YASIN
Jurnal Pendidikan dan Sosial Budaya

p-ISSN : 2808-2346
e-ISSN : 2808-1854

Terindeks : Dimensions, Scilit, Lens, Crossref, Semantic, Garuda, Google, Base, etc.

https://doi.org/10.58578/yasin.v4i3.3100

PEMETAAN KESESUAIAN NILAI LAHAN DENGAN ZONA NILAI TANAH DI KOTA PADANG PANJANG

Mapping the Suitability of Land Value with Land Value Zones in Padang Panjang City

Hafiz Jannesman & Ahyuni
Universitas Negeri Padang
hafizjannesman@gmail.com

Article Info:

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
May 21, 2024	May 24, 2024	May 27, 2024	May 30, 2024

Abstract

This research aims: (1) To determine the distribution of land values based on the determining parameters of land values in Padang Panjang City. (2) To identify the Zona Nilai Tanah (ZNT) in Padang Panjang City. (3) To analyze the level of conformity between land values and Zona Nilai Tanah (ZNT) spatially in Padang Panjang City. The method used in this research is a weighted quantitative hierarchical method, which is then analyzed using overlay and classified with Equal Interval data classification. The research results show that land values in Padang Panjang City are dominated by the moderate category with an area of 853,28 ha or 36,83%, and in the Zona Nilai Tanah (ZNT), it is dominated by the low category with an area of 1.274,25 ha or 73,65% of the total area. The overlay results between the land value map and the classified Zona Nilai Tanah (ZNT) map produced a conformity level of only 20,32% with an area of 351,57 ha, and the non-conformity category reached 79.68% with an area of 1.378,53 ha.The dominant factor causing the discrepancy is due to the difference in spatial data distribution between land values and Zona Nilai Tanah (ZNT).

Keywords *: Mapping, Land value, Zona Nilai Tanah (ZNT),Overlay*

Jurnal Yasin is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Mengetahui sebaran nilai lahan berdasarkan parameter penentu nilai lahan yang ada di Kota Padang Panjang. (2) Mengetahui Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ada di Kota Padang Panjang. (3) Menganalisis tingkat kesesuaian antara nilai lahan dengan Zona Nilai Tanah (ZNT) secara spasial yang ada di Kota Padang Panjang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif berjenjang tertimbang yang kemudian dianalisis dengan tumpang susun atau overlay dan dikelaskan dengan klasifikasi data Equal Interval. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai lahan di Kota Padang Panjang didominasi oleh kategori sedang dengan luas wilayah 853,28 ha atau 36,83 %, dan pada Zona Nilai Tanah (ZNT) didominasi oleh kategori rendah dengan luas wilayah 1.274,25 ha atau 73,65 % dari total luas wilayah. Hasil overlay antara peta nilai lahan dengan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah diklasifikasikan menghasilkan tingkat kesesuaian hanya 20,32% dengan luas wilayah 351,57 ha dan kategori tidak sesuai mencapai 79,68% dengan luas wilayah 1.378,53 ha. Faktor dominan yang menyebabkan ketidaksesuaian karena adanya perbedaan distribusi data spasial antara nilai lahan dan Zona Nilai Tanah (ZNT).

Kata Kunci : Pemetaan, Nilai lahan, Zona Nilai Tanah (ZNT), Tumpang Susun

PENDAHULUAN

Lahan merupakan bagian dari landscape alam yang memiliki sifat keruangan (*spatia*l) dan menjadi tempat berlangsungnya aktivitas manusia. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terus berkembang, kebutuhan akan lahan cenderung akan terus meningkat. Kebutuhan lahan ini tidak hanya untuk tempat tinggal atau perumahan, tetapi juga untuk kegiatan pertanian, industri, dan berbagai keperluan lainnya (Pratama dkk, 2022).

Bukti meningkatnya kebutuhan lahan dapat dilihat pada pergeseran penggunaan lahan di sektor ekonomi dari tidak terbangun menjadi lahan terbangun dan dari lahan tidak produktif menjadi lahan produktif. Namun seiring berkembang nya zaman dan semakin tinggi kebutuhan akan lahan, maka nilai lahan akan semakin tinggi ditambah ditunjang dengan aksesibilitas atau fasilitas yang memadai. Terlebih pertimbangan dari jarak dan kualitas lingkungan akan mempengaruhi nilai lahan pada beberapa lokasi, kondisi lahan yang bersifat menguntungkan akan memiliki nilai lahan tinggi sedangkan nilai lahan yang kurang berpotensi akan memiliki nilai lahan yang rendah.

Penentuan nilai lahan menjadi hal yang sangat penting, terutama dalam konteks perkotaan, nilai lahan dapat mempengaruhi berbagai aspek, mulai dari penetapan harga jual, perencanaan pembangunan, hingga penentuan pajak. Oleh karena itu penilaian yang objektif dan akurat terhadap nilai lahan sangat dibutuhkan. Estimasi nilai atas sebidang lahan dapat bervariasi antara satu orang dengan orang lainnya, karena setiap lahan memiliki karakteristik dimensi dan ukuran yang berbeda-beda (Parmadi, 2019).

Nilai lahan merupakan penilaian terhadap lahan yang didasarkan pada potensi ekonomi lahan tersebut, yang terkait dengan produktivitas dan strategi ekonomi nya. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang per satuan luas di pasar lahan. Nilai lahan dan harga lahan memiliki hubungan yang sistematis. Artinya, nilai lahan akan mempengaruhi harga lahan di pasar, dan sebaliknya, harga lahan di pasar juga dapat mencerminkan nilai lahan tersebut (Drabkin 1997 dalam Pratama dkk, 2022).

