

## Faktor Penentu Tingginya Harga Lahan di Sekitaran Bandara Internasional Lombok

Evi Kurniawati, Baiq Harly Widayanti\*, Febrita Susanti

Universitas Muhammadiyah Mataram, Jl. Ahmad Dahlan No 1 Pagesangan, Mataram, Indonesia

\* Penulis Korespondensi: baiqharlywidayanti@gmail.com

### ABSTRAK

Penelitian hubungan harga lahan dan nilai lahan disekitar bandara internasional Lombok (BIL) bertujuan untuk mengetahui zonasi harga lahan serta hubungan harga lahan dengan nilai lahan di sekitar bandara internasional Lombok (BIL). Metode penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan analisis skoring dan analisis korelasi. Variabel yang digunakan yaitu harga lahan, jarak lahan terhadap bandara, jarak lahan terhadap pusat-pusat kegiatan, kemudahan pencapaian, status lahan, peruntukan (zonasi), kelengkapan prasarana dan topografi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa zonasi harga lahan paling tinggi (zonasi I) yaitu berada pada kawasan terbangun yaitu perdagangan dan jasa, perkantoran, pendidikan dan lahan kosong yang dilalui oleh jaringan jalan primer, zonasi harga lahan sedang (zonasi II) berada pada kawasan pusat permukiman dan zonasi harga lahan paling rendah berada pada kawasan lahan pertanian dan perkebunan yang tidak terdapat akses jalan. Hubungan harga lahan dengan menggunakan masing-masing variabel memiliki nilai korelasi paling tinggi yaitu 0,721 dimana korelasi antara hubungan harga lahan dengan jarak lahan terhadap pusat-pusat kegiatan lainnya. Nilai korelasi 0,626 dimana korelasi hubungan harga lahan dengan kemudahan pencapaian. Sehingga faktor yang mempengaruhi kuat terhadap harga lahan di sekitar bandar adalah jarak terhadap pusat kegiatan lain dan kemudahan pencapaian.

Kata kunci: Bandara, Harga, Lahan, Zonasi

### PENDAHULUAN

Bandara Internasional Lombok (BIL) mulai beroperasi sejak tanggal 1 Oktober 2011. Lokasi BIL ini berada di Dusun Slanglit, Desa Tanak Awu, Kabupaten Lombok Tengah. Dengan berdirinya bandara di Tanak Awu ini berdampak pada semakin tingginya minat orang untuk berinvestasi pada kawasan di sekitar bandara. Kondisi ini berdampak pada meningkatnya harga lahan di sekitar lokasi. Nilai tanah mencakup 3 (tiga) aspek yaitu : nilai ekonomi, nilai sosial dan nilai budaya. Dilihat dari sudut pandang nilai ekonomi harga tanah dipengaruhi oleh hal, yaitu : kegunaan atau kepuasan yang didapat dari tanah, kelangkaan, sisi permintaan yang selalu meningkat, tingkat kemudahan untuk dipindah tangankan dan peruntukkan dalam rencana tata ruang (Sadyohutomo, 2016). Dilihat dari sudut pandang tersebut maka meningkatnya harga lahan di sekitar bandara BIL dapat dipengaruhi oleh sisi permintaan akan tanah di sekitar bandara meningkat serta peruntukkan lahan dalam rencana tata ruang di sekitar bandara menjanjikan keuntungan yang tinggi dari segi ekonomi. Nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah (Situmorang, Subiyanto, & Awaluddin, 2015).

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat yang tinggal di sekitar bandara BIL, sebelum adanya BIL harga lahan di Tanak Awu sangat murah dengan kisaran harga Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) sampai Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) /are. Rendahnya harga lahan tersebut dikarenakan jenis tanahnya entisol yang hanya cocok sebagai lahan pertanian musim kering sehingga masyarakat banyak yang tidak dapat mengolah lahan tersebut secara maksimal. Jenis tanah ini hanya dapat ditanami seperti tanaman jagung, kacang pajang dan ubi jalar dengan hasil produksi yang relatif rendah. Berdasarkan data tahun 2006 sebelum adanya pembangunan bandara nilai produksi pertanian di lokasi tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1** Nilai Produksi Pertanian di Tanak Awuk dan di Sekitarnya

