

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Lahan, Nilai dan Harga Lahan

2.1.1 Definisi Lahan

Lahan adalah suatu lingkungan fisik mencakup iklim, relief tanah, hidrologi, dan tumbuhan yang sampai batas-batas tertentu akan mempengaruhi kemampuan penggunaan lahan (Purwowidodo, 1983). Lahan diartikan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air, dan vegetasi serta benda yang ada di atasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap penggunaan lahan, selain itu lahan adalah tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya dimiliki dan dimanfaatkan oleh perorangan atau lembaga untuk dapat dimanfaatkan sebagai suatu usaha (Jayadinata, 1999). Oleh karena itu lahan adalah lingkungan fisik beserta segala sesuatu di dalamnya yang sudah ada peruntukannya baik oleh individu maupun lembaga untuk dapat dimanfaatkan.

2.1.2 Definisi Nilai dan Harga Lahan

Penilaian tanah digunakan untuk menaksirkan harga tanah dengan melibatkan faktor – faktor yang ada dalam proses penilaian (Dale *et al*, 1998). Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Yunus, 2000). Sedianya harga lahan menjadi patokan dalam pemanfaatan lahan dan akan dimanfaatkan oleh siapa saja yang berani membayar dengan harga tertinggi. Namun pernyataan tersebut kurang benar karena dalam beberapa hal terdapat batasan-batasan yang digunakan untuk mengendalikannya, yang mengakibatkan, tidak akan diperoleh keuntungan yang maksimal bagi perseorangan dan pemanfaatan lahan yang optimum dari sisi masyarakat (Reksohadiprojo, 1994). Nilai dan harga lahan mempunyai arti yang sangat berbeda, tetapi keduanya mempunyai kaitan yang sangat erat. Pada hal ini dapat dijelaskan bahwa harga lahan ada karena nilai lahannya ada. Sehingga harga lahan adalah perwujudan berupa nominal uang dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan (Sujarto, 1985). Jadi dapat diperoleh kesimpulan bahwa lahan merupakan refleksi atau perwujudan dari nilai lahan dalam pasar tanah yang diukur menurut satuan mata uang dalam transaksi.

2.2 Perdagangan dan Jasa

Perdagangan dan jasa seperti yang disebutkan oleh (Yeates, 1980) merupakan salah satu bagian dari penggunaan lahan komersial perkotaan. Menurut SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, jenis sarana perdagangan dan jasa dibagi berdasarkan skala pelayanan, penggolongan jenis sarana perdagangan dan niaga adalah sebagai berikut:

- a. Toko/warung dengan skala pelayanan yang melayani \pm 250 penduduk, yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari.
- b. Pertokoan dengan skala pelayanan yang melayani \pm 6.000 penduduk, yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel, fotocopy, dan sebagainya.
- c. Pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan dengan skala pelayanan unit kelurahan \pm 30.000 penduduk. yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet, wartel dan sebagainya.
- d. Pusat perbelanjaan dan niaga dengan skala pelayanan yang melayani \pm 120.000 penduduk. Selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga berfungsi sebagai pelayanan jasa seperti perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri kecil dan lain-lain.

Berdasarkan golongan jenis sarana perdagangan dan jasa yang disebutkan dalam SNI 03-1733-2004 tersebut maka jenis perdagangan dan jasa yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah toko/warung, pertokoan, pusat pertokoan, dan pusat perbelanjaan.

2.3 Nilai Jual Obyek Pajak

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut (Ovelia, 2013) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian properti yang dilakukan oleh pihak pemerintah pusat. Supriyanto (2009) menyatakan bahwa dasar pengenaan Pajak Bumi Bangunan adalah (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. NJOP ditentukan per wilayah berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. 16/PJ.6/1998 dengan terlebih dahulu memperhatikan:

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar

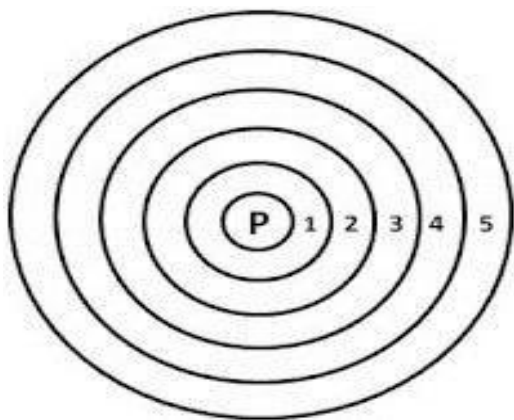
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya
3. Nilai perolehan baru
4. Penentuan nilai jual objek pengganti.

