

ANALISIS HARGA DAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN SEWON DENGAN MENGGUNAKAN PENGINDERAAN JAUH DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS.

ANALYSIS PRICE AND VALUE OF LAND IN SEWON DISTRICT, USING REMOTE SENSING AND GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEMS.

Oleh: Wahyu Widi Pamungkas, Program Studi Pendidikan Geografi Universitas Negeri Yogyakarta, pamungkas.widie@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Menyusun informasi tentang perkembangan struktur penggunaan lahan di Kecamatan Sewon. (2) Menyusun informasi tentang pola penggunaan lahan di Kecamatan Sewon. (3) Menganalisis dinamika harga dan nilai lahan Kecamatan Sewon tahun. (4) Menganalisis pengaruh jarak dari Kota Yogyakarta terhadap harga lahan di Kecamatan Sewon. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif. Variabel yang digunakan adalah penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, kelengkapan utilitas, status kepemilikan lahan dan harga lahan. Data yang digunakan yaitu tahun 2009 dan 2014. Populasi dalam penelitian ini adalah satuan unit zona harga dan nilai lahan. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu interpretasi citra, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis SIG berupa analisis *nearest-neighbour*, *service area*, *buffer*, *scoring* dan *overlay* serta analisis statistik regresi. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Perkembangan struktur penggunaan lahan Kecamatan Sewon dalam kurun waktu 2009-2014 mengalami perubahan sebesar 2,283 km² atau sebesar 8,12% lahan lahan Kecamatan Sewon. (2) terdapat 3 pola penggunaan lahan di Kecamatan Sewon yang diketahui dengan analisis *nearest-neighbour*, yaitu pola spasial menyebar, mengelompok dan *random/acak*. (3) Perubahan harga lahan di Kecamatan Sewon kurun waktu 2009-2014 terjadi peningkatan jumlah unit harga lahan tertinggi, yaitu pada tahun 2009 harga lahan diatas Rp 700.000 berjumlah 2 unit lahan dan pada tahun 2014 berjumlah 33 unit lahan. Luasan nilai lahan Kecamatan Sewon dalam kurun waktu 2009-2014 mengalami perubahan, yaitu penambahan luas kelas nilai lahan sedang sebesar 0,271 km² dan kelas tinggi mengalami penambahan luas sebesar 1,519 km², sedangkan kelas nilai lahan rendah mengalami penurunan luas sebesar 1,739 km². (4) Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa nilai signifikansi kurang dari 0,05, sehingga harga lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014 masih dipengaruhi oleh jarak dari Kota Yogyakarta.

Kata Kunci: Perubahan penggunaan lahan, pola spasial, harga lahan, nilai lahan.

Absrtact

This study aims to: (1) The information about the development of land use structure in Sewon District. (2) The information about spatial patterns in Sewon district. (3) Analyze the dynamics prices and values of land in Sewon district. (4) Analyze the effect of distance from Yogyakarta city on land prices in Sewon District. This research is quantitative descriptive. The variables used is the land use, land accessibility of positive, land accessibility of negative, completeness utilities, land ownership and land prices. The information data used are 2009 and 2014. The population in this study is the price land and values land. Data collection methods were used that interpretation, observation and documentation. Data analysis technique used is the analysis of GIS in the form of nearest-neighbor analysis, service area, buffer, scoring and overlay as well as statistical regression analysis. The results of this study show that: (1) The development of land use Sewon district in the period 2009-2014 unchanged at 2,283 km² or 8.12% of the land area Sewon district. (2) there are three spatial patterns in Sewon district with nearest-neighbor analysis, the spatial pattern is spread, cluster and random. (3) Changes in the price of land Sewon District in the period 2009-2014 there was an increase the number of units of the highest land prices, which in 2009 land prices above Rp 700,000 amounted to 2 units of land and in 2014 amounted to 33 units of land. Sewon district area of land value in the period 2009 until 2014 unchanged, the middle class

of land value is being increased class area of 0.271 km², the high class experience is being increased area of 1,519 km², and the lower class of land values decreased area of 1,739 km². (4) Results of regression analysis shows that the significance value less than 0.05. Sewon district of the land prices in 2009 and 2014 as a whole is still influenced by the distance from the Yogyakarta city.

Keywords: *land use changes, spatial patterns, land price, land value.*

PENDAHULUAN

Fenomena urbanisasi penduduk di kota-kota besar menyebabkan peningkatan kebutuhan ruang yang ada di kota. Salah contoh seperti kebutuhan lahan sebagai tempat bermukim yang menjadi salah satu kebutuhan primer manusia (Yunus, 2007:61). Semakin besar tingkat urbanisasi pada suatu kota maka semakin tinggi kebutuhan akan lahan. Pada akhirnya lahan yang ada di kota tidak mampu mencukupi kebutuhan akan lahan, sehingga terjadi pelebaran kota (*Urban Sprawl*) dan mengambil area di pinggiran kota (Wilayah Peri Urban). Permasalahan tersebut dialami diseluruh daerah perkotaan salah satunya Kota Yogyakarta. (Sontosudarmo, 1987 dalam Sri Rum Giyarsih 2001:5).