Salah satu referensi dalam menentukan nilai lahan suatu daerah juga dapat diketahui berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dari data NJOP tahun 2023 yang diperoleh dari BPKD Kota Padang Panjang, terlihat bahwa setiap wilayah memiliki nilai yang berbeda-beda. Misalnya, di Kelurahan Guguk Malintang di Jalan KH Ahmad Dahlan, rata-rata NJOP sebesar Rp.160.000/m2. Di Kelurahan Pasar Usang di Jalan Prof M Yamin, rata-rata NJOP sebesar Rp.285.000/m2. Sementara itu, di Kelurahan Pasar Baru tepatnya di Jalan Imam Bonjol, rata-rata NJOP sebesar Rp.394.000/m2. Jika dibandingkan dengan kenyataan bahwa Kota Padang Panjang merupakan salah satu kota yang berkembang pesat di Sumatera Barat, nilai NJOP nya tergolong jauh lebih rendah. Mengingat penentuan NJOP berdasarkan pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar itu berarti seharusnya besarnya NJOP suatu daerah tidak jauh berbeda dari kenyataan di lapangan.

Jika dibandingkan dengan kenyataan bahwa kebutuhan akan lahan di Kota Padang Panjang yang semakin meningkat dari tahun ke tahun, karena mengalami pertumbuhan signifikan dalam berbagai sektor, termasuk sektor properti dan lahan. Perkembangan pesat dalam bidang sosial ekonomi, seperti banyaknya sarana pendidikan, instansi pemerintah maupun swasta yang didukung oleh perkembangan perdagangan dan jasa, yang membuat penggunaan lahan di Kota Padang Panjang berubah dengan cepat sementara lahan yang tersedia terbatas. Dengan semakin banyaknya pembangunan, seharusnya nilai lahan semakin mahal, yang berarti NJOP seharusnya juga semakin besar. Setelah dilakukan pengamatan sementara di lapangan, terlihat adanya kecenderungan bahwa terdapat perbedaan antara harga atau nilai lahan dengan NJOP. NJOP memiliki nilai yang jauh lebih rendah dibandingkan dengan harga real di lapangan. Adanya NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sebagai referensi nilai dan harga tanah secara eksplisit belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat akan informasi nilai pasar tanah.

Untuk itu penilaian lahan secara spasial (keruangan) sangat diperlukan untuk memberikan informasi penting dalam proses pengambilan suatu keputusan. Keputusan tersebut dapat berupa penilaian objek pajak, perencanaan maupun investasi. Informasi Nilai lahan tersebut dapat diestimasi melalui pendekatan terhadap parameter-parameter penentu nilai lahan, diantaranya yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, kemiringan lereng dan kelengkapan utilitas. Penilaian lahan secara spasial terutama menggunakan data penginderaan jauh mampu memperkirakan nilai lahan berdasarkan kondisi geografis dan eksisting nya, namun nilai yang dihasilkan hanya dalam bentuk kategori tinggi atau rendah tanpa mengetahui nominal atau harga dari lahan tersebut. Nilai lahan tersebut perlu di uji kesesuaian nya dengan data pembanding yang lebih akurat, agar nilai lahan yang didapatkan relevan dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Dikarenakan Data NJOP kurang representatif dengan kondisi nyata yang ada di lapangan, serta tidak dilengkapi oleh informasi koordinat dan perlu melakukan konversi secara spasial dengan satuan wilayah maka dari itu penulis ingin mencoba menggunakan data Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai pembanding karena telah memiliki sistem koordinat sehingga mudah di overlay dengan data nilai lahan.

Mengetahui nilai lahan dan kesesuaiannya terhadap Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kota Padang Panjang dapat membantu memprediksi arah perkembangan kota kedepannya, pemerintah dapat mengambil langkah-langkah untuk mengendalikan spekulasi tanah, memastikan ketersediaan lahan untuk pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik, pengambilan keputusan terkait NJOP serta memastikan pembebanan pajak yang adil bagi pemilik lahan. Selain itu, data yang dihasilkan dapat membantu investor dan pengembang dalam membuat keputusan investasi yang lebih tepat dan berkelanjutan.

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif berjenjang tertimbang yang kemudian dianalisis dengan tumpang susun atau *overlay* dan di kelaskan dengan klasifikasi data *Equal Interval.*