Dalam penelitian ini NJOP digunakan sebagai salah satu bahan pertimbangan untuk membuat pola harga lahan .

2.4 Teori Struktur Kota terhadap Kegiatan Perdagangan dan Jasa

2.4.1 Teori Konsentris

Teori konsentris dari Ernest W. Burgess, sosiolog beraliran human ecology merupakan hasil penelitiannya di Kota Chicago tahun 1923. Menurutnya, Kota Chicago ternyata telah berkembang sedemikian rupa dan menunjukkan pola penggunaan lahan yang konsentris dan mencerminkan penggunaan lahan yang berbeda-beda. Burgess mengemukakan bahwa bentuk guna lahan kota membentuk suatu zona konsentris. Teori ini menerangkan bahwa Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Business District (CBD) adalah pusat kota yang letaknya tepat di tengah kota dan berbentuk bundar yang merupakan pusat kehidupan social, ekonomi, budaya dan politik, serta merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tinggi dalam suatu kota. DPK atau CBD tersebut terbagi atas dua bagian, yaitu : pertama, bagian paling inti atau RBD (Retail Business District) dengan kegiatan dominan pertokoan, perkantoran dan jasa, kedua, bagian luarnya atau WBD (Wholesale Business District) yang ditempati oleh bangunan dengan peruntukan kegiatan ekonomi skala besar, seperti pasar, pergudangan (warehouse) dan gedung penyimpanan barang (storage buildings). Berdasarkan teori konsentris tersebut, wilayah kota dibagi ke dalam zona sebagai berikut.



Gambar 2.1 Teori Konsentris
Sumber : Nawir (2014)

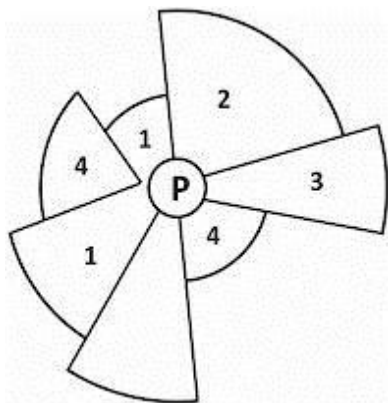
Keterangan:

- P: Zona pusat daerah kegiatan (Central Business District), merupakan pusat kegiatan ekonomi seperti pertokoan besar, gedung perkantoran yang bertingkat, seperti; bank, hotel, restoran, museum, dan sebagainya.
1. Zona peralihan atau zona transisi, merupakan daerah kegiatan. Penduduk zona ini tidak stabil baik dilihat dari tempat tinggal maupun social ekonomi. Daerah ini sering ditemui kawasan permukiman kumuh yang disebut *slum* karena zona ini dihuni penduduk miskin. Namun demikian, zona ini merupakan zona pengembangan industry sekaligus penghubung antara pusat kota dengan daerah yang ada di luarnya.
 2. Zona permukiman kelas proletar, perumahannya sedikit lebih baik karena dihuni oleh para pekerja yang berpenghasilan kecil atau buruh dan karyawan kelas bawah, ditandai oleh adanya rumah-rumah kecil yang kurang menarik dan rumah-rumah susun sederhana yang dihuni oleh keluarga besar.
 3. Zona permukiman kelas menengah (residential zone), merupakan kompleks perumahan para karyawan kelas menengah yang memiliki keahlian tertentu. Rumah-rumahnya lebih baik dibandingkan kelas proletar.
 4. Wilayah tempat tinggal masyarakat berpenghasilan tinggi, ditandai dengan adanya kawasan elit, perumahan dan halaman yang luas. Sebagaimana penduduknya merupakan golongan eksekutif, pengusaha besar, dan pejabat tinggi.
 5. Zona penglaju (commuters), merupakan daerah yang memasuki daerah belakang (hinterland) atau merupakan batas desa-kota. Penduduknya bekerja di kota dan tinggal di daerah pinggiran.

