

TUGAS AKHIR

(SKRIPSI)

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN DI
KECAMATAN KOMODO KABUPATEN MANGGARAI BARAT**

**Di susun Oleh :
Gudelia Roslinda Jenahu
21.24.011**



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL

MALANG

2025



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I: Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax (0341) 553015 Malang 65145

Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

LEMBAR PENGESAHAN

Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kecamatan Komodo,
Kabupaten Manggarai Barat

Skripsi Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi Jenjang
Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Selasa
Tanggal : 12 Agustus 2025

Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

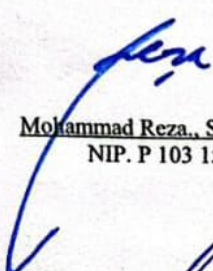
Disusun Oleh:
Gudelia Roslinda Jenahu
21.24.011

Disahkan Oleh:

Penguji I

Penguji II

Penguji III


Mohammad Reza., ST., MURP
NIP. P 103 150 0483


Endratno Budi Santosa. ST., MT
NIP. Y 103 140 0476


Ir. Titik Poerwati, MT
NIP. Y 103 940 0266





PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I: Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax (0341) 553015 Malang 65145

Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

PERSETUJUAN SKRIPSI

Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kecamatan Komodo,
Kabupaten Manggarai Barat

Disusun dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota S-1
Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun Oleh:

Gudelia Roslinda Jenahu

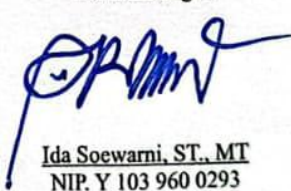
21.24.011

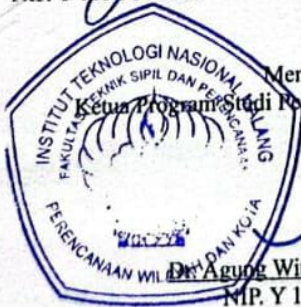
Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Agung Witaksono., ST., MT
NIP. Y 103 960 0292


Ida Soewarni., ST., MT
NIP. Y 103 960 0293



Mengetahui,

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota


Dr. Agung Witaksono., ST., MT
NIP. Y 103 960 0292



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Gudelia Roslinda Jenahu

NIM : 2124011

Hari/Tanggal : Senin / 8 Desember 2025

Judul Skripsi : Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di
Kecamatan Komodo, Kabuapten Manggarai Barat

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila kemudian hari dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang,

Yang Membuat Pernyataan



Gudelia Roslinda Jenahu

21.24.011



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I: Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax (0341) 553015 Malang 65145
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

LEMBAR PERBAIKAN

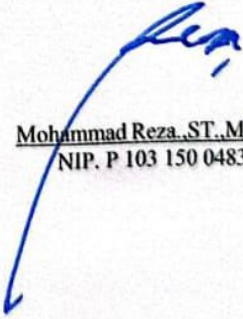
Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Gudelia Roslinda Jenahu
NIM : 2124011
Hari/Tanggal : Selasa / 12 Agustus 2025
Judul Skripsi : Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di
Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Perlu dibuatkan kebijakan internal/eksternal untuk melengkapi pengaruh harga lahan.
2. Tren harga lahan dari tahun ke tahun
3. Peran pemerintah bagaimana.
4. Penarikan konklusi dan rekomendasi detailkan.

Malang, 12 Agustus 2025


Mohammad Reza, ST., MURP
NIP. P 103 150 0483



LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Gudelia Roslinda Jenahu
NIM : 2124011
Hari/Tanggal : Selasa / 12 Agustus 2025
Judul Skripsi : Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di
Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Teori spesifik yang merujuk pada pengaruh program atau kebijakan.
2. Faktor-faktor lain yang diluar kebijakan.
3. Teori dampak wisata.
4. 6 desa/kelurahan

Malang, 12 Agustus 2025


Endang Budi Santosa, ST., MT
NIR 2103 140 0476



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I: Jl. Bendungan Sigura-gura No.2, Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax (0341) 553015 Malang 65145

Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Gudelia Roslinda Jenahu
NIM : 2124011
Hari/Tanggal : Selasa / 12 Agustus 2025
Judul Skripsi : Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di
Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat.