Kota Yogyakarta merupakan Kota Madya di Daerah Istimewa Yogyakarta yang menjadi pusat perkotaan dan memiliki tingkat urbanisasi yang cukup tinggi. Semakin banyak penduduk yang ada di Kota Yogyakarta semakin banyak pula tuntutan kebutuhan yang harus dicukupi. Tuntutan kebutuhan tempat bermukim salah satunya, sehingga banyak terjadi transaksi jual-beli lahan. Hal tersebut sesuai dengan teori *Demand Pull Invlasion* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang

yang sedikit maka akan menaikkan harga dari barang tersebut (Suja'i dalam Ghana, 2006:29).

Kecamatan Sewon merupakan salah satu kecamatan yang mengalami imbas dari wilayah peri urban Kota Yogyakarta. Akan banyak terjadi perubahan penggunaan lahan pada kecamatan ini. Perubahan penggunaan lahan ini tidak menutup kemungkinan akan mengakibatkan terjadinya perubahan harga dan nilai lahan. Informasi harga dan nilai lahan merupakan suatu bagian yang penting dalam pembangunan ekonomi. Hal tersebut dikarenakan banyak kegiatan pembangunan ekonomi yang bergantung pada informasi nilai atau harga lahan dalam pelaksanaannya, sehingga diperlukan informasi harga lahan yang menggambarkan kondisi yang sebenarnya.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui perkembangan struktur dan pola penggunaan lahan, dinamika harga dan nilai lahan, serta pengaruh jarak dari Kota Yogyakarta terhadap harga lahan yang tinggi di Kecamatan Sewon.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif. Penelitian kuantitatif dalam penelitian ini berdasarkan pada

pemberian pengharkatan (*scoring*), tumpang susun (*overlay*), dan analisa tabulasi silang pada variabel-variabel yang berpengaruh terhadap harga dan nilai lahan. Variabel yang digunakan adalah penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negative, kelengkapan utilitas, status kepemilikan lahan dan harga lahan. Data yang digunakan yaitu tahun 2009 dan 2014. Populasi dalam penelitian ini adalah satuan unit zona harga dan nilai lahan. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu interpretasi citra, observasi dan dokumentasi.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis SIG berupa analisis *nearest-neighbour*, *service area*, *buffer*, *scoring* dan *overlay* serta analisis statistik regresi.

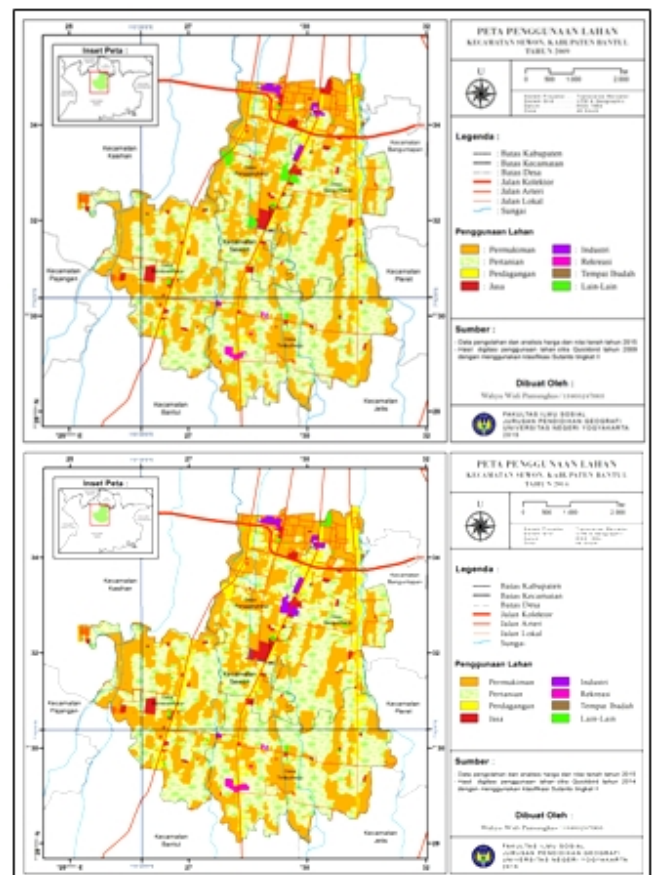
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penggunaan lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014.

Proses interpretasi visual citra dilakukan pada citra Quickbird daerah Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014. Terdapat 8 penggunaan lahan hasil dari interpretasi citra Kecamatan Sewon. Untuk mengukur keakuratan data dari interpretasi perlu dilakukan uji akurasi. Metode yang digunakan untuk uji akurasi yaitu dengan *Confusion Matrix Calculation* yang kemudian juga diuji keakuratan datanya dengan indeks Kappa (\check{k}).