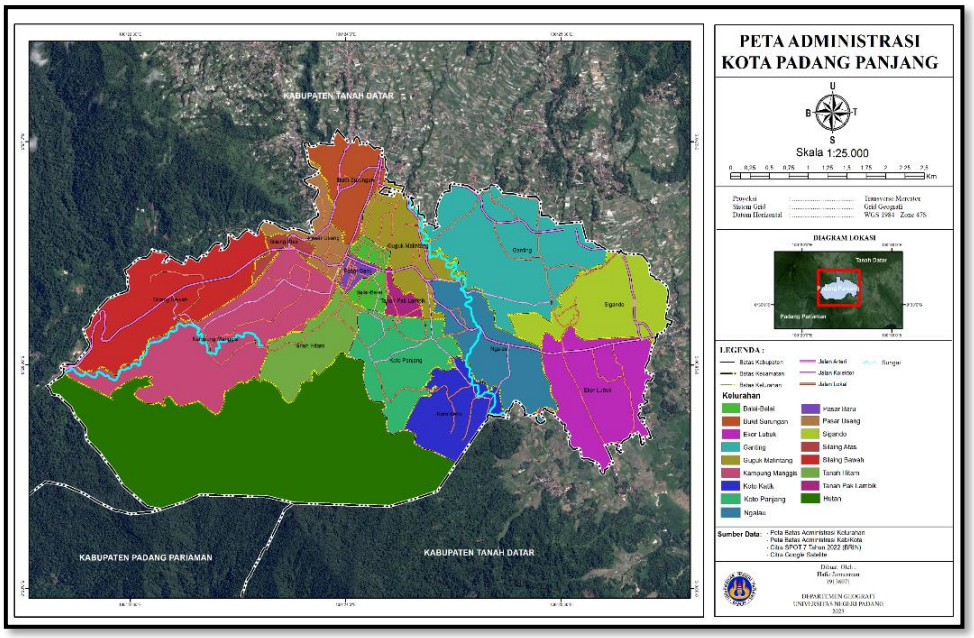
Data dan Sumber Data

Data primer merupakan data yang diperoleh dengan cara membuat atau dengan perolehan langsung di lapangan, yaitu dengan cara survei maupun dengan menggali informasi yang dapat diperoleh dari data-data penginderaan jauh sebagai sumber data nya. Data primer

yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa data citra penginderaan jauh daerah penelitian dan data hasil survei langsung di lapangan. Sedangkan untuk data sekunder diperoleh dari instansi-instansi terkait, dapat berupa citra SPOT 7 Kota Padang Panjang dan Peta Zona Nilai Tanah Kota Padang Panjang Tahun 2023.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini berada di Kota Padang Panjang yang secara geografis terletak pada lintasan 100o 20" - 100o 30" BT dan 0o 27" - 0o 32" LS. Terletak pada ketinggian antara 650 sampai 850 meter dari permukaan laut dan dikelilingi tiga gunung yaitu Gunung Marapi, Gunung Singgalang, dan Gunung Tandikek. Padang Panjang memiliki luas 23 km2 yang terdiri dari 2 kecamatan yaitu Kecamatan Padang Panjang Barat dan Kecamatan Padang Panjang Timur.



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian

Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode *overlay* dengan pendekatan kuantitatif berjenjang tertimbang. Pemrosesan data dilakukan dengan cara digitasi, pembuatan buffer (buffering), pengharkatan (scoring) serta *overlay* peta. Penentuan bobot/ harkat disesuaikan terhadap tingkat pengaruhnya pada lahan. Penelitian ini menggunakan

beberapa unit parameter yang terkait dengan nilai lahan. Unit parameter yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan didapatkan dari proses digitasi citra SPOT 7 Kota Padang Panjang Tahun 2022 yang diklasifikasi kan ke dalam beberapa kelas.

Tabel 1. Klasifikasi dan Harkat Penggunaan Lahan

No	Unit Pemetaan	Kelas	Harkat
1	Perdagangan dan Jasa	I	4
2	Permukiman dan Industri	II	3
3	Lahan Kosong	III	2
4	Pertanian	IV	1
5	Penggunaan lahan lain	V	0

Sumber : Nugroho, 2019

2. Aksesibilitas Lahan Positif

Aksesibilitas positif diperoleh dari hasil analisis *buffer* / jarak terhadap objek – objek yang dianggap berpengaruh secara positif, terdapat beberapa indikator di dalamnya yaitu jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal , pusat pemerintahan dan pendidikan. Semakin dekat dengan objek aksesibilitas positif tersebut maka nilai suatu lahan akan tinggi.

Tabel 2. Klasifikasi Aksesibilitas Lahan Positif dan Harkat

No	Aksesibilitas	Jarak (Meter)	Kelas	Harkat
1	Jarak terhadap jalan arteri	<50	I	4
		50-150	II	3
		150-500	III	2
		>500	IV	1
2	Jarak terhadap jalan kolektor	<50	I	4
		50-150	II	3
		150-500	III	2
		>500	IV	1
3	Jarak Terhadap Jalan Lokal	<50	I	4
		50-150	II	3
		150-500	III	2

No	Aksesibilitas	Jarak (Meter)	Kelas	Harkat
		>500	IV	1
4	Jarak terhadap lembaga pendidikan	<200	I	3
		200-500	II	2
		>500	III	1
5	Jarak terhadap lembaga pemerintah	<200	I	3
		200-500	II	2
		>500	III	1

Sumber : Hidayati 2013 dalam Yuliawati, 2020

3. Aksesibiltas Lahan Negatif

Aksesibilitas lahan negatif dinilai berdasarkan analisis *buffer* jarak terhadap objek-objek yang dianggap berpengaruh secara negatif, terdapat beberapa indikator yaitu sungai, sumber polusi (tempat pembuangan akhir), dan makam. Semakin dekat jarak suatu area dengan indikator aksesibilitas negatif tersebut, maka nilai lahan akan semakin rendah. Hal ini dipengaruhi oleh berkurangnya potensi lahan jika ditinjau dari segi ekonomi dan tingkat kenyamanan.

Tabel 3. Klasifikasi Aksesibilitas Lahan Negatif dan Harkat

No	Aksesibilitas Lahan Negatif	Jarak (Meter)	Kelas	Harkat
1	Jarak terhadap sungai	<200	I	2
		>200	II	1
2	Jarak terhadap sumber polusi	<200	I	2
		>200	II	1
3	Jarak terhadap kuburan	<200	I	2
		>200	II	1

Sumber : Hidayati 2013 dalam Yuliawati, 2020

4. Kelengkapan Utilitas

Kelengkapan utilitas umum dinilai berdasarkan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan yang terdiri dari beberapa fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat dan berpengaruh terhadap perkembangan wilayah di sekitarnya, dimana semakin lengkap dan baik fasilitas yang mendukung berbagai kegiatan dan kebutuhan masyarakat akan mempertinggi nilai lahan di wilayah tersebut dan mempengaruhi penduduk untuk memilih

lahan tersebut sebagai sarana tempat tinggal atau lainnya. Rumus untuk menghitung kelengkapan utilitas adalah sebagai berikut.

