

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi

4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Kediri

A. Kondisi Geografi

Kabupaten Kediri memiliki luas wilayah 1.386,05 Km² atau 138.605 Ha terbagi menjadi 26 kecamatan, serta 343 desa dan 1 kelurahan. Wilayah Kabupaten Kediri secara geografis terletak pada koordinat 111°47' 05" s/d 112° 18' 20" Bujur Timur dan 7° 36' 12" s/d 8° 0' 32" Lintang Selatan. Adapun batas-batas administrasi Kabupaten Kediri adalah sebagai berikut:

Sebelah barat : Kabupaten Nganjuk dan Kabupaten Tulungagung

Sebelah utara : Kabupaten Jombang dan Kabupaten Nganjuk

Sebelah timur : Kabupaten Malang dan Kabupaten Jombang

Sebelah selatan : Kabupaten Tulungagung dan Kabupaten Blitar

Bagian terluas wilayah Kabupaten Kediri sebesar (53,83%) terletak pada ketinggian 100 - 500 (mdpl) dan terkecil seluas (3,73%) terletak pada ketinggian 1000 (mdpl). Kabupaten Kediri juga memiliki penggunaan lahan yang beragam. Penggunaan lahan di Kabupaten Kediri dirinci berdasarkan fungsi lahan pada **tabel 4.1**.

Tabel 4.1
Fungsi Lahan Pada Kabupaten Kediri

No.	Fungsi Lahan	Luas Lahan	Presentase
1	Sawah	46.981 Ha	34,19%
2	Pekarangan dan bangunan	30.221 Ha	21,99%
3	Tegal dan kebun	28.343 Ha	20,62%
4	Hutan negara	16.401 Ha	11,93%
5	Perkebunan rakyat	8.934 Ha	6,50%
6	Tambak	24 Ha	0,17%
7	Lain-lain	6.323 Ha	4,60%
Jumlah		50.773	100%

Sumber : Kecamatan Pare Dalam Angka Tahun 2017

Berdasarkan **tabel 4.1** diketahui fungsi lahan yang mendominasi di Kabupaten Kediri adalah sawah kemudian pekarangan dan bangunan. Hal tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat peluang bagi Kabupaten Kediri untuk mengembangkan fungsi lahan perdagangan jasa dimasa yang akan datang karena lahan tidak terbangun masih

mendominasi luas di Kabupaten Kediri yang berupa sawah, tegal dan kebun, perkebunan rakyat.

4.2 Gambaran Umum Kecamatan Pare

4.2.1 Kondisi Geografis

Kecamatan Pare Kabupaten Kediri terletak di timur ibukota kabupaten, dengan luas wilayah 47,21 Km² terdiri dari 9 desa dan 1 kelurahan. Semua desa pada Kecamatan Pare terletak di dataran rendah. Berdasarkan letak geografis Kecamatan Pare terletak pada 112,1929° BT dan 7,7669° LS, yang secara administrasi memiliki batas wilayah, yaitu:

Sebelah utara	: Kecamatan Badas
Sebelah timur	: Kecamatan Kandangan
Sebelah selatan	: Kecamatan Puncu dan Kepung
Sebelah barat	: Kecamatan Gurah

Kecamatan Pare memiliki luas sebesar 3% dari luas keseluruhan Kabupaten Kediri yaitu 1.386,05 Km². Adapun luas wilayah Kecamatan Pare sebesar 47,21 Km². Berikut luas Kecamatan Pare yang dirinci berdasarkan kelurahan dan desa yang ada di Kecamatan Pare pada **tabel 4.2**.

Tabel 4.2

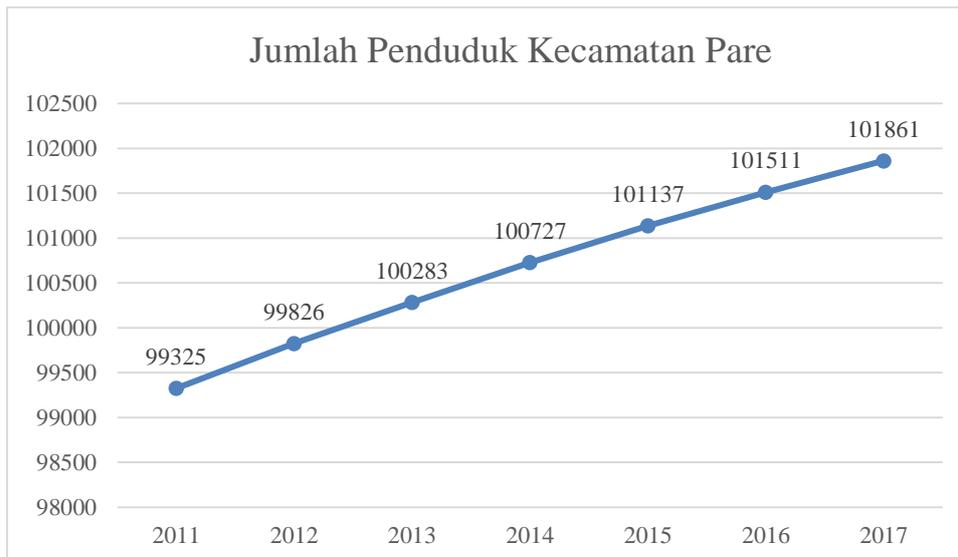
Luas Desa pada Kecamatan Pare Kabupaten Kediri

No.	Desa	Luas (Km ²)
1	Sidorejo	6,50
2	Gedangsewu	8,38
3	Sumberbendo	4,12
4	Darungan	4,01
5	Sambirejo	4,92
6	Bendo	2,89
7	Pelem	4,25
8	Tulungrejo	5,92
9	Pare	2,26
10	Tertek	3,96

Jumlah: 47,21 Km²

Sumber : Kecamatan Pare Dalam Angka Tahun 2017

Luas wilayah desa terbesar di Kecamatan Pare yaitu Desa Gedangsewu dengan luas sebesar 8,38 Km² dan luas wilayah terkecil yaitu di Kelurahan Pare dengan luas sebesar 2,26 Km². Kecamatan Pare terdiri dari 9 desa dan 1 kelurahan yaitu Kecamatan Pare, Desa Sidorejo, Desa Gedangsewu, Desa Sumberbendo, Desa Darungan, Desa Sambirejo, Desa Bendo, Desa Pelem, Desa Tulungrejo, Kelurahan Pare, Desa Tertek.



Gambar 4.1 Grafik Jumlah Penduduk Kecamatan Pare Tahun 2011 - 2017
Sumber : Kecamatan Pare Dalam Angka Tahun 2011-2017

Jumlah penduduk di Kecamatan Pare mulai tahun 2011 sampai 2017 mengalami peningkatan sebesar 3%. Peningkatan jumlah penduduk mulai tahun 2011 sampai tahun 2017 sebesar 3% seperti pada **gambar 4.1**. Jumlah penduduk Kecamatan Pare Kabupaten Kediri tahun 2017 yaitu 101.861 jiwa, dengan jumlah laki-laki sebanyak 50.773 jiwa (49,5%) dan perempuan sebanyak 51.088 (50,5%).

Tabel 4.3
Kondisi Kependudukan Kecamatan Pare

No.	Desa	Jumlah
1	Sidorejo	5.056
2	Gedangsewu	16.640
3	Sumberbendo	4.802
4	Darungan	5.596
5	Sambirejo	6.824
6	Bendo	6.122
7	Pelem	8.960
8	Tulungrejo	16.758
9	Pare	17.909
10	Tertek	13.149
Jumlah		101.861

Sumber : Kecamatan Pare Dalam Angka (2017)

Berdasarkan **tabel 4.3** diketahui bahwa jumlah penduduk terbanyak di Kecamatan Pare terletak di Kelurahan Pare sebanyak 17.909 (18%) dari total keseluruhan penduduk di Kecamatan Pare dan jumlah penduduk tersedikit terletak di Desa Sumberbendo sebanyak 4.802 (5%) dari total keseluruhan penduduk di Kecamatan Pare. Peningkatan jumlah penduduk tentunya membutuhkan ruang untuk berbagai kegiatan penduduk di Kecamatan Pare hal tersebut

sesuai dengan teori ekonom klasik (Hermit, 2009) bahwa *supply* tanah adalah tetap dan aspek demand hanya dipengaruhi oleh kekuatan permintaan maka harga tanah akan semakin meingkat apabila jumlah penduduk yang mempengaruhi demand akan semakin meningkat.

4.2.2 Kondisi Guna Lahan

Penggunaan lahan di Kecamatan Pare bervariasi dari kawasan tidak terbangun hingga kawasan terbangun. Berdasarkan data dari BPS Kecamatan Pare tahun 2017 diketahui jenis penggunaan lahan di Kecamatan Pare meliputi sawah, tegal/tanah kering, bangunan dan pekarangan, dan lainnya. Berikut pada **tabel 4.4** penggunaan lahan di Kecamatan Pare.

Tabel 4.4
Jenis Penggunaan Lahan di Kecamatan Pare

Desa	Luas Penggunaan Lahan (Ha)				
	Sawah	Tegal / tanah kering	Bangunan dan Pekarangan	Lainnya	Jumlah
Desa Sidorejo	223.64	340.00	72.69	13.67	650.00
Desa Gedangsewu	189.77	249.44	351.54	47.25	838.00
Desa Sumberbendo	192.90	55.90	155.16	8.04	412.00
Desa Darungan	227.10	25.59	143.46	4.85	401.00
Desa Sambirejo	180.54	120.14	174.66	16.66	492.00
Desa Bendosari	168.37	2.95	102.36	15.32	289.00
Desa Pelem	279.62	-	140.55	4.83	425.00
Desa Tulungrejo	306.72	-	283.66	1.62	592.00
Kelurahan Pare	90.22	10.92	120.85	4.01	226.00
Desa Tertek	89.16	48.30	247.29	11.25	396.00
Jumlah	1.984,04	853,24	1.792,22	127,50	4.721

Sumber : Kecamatan Pare Dalam Angka Tahun 2017

Berdasarkan **tabel 4.4** diketahui penggunaan lahan terbesar di Kecamatan Pare adalah sawah dengan luas sebesar 1.984,04 Ha atau 42% dari keseluruhan luas Kecamatan Pare, selanjutnya penggunaan lahan sebagai bangunan dan pekarangan sebesar 1.792,22 Ha atau 38% dari keseluruhan luas Kecamatan Pare dan yang paling terkecil adalah penggunaan lahan lainnya sebesar 127,50 Ha atau 3% dari keseluruhan luas Kecamatan Pare. Guna lahan perdagangan dan jasa termuat dalam penggunaan lahan bangunan dan pekarangan atau lainnya karena dalam Kecamatan Dalam Angka tahun 2017 tidak menjadi golongan sendiri. Kecamatan Pare yang memiliki fungsi beragam sehingga penggunaan lahan yang kompleks di perkotaan mempengaruhi variasi harga lahan, sehingga lahan dengan fungsi untuk komersial memiliki harga jual yang cenderung tinggi (Jayadinata, 1999).

4.2.3 Kebijakan Penataan Ruang

Menurut Rencana Detail Tata Ruang SWP E Kabupaten Kediri Kecamatan Pare tahun 2016 dalam rencana struktur ruang di Satuan Wilayah Pengembangan E Kabupaten Kediri yang meliputi Kecamatan Pare, Kecamatan Badas, Kecamatan Puncu, Kecamatan

Kepung dan Kecamatan Kandangan. Pembagian zona pengembangan nantinya akan diarahkan menjadi zona pengembangan, yaitu zona inti yang meliputi keseluruhan wilayah Kecamatan Pare memiliki luas wilayah pengembangan seluas 4.721 Ha yang berpusat di Desa Tertek, Kelurahan Pare dan Desa Tulungrejo. Arah fungsi kegiatan pada Zona Inti, antara lain :

Fungsi primer : perdagangan jasa, fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan perhubungan.

Fungsi sekunder : agroindustri dan permukiman perkotaan.

Berdasarkan kedua fungsi tersebut, fungsi primer Kecamatan Pare salah satunya sebagai perdagangan dan jasa. Oleh karena itu dengan adanya ragam arahan fungsi kegiatan Kecamatan Pare maka pemanfaatan lahan pada Kecamatan Pare harus semaksimal mungkin karena penggunaan lahan menjadi salah satu pertimbangan dalam penentuan harga lahan, lahan yang memiliki fungsi sebagai lahan pertanian harganya akan berbeda dengan lahan yang mempunyai fungsi sebagai lahan perdagangan dan jasa.

4.2.4 Persebaran Lahan Perdagangan dan Jasa

Fungsi Kecamatan Pare sebagai perdagangan jasa tingkat regional jumlah lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare cukup banyak dengan jumlah 3631. Masing-masing desa memiliki jumlah persil perdagangan dan jasa yang beragam yang paling sedikit yaitu terletak pada Desa Darungan dan yang paling banyak terletak pada Kelurahan Pare. Berikut pada **tabel 4.5** data lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare yang dibagi menjadi 10 Desa/Kelurahan.