Burgess berpendapat bahwa kota-kota mengalami perkembangan atau pemekaran dimulai dari pusatnya, kemudian seiring pertambahan penduduk kota meluas ke daerah pinggiran atau menjauhi pusat. Zona-zona baru yang muncul berbentuk konsentris dengan struktur bergelang atau melingkar.

2.4.2 Teori Sektoral

Teori sektoral dikemukakan oleh Homer Hoyt. Teori ini muncul berdasarkan penelitiannya pada tahun 1930-an. Hoyt berkesimpulan bahwa proses pertumbuhan kota lebih berdasarkan sector dari pada system gelang atau melingkar sebagaimana yang dikemukakan oleh Burgess. Hoyt juga meneliti kota Chicago untuk mendalami Daerah Pusat Kegiatan (Central Business District) yang terdapat di pusat kota. Teori ini menyatakan bahwa DPK atau CBD memiliki pengertian yang sama, seperti yang diungkapkan dalam teori konsentris, dibagi ke dalam sector, sebagai berikut.



Gambar 2.2 Teori Sektoral
Sumber : Nawir (2014)

Keterangan:

- P. Sektor pusat kegiatan bisnis yang terdiri atas bangunan-bangunan kantor, bank, hotel, pasar, bioskop, dan pusat perbelanjaan.
- 1. Sektor kawasan industry ringan dan perdagangan.
- 2. Sektor kaum buruh atau kaum murba, yakni kawasan permukiman kaum buruh.
- 3. Sektor permukiman kaum menengah atau sector madya wisma.
- 4. Sektor permukiman adi wisma, yakni kawasan tempat tinggal golongan atas yang terdiri dari para eksekutif dan pejabat.

Hoyt berpendapat bahwa pengelompokan penggunaan lahan kota menjulur seperti irisan kue tar.. Pada daerah datar memungkinkan pembuatan jalan, rel kereta api, dan kanal yang murah sehingga penggunaan lahan tertentu (seperti perindustrian) meluas dan memanjang. Kota yang berlereng menyebabkan pembangunan perumahan cenderung meluas sesuai bujurian lereng. Daerah CBD memiliki harga tanah tertinggi dan didominasi oleh sektor perdagangan. Kondisi tersebut ditunjang ketersediaan kemudahan aksesibilitas yang cenderung semakin mudah pada daerah CBD dan menjadi semakin sulit pada daerah diluar CBD.

2.5 Faktor Penentu Harga Lahan

2.5.1 Faktor Fisik

Faktor fisik suatu lahan adalah faktor yang berkaitan dengan daya dukungnya terhadap kehidupan dan kesejahteraan hidup manusia, faktor fisik yang digunakan dalam penelitian ini yaitu luas lahan. Luas lahan menurut (Moehar Daniel. 2004) yaitu luas penguasaan lahan merupakan sesuatu yang sangat penting dalam proses produksi ataupun usaha. Pada suatu kondisi kepemilikan atau penguasaan lahan yang sempit sudah pasti kurang efisien dibanding lahan yang lebih luas. Semakin sempit lahan usaha, semakin tidak efisien usaha dilakukan. Kecuali bila suatu usaha dijalankan dengan tertib dan administrasi yang baik serta teknologi yang tepat. Tingkat efisiensi sebenarnya terletak pada penerapan

teknologi. Karena pada luas lahan yang lebih sempit, penerapan teknologi cenderung berlebihan dan menjadikan suatu usaha tidak efisien.

