

**PREDIKSI HARGA LAHAN DI KAWASAN PERDAGANGAN DAN
JASA KECAMATAN PARE KABUPATEN KEDIRI**

SKRIPSI

PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

**Ditujukan untuk memenuhi persyaratan
memperoleh gelar sarjana teknik**



RIZAL PANJI NAGAYOSO

NIM. 135060607111011

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS TEKNIK

MALANG

2018

DAFTAR ISI

	Halaman
RINGKASAN.....	i
PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	4
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Manfaat Penelitian	5
1.6 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.7 Ruang Lingkup Materi.....	6
1.8 Kerangka Pemikiran	6
1.9 Sistematika Pembahasan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Definisi Lahan, Nilai dan Harga Lahan	11
2.1.1 Definisi Lahan	11
2.1.2 Definisi Nilai dan Harga Lahan	11
2.2 Perdagangan dan Jasa	12
2.3 Nilai Jual Obyek Pajak.....	12
2.4 Teori Struktur Kota terhadap Kegiatan Perdagangan dan Jasa	13
2.4.1 Teori Konsentris	13
2.4.2 Teori Sektoral.....	14
2.5 Faktor Penentu Harga Lahan.....	15
2.5.1 Faktor Fisik	15
2.4.2 Faktor Aksesibilitas	16
2.4.3 Faktor Regulasi	17
2.4.4 Faktor Ketersediaan Fasilitas	18
2.6 Pemodelan Harga Lahan dengan Menggunakan Analisis Regresi Linier Berganda	19
2.7 Prediksi Harga Lahan dengan Analisis Kriging	20
2.8 Studi Terdahulu	21
2.9 Kerangka Teori.....	22
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	27
3.1 Definisi Operasional	27
3.2 Variabel Penelitian.....	27

3.3	Teknik Pengumpulan Data	28
3.3.1	Teknik Pengumpulan Data Primer	28
3.3.2	Teknik Pengumpulan Data Sekunder	28
3.4	Penentuan Sampel.....	31
3.4.1	Populasi.....	31
3.4.2	Sampel	31
3.5	Tahapan Analisis	33
3.5.1	Pembagian Kelas Harga Lahan di Kecamatan Pare	35
3.5.2	Tahapan Pembuatan Peta Prediksi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan jasa Kecamatan Pare dengan Analisis Kriging	35
3.5.3	Analisis Method of Successive Interval	35
3.5.4	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan jasa Kecamatan Pare Menggunakan Regresi Linier Berganda	36
3.6	Kerangka Metode	43
3.7	Desain Survey.....	45
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		47
4.1	Gambaran Umum Wilayah Studi	47
4.1.1	Gambaran Umum Kabupaten Kediri.....	47
4.2	Gambaran Umum Kecamatan Pare	48
4.2.1	Kondisi Geografis.....	48
4.2.2	Kondisi Guna Lahan.....	50
4.2.3	Kebijakan Penataan Ruang	50
4.2.4	Persebaran Lahan Perdagangan dan Jasa.....	51
4.3	Harga Lahan Kecamatan Pare	52
4.3.1	Luas Lahan.....	52
4.3.2	Jarak ke Pusat Kecamatan Pare.....	52
4.3.3	Status Kepemilikan Lahan	53
4.3.4	Perkerasan Jalan	56
4.3.5	Kelas Jalan	56
4.3.6	Ketersediaan Air Bersih.....	58
4.3.7	Ketersediaan Jaringan Listrik.....	59
4.3.8	Harga Lahan.....	60
4.3.7	Analisis Kriging	62
4.4	Analisis Kelas Harga Lahan terhadap Prediksi Harga Lahan Kecamatan Pare ...	64
4.4.1	Analisis Kelas Harga Lahan.....	64
4.4.2	Luas Lahan terhadap Kelas Harga Lahan	65
4.4.3	Jarak ke Pusat Kecamatan terhadap Kelas Harga Lahan.....	68
4.4.4	Status Kepemilikan Lahan terhadap Kelas Harga Lahan	70
4.4.5	Kondisi Perkerasan Jalan terhadap Kelas Harga Lahan	71
4.4.6	Kelas Jalan terhadap Kelas Harga Lahan	72
4.4.7	Ketersediaan Air Bersih terhadap Kelas Harga Lahan.....	73
4.4.8	Ketersediaan Jaringan Listrik terhadap Kelas Harga Lahan.....	75
4.6	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kecamatan Pare	76
4.6.1	Analisis Method of Successive Interval (MSI)	76
4.6.2	Uji Normalitas Residual.....	77
4.6.3	Uji Multikolinearitas.....	78
4.6.4	Uji Asumsi Heterokedastisitas	79

4.6.5 Analisis Regresi Linier Berganda.....	79
4.6.6 Model Prediksi Harga Lahan	82
BAB V PENUTUP	87
5.1 Kesimpulan.....	87
5.2 Saran	88
DAFTAR PUSTAKA.....	x
LAMPIRAN	90

DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
Tabel 1.1	Kondisi Harga Lahan dan Persebaran Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare	3
Tabel 2.1	Studi Terdahulu	23
Tabel 3.1	Variabel Penelitian	29
Tabel 3.2	Survei Instansi Terkait.....	31
Tabel 3.3	Ukuran Sampel Dengan Rumus Slovin	32
Tabel 3.4	Ketersediaan Air Bersih.....	37
Tabel 3.5	Ketersediaan Jaringan Listrik	38
Tabel 3.6	Perkerasan Jalan	38
Tabel 3.7	Kelas Jalan	39
Tabel 3.8	Kepemilikan Lahan	39
Tabel 3.9	Variabel Dependen dan Independen Penelitian	39
Tabel 3.10	Desain Survey	45
Tabel 4.1	Fungsi Lahan pada Kabupaten Kediri	47
Tabel 4.2	Luas Desa pada Kecamatan Pare Kabupaten Kediri	48
Tabel 4.3	Kondisi Kependudukan Kecamatan Pare	49
Tabel 4.4	Jenis Penggunaan Lahan di Kecamatan Pare.....	50
Tabel 4.5	Kondisi Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare	51
Tabel 4.6	Jarak Sampel Perdagangan dan Jasa ke Pusat Kecamatan Pare.....	52
Tabel 4.7	Status Kepemilikan Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare. ..	53
Tabel 4.8	Perkerasan Jalan Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare	56
Tabel 4.9	Kelas Jalan pada Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare.....	58
Tabel 4.10	Ketersediaan Air Bersih pada Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare.....	59
Tabel 4.11	Ketersediaan Jaringan Listrik Lahan Perdagangan Jasa di Kecamatan Pare.....	59
Tabel 4.12	Nilai Harga Lahan Perdagangan dan Jasa berdasarkan Harga Pasar	60
Tabel 4.13	Nilai Harga Lahan Perdagangan dan Jasa berdasarkan Nilai NJOP	61
Tabel 4.14	Klasifikasi Prediksi Harga Lahan Eksisting	62
Tabel 4.15	Penentuan Kelas Harga Lahan	65
Tabel 4.16	Luas Lahan terhadap Kelas Harga Lahan.....	68
Tabel 4.17	Jarak ke Pusat Kecamatan terhadap Kelas Harga Lahan.....	69
Tabel 4.18	Status Kepemilikan Lahan terhadap Kelas Harga Lahan	70
Tabel 4.19	Perkerasan Jalan terhadap Kelas Harga Lahan	72
Tabel 4.20	Kelas Jalan terhadap Kelas Harga Lahan	73
Tabel 4.21	Ketersediaan Air Bersih terhadap Kelas Harga Lahan.....	74
Tabel 4.22	Ketersediaan Jaringan Listrik terhadap Kelas Harga Lahan.....	75
Tabel 4.23	Konversi Skala Ordinal ke Skala Interval dengan MSI	77
Tabel 4.24	One-Sampel Kolmogorov-Smirnov Test.....	77
Tabel 4.25	Hasil Uji Multikolinearitas	78
Tabel 4.26	Hasil Uji Heterokedastisitas.....	79
Tabel 4.27	Model Summary.....	80
Tabel 4.28	Model Regresi Linier Berganda	80
Tabel 4.29	Klasifikasi Harga Lahan Hasil Permodelan.....	82

DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Halaman
Gambar 1.1	Peta Wilayah Studi.....	9
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran.....	10
Gambar 2.1	Teori Konsentris	13
Gambar 2.1	Teori Sektoral	15
Gambar 2.1	Prinsip Teknik Interpolasi dengan Kriging	20
Gambar 2.2	Kerangka Teori Prediksi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri	25
Gambar 3.1	Kerangka Analisa Penelitian	33
Gambar 3.2	Peta Pembagian Sampel	34
Gambar 3.3	Tahapan Proses Analisis Kriging	36
Gambar 3.4	Kerangka Metode.....	44
Gambar 4.1	Grafik Jumlah Penduduk Kecamatan Pare Tahun 2011 - 2017	49
Gambar 4.2	Peta Persebaran Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare.....	54
Gambar 4.3	Peta Jarak Lahan Perdagangan dan Jasa terhadap Pusat Kecamatan Parr.....	55
Gambar 4.4	Peta Status Kepemilikan Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare	57
Gambar 4.5	Ketersediaan Jaringan Air Bersih Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare	63
Gambar 4.6	Ketersediaan Jaringan Listrik Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare	66
Gambar 4.7	Peta Prediksi Harga Lahan Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.....	67
Gambar 4.8	Grafik P-P Plot Hasil Uji Asumsi Normalitas Residual	78
Gambar 4.9	Peta Prediksi Harga Lahan Berdasarkan Harga Permodelan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare	86