$$Kelengkapan\ Utilitas = \frac{Jumlah\ Utilitas\ Umum}{Luas\ Wilayah(Km^2)}$$

Sumber: Indrianingrum, 2015

5. Kemiringan Lereng

Kemiringan lereng adalah karakteristik topografi yang berpengaruh terhadap nilai lahan. Secara umum, lahan atau tanah dengan kemiringan rendah memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi daripada lahan atau tanah dengan kemiringan tinggi. Hal ini karena lahan dengan kemiringan rendah lebih mudah diolah, dimanfaatkan, dan dikembangkan daripada lahan atau tanah dengan kemiringan tinggi dan cocok untuk untuk sebagai lokasi permukiman. Kemiringan lereng tinggi dapat meningkatkan risiko bencana alam, seperti longsor, erosi atau bencana lainnya dan dari sisi aksesibilitas sulit untuk di akses dan membutuhkan banyak biaya untuk pembanggunanya.

Tabel 4. Klasifikasi Kemiringan Lereng dan Harkat

No	Kemiringan Lereng	Kelas	Harkat
1	Datar (0-8%)	I	5
2	Landai (8-15%)	II	4
3	Bergelombang (15-25%)	III	3
4	Curam (25-45%)	IV	2
5	Sangat Curam (>45%)	V	1

Sumber : Utomo, 2004 dalam aryawan 2022

Pada penelitian ini klasifikasi dibagi berdasarkan nilai lahan yang diperoleh berdasarkan harkat total dari perhitungan keseluruhan parameter yang dikalikan dengan masing-masing bobot baik penggunaan lahan, kelengkapan utilitas, kemiringan lereng, aksesibilitas lahan positif maupun aksesibilitas lahan negatif. Adapun bobot parameter nilai lahan dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 5. Bobot Parameter Nilai Lahan

No	Parameter Nilai Lahan	Bobot
1	Penggunaan Lahan	3
2	Aksesibilitas Positif	2
3	Aksesibilitas Negatif	-2
4	Kelengkapan Utilitas	1
5	Kemiringan Lereng	1

Sumber : Febrianti, 2017 dengan Modifikasi

6. Klasifikasi Nilai Lahan

Klasifikasi nilai lahan ditentukan dengan menggabungkan tiap-tiap parameter dengan metode *overlay*. Dapat dirumuskan sebagai berikut.

Nilai Lahan = (3xPL) + (2xALP)+(KU)+(KL) - (-2ALN)

Keterangan :

PL = Penggunaan Lahan

ALP = Aksesibilitas Lahan Positif

KU = Kelengkapan Utilitas

KL = Kemiringan Lereng

ALN = Aksesibilitas Negatif

Langkah berikutnya dilakukan perhitungan untuk mengetahui interval harkat tiap kelas nilai lahan. Rumus perhitungan kelas nilai lahan sebagai berikut.

$$Ki = \frac{Xt-Xr}{K}$$

Keterangan :

Ki = Interval kelas nilai lahan

Xt = Jumlah Nilai Tertinggi pada harkat

Xr = Jumlah Nilai terendah dalam harkat

K = Jumlah kelas nilai lahan

7. Kesesuaian Nilai Lahan dengan Zona Nilai Tanah

Kesesuaian nilai lahan dengan zona nilai tanah didapatkan dari proses *overlay* peta nilai lahan dan peta zona nilai tanah yang telah dikategorikan menjadi 4 kelas yang sama yaitu rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi, kemudian dari itu dapat dihasilkan daerah yang memiliki nilai lahan yang sesuai dan tidak sesuai dengan zona nilai tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sebaran Nilai Lahan Berdasarkan Parameter Penentu Nilai Lahan di Kota Padang Panjang.

Nilai lahan Kota Padang Panjang merupakan hasil *overlay* beberapa peta parameter penentu nilai lahan yaitu peta penggunaan lahan, peta aksesibilitas lahan positif, peta aksesibilitas lahan negatif, peta kemiringan lereng dan peta kelengkapan utilitas umum. Hasil dari analisis tersebut dapat berupa lahan yang memiliki harkat kemudian dikalikan dengan bobot masing-masing parameter. Dari hasil perhitungan harkat dan pembobotan analisis semua parameter nilai lahan di Kota Padang Panjang didapatkan empat kelas nilai lahan yaitu, kelas I (sangat tinggi) dengan luas wilayah sekitar 50,44 ha dengan persentase 2,18%, nilai lahan sangat tinggi memiliki persebaran yang cukup sempit dan lebih terfokus pada sisi tengah Kota Padang Panjang mencakup Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Pasar Usang, dan Kelurahan Balai-Balai yang merupakan kawasan CBD atau pusat kota. Nilai lahan menjadi sangat tinggi karena letaknya yang strategis, berada di sepanjang jalan utama, dekat dengan pusat perdagangan dan jasa, fasilitas pendidikan dan fasilitas umum yang tersedia lengkap, permintaan yang tinggi dengan lahan yang terbatas menjadikan nilai lahannya sangat tinggi.