2.4.2 Faktor Aksesibilitas

Faktor aksesibilitas adalah faktor tolak ukur kenyamanan bagaimana suatu lokasi lahan berinteraksi satu dengan yang lain dan bagaimana mudah dan susahnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi, berikut ini faktor-faktor aksesibilitas yang akan diteliti dalam penelitian:

1. Kondisi jalan

Kondisi jalan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum no.1 tahun 2014 tentang Petunjuk Teknis Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang yang menyatakan bahwa kondisi yang ditinjau secara visual menurut nilai rci yaitu kondisi jalan baik yang berarti kondisi jalan rata dan teratur, kondisi jalan cukup berarti kondisi jalan sedikit berlubang dan permukaan tidak rata, kondisi jalan jelek berarti kondisi jalan bergelombang dan kadang ada lubang, kondisi jalan rusak berarti kondisi jalan bergelombang dan banyak lubang, kondisi jalan rusak berat berarti kondisi jalan seluruh perkerasan hancur dan banyak lubang.

2. Kelas jalan

Kelas Jalan menurut Pedoman Penentuan Klasifikasi Fungsi Jalan di Kawasan Perkotaan definisinya adalah sebagai berikut:

- a. Jalan arteri primer adalah jalan yang secara efisien menghubungkan antar pusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah.
- b. Jalan arteri sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu atau menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kesatu atau menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
- c. Jalan kolektor primer adalah jalan yang secara efisien menghubungkan antar pusat kegiatan wilayah atau menghubungkan antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal.
- d. Jalan kolektor sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.

e. Jalan lingkungan adalah jalan yang secara efisien menghubungkan pusat kegiatan nasional dengan persil atau pusat kegiatan wilayah dengan persil atau pusat kegiatan lokal dengan kegiatan lokal, pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan di bawahnya, pusat kegiatan lokal dengan persil, atau pusat kegiatan dibawahnya sampai persil.

3. Jarak ke pusat kota

Menurut Fahirah (2010) kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan. Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek saling ketergantungan dengan harga tanah. Kawasan perkotaan yang mempunyai delineasi wilayah tertentu seringkali tanah yang ada didalamnya menjadi persaingan dan akibatnya dengan tidak seimbang jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan tanah tersebut menjadi semakin mahal

Pada penelitian faktor aksesibilitas yang akan dibahas dalam penelitian adalah kondisi perkerasan jalan, jarak ke pusat kota, dan kelas jalan yang ada di ruang lingkup wilayah studi.

2.4.3 Faktor Regulasi

Faktor pemerintah (regulasi) yakni meliputi Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dengan hal yang perlu diketahui adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria

Sedangkan hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Oleh karena itu faktor regulasi yang dibahas dalam penelitian ini meliputi

a. Hak milik

Hanya orang berwarganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Hak guna bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Hak tanah girik (petok)

Tanah girik (petok) adalah jenis tanah yang konversi haknya ke negara belum didaftarkan melalui Kantor Pertanahan. Bukti girik hanyalah bukti kekuasaan bidang tanah tersebut dan bukti bahwa pajak tanah tersebut telah dibayarkan oleh pemilik girik, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Hak akta jual beli

Hak akta jual beli adalah perjanjian jual-beli dan salah satu bukti pengalihan hak atas tanah (akibat dari jual-beli). AJB dapat terjadi dalam berbagai bentuk kepemilikan tanah pagi pembuatnya baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun Girik.

e. Belum memiliki izin

Belum memiliki izin diartikan sebagai bangunan yang belum memiliki persyaratan administratif meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.

2.4.4 Faktor Ketersediaan Fasilitas

Ketersediaan fasilitas tentunya memiliki peranan penting bagi masyarakat untuk memilih lokasi hunian karena banyaknya kebutuhan yang harus dipenuhi, berikut ini beberapa fasilitas yang akan diteliti dalam penelitian ini:

1. Jaringan air bersih suatu lingkungan harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersihnya untuk memenuhi kebutuhan penghuninya akan air bersih. Sumber air bersih menurut (Sanropie *et.al.*, 1989) bisa didapatkan melalui 5 sumber yaitu perusahaan air minum, sumur bor dengan kedalaman ± 10 m dan proses pembuatannya menggunakan alat bor, sumur gali memiliki diameter 1-1,5 m dengan kedalaman 3-5 m dan prosesnya dilakukan secara manual tanpa bantuan alat bor, sungai atau air permukaan, dan tidak memiliki sumber (beli)
2. Jaringan listrik dalam ketersediaanya sangat penting karena hampir semua kebutuhan dan kegiatan manusia tidak lepas dari penggunaan energi listrik. Sehingga suatu lingkungan harus menyediakan jaringan listrik yang baik. Jaringan listrik menurut Peraturan Menteri ESDM No.28/2016 tentang tarif tenaga listrik yang disediakan oleh PT Perusahaan Listrik Negara dibagi berdasarkan tarif golongan rumah tangga, golongan tegangan listrik yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: golongan 6600 VA s.d. 200 kVA, golongan 2200 VA s.d 5500 VA, golongan 1300 VA, golongan 900 VA, dan golongan 450 VA

