

**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	35
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