Kelas II (tinggi) dengan luas wilayah 610,96 ha dengan persentase 26,37%, nilai lahan tinggi jika diperhatikan persebaran nya sudah mulai merangkak mendekati pusat kota / CBD seperti pada kelurahan Silaing Atas, Kelurahan Guguk Malintang, Kelurahan Bukit Surungan dan Kelurahan Tanah Pak Lambik. Semakin dekat ke arah kota lahan-lahan juga akan semakin berkembang perdagangan dan jasanya, hal inilah yang menaikkan nilai lahan di daerah tersebut. Sama halnya dengan daerah yang termasuk dalam persebaran kelas nilai lahan sangat tinggi. Ketersediaan perdagangan dan jasanya yang lebih variatif dan bersifat strategis membuat lahan-lahan di daerah tersebut menjadi bernilai lahan tinggi. Sosial masyarakatnya menjadi beragam dengan berbagai mata pencaharian. Lokasi yang tidak jauh dari jalan utama dengan aksesibilitas lahan positif yang tinggi dengan fasilitas umum yang

sudah lengkap juga akan memberi dampak pada penggunaan lahan lain seperti permukiman di mana para investor tentu akan membangun hunian-hunian di sekitar area tersebut karena dianggap strategis dan memiliki prospek yang sangat bagus.

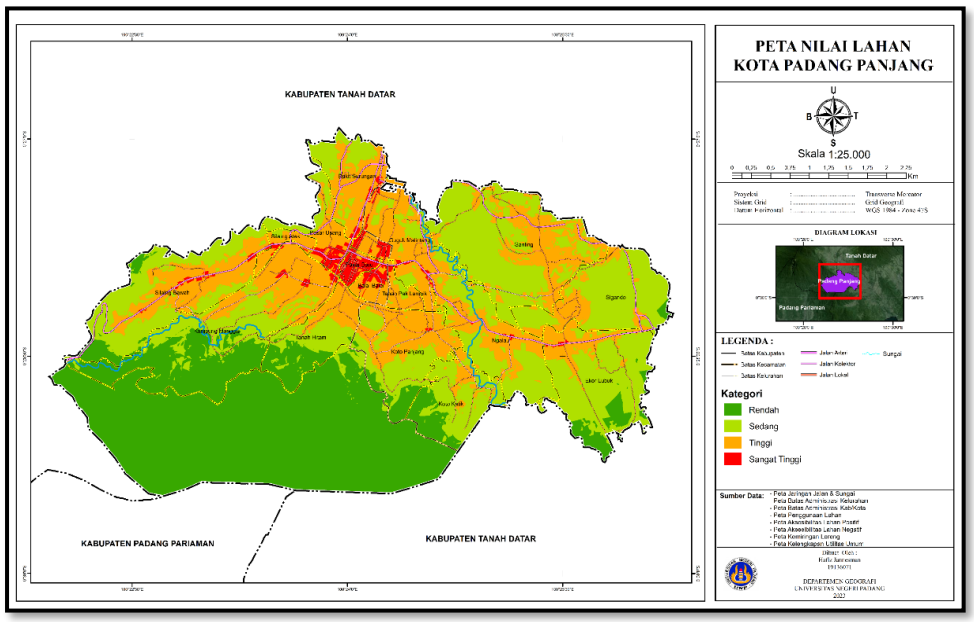
Kelas III (sedang) dengan luas wilayah 853,28 ha dengan persentase 36,83%, nilai lahan sedang persebaran yang cenderung dominan ke arah barat mencakup Kelurahan Sigando, Kelurahan Ganting, Kelurahan Ekor Lubuk, Kelurahan Ngalau, dan Kelurahan Koto Katik. Untuk kelas nilai lahan sedang biasanya memiliki nilai parameter yang bervariasi, nilai intensitas utilitas umum nya berada pada kelas sedang hingga rendah, nilai aksesibilitas positif dominan berada pada kelas rendah, nilai aksesibilitas negatifnya berada pada kelas tinggi, pola penggunaan lahan nya sedikit terdapat permukiman. Sedikitnya persebaran permukiman dan perdagangan jasa di daerah ini tentu akan mempengaruhi pada tinggi rendahnya nilai lahan. Karena kurangnya ketersediaan permukiman, perdagangan dan jasa akan membuat rendahnya minat orang terhadap lahan tersebut, sesuai pada konsep teori sewa lahan di mana harga sewa akan semakin tinggi jika kelengkapan sarana terpenuhi dan banyaknya permintaan. Daerah ini justru dominan untuk penggunaan lahan sawah dan tegalan. Secara sisi ekonomi, keuntungan dari sawah bersifat musiman bukan menghasilkan secara terus menerus seperti perdagangan dan jasa. Kehidupan sosial masyarakatnya pun juga turut terpengaruh, di mana daerah yang dominan penggunaan lahan sawah dan tegalan serta memiliki nilai lahan rendah biasanya memiliki jenis mata pencaharian bertani dan berkebun. dan lebih dominan lahan pertanian seperti sawah dan ladang.

Dan kelas IV (rendah) dengan luas wilayah 801,9 ha dengan persentase 34,62%, nilai lahan rendah tersebar secara dominan di sisi selatan, sebagian besar terdapat di Kelurahan Kampung Manggis dan Kelurahan Tanah Hitam. Hal tersebut dipengaruhi oleh jarak lokasi yang menjauhi pusat kota dan di pengaruhi oleh aksesibilitas positif yang rendah, kurangnya akses jalan, aksesibilitas negatif yang tinggi, intensitas kelengkapan utilitas umum yang rendah, memiliki lereng yang curam, dekat dengan sumber polusi, sungai, makam dan penggunaan lahannya lebih mengarah untuk areal kebun dan hutan menyebabkan menyebabkan nilai ekonomi yang dihasilkan dari lahan tersebut cenderung relatif rendah. Berdasarkan hasil tersebut dapat diketahui bahwa nilai lahan di Kota Padang Panjang pada umumnya berada pada kelas III (sedang).