Komoditi	Hasil produksi kg/ha	Hasil produksi kg/are	Harga produksi 100/kg	Konversi harga kg/are
Jagung	251.100	2,511	96.781	2.430.171
Kacang kedele	125.000	1,250	317.055	3.963.188
Kacang hijau	64.000	640	376.405	2.408.992
Jumlah				8.802.351
Hasil Panen 1 Tahun				17.604.702

Sumber: BPS Provinsi Nusa Tenggara Barat, 2006 dan hitungan, 2018

Berdasarkan hasil konversi di atas dalam 1 are lahan nilai hasil panen dalam 1 tahun hanya menghasilkan Rp. 17.604.702. Nilai Rp. 17.604.702 belum termasuk dalam biaya produksi sehingga masyarakat lebih memilih menjual lahannya dari pada mengelolah lahan tersebut, karena hasil dari produksi tidak sebanding dengan biaya produksi. Sewa tanah merupakan salah satu pendekatan yang digunakan untuk mengukur nilai ekonomi tanah, khususnya tanah pertanian. Semakin subur atau produktif jenis tanahnya, maka akan memerikan hasil yang semakin besar, dimana faktor jarak dan faktor ruang belum masuk dalam analisis ekonomi (Sadyohutomo, 2016).

Namun, saat ini dalam menentukan nilai ekonomi tanah faktor jarak dan faktor ruang menjadi salah satu tolak ukur tersendiri. Nilai sewa tanah yang rendah dari lahan pertanian ini mengakibatkan sulit dicegahnya para pemilik lahan sawan untuk mengalihfungsikan lahannya ke bidang yang lain (Sepriana, Karim, & Indra, 2014). Berdasarkan hasil survey lapangan dan hasil wawancara dengan masyarakat setempat setelah adanya BIL timbul perubahan penggunaan lahan ditandai adanya fasilitas perhotelan, rumah makan, ruko dan pertamina yang mendukung kegiatan dari Bandara. Alih fungsi lahan di sekitaran BIL menimbulkan pergeseran nilai lahan. Dengan adanya fasilitas yang mendukung kegiatan bandara tersebut akan berpengaruh pada nilai lahan dan harga lahan. Nilai tanah di Tanak Awu dan di sekitar lokasi Bandara berdasarkan hasil survey meningkat cukup signifikan mencapai Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) sampai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) /are. Sehingga saat ini pembangunan bandara telah mampu menjadi pusat pertumbuhan baru dan mampu mendorong pusat-pusat pertumbuhan lain di Kabupaten Lombok Tengah. Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mendeliniasi zonasi kawasan berdasarkan tingkat harga lahan dan menganalisis faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di sekitaran bandara.

## METODE PENELITIAN

### Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan permodelan spasial (Masykuroh & Rudiarto, 2016) dengan menggunakan aplikasi Sistem Informasi Geografis (SIG) dalam menganalisis harga lahan di sekitaran bandara. SIG memiliki beberapa fungsi yaitu pemodelan, pemetaan, pemantauan dan pengukuran (Aronoff, 1989) dalam (Wijaya & Umam, 2015). Data primer yang telah diperoleh kemudian diolah dan dijadikan dalam bentuk dat spasial, sehingga diperoleh zonasi harga lahan. Zona nilai tanah merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan batasnya bersifat imajiner atau nyata sesuai penggunaan tanahnya Purnamasari, 2011 dalam (Situmorang, Subiyanto, & Awaluddin, 2015).