2.6 Pemodelan Harga Lahan dengan Menggunakan Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengukur pengaruh antara lebih dari satu variabel bebas terhadap variabel terikat, pada penelitian ini regresi linier berganda yang digunakan adalah regresi linier berganda dengan menggunakan variabel *rasio* dan *interval* (Margaretha G *et.al.*, 2015). Pengaruh kegiatan perdagangan dan jasa terhadap harga lahan di Kecamatan Pare didasarkan pada hasil analisis statistika dengan menggunakan persamaan regresi linier berganda (*multiple regression*). Persamaan regresi tersebut bertujuan untuk memberikan model mengenai faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Pare akibat adanya kegiatan perdagangan dan jasa.

. Fungsi regresi linier berganda pada penelitian ini digunakan untuk mengetahui variabel-variabel yang memberi pengaruh signifikan terhadap harga lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare dan memprediksikan harga lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare, yang nantinya dapat digunakan untuk merencanakan guna lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare. Pada penelitian ini terdapat variabel-variabel yang bersifat kualitatif yaitu meliputi ketersediaan jaringan air bersih, ketersediaan jaringan listrik, kondisi perkerasan jalan, kelas jalan dan

status hak atas penguasaan lahan. Hal tersebut akan dijelaskan dengan variabel interval pada masing-masing variabel kualitatifnya.

2.7 Prediksi Harga Lahan dengan Analisis Kriging

Menurut Johnston *et.al* (2001) prinsip kerja kriging dibedakan menjadi dua, yaitu mengkuantifikasi struktur spasial suatu data dan menghasilkan sebuah prediksi. Proses kuantifikasi struktur spasial disebut variography, yaitu penyesuaian model dependensi spasial kedalam data. Adapun dalam memprediksi suatu nilai data pada lokasi tertentu, kriging akan menggunakan model hasil variography, konfigurasi data spasial dan nilai data pada sampel disekitar lokasi yang diprediksi.

Kriging pada prinsipnya bergantung pada model matematis dan model statistik. Pada model statistik, kriging bergantung pada probabilitas untuk memprediksi, sehingga nilai hasil prediksi bukan merupakan nilai pasti. Sebagai contoh untuk memprediksi suatu konsentrasi nitrogen di suatu tempat berdasarkan hasil sampel di wilayah sekitar, meskipun jumlah sampel tersebut banyak namun kriging tidak dapat memprediksi nilai yang tepat, sehingga kriging hanya dapat melakukan prediksi yang dilengkapi dengan penilaian error atau tingkat kesalahan dari hasil prediksi.

Teknik interpolasi pada geostatistik merupakan teknik untuk menghasilkan prediksi pada suatu wilayah berdasarkan data statistik yang terukur. Teknik tersebut juga dapat memberikan informasi terkait tingkat kesalahan dari prediksi yang dihasilkan. Penggunaan geostatistik pada dasarnya berkaitan dengan statistik bumi berupa geografi dan geologi. Oleh karena itu Analisis Geostatistik merupakan realisasi terhadap fenomena yang tengah dipelajari dan memiliki nilai dalam suatu lingkup penelitian, sebagai contoh adalah konsentrasi nitrogen dalam suatu lapisan ozon di atmosfer. Prinsip teknik interpolasi secara umum dapat dijelaskan pada **Gambar 2.1**.