Hasil dari survei didapat akurasi keseluruhan adalah 94,11%. Akurasi yang didapat ini diatas akurasi yang diharapkan yaitu 85%. Perhitungan koefisien Kappa dilakukan untuk

membandingkan hasil klasifikasi penggunaan lahan yang telah dibuat dengan kenampakan kondisi di lapangan. Nilai uji akurasi indeks Kappa yang dihasilkan lebih rendah dibandingkan dengan *Confusion Matrix Calculation*. Hasil perhitungan yang telah dilakukan, nilai Kappa yang diperoleh adalah 0,9062 atau 90,62%. Nilai Kappa 0,9062 berarti nilai k mendekati 1, yang artinya kemungkinan akurasi tersebut terjadi secara kebetulan sebesar nol, atau tidak terjadi secara kebetulan. Apabila nilai uji akurasi ini dapat diterima, maka hasil interpretasi visual citra dapat digunakan. Gambar 1 berikut ini adalah peta penggunaan lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014.



Gambar 1. Peta penggunaan lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014

Hasil interpretasi menunjukkan lahan pertanian dan permukiman mendominasi penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan yang paling banyak terjadi pada tahun 2009-2014 adalah perubahan penggunaan lahan permukiman. Untuk lebih jelas berikut adalah tabel luas dan presentase penggunaan lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014.

Tabel 1. Luas dan kelas penggunaan lahan kecamatan sewon tahun 2009

No	Penggunaan Lahan	Luas (km ²)	Luas dalam Persen(%)
1	Perdagangan	1,757	6,25
2	Jasa	0,608	2,16
3	Permukiman	10,306	36,65
4	Industri	0,184	0,65
5	Tempat Ibadah	0,033	0,12
6	Rekreasi	0,074	0,26
7	Lain-lain	0,339	1,20
8	Pertanian	14,821	52,70
	Jumlah	28,121	100

Sumber : Hasil pengolahan dan analisis data 2015

Hasil tabel 1 menunjukkan luas penggunaan lahan dari objek lahan terbangun Kecamatan Sewon tahun 2009 lebih sedikit dibandingkan objek lahan nonterbangun. Luas objek lahan terbangun adalah 12,962 km² atau 46,10% dari luas Kecamatan Sewon. Luas objek lahan terbangun adalah 15,160 km² atau 53,90% dari luas Kecamatan Sewon.

Tahun 2014 luas penggunaan lahan dari objek lahan terbangun Kecamatan Sewon lebih banyak dibandingkan objek lahan nonterbangun. Luas objek lahan terbangun adalah 15,102 km² atau 52,71% dari luas Kecamatan Sewon. Luas objek lahan terbangun adalah 13,018 km² atau

46,29% dari luas Kecamatan Sewon. luas dan presentase untuk penggunaan lahan kecamatan sewon disajikan dalam tabel 2 berikut.

Tabel 2. Luas dan kelas penggunaan lahan kecamatan sewon tahun 2014

No	Penggunaan Lahan	Luas (km ²)	Luas dalam Persen (%)
1	Perdagangan	2,097	7,46
2	Jasa	0,748	2,66
3	Permukiman	11,946	42,48
4	Industri	0,192	0,68
5	Tempat Ibadah	0,033	0,12
6	Rekreasi	0,086	0,31
7	Lain-lain	0,480	1,71
8	Pertanian	12,538	44,59
	Jumlah	28,121	100

Sumber : Hasil pengolahan dan analisis data 2015

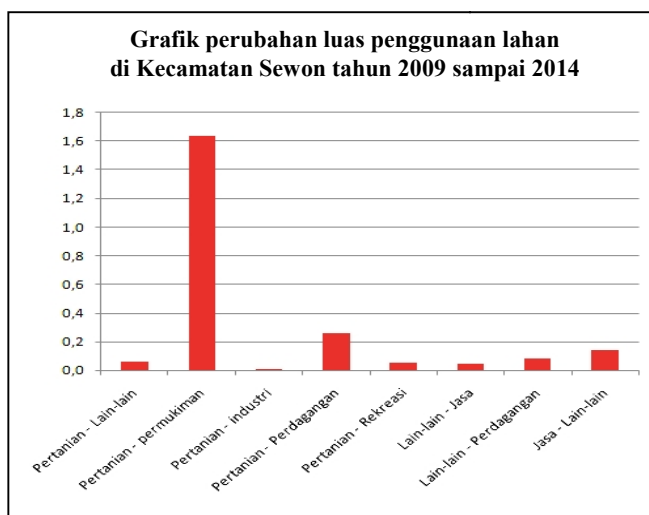
Perkembangan penggunaan lahan Kecamatan Sewon dalam kurun waktu 2009 sampai 2014 mengalami banyak perubahan. Sebesar 2,283 km² atau sebesar 8,12% lahan lahan Kecamatan Sewon mengalami perkembangan. Perkembangan ini mengakibatkan terjadinya lain fungsi lahan. Perubahan alih fungsi lahan banyak terjadi pada lahan pertanian.