### Populasi dan Sampel

Penelitian ini menggunakan kuisisioner sebagai media untuk menggumpulkan data. Sasaran penelitian dan penyebaran kuisisioner pada masing-masing dusun akan ditujukan kepada kepala dusun, karena kepala dusun yang lebih memahami kondisi wilayah. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *probability sampling* dengan teknik *proposional sampling*. Perhitungan jumlah sampel menggunakan rumus slovin dengan populasi yang digunakan adalah jumlah dusun / lingkungan yang berada pada lokasi penelitian. Jumlah populasi sebanyak 1.089 dusun/lingkungan. Sehingga sampel menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Perhitungan: } n &= \frac{1089}{1089 \times 0,5^2 + 1} \\ &= \frac{1089}{3.7225} \\ &= 293 \end{aligned}$$

Dimana:

n = Ukuran Sampel

N = Ukuran populasi yang diketahui

e = Persen kelonggaran ketidak telitian karena kesalahan pengambilan sampel, presisi yang diinginkan adalah 5%

### Variabel Penelitian

Variabel dalam penelitian ini menggabungkan dari berbagai variabel penelitian yang digunakan oleh beberapa peneliti terdahulu. Adapun variabel yang diasumsikan mendorong perubahan nilai tanah sehingga dapat mempengaruhi harga lahan.

**Tabel 2** Variabel Penelitian

No	Variabel	Indikator	Parameter	Kriteria	Skor
1	Jarak terhadap bandara	Jarak lahan diukur langsung dari titik bandara	< 1 km	Sangat Dekat	3
			1 – 3 km	Sedang	2
			>5 km	Jauh	1
2	Jarak terhadap pusat kegiatan	Jarak lahan terhadap pusat pertokoan pada Bandara	< 200 m	Sangat Dekat	3
			200 – 400 m	Sedang	2
			> 400 m	Jauh	1
3	Kemudahan pencapaian	Ketersediaan jalan akses	Jalan lebar > 2 m	Tinggi	3
			Jalan setapak	Sedang	2
			Tidak ada jalan	Rendah	1
4	Status lahan	Hak atas kepemilikan	Hak milik	Tinggi	3
			Hak guna bangun	Sedang	2
			Hak sewa	Rendah	1
5	Zonasi	Peruntukan lahan apakah lahan boleh dibangun atau tidak	Perumahan, perdagangan	Tinggi	3
			Pertanian, perkebunan	Sedang	2
			Kawasan lindung	Rendah	1
6	Kelengkapan prasarana	Ketersediaan jaringan utilitas	Terdapat jaringan listrik dan air	Lengkap	3
			Hanya ada jaringan listrik atau air	Kurang lengkap	2
			Tidak tersedia jaringan listrik maupun air	Tidak Lengkap	1
7	Topografi lahan	Kemiringan lahan	8 %	Datar	3
			9-15 %	Landai	2
			16-25%	Agak Curam	1

Sumber : (Rusdi, 2013), (Situmorang, Subiyanto, & Awaluddin, 2015)

### Teknik Analisis

Teknik analisis dalam menentukan zona nilai tanah menggunakan pengelompokkan harga lahan yang sama dengan lokasi yang saling berdekatan (Situmorang, Subiyanto, & Awaluddin, 2015). Untuk analisis faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan menggunakan analisis korelasi. Analisis korelasi digunakan untuk menentukan kuatnya hubungan antara dua variabel atau lebih (Sugiyono, 2008).

Metode perhitungan korelasi dapat dilihat pada persamaan korelasi product moment berikut

$$r = \frac{n(\sum xy) - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{n(\sum x^2) - (\sum x)^2} \sqrt{n(\sum y^2) - (\sum y)^2}}$$

Dimana :

rx<sub>y</sub> = Hubungan Variabel X dan Y

X = Nilai Variabel X

Y = Nilai Variabel Y

**Tabel 3.** Interpretasi Koefisien korelasi nilai r

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0,800 – 1,000	Sangat Kuat
0,600 – 0,799	Kuat
0,400 – 0,599	Cukup kuat
0,200 – 0,399	Lemah
0,000 – 0,199	Sangat lemah

Sumber : (Sugiyono, 2008)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Lokasi Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini yaitu terdapat di 7 (tujuh) kecamatan sesuai dengan RDTR Kawasan Bandara Udara Lombok, Kabupaten Lombok Tengah tahun 2006. Adapun wilayah yang masuk di dalam lokasi penelitian, antara lain: Kecamatan Praya, Kecamatan Praya Barat, Kecamatan Praya Barat Daya, Kecamatan Praya Timur, Kecamatan Praya Tengah, Kecamatan Jonggat, dan Kecamatan Pujut. Adapun batas administrasi lokasi penelitian adalah :