Gambar 2.3 Prinsip Teknik Interpolasi dengan Kriging
Sumber : Johnson *et.al* (2001)

Berdasarkan **Gambar 2.1**, apabila persebaran sampel penelitian yang telah dilakukan pengukuran adalah pada titik $S_1 - S_7$, maka untuk menentukan nilai suatu titik wilayah pada titik S_0 dapat digunakan data hasil pengukuran pada titik $S_1 - S_7$. Teknik interpolasi dalam hal ini adalah kriging memiliki asumsi bahwa penempatan S_0 dapat ditempatkan dimanapun pada lokasi studi selama variabel yang diamati terjadi atau terdapat dimana saja, sehingga secara spasial variabel tersebut memiliki pengulangan atau berkelanjutan.

Adapun jenis data amatan yang dapat dilakukan interpolasi menggunakan analisis kriging meliputi :

1. Data kontinyu, berupa angka seperti -1,4789, 10965, dan seterusnya
2. Data bilangan bulat, seperti ,-2,-1,0,1,2,
3. Data kategori, seperti buruk, sedang, baik
4. Data tidak terkategori, seperti hutan, pertanian, perkotaan
5. Data bilangan biner, seperti 0 atau 1

Informasi harga tanah yang akurat dan mutakhir diperlukan dalam pengendalian harga tanah yang senantiasa berubah akibat berbagai kepentingan dalam penggunaan tanah. Penentuan harga tanah perkotaan yang objektif dapat diperoleh dengan pembuatan model yang representatif salah satunya menggunakan analisis kriging (Kania *et.al.*, 2010).

Analisis kriging digunakan untuk melakukan interpolasi spasial dengan mengestimasi besarnya nilai variabel pada titik tidak tersemel berdasarkan informasi dari karakteristik titik-titik tersampel sekitar. Aplikasi kriging dibagi menjadi dua tahap, yaitu:

- 1) Mengkuantifikasi struktur spasial dari data.
- 2) Menghasilkan permukaan prediksi. Variabilitas spasial dimodelkan sebagai fungsi dari jarak antara lokasi-lokasi sampel. Titik-titik sampel yang lokasinya saling berdekatan akan lebih saling serupa dibandingkan dengan yang lokasinya saling berjauhan, sehingga memiliki korelasi yang lebih tinggi.

2.8 Studi Terdahulu

Studi terdahulu digunakan untuk membuat kesinambungan dengan penelitian sebelumnya, serta digunakan sebagai bahan referensi untuk pelaksanaan penelitian seperti yang dijelaskan pada **Tabel 2.1**. Peneliti dalam menentukan variabel yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kecamatan Pare menggunakan penelitian terdahulu dari Fahirah *et.al* (2010), Widowati (2014), dan Maya (2009). Variabel – variabel tersebut kemudian dilakukan analisis menggunakan analisis regresi linear berganda dengan kaidah yang

mengacu pada penelitian terdahulu dari Margaretha *et.al* (2015). Hasil dari analisis regresi tersebut beserta hasil penilaian harga pasar kemudian digunakan untuk analisis kriging yang mengacu pada penelitian terdahulu dari Kania *et.al* (2010) dan Arifia *et.al* (2017). Berikut studi terdahulu yang berkaitan dengan penelitian Prediksi Harga Lahan di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.