Tabel 4.5

Kondisi Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare

Desa/Kelurahan	Persil Perdagangan dan Jasa
Desa Sidorejo	89
Desa Gedangsewu	273
Desa Sumberbendo	59
Desa Darungan	77
Desa Sambirejo	108
Desa Bendosari	118
Desa Pelem	210
Desa Tulungrejo	388
Kelurahan Pare	2139
Desa Tertek	170
Jumlah	3631

4.3 Harga Lahan Kecamatan Pare

4.3.1 Luas Lahan

Luas lahan merupakan variabel yang digunakan untuk mengetahui harga lahan di Kecamatan Pare. Lahan-lahan yang menjadi sampel adalah lahan-lahan yang memiliki fungsi guna lahan perdagangan dan jasa yang dipilih secara acak sesuai teknik *sampling* yang digunakan yaitu *simple random sampling*. Pada **gambar 4.2** karakteristik luas lahan di Kecamatan Pare yang dikelompokkan berdasarkan desa/kelurahan. Luas lahan dalam teori ekonom klasik (Hermit, 2009) yang menjelaskan bahwa *supply* tanah yaitu luas lahan adalah tetap dan aspek *demmand* hanya dipengaruhi oleh kekuatan permintaan, maka harga lahan pada suatu wilayah akan semakin tinggi apabila kepemilikan terhadap luas lahan semakin luas karena luas lahan yang tersedia akan semakin berkurang.

Desa	Luas (m ²)	
	Luas Minimal	Luas Maksimal
Desa Sidorejo	461	570
Desa Gedangsewu	70	761
Desa Sumberbendo	55	191
Desa Darungan	84	565
Desa Sambirejo	106	579
Desa Bendosari	129	444
Desa Pelem	145	1306
Desa Tulungrejo	132	624
Kelurahan Pare	50	1267
Desa Tertek	56	284

4.3.2 Jarak ke pusat Kecamatan Pare

Jarak lahan perdagangan dan jasa ke pusat Kecamatan Pare digunakan untuk mengetahui harga lahan di Kecamatan Pare. Pada penelitian pusat Kecamatan Pare adalah Kantor Kecamatan Pare, kemudian dihitung jarak dari masing-masing lahan perdagangan dan jasa untuk menuju ke Kantor Kecamatan Pare. Berikut pada **tabel 4.6** jarak sampel lahan perdagangan dan jasa ke pusat Kecamatan Pare.

Tabel 4.6
Jarak Sampel Perdagangan dan Jasa ke Pusat Kecamatan Pare

Desa	Jarak (Km)	
	Nilai Minimal	Nilai Maksimal
Desa Sidorejo	7,8	7,9
Desa Gedangsewu	1,3	2,5
Desa Sumberbendo	4,3	4,6
Desa Darungan	6,1	6,7
Desa Sambirejo	6,6	7,9
Desa Bendosari	4,3	5,9
Desa Pelem	2,7	4,0
Desa Tulungrejo	2,9	3,1
Kelurahan Pare	0,1	1,4
Desa Tertek	2,1	3,2

Berdasarkan **gambar 4.3** dapat terlihat bahwa jarak terjauh lahan perdagangan dan jasa dari pusat Kecamatan Pare terletak pada Desa Sidorejo yaitu sejauh 7,9 Km dan jarak terdekat terletak pada Kelurahan Pare yaitu sejauh 0,1 Km. Jarak terhadap pusat kota mempengaruhi harga lahan seperti pada teori lokasi (Hermit, 2009). Teori tersebut menjelaskan lokasi yang semakin dekat dengan pusat kota maka harga lahan pada lokasi tersebut akan semakin mahal harganya.

4.3.3 Status Kepemilikan Lahan

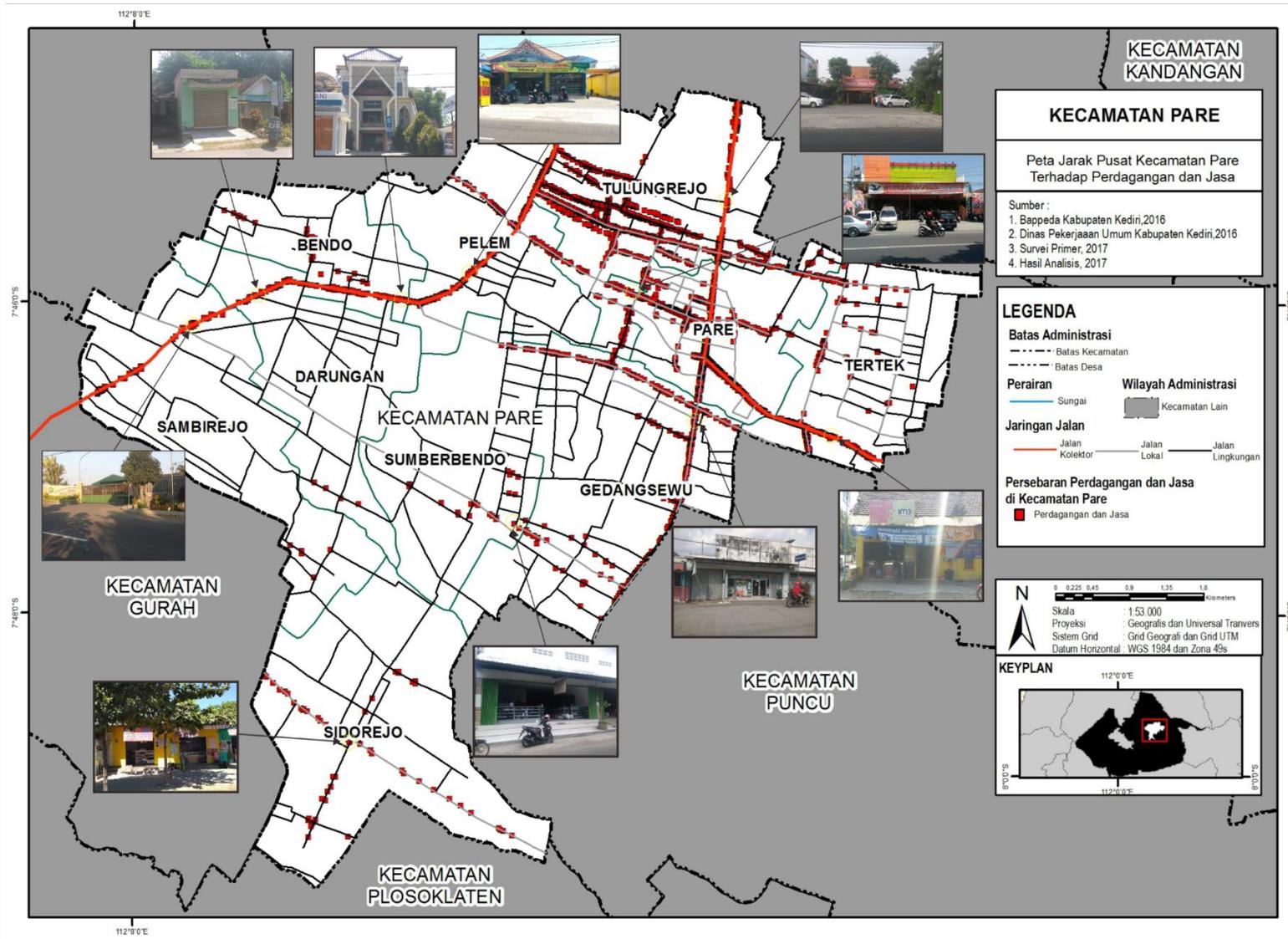
Berdasarkan hasil survey status kepemilikan lahan terbagi menjadi 5 jenis yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Bukti Kepemilikan Tanah Girik, Bukti Kepemilikan Akta Jual Beli, dan Belum Memiliki Izin tersebut dijelaskan pada **tabel 4.7**.

Tabel 4.7

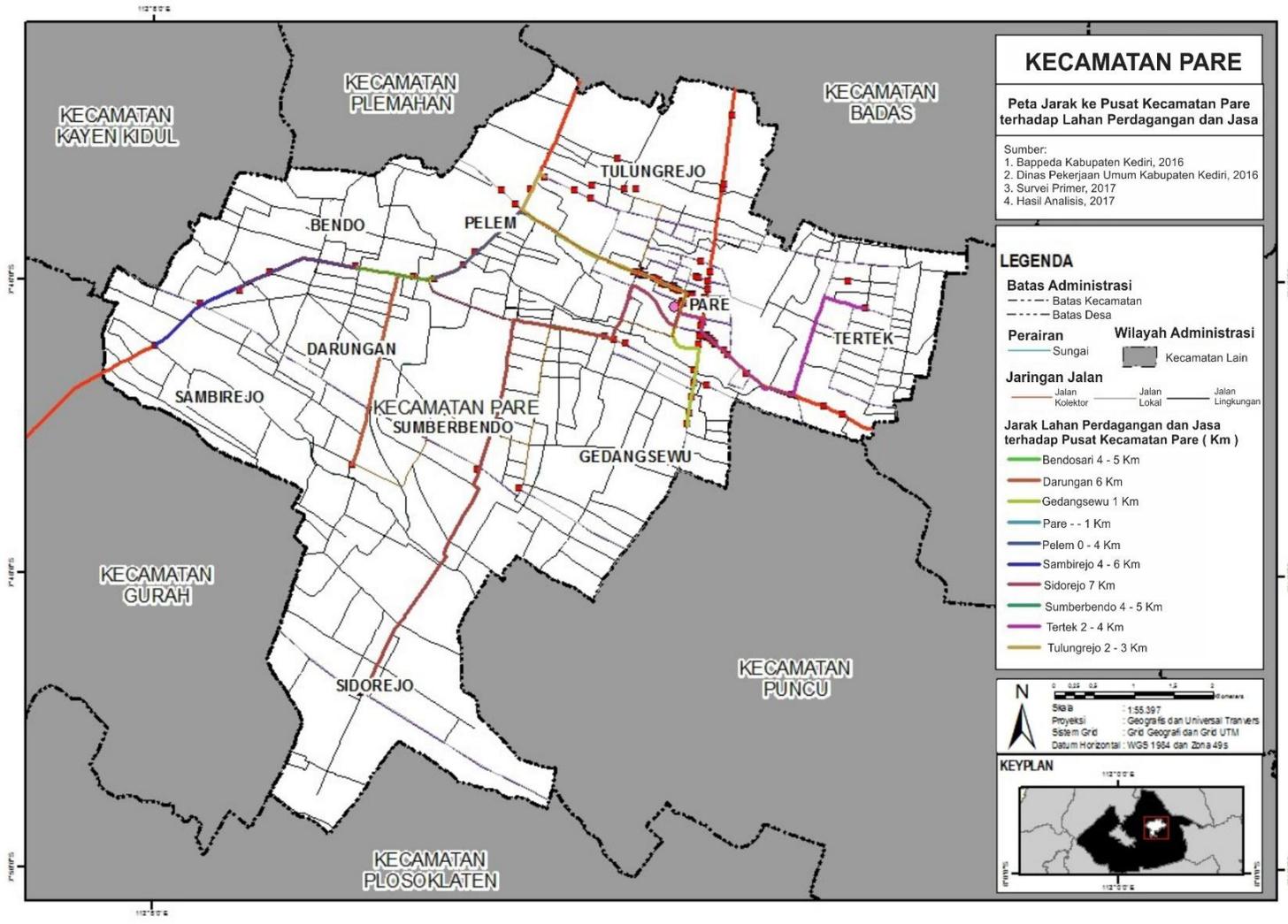
Status Kepemilikan Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare.

Desa	Status Kepemilikan Lahan				
	Hak Milik	Hak Guna Bangunan	Bukti Kepemilikan Tanah Girik	Bukti Kepemilikan Akta Jual Beli	Belum Memiliki Izin
Desa Sidorejo	2	1	-	-	-
Desa Gedangsewu	3	4	3	-	-
Desa Sumberbendo	-	-	2	-	-
Desa Darungan	-	1	1	-	-
Desa Sambirejo	3	-	-	-	-
Desa Bendosari	1	1	-	1	-
Desa Pelem	5	1	-	-	-
Desa Tulungrejo	6	4	-	-	-
Kelurahan Pare	35	15	-	6	-
Desa Tertek	2	2	1	-	-
Presentase	58%	29%	7%	6%	-
Jumlah					100

Berdasarkan **tabel 4.8** status hak penggunaan lahan di Kecamatan Pare secara garis besar didominasi oleh hak milik dan hak guna bangunan, status hak milik dengan persentase sebesar 58% dan status hak penggunaan hak guna bangunan dengan persentase sebesar 29%. Status hak kepemilikan lahan menjadi salah satu faktor yang dapat dijadikan patokan penentu harga lahan. Status kepemilikan lahan menurut (Ariastita, 2009) membawa beberapa dampak positif, dimana dengan adanya kepastian status terhadap suatu lahan dapat meningkatkan kepastian dalam hal pemindahtanganan terutama dalam hal transaksi yang menyangkut luas lahan serta membantu sistim pendaftaran lahan, termasuk dalam hal terjadinya kehilangan sertifikat, adanya sengketa lahan atau kesalahan dalam pengukuran lahan.



Gambar 4.2 Peta Persebaran Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare



Gambar 4.3 Peta Jarak Lahan Perdagangan dan Jasa terhadap Pusat Kecamatan Par

4.3.4 Perkerasan Jalan

Penilaian perkerasan jalan pada kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri dilakukan penilaian kondisi perkerasan jalan pada tiap desa. Penilaian tersebut digolongkan pada penilaian kondisi perkerasan jalan yang memiliki kondisi baik, kondisi cukup, kondisi jelek, kondisi rusak, kondisi rusak berat berdasarkan 100 sampel penelitian. Berikut pada **gambar 4.4** merupakan penilaian kondisi perkerasan jalan untuk lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.