Sebelah utara : Kecamatan Batukliang, Kecamatan Kopang, Kecamatan Pringgarata dan Kecamatan Janapria

Sebelah selatan : Samudara Indonsesia

Sebelah timur : Kabupaten Lombok Timur

Sebelah Barat : Kabupaten Lombok Barat

### Analisis Harga Lahan

Harga lahan disekitar Bandara Internasional Lombok di lokasi studi bervariasi mulai berkisar antara Rp. 7.000.000 sampai dengan Rp. 150.000.000/are. Berdasarkan hasil survey lapangan dan analisis terdapat 3 (tiga) klasifikasi untuk harga lahan di sekitara BIL. Adapun klasifikasi harga lahan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 3** Klasifikasi Harga Lahan Di Sekitaran Bandara Internasional Lombok

Harga Survey	Zonasi Harga Lahan
103.000.000 - 150.000.000	Zona I
55.000.000 - 102.000.000	Zona II
7.000.000 - 54.000.000	Zona III

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Adapun harga lahan di lokasi penelitian berdasarkan hasil survey diidentifikasi sebagai berikut.

#### 1. Zonasi I (harga tinggi)

Berdasarkan hasil survey kawasan-kawasan yang memiliki harga tinggi yang terletak pada Zona I dengan penggunaan lahan yang lebih dominan berupa perkantoran, pendidikan, perdagangan dan juga lahan kosong yang dilalui oleh jalan kolektor atau jalan utama, dekat dengan kampus IPDN, klinik, kodim, dekat dengan fasilitas hotel. Kawasan Zona I juga adalah kawasan yang jarak terhadap bandara sangat dekat, jarak terhadap pusat kegiatan lainnya sangat dekat, kemudahan

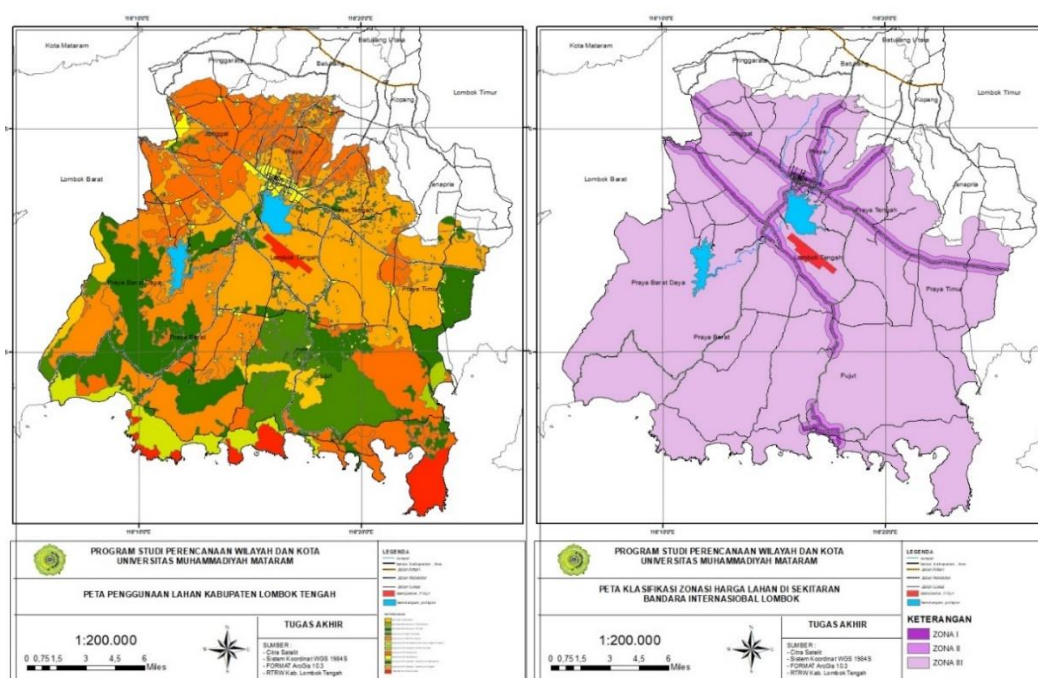
pencapaian tinggi, status lahan hak milik, memiliki kelengkapan prasarana dan topografi yang datar. Sesuai dengan hasil penelitian (Rusdi, 2013) dimana zona 1 merupakan lahan non terbangun dengan cepat menjadi bangunan pertama untuk perdagangan dan jasa.