Terjadi penurunan luas lahan pertanian Kecamatan Sewon selama kurun waktu 2009 sampai 2014. Penurunan tersebut sebesar 2,020 km². Lahan pertanian pada tahun 2009 ini pada tahun 2014 berubah menjadi lahan permukiman, lain-lain, industri, perdagangan, dan jasa. Adapun perubahan penggunaan lahan Kecamatan Sewon yang terjadi kurun waktu 2009 sampai dengan 2014 disajikan pada tabel 3 berikut ini.

Tabel 3. Jenis perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Sewon

No	Jenis Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2009 → 2014	Luas Perubahan (Km ²)	Luas (%)
1	Pertanian → Lain-lain	0,059	0,21
2	Pertanian → permukiman	1,641	5,83
3	Pertanian → industri	0,009	0,03
4	Pertanian → Perdagangan	0,259	0,92
5	Pertanian → Rekreasi	0,053	0,19
6	Lain-lain → Jasa	0,041	0,15
7	Lain-lain → Perdagangan	0,081	0,29
8	Jasa → Lain-lain	0,141	0,50
9	Tidak Berubah	25,838	91,88
Jumlah		28,121	100

Sumber: Hasil olah data dan analisis (2015)



Gambar 2. Grafik perubahan luas penggunaan lahan di Kecamatan Sewon tahun 2009 sampai 2014

B. Pola distribusi penggunaan lahan Kecamatan Sewon.

Pola spasial penggunaan lahan Kecamatan Sewon dibuat untuk mengetahui distribusi dan perbandingan masing-masing penggunaan lahan. Pola spasial penggunaan diketahui dari analisis tetangga terdekat. Metode analisis tetangga terdekat yang digunakan adalah *nearest neighbor*. Hasil analisis pola penggunaan lahan Kecamatan Sewon didapat 3 pola penggunaan lahan, yaitu pola mengelompok, pola acak dan pola

menyebar. Pola penggunaan lahan yang menyebar adalah permukiman dan jasa. Pola penggunaan lahan yang mengelompok adalah pertanian, tempat ibadah dan rekreasi, Sedangkan pola penggunaan lahan acak adalah perdagangan, industri dan penggunaan lain-lain.

Tabel 4. Hasil analisis pola penggunaan lahan Kecamatan Sewon

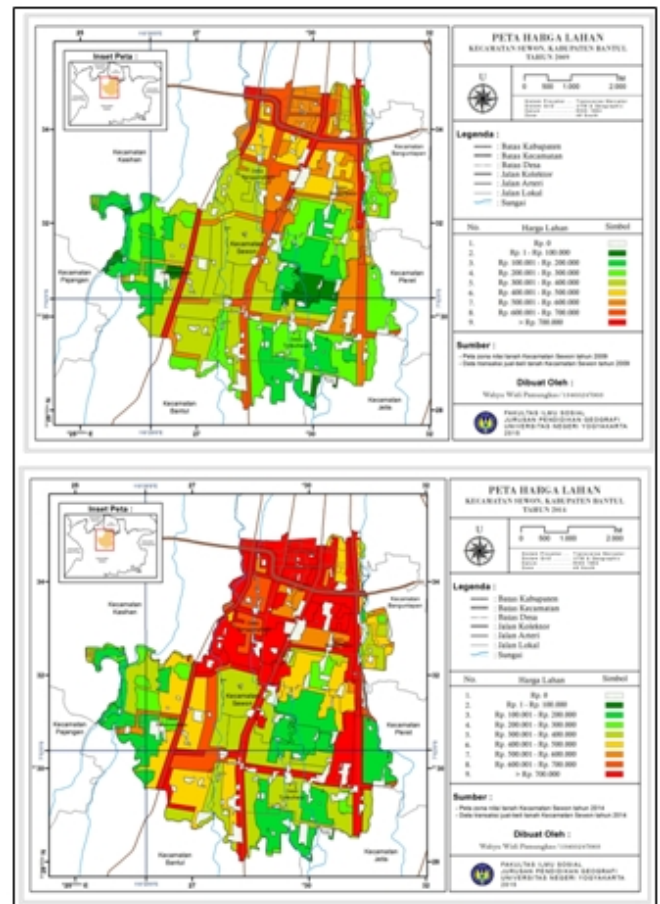
Penggunaan lahan permukiman		
Objek sebaran titik	Hasil analisis	Ket
		Nilai T = 1,098922 Pola menyebar dengan tingkatan rendah.
Penggunaan lahan pertanian		
Objek sebaran titik	Hasil analisis	Ket
		Nilai T = 0,916704 Pola mengelompok dengan tingkatan rendah.
Penggunaan lahan rekreasi		
Objek sebaran titik	Hasil analisis	Ket
		Nilai T = 0,332381 Pola mengelompok dengan tingkatan Sedang
Penggunaan lahan lain-lain		
Objek sebaran titik	Hasil analisis	Ket
		Nilai T = 0,804521 Pola acak / random
Penggunaan lahan tempat ibadah		
Objek sebaran titik	Hasil analisis	Ket
		Nilai T = 0,814973 Pola mengelompok dengan tingkatan Sedang