Tabel 6. Kategori dan Luas Nilai Lahan

Kelas	Kategori Nilai Lahan	Luas (Hektar)	Persentase (%)
I	Sangat Tinggi	50,44 ha	2,18
II	Tinggi	610,96 ha	26,37
III	Sedang	853,28 ha	36,83
IV	Rendah	801,9 ha	34,62
Jumlah		**2316,58 ha**	**100**

Sumber : Penulis, 2024



Gambar 1. Peta Klasifikasi Nilai Lahan Kota Padang Panjang

2. Zona Nilai Tanah di Kota Padang Panjang

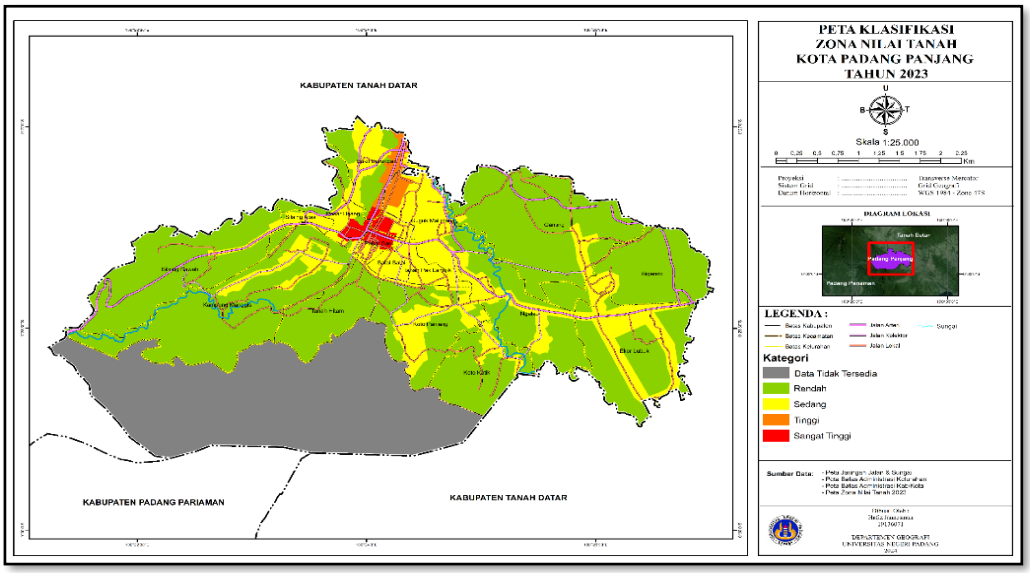
Peta zona nilai tanah (ZNT) yang digunakan dalam penelitian ini yaitu peta ZNT tahun 2023 yang didapatkan dari ATR/BPN Kota Padang Panjang. Data yang digunakan mengacu dari nilai indikasi rata-rata (NIR) yang kemudian diklasifikasikan dengan mengurangi NIR tertinggi dengan NIR terendah kemudian dibagi ke dalam 4 kelas dan menghitung interval tiap kelas nya sehingga didapatkan kategori harga lahan sangat tinggi, tinggi, sedang dan kategori rendah.

Tabel 6. Kategori dan Luas Berdasarkan ZNT

No	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)	Kategori	Luas (Hektar)	Persentase
1	Rp.589.866 - Rp. 1.623.190	Rendah	1274,25 ha	73,65%
2	Rp.1.623.191 - Rp.2.656.516	Sedang	407,89 ha	23,58%
3	Rp.2.656.517 - Rp.3.689.842	Tinggi	25,23 ha	1,46%
4	Rp.3.689.843 - Rp.4.723.168	Sangat Tinggi	22,75 ha	1,31%
Total			**1730,12 ha**	**100%**

Sumber : Penulis, 2024

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa nilai tanah di Kota Padang Panjang Tahun 2023 didominasi oleh kategori rendah dengan luas sebesar 1274,25 ha dengan persentase 73,65% dan NIR berkisar antara Rp.588.866 - Rp. 1.623.190. Untuk kategori sedang memiliki luas 407,89 ha dengan persentase 23,58 ha dan NIR berkisar Rp. Rp.1.623.191 - Rp.2.656.516. Untuk kategori tinggi memiliki luas luas 25,23 ha dengan persentase 1,46% dan NIR berkisar Rp.2.656.517 - Rp.3.689.842. Kategori sangat tinggi hanya memiliki luas 22,75 ha dengan persentase 1,31% dan NIR berkisar Rp.3.689.843 - Rp.4.723.168, menjadikan kategori sangat tinggi merupakan yang terkecil di Kota Padang Panjang. Daerah yang memiliki persentase nilai tanah sangat tinggi adalah Kelurahan Pasar Baru yakni sekitar 48,97% dari luas keseluruhan kelurahan tersebut. Kelurahan Pasar Baru sendiri merupakan daerah pusat perdagangan dan jasa yang menyebabkan nilai tanah di daerah tersebut menjadi sangat tinggi. Adapun peta klasifikasi zona nilai tanah dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 3. Peta Klasifikasi ZNT Kota Padang Panjang Tahun 2023

Kesesuaian Nilai Lahan dengan Zona Nilai Tanah

Kesesuaian nilai lahan dengan zona nilai tanah didapatkan dari proses *overlay* dari peta klasifikasi nilai lahan berdasarkan parameter penentu nilai lahan dengan peta klasifikasi zona nilai tanah (ZNT) yang didapatkan dari ATR/BPN Kota Padang Panjang Tahun 2023, dari hasil *overlay* akan didapatkan informasi kesesuaian, yang pertama luasan lahan sesuai, kedua luasan lahan yang tidak sesuai dari total luas wilayah. Secara detail informasi kesesuaian nilai lahan dan zona nilai tanah dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 7. Tabel Kesesuaian Nilai lahan dengan Zona Nilai Tanah