2. Zonasi II (harga sedang)

Berdasarkan hasil survey kawasan-kawasan yang memiliki harga sedang yang terletak pada Zona II dengan penggunaan lahan lebih dominan adalah pusat permukiman. Kawasan Zona II juga adalah kawasan yang jarak terhadap bandara sedang, jarak terhadap pusat kegiatan lainnya sedang, kemudahan pencapaian sedang, lokasi yang masuk dalam zonasi II berada di sepanjang jalan lingkungan, berada pada pusat permukiman, dekat dengan pasar Renteng, pasar Karang Bulayak, SMK 1 Praya, RSUD Praya

3. Zonasi III (harga rendah)

Kawasan-kawasan yang memiliki harga lahan rendah yang terletak pada Zona III dengan penggunaan lahan yaitu permukiman ataupun lahan pertanian yang hanya terdapat jalan setapak. Pada lokasi penelitian penggunaan lahan yang lebih dominan masuk Zona III adalah lahan pertanian yang tidak di lalui jalan. Kawasan Zona III juga adalah kawasan yang jaraknya jauh dari bandara, jauh dari pusat kegiatan lainnya, ketersediaan akses jalan yang kurang, peruntukan lahan lebih dominan pertanian dan perkebunan dan kawasan lindung, kurangnya kelengkapan prasarana dan memiliki topografi yang agak curam.



**Gambar 1.** Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Lombok Tengah

**Gambar 2.** Peta Klasifikasi Zonasi Harga Lahan di Sekitaran Bandara Internasional

### Analisis Faktor Penentu Harga Lahan di Sekitara Bandara

Analisis korelasi digunakan untuk melihat hubungan antara harga lahan dan nilai lahan di sekitara bandara. Berdasarkan dari hasil analisis terhadap 7 (tujuh) variabel yang mempengaruhi harga lahan diperoleh hasil korelasi sebagai berikut.

1. Hubungan harga lahan dengan jarak lahan terhadap bandara

Harga lahan dan jarak lahan terhadap bandara menunjukkan bahwa jarak lahan terhadap bandara terdapat kolerasi atau memiliki hubungan atau mempengaruhi harga lahan. Dengan tingkat hubungan harga lahan dengan jarak terhadap bandara termasuk katagori kolerasi lemah dengan nilai 0,390, sehingga jarak lahan terhadap bandara berhubungan positif terhadap harga lahan.

2. Hubungan harga lahan dengan jarak lahan terhadap pusat-pusat kegiatan lainnya.



Harga lahan dengan jarak lahan terhadap pusat-pusat kegiatan lainnya terdapat kolerasi atau memiliki hubungan atau mempengaruhi harga lahan. Dengan tingkat hubungan harga lahan dengan jarak lahan terhadap pusat kegiatan-kegiatan lainnya yaitu termasuk katagori kolerasi kuat dengan nilai 0,721, sehingga jarak lahan terhadap pusat kegiatan – kegiatan lainnya berhubungan positif terhadap harga lahan.