Penggunaan lahan perdagangan		
Objek sebaran titik	Hasil analisis	Ket
		Nilai T = 0,897031 Pola acak / random
Penggunaan lahan jasa		
Objek sebaran titik	Hasil analisis	Ket
		Nilai T = 1,366995 Pola menyebar dengan tingkatan rendah.
Penggunaan lahan industri		
Objek sebaran titik	Hasil analisis	Ket
		Nilai T = 0,804521 Pola acak / random

Sumber: Hasil olah data dan analisis (2015)

C. Harga dan nilai lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014.

Peta harga lahan Kecamatan Sewon merupakan informasi harga lahan berupa zona-zona harga lahan. Peta harga lahan yang digunakan mengacu pada peta zona nilai tanah yang dimiliki oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang. Zona-zona dibuat dengan menggunakan data pemanfaatan lahan yaitu pemanfaatan pertanian dan nonpertanian. Harga lahan dibuat dengan mengacu pada nilai pasar. Nilai pasar ini didapatkan dari transaksi penjualan dan harga penawaran yang ada di lapangan. Zona-zona harga lahan ini dibuat secara manual dengan memberikan batas pada area yang memiliki harga lahan yang hampir sama.



Gambar 3. Peta harga lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014

Tabel 5. luasan harga lahan di Kecamatan sewon tahun 2009

No	Kelas Zona Harga Lahan	Jumlah Zona	Luas Zona (km ²)	Persentase (%)
1	Tidak Dinilai	1	2,578	9,17
2	Rp 1 – RP 100.000	7	0,706	2,51
3	Rp 100.001 – RP 200.000	19	4,072	14,48
4	Rp 200.001 – RP 300.000	18	4,714	16,76
5	Rp 300.001 – RP 400.000	21	7,442	26,46
6	Rp 400.001 – RP 500.000	12	1,398	4,97
7	Rp 500.001 – RP 600.000	16	3,291	11,70
8	Rp 600.001 – RP 700.000	10	2,290	8,14
9	>Rp 700.000	2	1,630	5,80
Jumlah		106	28.121	100

Sumber : Hasil olah data dan analisis 2015

Hasil dari analisis pembuatan harga lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 terdapat 106 zona harga lahan. Zona harga lahan terendah Rp 84.000, berlokasi di Desa Timbulharjo bagian

selatan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Jetis. Lokasi zona pun jauh dari jalan utama. Zona dengan harga lahan tertinggi adalah Rp 763.000. Lokasi zona harga lahan ini berada di Desa Panggunharjo dan Desa Bangunharjo.

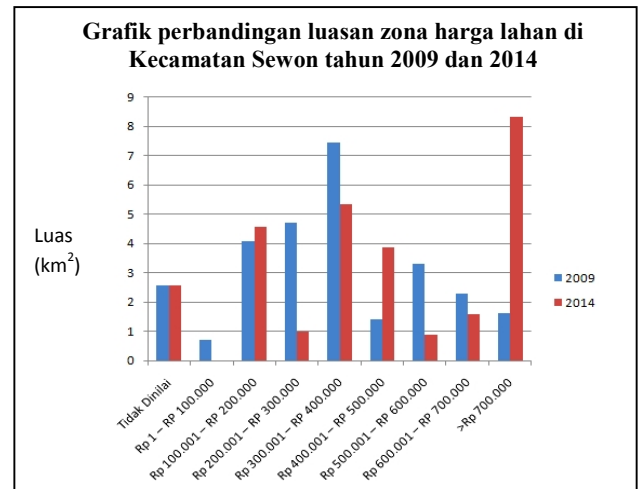
Tabel 6. Luasan zona harga lahan di Kecamatan sewon tahun 2014

No	Kelas Zona Harga Lahan	Jumlah Zona	Luas Zona (km ²)	Persentase (%)
1	Tidak Dinilai	1	2,578	9,17
2	Rp 1 – RP 100.000	0	0	0,00
3	Rp 100.001 – RP 200.000	24	4,561	16,22
4	Rp 200.001 – RP 300.000	15	1,001	3,56
5	Rp 300.001 – RP 400.000	21	5,354	19,04
6	Rp 400.001 – RP 500.000	14	3,871	13,77
7	Rp 500.001 – RP 600.000	8	0,868	3,09
8	Rp 600.001 – RP 700.000	8	1,570	5,58
9	>Rp 700.000	33	8,317	29,58
	Jumlah	124	28.121	100