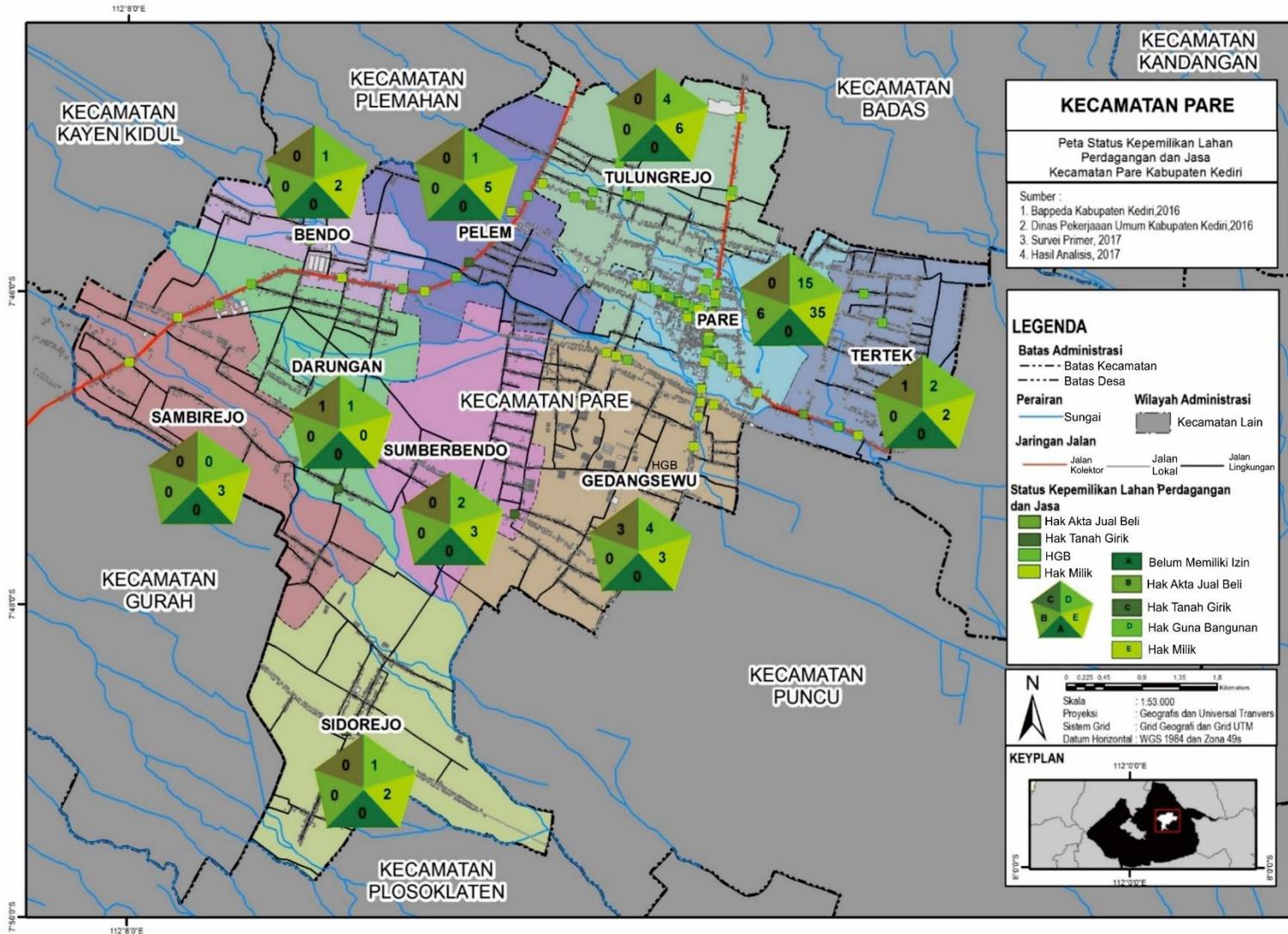
Tabel 4.8
Perkerasan Jalan Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare

Desa	Perkerasan Jalan				
	Kondisi Baik	Kondisi Cukup	Kondisi Jelek	Kondisi Rusak	Kondisi Rusak Berat
Desa Sidorejo	-	1	-	1	-
Desa Gedangsewu	-	1	7	-	-
Desa Sumberbendo	-	1	-	1	-
Desa Darungan	-	1	1	-	-
Desa Sambirejo	-	2	-	1	-
Desa Bendosari	-	1	1	-	-
Desa Pelem	-	1	7	-	-
Desa Tulungrejo	-	5	5	-	-
Kelurahan Pare	50	8	-	-	-
Desa Tertek	-	2	3	-	-
Jumlah	50	23	24	3	-
					100

Berdasarkan **tabel 4.8** diketahui kondisi perkerasan jalan di Kecamatan Pare. Kondisi baik terletak di Kelurahan Pare, dan kondisi rusak terletak di Desa Sidorejo, Desa Sumberbendo, Desa Sambirejo. Diketuinya kondisi perkerasan jalan di Kecamatan Pare maka hal ini dapat menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan dengan semakin kondisi jalan yang bertambah baik maka dapat memudahkan akses menuju lahan tersebut sehingga nilai lahan akan meningkat.

4.3.5 Kelas Jalan

Kelas jalan pada kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri dalam penilaiannya dilakukan dengan menilai kelas jalan pada tiap desa berdasarkan kelas jalan arteri primer, arteri sekunder, kolektor primer, kolektor sekunder, dan lingkungan. Penilaian kelas jalan dilakukan terhadap sampel penelitian. Berikut pada **tabel 4.9** merupakan penilaian kelas jalan untuk lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.



Gambar 4.4 Peta Status Kepemilikan Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare

Tabel 4.9
Kelas Jalan pada Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare

Desa	Kelas Jalan				Lingkungan
	Arteri Primer	Arteri Sekunder	Kolektor Primer	Kolektor Sekunder	
Desa Sidorejo	-	-	1	-	1
Desa Gedangsewu	-	-	-	-	8
Desa Sumberbendo	-	-	2	-	-
Desa Darungan	-	-	1	-	1
Desa Sambirejo	-	-	3	-	-
Desa Bendosari	-	-	1	-	1
Desa Pelem	-	-	-	-	8
Desa Tulungrejo	-	-	-	3	7
Kelurahan Pare	-	-	46	3	9
Desa Tertek	-	-	-	1	4
Jumlah	-	-	54	7	39
					100

Berdasarkan **tabel 4.9** diketahui, mayoritas kelas jalan kolektor primer terletak pada Kelurahan Pare dengan jumlah 46 persil perdagangan dan jasa, sedangkan kelas jalan lingkungan juga terletak pada Kelurahan Pare. Kondisi kelas jalan di Kecamatan Pare dapat menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan. Kelas jalan berpengaruh terhadap tingginya kegiatan masyarakat yang melewati jalan tersebut. Semakin tinggi kelas jalan terdekat pada lahan tersebut, maka semakin mahal harga lahan karena tingginya tingkat aksesibilitas. Selain itu dengan adanya jalan yang menuju lahan tersebut maka dapat memudahkan akses menuju lahan tersebut.

4.3.6 Ketersediaan Air Bersih

Ketersediaan air bersih pada kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri dinilai terhadap tiap sampel penelitian berdasarkan sumber yang digunakan. Sumber tersebut meliputi perusahaan air minum, sumur bor, sumur gali, sungai, dan tidak memiliki sumber. Berikut pada **tabel 4.10** merupakan penilaian ketersediaan air bersih untuk lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.

Berdasarkan **tabel 4.10** diketahui, mayoritas sumur bor terletak pada Kelurahan Pare dengan jumlah 12 persil perdagangan dan jasa, sedangkan sumur gali dengan 46 persil perdagangan dan jasa juga terletak pada Kelurahan Pare. **Berdasarkan Tabel 4.10 menjelaskan tidak terdapat sampel penelitian yang menggunakan air bersumber dari Perusahaan Air Minum (PAM). Hal tersebut dikarenakan pada Kecamatan Pare terdapat kecenderungan lahan perdagangan jasa untuk menekan biaya operasional dengan menggunakan sumber air yang lebih terjangkau selain dari PAM. Oleh karena itu lahan**

perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare mayoritas masih menggunakan air dari sumur bor dan sumur gali.

Tabel 4.10

Ketersediaan Air Bersih pada Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare

Desa	Ketersediaan Air Bersih				Tidak Memiliki Sumber (Beli)
	Perusahaan Air Minum	Sumur Bor	Sumur Gali	Sungai (Air Permukaan)	
Desa Sidorejo	-	-	2	-	-
Desa Gedangsewu	-	-	8	-	-
Desa Sumberbendo	-	-	2	-	-
Desa Darungan	-	1	1	-	-
Desa Sambirejo	-	2	1	-	-
Desa Bendosari	-	3	-	-	-
Desa Pelem	-	3	3	-	-
Desa Tulungrejo	-	4	6	-	-
Kelurahan Pare	-	13	46	-	-
Desa Tertek	-	3	2	-	-
Jumlah	-	29	71	-	-
					100

4.3.7 Ketersediaan Jaringan Listrik

Penilaian ketersediaan jaringan listrik pada kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri dilakukan penilaian ketersediaan jaringan listrik pada tiap desa berdasarkan tinggi tegangan listrik yaitu 450VA, 900VA, 1300VA, 2200-5500VA, 6600VA 200kVA menurut 100 sampel penelitian. Berikut pada **Gambar 4.7** merupakan penilaian ketersediaan jaringan listrik untuk lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.

Tabel 4.11 Ketersediaan Jaringan Listrik Lahan Perdagangan Jasa di Kecamatan Pare

Desa	Ketersediaan Jaringan Listrik				
	6600 VA s/d 200 kVA	2200 VA s/d 5500 VA	1300 VA	900 VA	450 VA
Desa Sidorejo	-	1	1	-	-
Desa Gedangsewu	2	4	2	-	-
Desa Sumberbendo	-	-	2	-	-
Desa Darungan	-	1	1	-	-
Desa Sambirejo	-	3	-	-	-
Desa Bendosari	-	2	1	-	-
Desa Pelem	3	-	3	-	-
Desa Tulungrejo	-	4	6	-	-
Kelurahan Pare	8	22	29	-	-
Desa Tertek	3	2	-	-	-
Jumlah	16	39	45	-	-
					100

Berdasarkan **Tabel 4.11** diketahui, mayoritas pengguna jaringan listrik dengan tegangan 6.600VA-200kVA terletak di Kelurahan Pare dengan jumlah 8 persil perdagangan

dan jasa, sedangkan mayoritas pengguna jaringan listrik dengan tegangan 1.300VA sejumlah 29 persil perdagangan dan jasa juga terletak pada Kelurahan Pare. **Dapat terlihat pada Tabel 4.11 bahwa pada seluruh 100 sampel penelitian tidak ada yang menggunakan listrik dengan daya 900 VA dan 450 VA karena kedua daya tersebut bukan diperuntukkan untuk lahan perdagangan dan jasa.** Namun faktor ketersediaan jaringan listrik menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi harga lahan semakin lengkap sarana dan prasarana suatu lahan maka semakin tinggi pula harga lahan tersebut.

Berdasarkan hasil penilaian setiap variabel yang diteliti diketahui pada Kelurahan Pare, Desa Pelem, dan Desa Tulungrejo memiliki nilai yang lebih tinggi daripada wilayah desa lainnya di Kecamatan Pare. Hal tersebut mengakibatkan terdapat perbedaan dari persebaran harga lahan perdagangan dan jasa. Harga lahan perdagangan dan jasa cenderung tinggi di Kelurahan Pare, Desa Pelem, dan Desa Tulungrejo seperti yang terlihat pada **gambar 4.2**. Kondisi ketersediaan jaringan listrik pada Kecamatan Pare terkait dengan yang diutarakan oleh Fahirah (2010), yang mengatakan bahwa ketersediaan jaringan listrik merupakan pertimbangan utama bagi masyarakat dalam menentukan lokasi untuk berinvestasi. Kebutuhan masyarakat akan jaringan listrik baik untuk hunian maupun tempat usaha menjadikan ketersediaan jaringan listrik sebagai salah satu fasilitas utama..

4.3.8 Harga Lahan

A. Harga Pasar

Harga pasar pada lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri dalam penilaiannya dilakukan berdasarkan nilai minimal dan maksimal menurut sampel penelitian. Penilaian tersebut bertujuan untuk mendapatkan nilai dari variabel harga pasar yang digunakan sebagai variabel dependen dalam penelitian. **Tabel 4.12** merupakan penilaian harga pasar untuk lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare.

Tabel 4.12
Nilai Harga Lahan Perdagangan dan Jasa berdasarkan Harga Pasar

Desa	Harga Lahan (Rp/m ²)	
	Harga Minimal	Harga Maksimal
Desa Sidorejo	600.000	600.000
Desa Gedangsewu	1.200.000	1.400.000
Desa Sumberbendo	750.000	750.000
Desa Darungan	800.000	1.150.000
Desa Sambirejo	1.000.000	1.000.000
Desa Bendosari	1.370.000	1.500.000
Desa Pelem	1.600.000	1.800.000
Desa Tulungrejo	1.480.000	2.500.000
Kelurahan Pare	1.900.000	3.000.000
Desa Tertekek	1.000.000	1.370.000

Berdasarkan **gambar 4.6** diketahui, harga lahan minimum di Kecamatan Pare berdasarkan harga pasar adalah Rp 600.000/ m² yang berada di Desa Sidorejo hal tersebut dikarenakan Desa Sidorejo jauh dari pusat Kecamatan Pare yaitu 8 km. Harga lahan maksimum di Kecamatan Pare yaitu Rp 3.000.000/ m² yang terdapat di Kelurahan Pare (sebagai pusat Kecamatan) lalu diikuti oleh Desa Tulungrejo yang bernilai Rp 2.500.000/ m². . Tingginya harga lahan pada Kelurahan Pare, dan Desa Tulungrejo dikarenakan hasil penilaian terhadap variabel penelitian pada wilayah desa tersebut cenderung tinggi dibandingkan dengan desa lainnya, khususnya dari aspek ketersediaan jaringan listrik, ketersediaan air bersih, kelas jalan, perkerasan jalan, status kepemilikan lahan, jarak terhadap pusat kecamatan hingga luas lahan. Kedua wilayah tersebut terletak pada bagian pusat kota atau CBD (Kelurahan Pare) dan daerah peralihan.