3. Hubungan harga lahan dengan Kemudahan pencapaian  
Harga lahan dengan kemudahan pencapaian terdapat kolerasi atau memiliki hubungan atau mempengaruhi harga lahan. Dengan tingkat hubungan harga lahan dengan kemudahan pencapaian yaitu termasuk katagori kolerasi kuat dengan nilai 0,626, sehingga kemudahan pencapaian berhubungan positif terhadap harga lahan.
4. Hubungan harga lahan dengan status lahan  
Harga lahan dengan status lahan terdapat kolerasi atau memiliki hubungan atau mempengaruhi harga lahan. Dengan tingkat hubungan harga lahan dengan status lahan yaitu termasuk katagori kolerasi lemah dengan nilai 0,368, sehingga status lahan berhubungan positif terhadap harga lahan.
5. Hubungan harga lahan dengan zonasi/peruntukan  
Harga lahan dengan zonasi/peruntukan terdapat kolerasi atau memiliki hubungan atau mempengaruhi harga lahan. Dengan tingkat hubungan harga lahan dengan zonasi/peruntukan yaitu termasuk katagori kolerasi sedang dengan nilai 0,574, sehingga zonasi/peruntukan berhubungan positif terhadap harga lahan.
6. Hubungan harga lahan dengan kelengkapan prasarana  
Harga lahan dengan kelengkapan prasarana terdapat kolerasi atau memiliki hubungan atau mempengaruhi harga lahan. Dengan tingkat hubungan harga lahan dengan kelengkapan prasarana yaitu termasuk katagori kolerasi sedang dengan nilai 0,470, sehingga kelengkapan prasarana berhubungan positif terhadap harga lahan.
7. Hubungan harga lahan dengan topografi lahan  
Harga lahan dengan topografi lahan terdapat kolerasi atau memiliki hubungan atau mempengaruhi harga lahan. Dengan tingkat hubungan harga lahan dengan topografi lahan yaitu termasuk katagori kolerasi lemah dengan nilai 0,348, sehingga kelengkapan prasarana berhubungan positif terhadap harga lahan.

Berdasarkan analisis di atas maka dapat diuraikan bahwa harga lahan di sekitaran BIL yang paling kuat dipengaruhi oleh faktor jarak lahan terhadap pusat-pusat kegiatan lainnya, dan kemudahan pencapaian. Sedangkan faktor zonasi atau peruntukan, kelengkapan prasarana memiliki pengaruh yang cukup kuat terhadap pembentukan harga. Untuk jarak terhadap bandara, status lahan dan topografi mempengaruhi harga lahan lemah.

## **SIMPULAN**

Kesimpulan dari penelitian ini, antara lain :

1. Berdasarkan hasil analisis zonasi harga lahan di sekitaran bandara internasional Lombok terdapat tiga zonasi yaitu zonasi I (harga lahan tinggi) zonasi II (harga lahan sedang) zonasi III (harga lahan rendah). Zona I berada di sekitar jalan utama / jalan kolektor dan dekat dengan fasilitas umum. Untuk zona II berada di belakang dari zona I dengan peruntukan lahan disekitarnya sudah terbangun dan memiliki kemudahan dalam pencapaian. Untuk zona III adalah lahan pertanian, perkebunan yang hanya memiliki akses jalan setapak.
2. Faktor yang paling kuat mempengaruhi tingginya harga lahan di sekitar BIL antara lain dipengaruhi oleh faktor jarak lahan terhadap pusat-pusat kegiatan lainnya dan kemudahan pencapaian

---

## DAFTAR PUSTAKA

- Irianto, A. (2009). *Statistik, Konsep Dasar dann Aplikasinya*. Jakarta : Kencana Predana Media Group.
- Masykuroh, D. K., & Rudiarto, I. (2016). Kajian Perubahan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan di Wilayah Sekitar Pintu Tol Ungaran. *Jurnal Tata Loka*, 52-66.
- Rusdi, M. (2013). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan dan Penggunaan Lahan di Sekitara Jalan Salatiga. *Jurnal Pengembangan Wilayah dan Kota*, 320.
- Sadyohutomo, M. (2016). *Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sepriana, J., Karim, A., & Indra. (2014). Dampak Pengembangan Bandara Sultan Iskandar Muda Terhadap Alih Fungsi Lahan Sawah dan Nilai Land Rent. *Jurnal Manajemen Sumberdaya Lahan* , 442-451.
- Situmorang, S. A., Subiyanto, S., & Awaluddin, M. (2015). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Gajah Mungkur Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 91-98.
- Sugiyono. (2008). *Statistik Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Wijaya, M. S., & Umam, N. (2015). Pemodelan Spasial Perkembangan Fisik Perkotaan Yogyakarta Menggunakan Model Cellular Automata dan Regresi Logistik Biner. *Majalan Ilmiah Global*, 165 - 172.