Sumber : Hasil olah data dan analisis 2015

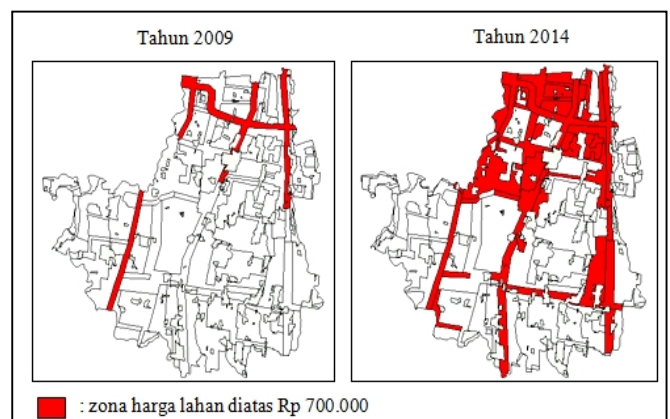
Tahun 2014 harga lahan di Kecamatan Sewon mengalami banyak perkembangan dibandingkan dengan tahun 2009. Jumlah zona harga lahan menjadi 124 zona. Zona harga lahan terendah pada tahun 2014 ini adalah Rp 120.000. Lokasi zona ini sama semerti zona harga lahan terendah pada tahun 2009. Namun, ada peningkatan harga lahan yaitu dari Rp 84.000 menjadi Rp 120.000. Zona harga lahan dengan harga tertinggi juga mengalami perubahan sebesar Rp 2.918.000. Lokasinya bukan berada di sepanjang jalan utama melainkan berada di daerah perumahan. Peningkatan zona harga lahan tertinggi ini antara tahun 2009 sampai 2014 hampir 4 kali lipat. Dimana zona harga lahan tertinggi pada tahun 2009 sebesar Rp 763.000 dan pada tahun 2014 menjadi Rp 2.918.000. berikut

adalah peta harga lahan dan luasan area. Perbandingan harga lahan Kecamatan Sewon disajikan dalam grafik berikut.



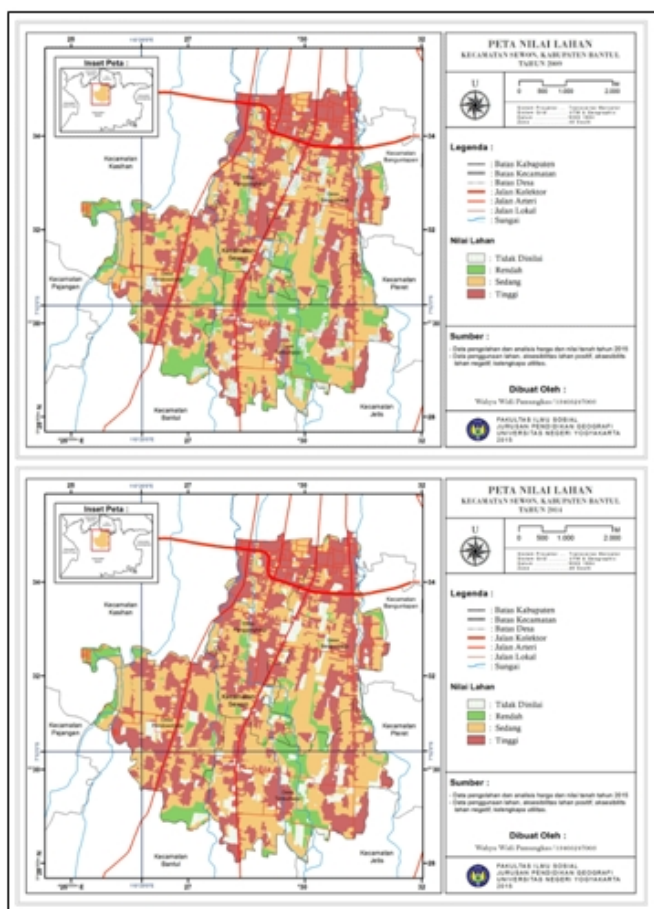
Gambar 4. Grafik perbandingan luasan zona harga lahan di Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014

Perkembangan sebaran zona harga di atas Rp 700.000 di Kecamatan Sewon tahun 2009 lebih mengarah ke arah utara. Namun, pada tahun 2014 perkembangannya mulai mengarah ke selatan melalui 3 ruas jalan utama yang ada di Kecamatan Sewon, yaitu Jalan Imogiri Barat, Jalan Parangtritis dan Jalan Bantul. Hal tersebut adalah sebagai dampak perkembangan harga lahan yang ada di Kota Yogyakarta. Perkembangan unit zona harga lahan diatas Rp 700.000 dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 5. Perkembangan harga lahan di Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014

Nilai lahan merupakan informasi tentang kemampuan lahan secara fisik dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategis ekonomis. Nilai lahan dibuat dengan menggabungkan (*overlay*) informasi penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, lahan negatif dan kelengkapan utilitas. Gambar 6 berikut adalah hasil peta nilai lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014.



Gambar 6. Peta nilai lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014

Hasil pengolahan data nilai lahan di Kecamatan Sewon pada tahun 2009 menunjukkan bahwa kelas nilai lahan sedang mendominasi. Luas nilai lahan dengan kelas sedang yaitu 11,499 km² atau sekitar 40,89% dari wilayah Kecamatan Sewon, sedangkan untuk kelas nilai

lahan tinggi adalah 9,972 km² dan kelas nilai lahan rendah 4,070 km². Berikut tabel 7 adalah luasan nilai lahan Kecamatan Sewon tahun 2009.