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Karakteristik wilayah
2. Variable teori
3. Kesimpulan

Malang, 12 Agustus 2025

Ir. Titik Poerwati, MT
NIP. Y 103 940 0266

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN DI KECAMATAN KOMODO, KABUPATEN MANGGARAI BARAT

Gudelia Roslinda Jenahu
Dr. Agung Witjaksono., ST.,MT
Ida Soewarni., ST.,MT

ABSTRAK

Lahan memiliki peran strategis dalam pembangunan ekonomi, sosial, dan investasi karena menjadi dasar dalam aktivitas manusia sehari-hari. Seiring meningkatnya urbanisasi, pertumbuhan ekonomi, dan aktivitas pariwisata di Labuan Bajo khususnya Kecamatan Komodo yang kini harga lahannya mengalami fluktuasi yang secara signifikan, sehingga penelitian ini ingin bertujuan menganalisis persebaran harga lahan serta mengidentifikasi faktor-faktor dominan yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Komodo. Metode yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif dan kuantitatif (*mix methods*) untuk melihat persebaran harga lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Komodo. Analisis persebaran harga lahan menggunakan ArcGis sebagai pemetaan persebaran harga lahan, sedangkan untuk identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan dilakukan dengan metode scoring dan korelasi. Variabel yang dianalisis meliputi: kedekatan lokasi dengan pantai, jarak ke fasilitas umum, jarak ke Central Business District (CBD), ketersediaan jaringan jalan, drainase, dan air bersih. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa adanya persebaran harga lahan yang sangat signifikan di Kelurahan Labuan Bajo, Kelurahan Wae Kelambu, Desa Batu Cermin, Desa Gorontalo, Desa Golo Bilas, dan Desa Nggorang. Berdasarkan peta persebaran harga lahan menunjukkan pola penurunan harga dari pusat aktivitas di Kecamatan Komodo menuju wilayah pinggiran. Faktor-faktor yang mempengaruhi berdasarkan hasil analisis yaitu fasilitas umum, kedekatan dengan jalan, dan jarak ke *Central Business District* (CBD).

Kata Kunci : Lahan, Harga Lahan, Faktor-faktor Yang Mempengaruhi, dan Kecamatan Komodo

FACTORS THAT INFLUENCE LAND PRICES IN KOMODO DISTRICT, WEST MANGGARAI REGENCY

Gudelia Roslinda Jenahu
Dr. Agung Witjaksono., ST.,MT
Ida Soewarni., ST.,MT

ABSTRACT

Land plays a strategic role in economic, social, and investment development because it is the basis for daily human activities. With increasing urbanization, economic growth, and tourism activity in Labuan Bajo, especially in Komodo District, land prices are now experiencing significant fluctuations. This study aims to analyze the distribution of land prices and identify the dominant factors influencing land prices in Komodo District. The methods used are qualitative and quantitative approaches (mix methods) to see the distribution of land prices and factors that influence land prices in Komodo District. The analysis of land price distribution uses ArcGIS as a mapping of land price distribution, while the identification of factors that influence land prices is carried out using scoring and correlation methods. The variables analyzed include: proximity to the beach, distance to public facilities, distance to the Central Business District (CBD), availability of road networks, drainage, and clean water. The results of this study indicate that there is a very significant distribution of land prices in Labuan Bajo Village, Wae Kelambu Village, Batu Cermin Village, Gorontalo Village, Golo Bilas Village, and Nggorang Village. Based on the land price distribution map, it shows a pattern of decreasing prices from the center of activity in Komodo District to the outskirts. The influencing factors based on the analysis results are public facilities, proximity to roads, and distance to Central Business District (CBD).