No	Kesesuaian	Kategori Nilai Lahan	Kategori Zona Nilai Tanah			
			Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Tinggi
1	Sesuai	Rendah	219,1 ha	-	-	-
		Sedang	-	98,86 ha	-	-
		Tinggi	-	-	18,93 ha	-
		Sangat Tinggi	-	-	-	14,67 ha
2	Tidak Sesuai	Rendah	-	3,67 ha	-	-
		Sedang	743,98 ha	-	3,09 ha	-
		Tinggi	307,23 ha	276,72 ha	-	8,08 ha
		Sangat Tinggi	3,92 ha	28,64 ha	3,21 ha	-

Sumber :Penulis, 2024

Tabel 8. Luas Sesuai dan Tidak Sesuai Berdasarkan Kelurahan

No	**Kelurahan**	**Kesesuaian**	
		Luas Sesuai (Hektar)	**Luas Tidak Sesuai (Hektar)**
1	Balai-Balai	2,29 ha	28,11 ha
2	Bukit Surungan	-	50,99 ha
3	Kampung Manggis	110,25 ha	146,98 ha
4	Pasar Baru	5,67 ha	8,93 ha
5	Pasar Usang	25,85 ha	40,79 ha
6	Silaing Atas	1,22 ha	14,99 ha
7	Silaing Bawah	17 ha	178,56 ha
8	Tanah Hitam	29,91 ha	55,67 ha
9	Ekor Lubuk	63,16 ha	107,73 ha

No	Kelurahan	Kesesuaian	
		Luas Sesuai (Hektar)	Luas Tidak Sesuai (Hektar)
10	Ganting	1,09 ha	239,32 ha
11	Guguk Malintang	20,17 ha	75,53 ha
12	Koto Katik	26,71 ha	66,75 ha
13	Koto Panjang	28,94 ha	96,53 ha
14	Ngalau	6,88 ha	119,57 ha
15	Sigando	3,86 ha	134,19 ha
16	Tanah Pak Lambik	2,57 ha	13,89 ha
Total		351,57 ha	1378,53 ha
Persentase		**20,32%**	**79,68%**

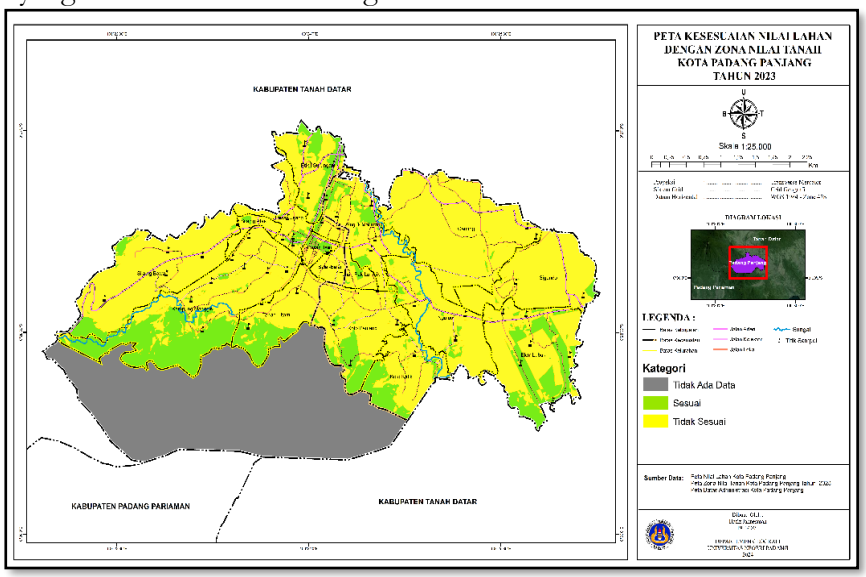
Sumber :Penulis, 2024

Berdasarkan tabel di atas terdapat dua kategori yaitu sesuai dan tidak sesuai yang menunjukkan tingkat kesesuaian lahan di mana pada kategori sesuai dengan area seluas 351,57 ha atau 20,32% dan pada kategori tidak sesuai dengan area seluas 1378,54 ha atau 79,68% yang berarti tingkat kesesuaian antara nilai lahan berdasarkan parameter penentu nilai lahan dengan zona nilai tanah didominasi pada kategori tidak sesuai. Faktor yang paling dominan terjadinya ketidaksesuaian dikarenakan ketidak samaan distribusi spasial antara peta nilai lahan dengan peta zona nilai tanah. Dalam proses pembuatan nya peta nilai lahan menggunakan estimasi kelima parameter fisik berdasarkan kondisi geografis dan aksesibilitas wilayah yang menyebabkan persebaran data nya lebih detail pada masing-masing kelas nya, sedangkan zona nilai tanah menggunakan metode perbandingan harga pasar, di mana poligon yang tergambar di dalamnya memiliki nilai tanah yang relatif sama walaupun memiliki lokasi dan aksesibilitas yang berbeda. Sumber data nya berupa data lapangan yaitu harga jual yang memuat informasi transaksi atau penawaran tanah yang selanjutnya dilakukan rekapitulasi data dan ploting pada peta kerja znt.