B. Nilai NJOP

Nilai NJOP diperoleh berdasarkan data dari Badan Pendapatan Kabupaten Kediri untuk penetapan PBB yang mencakup harga tertinggi dan harga terendah pada masing-masing Kelurahan/Desa Kecamatan Pare. Nilai NJOP digunakan sebagai pembandingan antara harga lahan pasar dengan nilai NJOP. Berikut pada **Tabel 4.13** merupakan nilai NJOP untuk lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.

Tabel 4.13

Nilai Harga Lahan Perdagangan dan Jasa berdasarkan Nilai NJOP

Desa	Nilai NJOP (Rp/m ²)	
	Harga Minimal	Harga Maksimal
Desa Sidorejo	27.000	160.000
Desa Gedangsewu	27.000	296.960
Desa Sumberbendo	27.000	135.280
Desa Darungan	36.000	349.000
Desa Sambirejo	27.000	464.000
Desa Bendosari	36.000	464.000
Desa Pelem	36.000	636.960
Desa Tulungrejo	27.000	702.000
Kelurahan Pare	36.000	831.460
Desa Tertek	27.000	335.000

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri 2017

Berdasarkan **Tabel 4.13** dapat diketahui secara keseluruhan desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Pare memiliki NJOP minimal beragam yaitu berkisar harga Rp 27.000/ m² untuk Desa Sidorejo, Desa Gedangsewu, Desa Sumberbendo, Desa Sambirejo, Desa Tulungrejo, dan Desa Tertek. Adapun nilai Rp 36.000/ m² terdapat pada Desa Darungan, Desa Bendosari, Desa Pelem, dan Kelurahan Pare. Nilai maksimum memiliki nilai-nilai yang berbeda. NJOP tertinggi terletak pada Kelurahan Pare dengan harga Rp 831.000/m² dan yang paling kecil terletak pada

Desa Sumberbendo dengan harga Rp 135.280/ m². Nilai NJOP tertinggi berada di Kelurahan Pare dan Desa Tulungrejo.

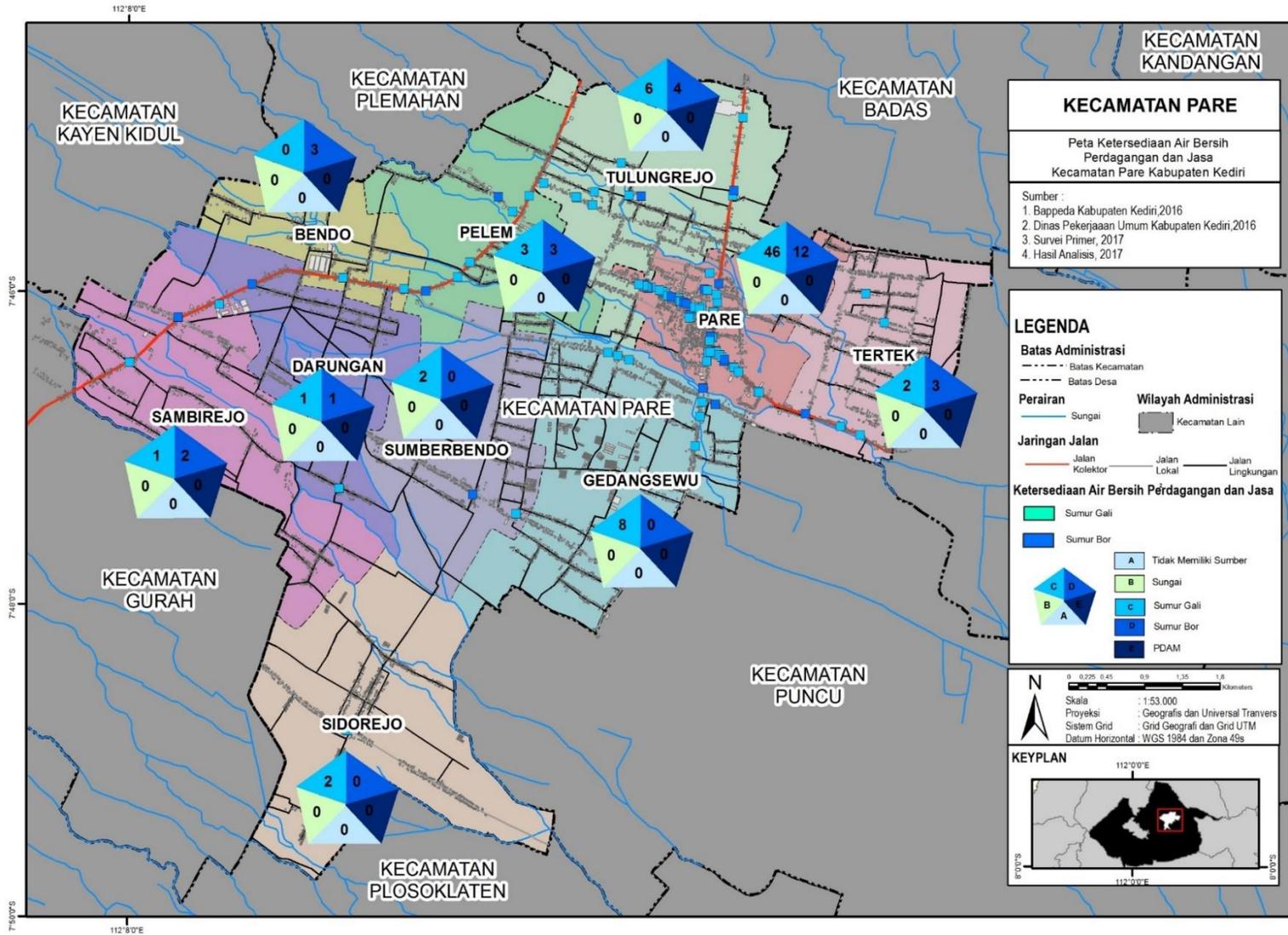
4.3.7 Analisis Kriging

Variabel harga lahan diolah menggunakan ArcGIS dengan menggunakan analisis *kriging* sehingga diperoleh peta prediksi harga lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare Kabupaten Kediri (**Gambar 4.7**). Pada Peta Analisis Kriging yang telah dimasukkan variabel harga lahan terlihat bahwa harga lahan tertinggi terletak pada Kelurahan Pare dan Desa Tulungrejo, lalu diikuti oleh Desa Pelem, Desa Tertekek, Desa Bendo, Desa Darungan, Desan Sumberbendo, Desa Sambirejo kemudian yang terakhir Desa Sidorejo. Analisis kriging seperti yang disampaikan oleh Dewi Kania Sari (2010) bahwa pendekatan geostatistika dengan metode Kriging dapat digunakan untuk memodelkan harga lahan perkotaan. Berdasarkan pada analisis geostatistik model-model harga lahan yang dihasilkan sampai dengan tingkat ketelitian tertentu nantinya mampu menggambarkan distribusi spasial harga lahan di Kecamatan Pare. Karena pemodelan ini menggunakan proses interpolasi maka akurasi dari hasil pemodelan sangat tergantung pada sampel data yang digunakan.

Berdasarkan **Gambar 4.7** menjelaskan mengenai peta prediksi harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare berdasarkan harga pasar, diketahui harga lahan eksisting memiliki rentang nilai terendah Rp 600.000 dan rentang nilai tertinggi adalah Rp 3.000.000. Nilai tersebut kemudian ditentukan klasifikasinya berdasarkan analisis kelas harga lahan, sehingga terdiri dari 8 klasifikasi harga lahan eksisting. Adapun luasan dari setiap kelas pada prediksi harga lahan eksisting di jelaskan pada **Tabel 4.14**. Berdasarkan **Tabel 4.14** diketahui klasifikasi prediksi harga lahan eksisting untuk klasifikasi dengan rentang harga 1.500.001 – 1.800.000 merupakan klasifikasi data yang mendominasi harga lahan pasar (25,1%), sedangkan klasifikasi dengan rentang harga 2.700.001 – 3.000.000 merupakan klasifikasi terkecil (0,7%).

Tabel 4.14
Klasifikasi Prediksi Harga Lahan Eksisting

Klasifikasi Harga (Rp/m ²)	Luas	
	m ²	%
600.000 – 900.000	10008641	21,20%
900.001 - 1.200.000	8922798,1	18,90%
1.200.001 - 1.500.000	5665268,6	12%
1.500.001 - 1.800.000	11849854	25,10%
1.800.001 - 2.100.000	6420637,8	13,60%
2.100.001 - 2.400.000	2927055,5	6,20%
2.400.001 - 2.700.000	1085843,2	2,30%
2.700.001 - 3.000.000	330474	0,70%
Total	47210572	100%



Gambar 4.5 Ketersediaan Jaringan Air Bersih Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare

4.4 Analisis Kelas Harga Lahan terhadap Prediksi Harga Lahan Kecamatan Pare

4.4.1 Analisis Kelas Harga Lahan

Analisis kelas harga lahan digunakan untuk menggolongkan sampel penelitian kedalam kelas-kelas yang berbeda berdasarkan harga lahan pasar yang telah diketahui. Penentuan kelas harga lahan menggunakan kaidah Sturgess. Berikut perhitungan kelas harga lahan di Kecamatan Pare.

$$C = 1 + 3,3 \log N \quad (4-1)$$

$$C = 1 + 3,3 \log 100 \quad (4-2)$$

$$C = 1 + 3,3 \times 2 \quad (4-3)$$

$$C = 7,6 \quad (4-4)$$

$$C \approx 8 \quad (4-5)$$

Keterangan:

C = Banyak kelas yang akan terbentuk

N = Jumlah sampel pengamatan

Berdasarkan hasil perhitungan menggunakan kaidah Sturgess didapatkan hasil kelas harga lahan sebanyak 7,6 yang dibulatkan menjadi 8 kelas harga lahan di Kecamatan Pare. Untuk interval disetiap kelas ditentukan dengan menggunakan nilai minimum dan nilai maksimum dan kemudian dibagi dengan banyaknya jumlah kelas pada masing-masing faktor yang akan dianalisis.

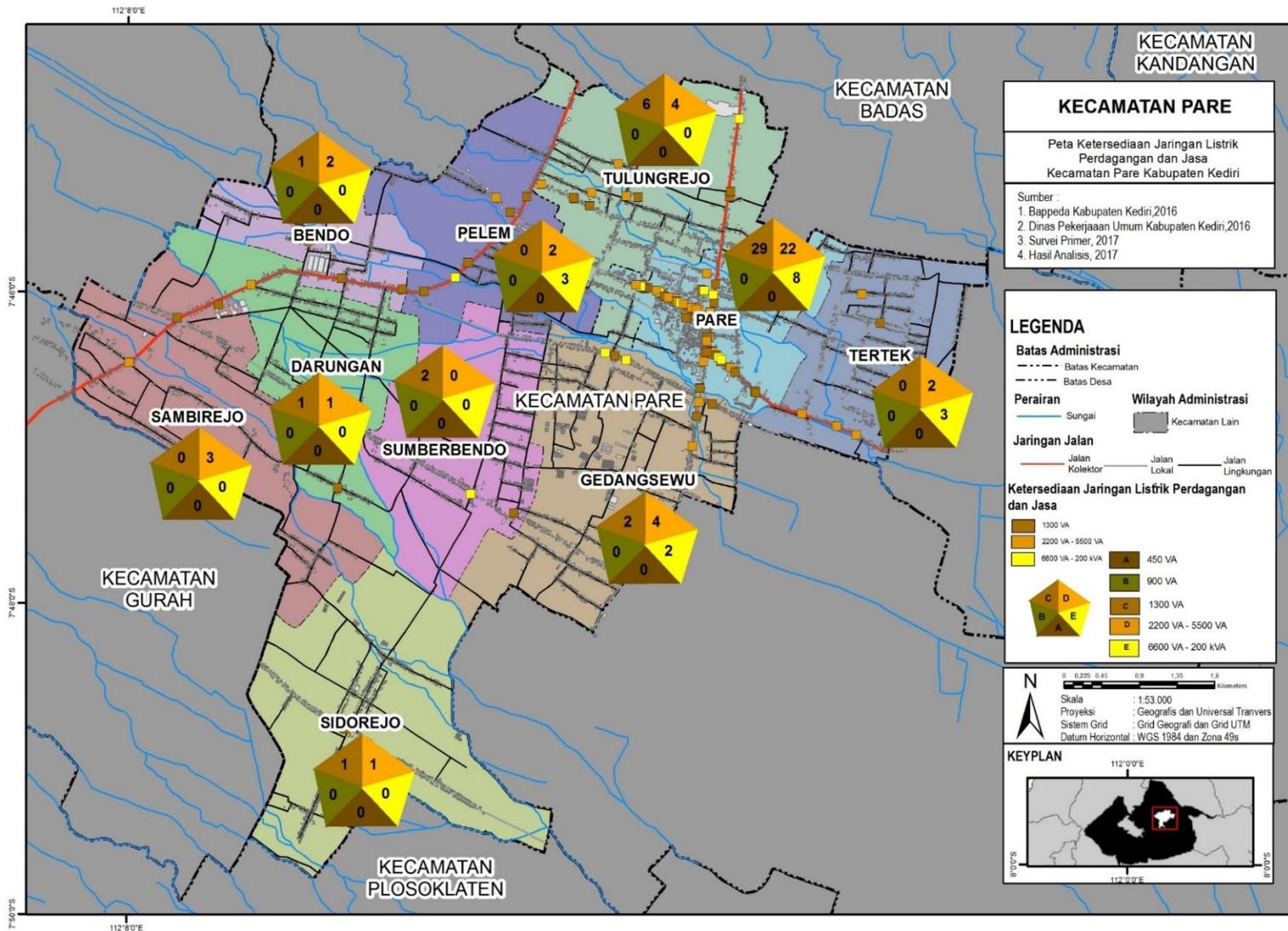
Hasil survei primer yang telah dijelaskan pada **Tabel 4.12** diketahui harga lahan minimum di Kecamatan Pare adalah Rp 650.000 dan harga maksimum adalah 3.000.000. Dari hasil harga lahan minimum dan maksimum tersebut diperoleh interval untuk setiap kelas harga lahan sebesar Rp 300.000. Berdasarkan **Tabel 4.15** diketahui kelas harga lahan Rp 2.700.001 - 3.000.000/m² memiliki frekuensi terbanyak dengan persentase 24% dan kelas harga lahan Rp 600.000 - 900.000/m² memiliki frekuensi paling sedikit dengan persentase sebesar 5,%. Berikut grafik kelas harga lahan di Kecamatan Pare yang dijelaskan pada **Gambar 4.8**. Berdasarkan pada **Gambar 4.8** menjelaskan bahwa harga lahan yang mendominasi berdasarkan sampel lahan penelitian di Kecamatan Pare berdasarkan kelas harga lahan yaitu kelas harga lahan Rp 2.700.001 - 3.000.000/m² dan kelas harga lahan Rp 2.100.001 - 2.400.000/m². Jadi kisaran harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare dilihat dari banyaknya harga lahan pada kelas harga lahan perdagangan dan jasa yaitu pada kisaran Rp 2.100.001-3.000.000/m².