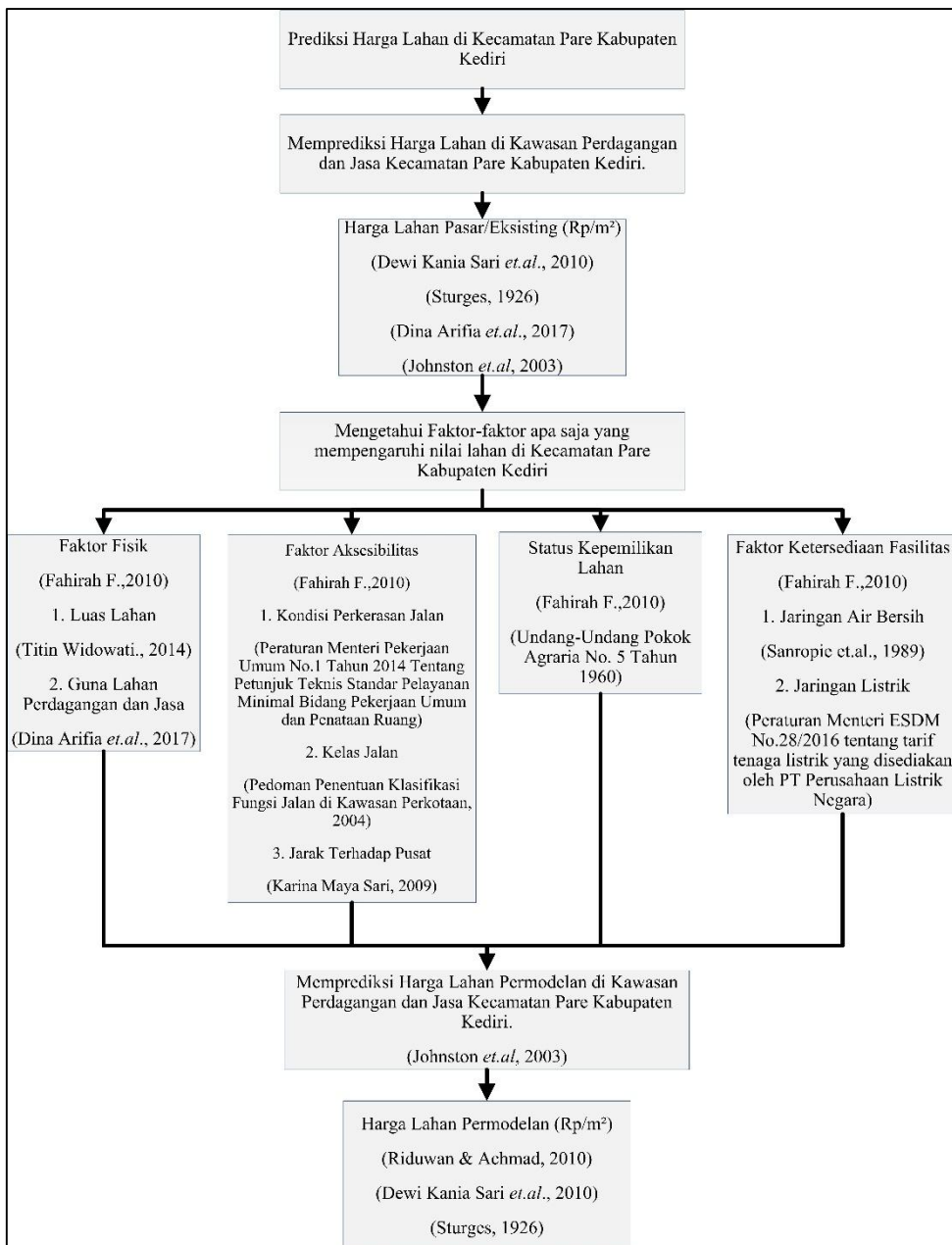
2.9 Kerangka Teori

Kerangka teori penelitian Prediksi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kecamatan Pare Kabupaten Kediri menjelaskan mengenai teori yang digunakan untuk mencapai tiap tujuan penelitian. Kerangka teori menjelaskan runtutan penggunaan teori pada tiap tahap tujuan penelitian. Adapun kerangka teori penelitian pada **gambar 2.2**.