Tabel 7. Luas nilai lahan Kecamatan Sewon tahun 2009

No	Nilai Lahan	Luas (km ²)	Persentase Luas (%)
1	Rendah	4,070	14,48
2	Sedang	11,499	40,89
3	Tinggi	9,972	35,46
4	Tidak Dinilai	2,578	9,17
Jumlah		28,121	100,00%

Sumber : Hasil olah data dan analisis 2015

Hasil pengolahan data nilai lahan yang ada di Kecamatan Sewon pada tahun 2014 mengalami perubahan luasan pada masing-masing kelasnya. Pada tahun 2014 luasan kelas nilai lahan sedang dan tinggi hampir sama yaitu 11,720 km² dan 11,491 km², sedangkan luasan kelas nilai lahan rendah semakin menurun yaitu menjadi 2,331 km². Adanya penurunan luasan kelas nilai lahan rendah maka nilai lahan Kecamatan Sewon semakin meningkat.

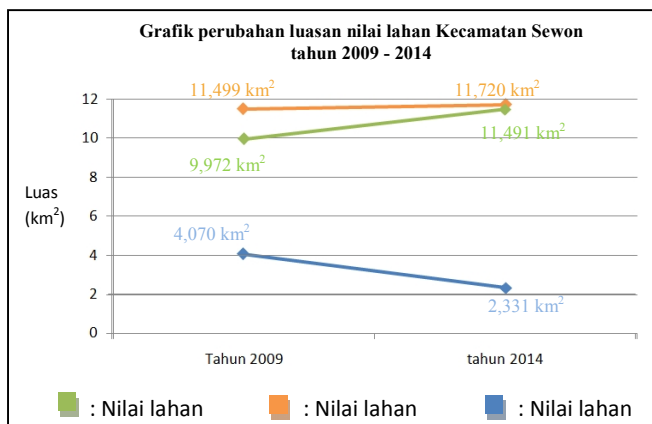
Tabel 8. Luas nilai lahan Kecamatan Sewon tahun 2014

No	Nilai Lahan	Luas (km ²)	Persentase Luas (%)
1	Rendah	2,331	8,29
2	Sedang	11,720	41,68
3	Tinggi	11,491	40,86
4	Tidak Dinilai	2,578	9,17
Jumlah		28,121	100,00%

Sumber : Hasil olah data dan analisis 2015

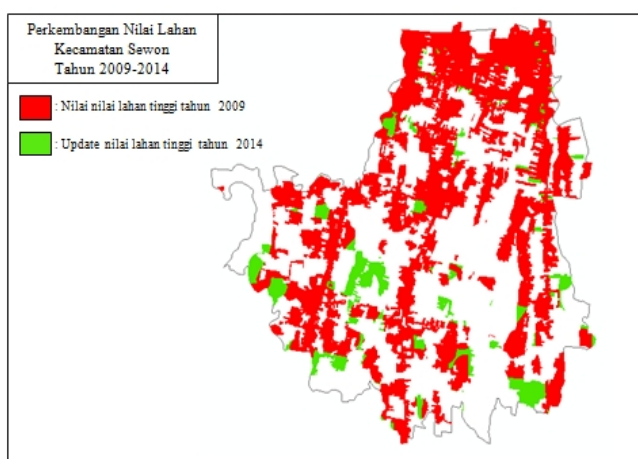
Perkembangan nilai lahan kecamatan sewon dalam kurun waktu tahun 2009 sampai 2014 juga mengalami banyak perkembangan.

Perkembangan yang terjadi tidak menambah seluruh luasan dalam kelas nilai lahan, karena luasan area penelitian tetap.



Gambar 7. Grafik perbandingan luasan nilai lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 - 2014

Grafik perbandingan luasan nilai lahan di Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014 juga menunjukkan peningkatan nilai lahan pada kelas nilai lahan tinggi dan sedang. Peningkatan nilai lahan tinggi sangat menonjol grafik kenaikan, yaitu terjadi peningkatan luasan sebesar 1,519 Km² pada kelas nilai lahan tinggi. Perkembangan nilai lahan dengan kelas tinggi ini disajikan dalam gambar berikut



Gambar 8. Perkembangan harga lahan di Kecamatan Sewon tahun 2009 dan 2014

D. Pengaruh Jarak Kota Yogyakarta terhadap Harga Lahan Di Kecamatan Sewon.

Pengaruh Jarak Kota Yogyakarta terhadap Harga Lahan Di Kecamatan Sewon dapat diketahui dari Analisis regresi linear sederhana. Dalam analisis regresi linear sederhana jarak menjadi variabel independen (X) dan harga lahan menjadi variabel dependen (Y). Hasil analisis regresi linier sederhana dapat di lihat pada tabel berikut.

Tabel 9. Koefisien hasil regresi harga lahan Kecamatan Sewon Tahun 2009.