Tabel 4.15
Penentuan Kelas Harga Lahan

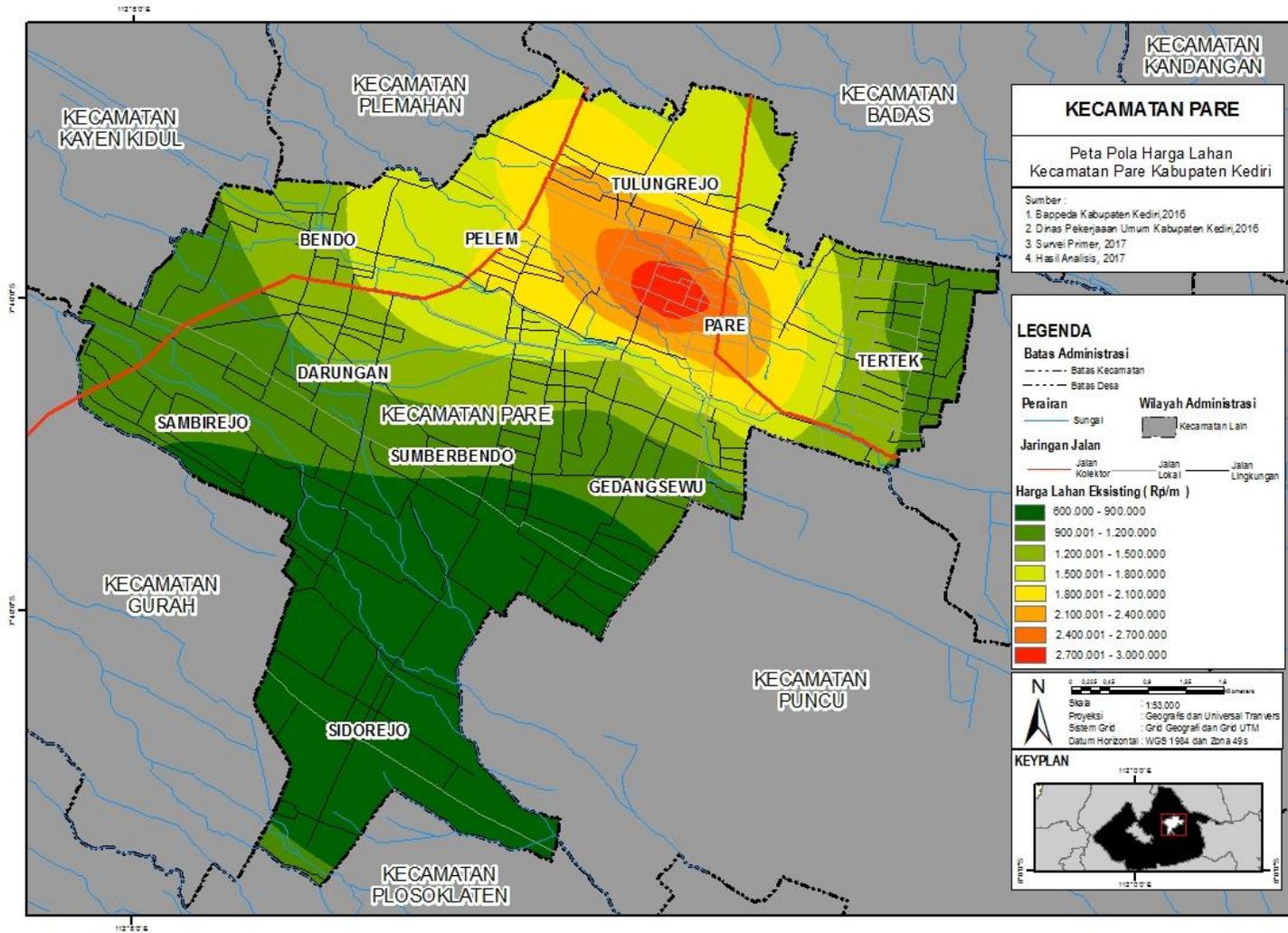
No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Minimal (Rp/m ²)	Maksimal (Rp/m ²)	Rentang (Rp/m ²)	Rata-rata (Rp/m ²)	Frekuensi	Presentase
1.	600.000 - 900.000	600.000	900.000	300.000	700.000	5	5%
2.	900.001 - 1.200.000	900.001	1.200.000	300.000	1.093.750	8	18%
3.	1.200.001 - 1.500.000	1.200.001	1.500.000	300.000	1.373.333	15	15%
4.	1.500.001 - 1.800.000	1.500.001	1.800.000	300.000	1.706.250	8	8%
5.	1.800.001 - 2.100.000	1.800.001	2.100.000	300.000	2.006.667	12	12%
6.	2.100.001 - 2.400.000	2.100.001	2.400.000	300.000	2.251.364	22	22%
7.	2.400.001 - 2.700.000	2.400.001	2.700.000	300.000	2.550.000	6	6%
8.	2.700.001 - 3.000.000	2.700.001	3.000.000	300.000	2.943.750	24	24%

4.4.2 Luas Lahan terhadap Kelas Harga Lahan

Berdasarkan hasil penilaian luas lahan terhadap sampel penelitian, diketahui luas lahan terkecil di Kecamatan Pare adalah 50 m² dan luas lahan terbesar mencapai 1306 m². Selanjutnya dengan data luas lahan terkecil dan terbesar tersebut digunakan untuk membuat rentang kelas luas lahan. Dengan menggunakan Kaidah sturgess yang dipersempit didapatkan 5 kelas luas lahan. Berdasarkan **tabel 4.16** rata-rata harga lahan perdagangan dan jasa yang mempunyai luas lahan terluas yaitu sebesar 1056-1306 m² memiliki harga sebesar Rp. 2.275.000/ m², sedangkan luas lahan yang paling terkecil yaitu 50-302 m² memiliki harga sebesar Rp. 1.842.999/ m². Dari hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa lahan perdagangan dan jasa yang memiliki luas sebesar 1056-1306 m² memiliki rata-rata harga lahan yang lebih tinggi dibandingkan lahan yang memiliki luas sebesar 50-302 m².



Gambar 4.6 Ketersediaan Jaringan Listrik Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Par



Gambar 4.7 Peta Prediksi Harga Lahan Kecamatan Pare Kabupaten Ke

Tabel 4.16
Luas Lahan terhadap Kelas Harga Lahan

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	50-302 m ²		303-553 m ²		554-804 m ²		805-1055 m ²		1056-1306 m ²	
		Nilai Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Nilai Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Nilai Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Nilai Rata-Rata (Rp/m ²)	F	Nilai Rata-Rata (Rp/m ²)	F
1.	600.000 - 900.000	766667	3	600000	1	600000	1				
2.	900.001 - 1.200.000	1100000	6			1075000	2				
3.	1.200.001 - 1.500.000	1362500	12	150000	2	1250000	1				
4.	1.500.001 - 1.800.000	1670000	5	1800000	2					1700000	1
5.	1.800.001 - 2.100.000	2063636	11	2000000	1						
6.	2.100.001 - 2.400.000	2249375	16	2200000	1	2285000	4				
7.	2.400.001 - 2.700.000	2600000	3	2500000	1	2500000	2				
8.	2.700.001 - 3.000.000	2931818	10	2955000	10	3000000	1	3000000	1	2850000	1
Rata-Rata		1.842.999		1.743.571		1.785.000		3.000.000		2.275.000	

a. F : Frekuensi

4.4.3 Jarak ke Pusat Kecamatan terhadap Kelas Harga Lahan

Hasil penilaian jarak ke pusat kecamatan terhadap sampel penelitian diketahui memiliki jarak terdekat 0,1 Km dan jarak terjauh mencapai 7,9 Km. Data tersebut kemudian digunakan untuk membuat rentang kelas Jarak ke Pusat Kecamatan Pare. Dengan menggunakan teknik sturgess yang dipersempit didapatkan 5 kelas Jarak ke Pusat Kecamatan Pare. Berikut pada Tabel 4.17 kelas harga lahan terhadap Jarak ke Pusat Kecamatan Pare di Kecamatan Pare.

Tabel 4.17
Jarak ke Pusat Kecamatan terhadap Kelas Harga Lahan

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	0,1 – 1,7 km		1,8 – 3,3 km		3,4 – 4,8 km		4,9 – 6,4 km		6,5 – 7,9 km	
		Nilai Rata-Rata (Rp/Km)	F	Nilai Rata-Rata (Rp/Km)	F	Nilai Rata-Rata (Rp/Km)	F	Nilai Rata-Rata (Rp/Km)	F	Nilai Rata-Rata (Rp/Km)	F
1.	600.000 - 900.000	-	-	-	-	750000	2	-	-	666667	3
2.	900.001 - 1.200.000	1200000	2	1100000	2	-	-	1150000	1	1000000	3
3.	1.200.001 - 1.500.000	1350000	3	1353333	9	1500000	1	1500000	2	-	-
4.	1.500.001 - 1.800.000	2054546	11	2100000	1	-	-	-	-	-	-
5.	1.800.001 - 2.100.000	2054545	11	2100000	1	-	-	-	-	-	-
6.	2.100.001 - 2.400.000	2246500	20	2050000	2	-	-	-	-	-	-
7.	2.400.001 - 2.700.000	2575000	4	2500000	2	-	-	-	-	-	-
8.	2.700.001 - 3.000.000	2943750	24	-	-	-	-	-	-	-	-
Rata-Rata		2060620		1867222		1125000		1325000		833333	

Berdasarkan **tabel 4.17** rata-rata harga lahan perdagangan dan jasa yang mempunyai jarak terdekat yaitu 0,1-1,7 Km memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 2.060.620/ m², sedangkan lahan perdagangan dan jasa yang terletak paling jauh dari Pusat Kecamatan Pare memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 833.333/ m². Dari kondisi ini dapat disimpulkan bahwa lahan yang memiliki jarak lebih dekat dengan Pusat Kecamatan Pare yaitu Kantor Kecamatan Pare memiliki harga yang lebih mahal daripada lahan yang terletak jauh dari Pusat Kecamatan Pare. Hal tersebut memiliki keterkaitan dengan teori struktur kota klasik, yaitu Teori Konsentris oleh Robert E.Park dan W.Burgess (Burgess, 1925) yang menjelaskan daerah pusat kota memiliki kecenderungan untuk digunakan sebagai pusat pertokoan dikarenakan faktor kedekatan atau jarak terhadap tempat belanja. Oleh karena itu wilayah pusat kota (Kelurahan Pare) memiliki luas lebih besar dari wilayah diluar pusat kota

yang menyebabkan harga lahan perdagangan dan jasa cenderung lebih mahal di pusat kota daripada diluar pusat kota.

4.4.4 Status Kepemilikan Lahan terhadap Kelas Harga Lahan

Penilaian status kepemilikan lahan yang telah dilakukan terhadap sampel penelitian menunjukkan bahwa seluruh sampel memiliki sertifikat kepemilikan atas lahannya. Oleh karena itu status kepemilikan lahan di Kecamatan Pare terdiri dari 4 jenis status hak kepemilikan lahan, yaitu hak milik, Hak Guna Bangunan, Bukti Kepemilikan Tanah Girik, Bukti Kepemilikan Akta Jual Beli, sehingga tidak ada sampel yang belum memiliki izin. Berikut penjelasan kelas harga lahan dengan faktor status hak kepemilikan lahan di Kecamatan Pare.