Berdasarkan hasil cek lapangan terkait kesesuaian antara nilai lahan dengan zona nilai tanah, pada kategori sesuai ternyata memang ada kesamaan antara nilai lahan, zona nilai tanah dengan temuan di lapangan. Daerah yang termasuk ke dalam kategori sesuai umumnya berada pada kelas rendah dengan ciri-ciri fisiknya jika dilihat dari penggunaan lahan umumnya adalah kawasan hutan dan pertanian, aksesibilitas positif yang dimiliki termasuk kategori terendah karena akses jalan yang tersedia sedikit, tidak adanya fasilitas umum, dan

jika dilihat dari aksesibilitas lahan negatif daerah-daerah yang memiliki kesesuaian pada kategori rendah ini umumnya memiliki aksesibilitas lahan negatif yang tinggi dan kondisi lereng pada umumnya berada pada kawasan curam yang menyebabkan adanya persamaan dengan zona nilai tanah di mana kondisi - kondisi tersebut secara tidak langsung menyebabkan antara nilai lahan dan nilai tanah nya rendah. Begitu pun pada kategori tinggi dan sangat tinggi pada daerah yang penggunaan lahannya pada umumnya merupakan kawasan perdagangan dan jasa serta permukiman yang memiliki aksesibilitas yang baik dan kelengkapan fasilitas serta dampak akses negatif yang rendah tentu akan memiliki nilai lahan dan nilai tanah yang tinggi dan cukup mahal.

Sedangkan untuk daerah-daerah pada kategori tidak sesuai antara nilai lahan dengan zona nilai tanah nya dipengaruhi oleh berbagai macam faktor misalnya saja pada Kelurahan Silaing Atas berdasarkan analisis nilai lahan daerahnya termasuk ke dalam kategori tinggi namun pada zona nilai tanah Kelurahan Silaing Atas termasuk ke dalam kategori sedang hingga rendah, ini artinya walaupun Silaing Atas memiliki kondisi aksesibilitas positif yang baik berupa jarak terhadap akses jalan, jarak terhadap kantor, dan jarak terhadap pendidikan dan banyak fasilitas umum tidak terlalu berpengaruh terhadap nilai tanah nya. Padahal idealnya daerah dengan kondisi tersebut umumnya akan menjadi incaran masyarakat atau investor yang secara tidak langsung menaikkan nilai tanah pada daerah tersebut . Pada penelitian yang dilakukan saat ini masih terdapat kekurangan yakni nilai ketidaksesuaian yang cukup besar, sehingga nilai yang dihasilkan kurang representatif dengan kondisi nyata di lapangan. perlu adanya tambahan parameter-parameter lain sebagai pembanding agar tingkat kesesuaian yang dihasilkan lebih baik lagi.



Gambar 4. Peta Kesesuaian Nilai Lahan dengan ZNT Kota Padang Panjang

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan, sebagai berikut :

1. Nilai lahan yang ada di Kota Padang Panjang terdiri dari empat kelas. Kelas I (sangat tinggi) dengan luas wilayah sekitar 50,44 ha (2,18 %), kelas II (tinggi) dengan luas wilayah 610,96 ha (26,37 %), kelas III (sedang) dengan luas wilayah 853,28 ha (36,83 %), dan Kelas IV (rendah) dengan luas wilayah 801,9 ha (34,62 %). Maka dapat disimpulkan bahwa nilai lahan di Kota Padang Panjang pada umumnya berada pada kelas III (sedang).
2. Nilai tanah di Kota Padang Panjang tahun 2023 didominasi oleh kategori rendah dengan luas sebesar 1274,25 ha dengan persentase 73,65% dan NIR berkisar antara Rp.588.866 - Rp. 1.623.190. Untuk kategori sedang memiliki luas 407,89 ha dengan persentase 23,58 % dan NIR berkisar Rp. Rp.1.623.191 - Rp.2.656.516. Untuk kategori tinggi memiliki luas luas 25,23 ha dengan persentase 1,46% dan NIR berkisar Rp.2.656.517 - Rp.3.689.842. Kategori sangat tinggi hanya memiliki luas 22,75 ha dengan persentase 1,31% dan NIR berkisar Rp.3.689.843 - Rp.4.723.168, menjadikan kategori sangat tinggi merupakan yang terkecil di Kota Padang Panjang.
3. Tingkat kesesuaian antara nilai lahan berdasarkan parameter penentu nilai lahan dengan zona nilai tanah Kota Padang Panjang tahun 2023 didominasi pada kategori tidak sesuai dengan area seluas 1378,54 ha atau 79,68% sedangkan pada kategori sesuai hanya seluas 351,57 ha atau 20,32% dari total luas wilayah, faktor dominan yang menyebabkan ketidaksesuaian karena adanya perbedaan distribusi data spasial antara nilai lahan dan zona nilai tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Aryawan, I. K. D. P., Wisnawa, I. G. Y., & Jayantara, I. G. N. Y. (2022). APLIKASI SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS (SIG) UNTUK PEMETAAN ZONA NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DI KECAMATAN JEMBRANA. Jurnal ENMAP, 3(2).

Febriati, F. (2017). PEMETAAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN AUR BIRUGO TIGO BALEH KOTA BUKITTINGGI. JURNAL BUANA, 1(1), 43-43.

Indrianingrum, R. D., Anna, A. N., & Kaeksi, R. W. (2015). Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Ngawi dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

Nugroho, N. S., & Jumadi, S. S. (2019). Analisis Zonasi Harga Lahan Menggunakan Data Penginderaan Jauh Dan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.

Parmadi, A. (2019). PEMETAAN ZONA NILAI TANAH MENGGUNAKAN METODE ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP) Studi Kasus: Kecamatan Sewon, Kab. Bantul, Prov. DI Yogyakarta (Doctoral dissertation, ITN Malang).

Pratama, A., & Arafat, Y. (2022). PENGARUH NILAI LAHAN TERHADAP HARGA LAHAN PADA KORIDOR JALAN I GUSTI NGURAH RAI KOTA PALU. RUANG: JURNAL ARSITEKTUR, 16(2 September), 47-53.