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	484063,827	39660,294		12,205	,000
Jarak	-29633,268	8168,700	-,304	-3,628	,000

Sumber : Hasil olah data dan analisis 2015

Hasil regresi linier yang telah dilakukan pada unit harga lahan tahun 2009 menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,000411. Nilai konstanta (a) yaitu pada sebesar 484063,827 dan Nilai koefisien regresi (b) harga lahan Kecamatan Sewon bernilai negatif (-), yaitu -29633,268. Apabila dibuat persamaan $Y = a \pm bX$, maka harga lahan Kecamatan Sewon tahun 2009 adalah $Y = 484063,827 - 29633,268X$ yang artinya apabila Jarak terhadap Kota Yogyakarta (X_1) sama dengan nol (tidak ada perubahan), maka harga lahan Kecamatan Sewon (Y) sebesar 484063,827 serta Jika Jarak terhadap Kota Yogyakarta (X_1) meningkat sebesar 1

satuan, maka maka harga lahan Kecamatan Sewon (Y) akan menurun sebesar 29633,268.

Tabel 10. Koefisien hasil regresi harga lahan Kecamatan Sewon Tahun 2014.

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	774213,978	84845,435		9,125	,000
Jarak	-52462,185	17363,172	-,231	-3,021	,003

Sumber : Hasil olah data dan analisis 2015

Hasil regresi linier yang telah dilakukan pada unit harga lahan tahun 2014 menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,000411. Nilai konstanta (a) yaitu pada sebesar 774213,978 dan Nilai koefisien regresi (b) harga lahan Kecamatan Sewon bernilai negatif (-), yaitu -52462,185. Persamaan harga lahan Kecamatan Sewon tahun 2014 adalah $Y=774213,978 - 52462,185X$ yang artinya apabila Jarak terhadap Kota Yogyakarta (X_1) sama dengan nol (tidak ada perubahan), maka harga lahan Kecamatan Sewon (Y) sebesar 774213,978 serta Jika Jarak terhadap Kota Yogyakarta (X_1) meningkat sebesar 1 satuan, maka harga lahan Kecamatan Sewon (Y) akan menurun sebesar -29633,268.

Pembacaan hasil regresi dapat dilihat dari nilai signifikansi. Apabila nilai signifikansi dibawah 0,05 maka variabel X mempengaruhi variabel Y, sebaliknya jika nilai signifikansi diatas 0,05 maka variabel X tidak mempengaruhi variabel Y. Kedua data tersebut memiliki nilai signifikansi dibawah 0,05, sehingga jarak Kota Yogyakarta masih mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Sewon.

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Perkembangan penggunaan lahan Kecamatan Sewon dalam kurun waktu 2009 sampai 2014 mengalami perubahan luas penggunaan lahan sebesar 2,283 km² atau sebesar 8,12% lahan Kecamatan Sewon.
2. Terdapat 3 pola penggunaan lahan di Kecamatan Sewon yaitu pola menyebar, pola mengelompok, pola acak / *random*.
3. Perkembangan harga lahan paling menonjol, yaitu tahun 2009 unit harga lahan dengan harga diatas Rp 700.000 hanya 2 unit harga lahan pada tahun 2014 menjadi 33 unit harga lahan. Perubahan nilai lahan pada Kecamatan Sewon pada kurun waktu tahun 2009 sampai 2014 karena adanya perkembangan lahan permukiman dan penambahan utilitas jaringan pipa air minum.
4. Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa jarak Kota Yogyakarta mempengaruhi harga lahan Kecamatan Sewon pada tahun 2009 dan 2014.

B. Saran

1. Untuk penelitian dengan tema yang sejenis, sebaiknya menggunakan data multitemporal yang lebih beragam dengan rentanwaktu tertentu, sehingga perubahan harga dan nilai lahan dapat terpantau dengan baik. Selain itu dengan

data yang lebih beragam juga dapat memprediksi perkembangan kedepan.

2. Dalam pengolahan pengolahan pola spasial / *spasial pattern* dengan menggunakan analisis tetangga terdekat sebaiknya perlu menyiapkan data blok bangunan dan data blok lahan pertanian. Karena semakin detail data tersebut maka pola yang terbentuk akan mewakili kondisi sebenarnya.

Yogyakarta, 28 Maret 2016

Review



Dr. Dyah Respatih SS, M.Si

NIP. 19650225 200003 2 001

DAFTAR PUSTAKA

- Ayu Kemala Ghana. 2012. *Pengaruh Perkembangan Permukiman Terhadap Dinamika Harga Lahan Di Surabaya Barat*. Surabaya : Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)
- Sri Rum Giyarsih. 2001. *Gejala Urban Sprawl Sebagai Pemicu Proses Densifikasi Permukiman Di Daerah Pinggiran Kota (Urban Fringe Area) Kasus Pinggiran Kota Yogyakarta*. Jurnal SPPK volume 12, nomor 1-4, Institut Teknologi Bandung (online): Diakses dari <http://www.sappk.itb.ac.id> pada tanggal 5 Desember 2014 pukul 12.35 WIB.
- Hadi Sabari Yunus. 2007. *Subject Matter dan Metode Penelitian Geografi Permukiman Kota*. Yogyakarta: Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada.
- _____. 2008. *Dinamika wilayah peri-urban determinan masa depan kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.