Tabel 4.18
Status Kepemilikan Lahan terhadap Kelas Harga Lahan

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Hak Milik		Hak Guna Bangunan		Bukti Kepemilikan Tanah Girik		Bukti Kepemilikan Akta Jual Beli		Belum Memiliki Izin	
		Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F
1.	600.000 - 900.000	-	-	-	-	-	-	700000	5	-	-
2.	900.001 - 1.200.000	1040000	5	1175000	2	-	-	1200000	1	-	-
3.	1.200.001 - 1.500.000	14114428	7	1335714	7	-	-	1370000	1	-	-
4.	1.500.001 - 1.800.000	1700000	6	1725000	2	-	-	-	-	-	-
5.	1.800.001 - 2.100.000	2100000	7	2000000	5	-	-	-	-	-	-
6.	2.100.001 - 2.400.000	2230000	13	2282222	9	-	-	-	-	-	-
7.	2.400.001 - 2.700.000	2566667	3	2533333	3	-	-	-	-	-	-
8.	2.700.001 - 3.000.000	2940000	15	2950000	9	-	-	-	-	-	-
Rata-Rata		1.998.301		2.000.181				1.090.000			

Berdasarkan **tabel 4.18** rata-rata harga lahan perdagangan dan jasa yang mempunyai status kepemilikan lahan Hak Milik memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 1.998.301/ m², sedangkan lahan yang mempunyai status kepemilikan lahan Akta Jual Beli memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 1.090.000/ m². Dari kondisi ini dapat disimpulkan bahwa lahan yang mempunyai status hak milik memiliki rata-rata harga lahan yang lebih tinggi daripada lahan yang mempunyai status hak akta jual beli. Hal tersebut memiliki keterkaitan dengan teori oleh Ariastita (2009) yang menyatakan adanya status kepemilikan lahan membawa beberapa dampak positif, yaitu kepastian status terhadap suatu lahan dapat meningkatkan kepastian dalam hal pemindahtanganan terutama dalam hal transaksi yang menyangkut luas lahan serta membantu sistim pendaftaran lahan, termasuk dalam hal terjadinya kehilangan sertifikat, adanya sengketa lahan atau kesalahan dalam pengukuran lahan, sehingga lahan yang memiliki kejelasan status kepemilikan akan memiliki harga yang lebih tinggi dari lahan yang belum memiliki status tersebut.

4.4.5 Kondisi Perkerasan Jalan terhadap Kelas Harga Lahan

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan terhadap 100 sampel lahan di Kecamatan Pare, tidak terdapat sampel yang berada pada kondisi jalan yang rusak berat. Oleh karena itu kondisi perkerasan jalan pada Kecamatan Pare dibagi menjadi 4 jenis yaitu kondisi baik, kondisi cukup, kondisi jelek, dan kondisi rusak, sehingga tidak terdapat sampel yang berada pada jalan kondisi rusak berat. Berikut penjelasan kelas harga lahan terhadap faktor kondisi perkerasan jalan di Kecamatan Pare yang dijelaskan pada **Tabel 4.19**.

Berdasarkan **tabel 4.19** rata-rata harga lahan perdagangan dan jasa yang terletak pada Kondisi Perkerasan Jalan dengan kondisi baik memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 2.428.547/ m² sedangkan lahan yang terletak pada Kondisi Jalan Rusak memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 975.000/ m². Dapat terlihat bahwa makin tinggi kelas kualitas perkerasan jalan maka akan mempunyai rata-rata harga lahan yang lebih tinggi daripada lahan yang terletak pada kualitas jalan yang lebih rendah. Kondisi perkerasan jalan di Kecamatan Pare memiliki keterkaitan dengan apa yang disampaikan oleh Tamin (2001) yang menyebutkan bahwa semakin tinggi tingkat kualitas jalan maka semakin tinggi harga lahan. Kondisi sarana dan prasarana transportasi berpengaruh pada tingkat aksesibilitas yang ada disuatu kawasan/daerah. Banyaknya masalah terjadi karena rendahnya tingkat aksesibilitas pusat dengan daerah-daerah lainnya yang menyebabkan daerah yang tidak terletak pada pusat Kecamatan Pare menjadi kurang produktif dan pendapatan masyarakat menjadi berkurang.

Tabel 4.19
Perkerasan Jalan terhadap Kelas Harga Lahan

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Kondisi Baik		Kondisi Cukup		Kondisi Jelek		Kondisi Rusak		Kondisi Rusak Berat	
		Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F
1.	600.000 - 900.000	-	-	-	-	800000	1	675000	4	-	-
2.	900.001 - 1.200.000	-	-	1150000	1	1150000	4	1000000	3	-	-
3.	1.200.001 - 1.500.000	-	-	1466667	3	1336363,636	11	-	-	-	-
4.	1.500.001 - 1.800.000	-	-	1707143	7	1700000	1	-	-	-	-
5.	1.800.001 - 2.100.000	2037500	8	2100000	3	2100000	1	-	-	-	-
6.	2.100.001 - 2.400.000	2232941	17	2314000	5	-	-	-	-	-	-
7.	2.400.001 - 2.700.000	2500000	1	2560000	5	-	-	-	-	-	-
8.	2.700.001 - 3.000.000	2943750	24	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rata-rata	2.428.547		1.882.968		1.417273		975.000			

4.4.6 Kelas Jalan terhadap Kelas Harga Lahan

Kelas jalan yang telah dinilai pada sampel penelitian menunjukkan bahwa seluruh sampel penelitian tidak ada yang terletak di jalan arteri primer dan arteri sekunder. Kelas jalan pada Kecamatan Pare dibagi menjadi 3 jenis yaitu kolektor primer, kolektor sekunder, dan lingkungan, dan tidak ada kelas jalan arteri primer dan arteri sekunder yang terletak pada Kecamatan Pare.

Berdasarkan **tabel 4.20** rata-rata harga lahan yang terletak pada kelas jalan kolektor primer sebesar Rp. 2.053.653/ m² sedangkan untuk lahan perdagangan dan jasa yang terletak pada kelas jalan lingkungan memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 1.649.678/ m². Dari kondisi ini dapat disimpulkan bahwa lahan yang terletak pada kelas jalan kolektor primer mempunyai rata-rata harga lahan yang lebih tinggi daripada lahan yang terletak pada kelas jalan lingkungan. **Kondisi kelas jalan di Kelurahan Pare yang mayoritas adalah kolektor**

primer menyebabkan Kelurahan Pare sebagai wilayah dengan harga lahan termahal yaitu sebesar Rp. 2.947.826/m². Hal tersebut dikarenakan semakin tinggi kelas jalan terdekat pada lahan perdagangan dan jasa, maka semakin mahal harga lahan karena tingginya tingkat aksesibilitas.

Tabel 4.20
Kelas Jalan terhadap Kelas Harga Lahan

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Arteri Primer		Arteri Sekunder		Kolektor Primer		Kolektor Sekunder		Lingkungan	
		Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F	Nilai Rata-Rata	F
1.	600.000 - 900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	500000	5
2.	900.001 - 1.200.000	-	-	-	-	1037500	4	1000000	1	1200000	3
3.	1.200.001 - 1.500.000	-	-	-	-	1500000	2	1486666	3	1314000	10
4.	1.500.001 - 1.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1706250	8
5.	1.800.001 - 2.100.000	-	-	-	-	-	-	2100.000	4	2037500	8
6.	2.100.001 - 2.400.000	-	-	-	-	2232941	17	2400000	2	2256667	3
7.	2.400.001 - 2.700.000	-	-	-	-	2550000	2	2600000	1	2533333	3
8.	2.700.001 - 3.000.000	-	-	-	-	2947826	23	2850000	1	-	-
	Rata-rata	-	-	-	-	2.053.653		2.072.778		1.649.678	

4.4.7 Ketersediaan Air Bersih terhadap Kelas Harga Lahan

Berdasarkan hasil penilaian ketersediaan air bersih pada sampel penelitian, tidak terdapat sampel yang menggunakan perusahaan air minum (PAM), sungai (air permukaan) dan tidak memiliki sumber. Oleh karena itu ketersediaan air bersih pada Kecamatan Pare dibagi menjadi 2 jenis yaitu sumur bor dan sumur gali.

Tabel 4.21
Ketersediaan Air Bersih terhadap Kelas Harga Lahan

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	Perusahaan Air Minum		Sumur Bor		Sumur Gali		Sungai (Air Permukaan)		Tidak Memiliki Sumber	
		Nilai Rata – Rata	F	Nilai Rata – Rata	F	Nilai Rata – Rata	F	Nilai Rata – Rata	F	Nilai Rata – Rata	F
1.	600.000 - 900.000	-	-			700000	5	-	-	-	-
2.	900.001 - 1.200.000	-	-	1030000	5	1.200.000	3	-	-	-	-
3.	1.200.001 - 1.500.000	-	-	1335000	2	1379230,769	23	-	-	-	-
4.	1.500.001 - 1.800.000	-	-	1716666,667	3	1700000	5	-	-	-	-
5.	1.800.001 - 2.100.000	-	-	2.100.000	1	2054545,455	11	-	-	-	-
6.	2.100.001 - 2.400.000	-	-	2290000	6	2226000	15	-	-	-	-
7.	2.400.001 - 2.700.000	-	-	2533333,333	3	2566666,667	3	-	-	-	-
8.	2.700.001 - 3.000.000	-	-	2975000	6	2933333,33	18	-	-	-	-
	Rata-rata			1997142		1844972					

Berdasarkan **tabel 4.21** rata-rata harga lahan yang memiliki ketersediaan air bersih dengan sumber sumur bor memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 1.997.142 / m², hal ini dapat dibandingkan dengan rata-rata harga lahan yang memiliki sumber air yang bersumber dari sumur gali Rp. 1.844.972/ m². Dari kondisi tersebut diketahui lahan yang memiliki sumber air dari sumur bor mempunyai rata-rata harga lahan yang lebih tinggi daripada lahan yang memiliki sumber sumur gali. **Hal tersebut menunjukkan bahwa kualitas air tanah pada lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare masih dapat bersaing dengan kualitas air yang bersumber dari PAM.**

4.4.8 Ketersediaan Jaringan Listrik terhadap Kelas Harga Lahan

Penilaian ketersediaan jaringan listrik terhadap sampel penelitian menunjukkan tidak ada sampel penelitian yang memiliki daya 900 VA dan 450 VA. Oleh karena itu ketersediaan jaringan listrik dibedakan berdasarkan golongan batas daya (VA) untuk bisnis skala kecil pada tegangan rendah yang terdiri dari 3 golongan yaitu 6600 VA s.d. 200 kVA, 2200 VA s.d 5500 VA, dan 1300 VA, sedangkan untuk 900 VA dan 450 VA tidak ada. Berikut penjelasan kelas harga lahan terhadap faktor ketersediaan jaringan listrik di Kecamatan Pare.

Tabel 4.22
Ketersediaan Jaringan Listrik terhadap Kelas Harga Lahan

No.	Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)	6600 VA s/d 200 kVA		2200 VA s/d 5500 VA		1300 VA		900 VA		450 VA	
		Nilai Rata – Rata	F	Nilai Rata – Rata	F	Nilai Rata – Rata	F	Nilai Rata – Rata	F	Nilai Rata – Rata	F
1.	600.000 - 900.000	-	-	600000	1	725000	4	-	-	-	-
2.	900.001 - 1.200.000		-	1058333	6	1200000	2	-	-	-	-
3.	1.200.001 - 1.500.000	1250000	2	1383333	9	1412500	4	-	-	-	-
4.	1.500.001 - 1.800.000	1700000	3	1700000	5	1700000	1	-	-	-	-
5.	1.800.001 - 2.100.000	2050000	2	2050000	6	2075000	4	-	-	-	-
6.	2.100.001 - 2.400.000	2246667	3	2292500	8	2222727	11	-	-	-	-
7.	2.400.001 - 2.700.000			2500000	1	2560000	5	-	-	-	-
8.	2.700.001 - 3.000.000	2887500	4	2962500	8	2950000	12	-	-	-	-
	Rata-rata	2.026.833		1.818.333		1.855.653					

Berdasarkan **tabel 4.22** rata-rata harga lahan yang tertinggi dimiliki oleh golongan ketersediaan jaringan listrik 6600 VA s.d. 200 kVA yang memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 2.026.833 / m². Namun untuk golongan ketersediaan jaringan listrik 1300 VA memiliki rata-rata harga lahan sebesar Rp. 1.855.653/ m². Dari kondisi ini dapat disimpulkan bahwa lahan yang memiliki ketersediaan jaringan listrik sebesar 6600 VA s.d. 200 kVA mempunyai nilai yang lebih tinggi daripada lahan yang memiliki tegangan lebih rendah.

4.6 Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kecamatan Pare

Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare menggunakan regresi linier berganda dengan variabel rasio dan interval. Analisis bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Pare. Variabel terikat dalam penelitian ini (Y) adalah harga lahan di Kecamatan Pare berdasarkan harga pasar eksisting, dan untuk variabel bebas terdiri dari luas lahan, Jarak ke Pusat Kecamatan Pare, Ketersediaan Air Bersih, Ketersediaan Jaringan Listrik, Kualitas Jalan, Kelas Jalan, Status Kepemilikan Lahan. Berikut variabel-variabel yang digunakan pada analisis regresi linier berganda.

Y	= Harga lahan (Rp)
X1	= Luas lahan (m ²)
X2	= Jarak ke pusat Kecamatan Pare (Kelurahan Pare) (Km)
X3	= Ketersediaan Air Bersih
X4	= Ketersediaan Jaringan Listrik
X5	= Kualitas Jalan
X6	= Kelas Jalan
X7	= Status Kepemilikan Lahan

Untuk melakukan analisis regresi linier berganda dengan variabel ordinal, perlu dilakukan transformasi data terlebih dahulu berupa analisis MSI dan pengujian asumsi terhadap data yang dimiliki. Pengujian asumsi yang dilakukan yaitu menggunakan Uji *Normalitas Residual*, Uji *Multikolinearitas* dan Uji *Heterokadistasitas*.