Tabel 2.1
Studi Terdahulu

Nama Peneliti	Judul	Publikasi	Variabel	Tujuan	Metode Analisis	Manfaat Bagi Penelitian
Fahirah et.al, 2010	Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana	Jurnal SMARTek, Vol. 8 No. 4. Nopember 2010: 251 - 269	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor Fisik • Faktor Aksesibilitas • Faktor Regulasi • Faktor Ketersediaan Fasilitas 	Mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana, khususnya perumahan di Palu Timur.	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis Reability Crombach's Alpha • Analisis Relatif Rank Indeks Dan Ranging Berdasarkan SPSS • Analisis Relatif Rank Indeks Dan Ranking Secara Keseluruhan 	Keempat variabel yang digunakan dalam penelitian digunakan oleh peneliti
Titin Widowati, 2014	Variabel Penentu Harga Lahan di Perumahan Sekitar Kawasan Pendidikan Universitas Diponegoro Semarang	Teknik PWK; Vol. 3; No. 1; 2014; hal 60-70	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan air bersih • Jaringan drainase • Jaringan persampahan • Luas Lahan • Pendapatan • Fungsi Bangunan 	Untuk mengetahui variabel penentu harga lahan perumahan di sekitar kawasan pendidikan Universitas Diponegoro	Uji Statistik analisis regresi, faktor dan uji korelasi, dengan proses analisis sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> • Analisis harga lahan perumahan • Analisis penawaran lahan • Analisis permintaan lahan • Analisis karakteristik faktor lokasi perumahan • Analisis keterkaitan faktor lokasi terhadap harga lahan 	Variabel yang digunakan dalam penelitian digunakan oleh peneliti yaitu jaringan air bersih, drainase, dan luas lahan.
Karina Maya Sari, 2009	Perbandingan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan khusus Kota Baru berbasis	Skripsi PWK FT UB (Tidak di publikasikan)	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor fisik (Luas lahan, jenis penggunaan lahan, penduduk, sarana dan prasarana) • Aksesibilitas (jarak ke pusat kota, jarak ke jalur angkutan umum, 	Untuk mengetahui karakteristik harga lahan, perbandingan harga lahan serta permodelan harga lahan di kawasan khusus Kota Baru berbasis industri dan	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis deskriptif-kuantitatif melalui tabel rerata dengan uji chi-square pada analisis cross tab • Analisis rasio statistic • Regresi berganda interval variabel 	Metode yang digunakan dalam penelitian yaitu metode regresi linier berganda digunakan oleh peneliti

Nama Peneliti	Judul	Publikasi	Variabel	Tujuan	Metode Analisis	Manfaat Bagi Penelitian
	industri dan Pusat Kota Samarinda		kelas jalan di wilayah studi, perkerasan jalan)	Pusat Kota Samarinda		
Dewi Kania Sari <i>et.al.</i> , 2010	Pemodelan Harga Tanah Perkotaan Menggunakan Metode Geostatistika	Jurnal Rekayasa © LPPM Itenas No.2 Vol. XIV Institut Teknologi Nasional April – Juni 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Sampel harga tanah • Peta batas administratif Kota Bandung • Peta jaringan jalan Kota Bandung. 	untuk mengkaji pemodelan harga tanah perkotaan menggunakan pendekatan geostatistik, dengan daerah studi Kota Bandung.	<ul style="list-style-type: none"> • Metode Kriging untuk melakukan interpolasi spasial harga tanah. 	Metode yang digunakan dalam penelitian yaitu metode Kriging digunakan oleh peneliti
Dina Arifia <i>et.al.</i> , 2017	Pengaruh perkembangan kegiatan Perdagangan Dan Jasa terhadap perubahan penggunaan Lahan di kawasan Solo baru	Arsitektura, Vol. 15, No.1, April 2017: 1-9	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah sarana • Jangkauan pelayanan • Jumlah pelaku • Luas lantai 	Untuk mengetahui pengaruh dari perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa terhadap perubahan penggunaan lahan Kawasan Solo Baru.	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis Eksplanasi Kualitatif • Deskriptif Spasial 	Tema penelitian yang sama dengan yang digunakan oleh peneliti yaitu pada kawasan perdagangan dan jasa turut membantu peneliti dalam mengidentifikasi kawasan perdagangan dan jasa.
Margaretha G <i>et.al.</i> , 2015	Penggunaan Regresi Linear Berganda untuk Menganalisis Pendapatan Petani Kelapa	JdC, Vol. 4, No. 2, September 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Luas lahan • Jumlah anggota keluarga • Jumlah produksi buah kelapa • Biaya • Jumlah pohon kelapa 	untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel yang telah dipilih terhadap pendapatan petani kelapa di desa Beo dengan menggunakan analisis regresi linier berganda.	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis regresi linier berganda dengan menggunakan bilangan interval 	Metode regresi linier berganda dengan menggunakan bilangan interval membantu peneliti untuk melakukan uji data maupun interpletasi model.



Gambar 2.4 Kerangka Teori Prediksi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri

(Halaman Ini Sengaja Dikosongkan)