4.6.1 Analisis *Method of Successive Interval (MSI)*

Analisis MSI bertujuan untuk mengubah skala penilaian terhadap variabel penelitian dari skala ordinal menjadi skala interval. Hal tersebut dikarenakan untuk memenuhi kaidah dari analisis Regresi Linear Berganda yang membutuhkan variabel dengan skala penilaian adalah skala interval maupun rasio. Analisis MSI bertujuan untuk memenuhi syarat dari analisis regresi linier berganda yang mensyaratkan tingkatan data yang digunakan setidaknya berskala interval seperti yang dijelaskan pada **Tabel 4.23**.

Berdasarkan **Tabel 4.23** untuk melakukan analisis regresi linier berganda maka bilangan bebas seperti Ketersediaan Air Bersih (X3), Ketersediaan Jaringan Listrik (X4), Kualitas Jalan (X5), Kelas Jalan (X6), Status Kepemilikan Lahan (X7) yang datanya dikumpulkan dari setiap butir pertanyaan yang diajukan kepada responden untuk

mendapatkan skor 1,2,3,4,5 yang berskala ordinal, diubah menjadi skala interval agar mendapatkan jarak antara satu data dengan data yang lain dan mempunyai bobot yang sama menjadi 1,00; 1,67; 1,92; 2,51; 3,73 berskala interval.

Tabel 4.23
Konversi Skala Ordinal ke Skala Interval dengan MSI

Skala Ordinal	Berubah	Skala Interval
Nilai Alternatif Jawaban 1	Menjadi	1,00
Nilai Alternatif Jawaban 2	Menjadi	1,67
Nilai Alternatif Jawaban 3	Menjadi	1,92
Nilai Alternatif Jawaban 4	Menjadi	2,51
Nilai Alternatif Jawaban 5	Menjadi	3,73

4.6.2 Uji Normalitas Residual

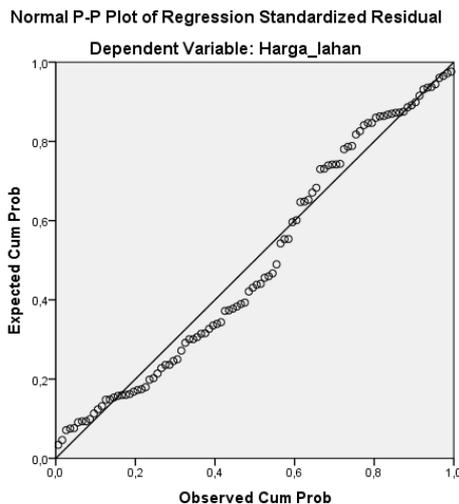
Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah residual dalam model regresi mengikuti sebaran normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah model dimana residualnya mengikuti distribusi normal. teknik yang digunakan dalam menguji normalitas adalah dengan uji *Kolmogorov-Smirnov*. Residual model dikatakan mengikuti distribusi normal apabila nilai signifikansi uji lebih besar dari alpha yang digunakan. Pada penelitian ini menggunakan nilai alpha sebesar 0,03 (3%). Berikut hasil uji normalitas residual menggunakan SPSS 23.

Tabel 4.24
One-Sampel Kolmogorov-Smirnov Test

Kolmogorov-Smirnov Z	0,980
Probabilitas	0,20

Sumber: Hasil Analisis SPSS (2017)

Berdasarkan uji normalitas pada **Tabel 4.24** dengan uji Kolmogorov-Smirnov Test diperoleh nilai KSZ sebesar 0,980 dan nilai probabilitas sebesar 0,200, **dimana nilai KSZ dan nilai probabilitas tersebut lebih besar dari nilai alpha yaitu 3% (0,03)**, maka dapat disimpulkan data untuk pengujian harga lahan terhadap variabel-variabel bebas yang digunakan pada penelitian ini berdistribusi normal. Selain menggunakan nilai Kolmogorov-Smirnov pengujian asumsi normalitas dapat pula dilakukan dengan menggunakan grafik normal p-plot. Berikut grafik normal p-p plot yang dihasilkan. Berdasarkan **Gambar 4.9** memperlihatkan bahwa data pada grafik p-p plot mengikuti garis linier diagonal yang artinya data berdistribusi secara normal dan memenuhi asumsi normalitas residual.



Gambar 4.8 Grafik P-P Plot Hasil Uji Asumsi Normalitas Residual

4.6.3 Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinieritas adalah pengujian dari asumsi yang terkait bahwa variabel bebas pada suatu model tidak saling berkolerasi satu dengan yang lainnya. Kolinearitas ganda terjadi apabila terdapat hubungan yang sempurna antara variabel bebas, sehingga sulit untuk memisahkan pengaruh tiap-tiap variabel secara individu terhadap variabel terikat. Pengertian dari asumsi ini adalah bahwa setiap variabel bebas hanya berpengaruh pada variabel respon dan bukan pada variabel bebas lainnya. Pengujian multikolinearitas menggunakan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF). Berdasarkan **Tabel 4.25** hasil uji multikolinearitas diketahui nilai VIF untuk semua variabel lebih kecil dari 10. Dapat disimpulkan H_0 diterima yang artinya tidak terdapat multikolinearitas pada variabel bebas, sehingga secara umum asumsi Uji Multikolinearitas terpenuhi.

Tabel 4.25
Hasil Uji Multikolinearitas

Model	B (Constant)	Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	Jarak ke Pusat Kecamatan Pare (Kelurahan Pare)	,345	2,899
	Ketersediaan Air Bersih	,920	1,087
	Ketersediaan Jaringan Listrik	,953	1,050
	Kualitas Jalan	,262	3,819
	Kelas Jalan	,498	2,008
	Status Kepemilikan Laham	,748	1,336
	Luas Lahan	,826	1,211

b. Dependent Variabel: Harga Lahan

4.6.4 Uji Asumsi Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Jika varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda akan disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah model yang tidak terjadi heteroskedastisitas. Teknik yang dapat dipakai untuk mendeteksi gejala heteroskedastisitas adalah teknik *glejser*. Dasar pengambilan keputusan dalam uji *glejser* yaitu:

1. Tidak terjadi heterokedastisitas jika nilai signifikansi lebih besar dari 0,03
2. Terjadi heterokedastisitas jika nilai signifikansi lebih kecil dari 0,03

Berikut hasil uji asumsi heterokedastisitas dengan menggunakan uji *glejser* pada

Tabel 4.26.

Tabel 4.26
Hasil Uji Heterokedastisitas

Variabel	Signifikansi
Jarak ke Pusat Kecamatan Pare (Kelurahan Pare)	0,599
Ketersediaan Air Bersih	0,769
Ketersediaan Jaringan Listrik	0,621
Kualitas Jalan	0,631
Kelas Jalan	0,972
Status Kepemilikan Lahan	0,265
Luas Lahan	0,716

Sumber: Hasil Analisis Menggunakan SPSS (2017)

Berdasarkan **Tabel 4.26** dapat diketahui nilai signifikansi terhadap uji heterokedastisitas, dimana semua variabel memiliki nilai signifikansi diatas nilai alpha (0,03) jadi dapat disimpulkan bahwa residual memiliki ragam yang homogen sehingga asumsi heterokedastisitas dapat terpenuhi.

4.6.5 Analisis Regresi Linier Berganda

Hasil perhitungan regresi linier berganda digunakan untuk memprediksikan besarnya hubungan antara variabel terikat yaitu harga lahan dengan variabel bebas yaitu luas lahan, Jarak ke Pusat Kecamatan Pare, Ketersediaan Air Bersih, Ketersediaan Jaringan Listrik, Kualitas Jalan, Kelas Jalan, Status Kepemilikan Lahan. Berikut hasil analisis regresi linier berganda dengan variabel Interval beserta interpretasinya.

Tabel 4.27
Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square
1.	0,873	0,762	0,743

Sumber: Hasil Analisis Menggunakan SPSS 23 (2017)

Berdasarkan **Tabel 4.27** diketahui nilai Adjustemen R Square sebesar 0,743 menunjukkan bahwa koefisien determinasi sebesar 74,3% yaitu variabel-variabel bebas dapat menjelaskan variabel terikat (Harga Lahan) secara linier sebesar 74,3% dan terdapat sebanyak 25,7% variabel terikat yang tidak dapat dijelaskan secara linier oleh variabel-variabel bebas pada penelitian ini.

Tabel 4.28
Model Regresi Linier Berganda

Variabel	Koefisien	T statistik	Sig.
Konstanta	867175,799	3,018	,003
Luas Lahan (X1)	492,140	3,084	,003
Jarak ke Pusat Kecamatan Pare (Kelurahan Pare) (X2)	-131,662	-10,651	,000
Ketersediaan Air Bersih (X3)	35178,139	1,102	,273
Ketersediaan Jaringan Listrik (X4)	-56189,393	-1,397	,166
Kualitas Jalan (X5)	327218,184	3,950	,000
Kelas Jalan (X6)	116085,746	2,014	,047
Status Kepemilikan Lahan (X7)	61153,039	1,508	,135

Sumber: Hasil Analisis Menggunakan SPSS (2017)

Berdasarkan **Tabel 4.28** diketahui untuk variabel yang memberikan pengaruh yang signifikan adalah luas lahan, jarak dan jenis penggunaan lahan tersebut karena nilai signifikan untuk variabel-variabel tersebut lebih kecil dari nilai alpha (0,03) dan diperoleh persamaan yaitu:

$$Y = 867.176 + 492,140 X_1 - 131,662 X_2 + 327.218 X_5$$

Keterangan:

X_1 = Luas lahan (m^2)

X_2 = Jarak ke Pusat Kecamatan Pare (Kelurahan Pare) (Km)

X_5 = Kualitas Jalan

Berdasarkan persamaan tersebut maka dilakukan simulasi model terhadap ketiga variabel berpengaruh, sehingga didapatkan nilai harga lahan (Y) berdasarkan model. Diketahui pada luas lahan, jarak, dan kualitas jalan termasuk sebagai faktor yang mempengaruhi harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare. Semakin signifikan data yang didapatkan pada tiap faktor maka data tersebut dapat menggambarkan kondisi harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare.

- Pada faktor luas lahan terhadap harga lahan di Kecamatan Pare, kondisi luas lahan perdagangan dan jasa yang beragam terkait dengan skala pelayanan yang cenderung bervariasi dari skala lingkungan sampai dengan regional (semakin tinggi skala pelayanan maka luas lahan akan semakin besar).
- Faktor jarak ke pusat Kecamatan Pare menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare. Hal tersebut dibandingkan dengan kondisi di Kecamatan Pare, yaitu letak pusat Kecamatan Pare memiliki jarak yang beragam terhadap lokasi perdagangan dan jasa lainnya, seperti pada Kelurahan Pare dan Desa Gedangsewu memiliki jarak sebesar 0-2,6 Km yang tergolong dekat, Desa Sumberdendo, Desa Pelem, Desa Tulungrejo dan Desa Tertek memiliki jarak sebesar 2,7-4 Km yang tergolong menengah, serta Desa Sidorejo, Desa Sambirejo, dan Desa Bendosari sebesar 5-7 Km yang tergolong jauh.
- Kualitas Jalan menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare karena kualitas jalan yang dinilai tiap sebaran sampel perdagangan dan jasa memiliki kondisi baik pada Kelurahan Pare, Kondisi cukup pada Desa Tulungrejo, Desa Sambirejo, kondisi jelek pada Desa Tertek, Desa Pelem Desa Gedangsewu, dan kondisi rusak pada Desa Sidorejo dan Desa Darungan

Nilai harga lahan berdasarkan model untuk seluruh sampel penelitian kemudian digunakan sebagai dasar untuk penyusunan Peta Harga Lahan Model Perdagangan dan Jasa menggunakan analisis kriging seperti yang dijelaskan pada **Gambar 4.11**. Berdasarkan **Gambar 4.11** yang menjelaskan mengenai peta harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare berdasarkan permodelan, diketahui harga lahan permodelan memiliki rentang nilai terendah Rp 1.549.277 dan rentang nilai tertinggi adalah Rp. 3.126.847. Nilai tersebut kemudian ditentukan klasifikasinya berdasarkan analisis kelas harga lahan, sehingga terdiri dari 8 klasifikasi harga lahan permodelan. Adapun luasan dari setiap kelas pada harga lahan eksisting di jelaskan pada **Tabel 4.29**. Berdasarkan **Tabel 4.29** diketahui klasifikasi harga lahan permodelan untuk klasifikasi dengan rentang harga 2.732.461 - 2.929.657 dan 2.929.658 - 3.126.847 merupakan klasifikasi yang mendominasi (19%), sedangkan klasifikasi dengan rentang harga 2.535.264 - 2.732.460 merupakan klasifikasi terkecil (8%).

Tabel 4.29
Klasifikasi Harga Lahan Hasil Permodelan

Klasifikasi Harga (Rp/m ²)	Luas	
	m ²	%
1.549.277 - 1.746.474	7978477	17%
1.746.475 - 1.943.671	4339627	9%
1.943.672 - 2.140.868	4765797	10%
2.140.869 - 2.338.066	4147896	9%
2.338.067 - 2.535.263	4392979	9%
2.535.264 - 2.732.460	3945972	8%
2.732.461 - 2.929.657	8797585	19%
2.929.658 - 3.126.847	8842242	19%
Total	47210572	100%

Harga lahan hasil permodelan terhadap harga NJOP memiliki selisih harga sebesar 3,8 kali lipat lebih mahal. Hal tersebut berbeda dengan selisih antara harga lahan pasar terhadap harga NJOP yang memiliki selisih sebesar 3,6 kali lipat lebih mahal. Namun harga lahan pasar didapatkan dari hasil kuisioner oleh responden sehingga terdapat ketidakpastian dalam penetapannya. Oleh karena itu harga lahan permodelan yang didapatkan dari hasil analisis dapat mengatasi ketidakpastian dalam penetapan harga lahan perdagangan dan jasa.

Manfaat lainnya dari harga lahan permodelan dapat memicu pertumbuhan lahan perdagangan dan jasa. Hal tersebut dikarenakan dengan adanya kepastian harga dapat memberi peluang yang pasti bagi masyarakat maupun investor untuk turut serta dalam pertumbuhan kawasan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare.

4.6.6 Model Prediksi Harga Lahan

Penjelasan mengenai model prediksi harga lahan memuat penjelasan mengenai tiap kelas harga lahan hasil prediksi yang digambarkan pada **gambar 4.10**. Penjelasan tersebut meliputi penjelasan persebaran desa tiap kelas harga beserta penjelasan terhadap kondisi eksisting di tiap desa yang mendukung terjadinya kelas tersebut.

Berdasarkan hasil analisis regresi yang menghasilkan model prediksi harga lahan berdasarkan faktor yang berpengaruh yaitu luas lahan, jarak ke pusat Kecamatan Pare, dan kualitas jalan dari sampel penelitian, maka dapat dilakukan prediksi terhadap persebaran harga lahan pada satu Kecamatan Pare. Prediksi persebaran harga lahan permodelan dilakukan menggunakan analisis kriging yang dibagi menjadi 8 warna yang mewakili 8 kelas. Perpotongan warna pada peta prediksi persebaran harga lahan permodelan ditentukan oleh banyaknya kelas yang didapatkan berdasarkan hasil kaidah Sturgess dan persebaran titik sampel.

1. Kelas Harga 1.549.277 - 1.746.474 (Rp/m²)

Kelas Harga 1.549.277 - 1.746.474 (Rp/m²) terletak pada Desa Sidorejo merupakan kelas harga nomor satu dan terendah. Hal tersebut dikarenakan lahan sampel perdagangan dan jasa pada Desa Sidoerjo memiliki jarak sejauh 7,9 Km dari pusat kota sehingga mengurangi nilai lahan sebesar -1043, dan memiliki luas rata – rata sebesar 515 m sehingga menambah nilai lahan sebesar 280.289. Kondisi kelas jalan secara umum memiliki kondisi rusak yang berarti kondisi jalan pada daerah tersebut bergelombang dan banyak lubang sehingga menambah nilai lahan sebesar 327.218. Oleh karena itu harga lahan perdagangan dan jasa di Desa Sidorejo memiliki kelas harga Rp 1.549.277 – 1.746.474 /m².

2. Kelas Harga 1.746.475 - 1.943.671 (Rp/ m²)

Kelas Harga 1.746.475 - 1.943.671 (Rp/m²) terletak pada sebelah selatan Desa Sambirejo, Desa Sumberbendo, Desa Darungan,dan Desa Gedangsewu merupakan kelas harga nomor dua. Hal tersebut dikarenakan memiliki jarak terjauh sebesar 7,9 Km dari pusat kota sehingga mengurangi nilai lahan sebesar -1043, dan memiliki luas rata – rata sebesar 215 m sehingga menambah nilai lahan sebesar 105.780. Kondisi kelas jalan secara umum memiliki kondisi rusak yang berarti kondisi jalan pada daerah tersebut bergelombang dan banyak lubang sehingga menambah nilai lahan sebesar 327.218. Oleh karena itu harga lahan perdagangan dan jasa di sebelah selatan Desa Sambirejo, Desa Sumberbendo, Desa Darungan,dan Desa Gedangsewu memiliki kelas harga Rp 1.746.475 - 1.943.671 /m².

3. Kelas Harga 1.943.672 - 2.140.868 (Rp/m²)

Kelas Harga 1.943.672 - 2.140.868 (Rp/m²) terletak pada Desa Sambirejo, Desa Sumberbendo, Desa Darungan,dan Desa Gedangsewu merupakan kelas harga nomor tiga. Hal tersebut dikarenakan lahan sampel perdagangan dan jasa, memiliki jarak sejauh 6,1 Km dari pusat kota sehingga mengurangi nilai lahan sebesar -805, dan memiliki luas rata – rata sebesar 285 m sehingga menambah nilai lahan sebesar 140.220. Kondisi kelas jalan secara umum memiliki kondisi rusak yang berarti kondisi jalan pada daerah tersebut bergelombang dan banyak lubang sehingga menambah nilai lahan sebesar 327.218. Oleh karena itu harga lahan perdagangan dan jasa di Desa Sambirejo, Desa Sumberbendo, Desa Darungan,dan Desa Gedangsewu memiliki kelas harga Rp 1.943.672 - 2.140.868 /m².

4. Kelas Harga 2.140.869 - 2.338.066 (Rp/ m²)

Kelas Harga 2.140.869 - 2.338.066 (Rp/m²) terletak pada Desa Gedangsewu, Desa Sumberbendo, Desa Darungan, dan sebelah utara Desa Sambirejo merupakan kelas harga nomor tiga. Hal tersebut dikarenakan lahan sampel perdagangan dan jasa, memiliki jarak sejauh 4,6 Km dari pusat kota sehingga mengurangi nilai lahan sebesar -607, dan memiliki luas rata – rata sebesar 285 m sehingga menambah nilai lahan sebesar 140.220. Kondisi kelas jalan secara umum memiliki kondisi jelek yang berarti kondisi jalan pada daerah tersebut bergelombang dan kadang ada lubang sehingga menambah nilai lahan sebesar 654.436. Oleh karena itu harga lahan perdagangan dan jasa di Desa Gedangsewu, Desa Sumberbendo, Desa Darungan, dan sebelah utara Desa Sambirejo memiliki kelas harga Rp 2.140.869 - 2.338.066 /m².

5. Kelas Harga 2.338.067 - 2.535.263 (Rp/ m²)

Kelas Harga 2.338.067 - 2.535.263 (Rp/ m²) terletak pada Desa Gedangsewu, Desa Sumberbendo, Desa Darungan, dan sebelah utara Desa Sambirejo merupakan kelas harga nomor lima. Hal tersebut dikarenakan lahan sampel perdagangan dan jasa, memiliki jarak sejauh 2,2 Km dari pusat kota sehingga mengurangi nilai lahan sebesar -290, dan memiliki luas rata – rata sebesar 507 m sehingga menambah nilai lahan sebesar 249.444. Kondisi kelas jalan secara umum memiliki kondisi jelek yang berarti kondisi jalan pada daerah tersebut bergelombang dan kadang ada lubang sehingga menambah nilai lahan sebesar 654.436. Oleh karena itu harga lahan perdagangan dan jasa di Desa Gedangsewu, Desa Sumberbendo, Desa Darungan, dan sebelah utara Desa Sambirejo memiliki kelas harga Rp 2.338.067 - 2.535.263 / m².

6. Kelas Harga 2.535.264 - 2.732.460 (Rp/ m²)

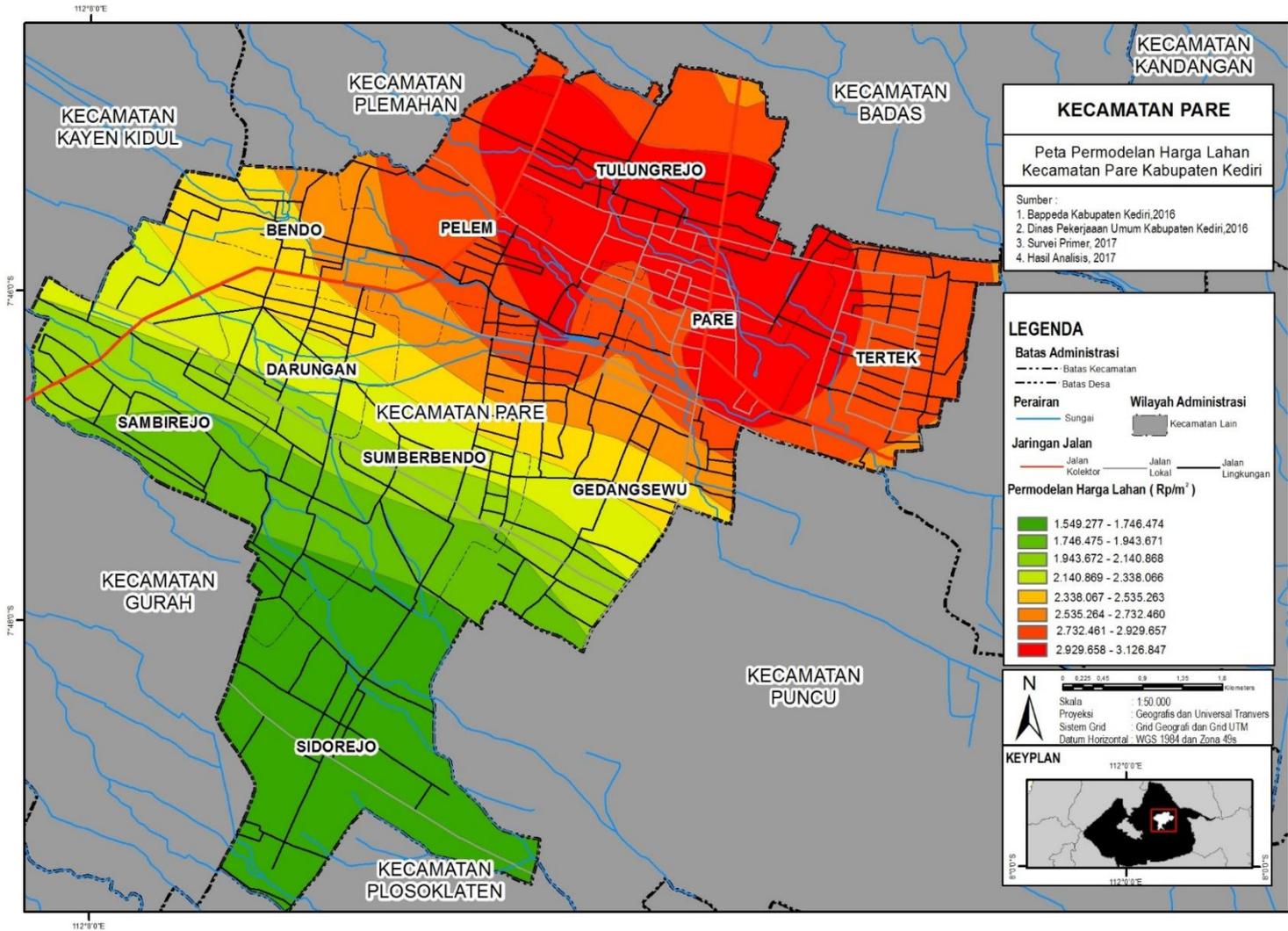
Kelas Harga 2.535.264 - 2.732.460 (Rp/m²) terletak pada Desa Bendo, sebelah utara Desa Sumberbendo, Desa Gedangsewu, dan Selatan Desa Tertek merupakan kelas harga nomor enam. Hal tersebut dikarenakan lahan sampel perdagangan dan jasa, memiliki jarak sejauh 1,4 Km dari pusat kota sehingga mengurangi nilai lahan sebesar -211, dan memiliki luas rata – rata sebesar 280 m sehingga menambah nilai lahan sebesar 137.760. Kondisi kelas jalan secara umum memiliki kondisi cukup yang berarti kondisi jalan pada daerah tersebut sedikit bergelombang dan permukaan tidak rata sehingga menambah nilai lahan sebesar 981.654. Oleh karena itu harga lahan perdagangan dan jasa di Desa Bendo, sebelah utara Desa Sumberbendo, Desa Gedangsewu, dan Selatan Desa Tertek memiliki kelas harga Rp 2.535.264 - 2.732.460 / m².

7. Kelas Harga 2.732.461 - 2.929.657 (Rp/ m²)

Kelas Harga 2.732.461 - 2.929.657 (Rp/ m²) terletak pada Kelurahan Pare, Desa Pelem, Desa Tulungrejo, dan Desa tertek merupakan kelas nomor tujuh. Hal tersebut dikarenakan lahan sampel perdagangan dan jasa, memiliki jarak sejauh 1 Km dari pusat kota sehingga mengurangi nilai lahan sebesar -132, dan memiliki luas rata – rata sebesar 297 m sehingga menambah nilai lahan sebesar 146.124 . Kondisi kelas jalan secara umum memiliki kondisi cukup yang berarti kondisi jalan pada daerah tersebut sedikit bergelombang dan permukaan tidak rata sehingga menambah nilai lahan sebesar 981.654 . Oleh karena itu harga lahan perdagangan dan jasa di Kelurahan Pare, Desa Pelem, Desa Tulungrejo, dan Desa tertek memiliki kelas harga Rp 2.732.461 - 2.929.657 / m².

8. Kelas Harga 2.929.658 - 3.126.847 (Rp/ m²)

Kelas Harga 2.929.658 - 3.126.847 (Rp/m²) terletak pada Kelurahan Pare, Desa Pelem, dan Desa Tulungrejo merupakan kelas harga tertinggi. Hal tersebut dikarenakan lahan sampel perdagangan dan jasa, memiliki jarak sejauh 0,6 Km dari pusat kota sehingga mengurangi nilai lahan sebesar -79,2, dan luas rata – rata sebesar 307 m sehingga menambah nilai lahan sebesar 151.044 . Kondisi kelas jalan memiliki kondisi baik berarti kondisi jalan rata dan teratur sehingga menambah nilai lahan sebesar 1.636.090. Oleh karena itu harga lahan perdagangan dan jasa di Kelurahan Pare, Desa Pelem, dan Desa Tulungrejo memiliki kelas harga Rp 2.929.658 - 3.126.847 / m².



Gambar 4.9 Peta Prediksi Harga Lahan Berdasarkan Harga Permodelan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare

(Halaman ini sengaja dikosongkan)