Keywords: *Land, Land Prices, Influencing Factors, and Komodo District*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini dengan baik. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu bentuk pemenuhan tugas akademik sekaligus sarana untuk memperdalam pemahaman penulis terhadap topik yang dibahas. Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, dukungan, dan masukan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bpk. Dr. Agung Witjaksono, ST.,MT dan Ibu Ida Soewarni, ST.,MT selaku dosen pembimbing penulis yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi selama proses penyusunan.
2. Tidak lupa yang terpenting adalah Ibu Maria Goreti S. Gani selaku donatur dalam segala hal yang mendukung penulis agar tidak mudah menyerah, adapun saudara-saudari penulis yang terus memberikan motivasi agar penulis tidak putus asa dalam pengerjaan tugas akhir.
3. Rekan sekaligus sahabat seperjuangan yang tidak akan di lupakan yang selalu ada dan menemani dalam suka maupun duka, serta selalu mendengarkan keluh kesah yang penulis alami selama drama masa perkuliahan; Antonia P. Mirna, Lala A. Virianti, Nilam A. S. Dhivanda, Aprila Maria G. Bessie, Wedi Intan B. Widjaya yang setia dalam memberikan masukan dan motivasi serta Chritian King P. Pratama Landudjawa dan Hengki Mardani Banunaek yang terlibat secara langsung dalam pengerjaan tugas akhir, penulis sangat berterimakasih.
4. Tidak lupa bahwa pada dasarnya penulis bangga kepada diri sendiri karena mampu melewati masa perkuliahan ini, begitu banyak pengalaman yang penulis rasakan selama masa perkuliahan dan penulis selalu mengingat suatu kalimat bahwa *"no one will really be by your side but they will gift you a lesson, then choose yourself"*.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi isi maupun penyajiannya. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang.

Akhir kata, semoga laporan ini memberikan manfaat dan menjadi sumber informasi bermanfaat bagi pembaca.

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iv
LEMBAR PERBAIKAN	v
LEMBAR PERBAIKAN	vi
LEMBAR PERBAIKAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR PETA	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Dan Sasaran Penelitian.....	4
1.4 Ruang Lingkup.....	5
1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi.....	5
1.4.1 Ruang Lingkup Materi.....	7
1.5 Kerangka Penelitian.....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
1.6.1 Manfaat Praktis.....	9
1.6.2 Manfaat Akademis.....	9
1.7 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA	11
2.1 Lahan.....	11
2.1.1 Penggunaan Lahan.....	12
2.1.2 Tipe Penggunaan Lahan.....	14
2.1.3 Kualitas Lahan.....	15
2.1.4 Intensitas Pemanfaatan Lahan.....	16
2.1.5 Lokasi Lahan.....	17
2.2 Harga Lahan.....	21
2.2.1 Faktor-Faktor Pengaruh Harga Lahan.....	21
2.2.2 Nilai Pasar Dan Nilai Objek Pasar (NJOP).....	24
2.3 Penelitian Terdahulu.....	27
2.4 Landasan Penelitian.....	31
2.5 Hipotesis Penelitian.....	33
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	35

3.2.1 Kebutuhan Data.....	36
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data	36
3.3 Populasi Dan Sampel.....	38
3.3.1 Populasi.....	38
3.3.2 Sampel.....	39
3.4 Metode Analisa.....	40
3.4.1 Analisa Persebaran Harga Lahan.....	40
3.4.2 Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan.....	40
3.4.3 Analisis Korelasi	42
BAB IV GAMBARAN UMUM	44
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Manggarai Barat.....	44
4.1.1 Fisik Dasar Kabupaten Manggarai Barat	45
4.1.2 Penduduk Kabupaten Manggarai Barat	48
4.2 Gambaran Umum Kecamatan Komodo.....	49
4.2.1 Data Penduduk	49
4.2.2 Fasilitas	50
4.2.3 Kondisi Utilitas	55
4.3 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	59
4.3.1 Kelurahan Wae Kelambu	59
4.3.2 Kelurahan Labuan Bajo.....	59
4.3.3 Desa Batu Cermin	60
4.3.4 Desa Gorontalo.....	61
4.3.5 Desa Golo Bilas.....	61
4.3.6 Desa Nggorang.....	62
4.4 Karakter Harga Lahan.....	62
4.4.1 Karakter Harga Lahan Berdasarkan ZNT.....	62
4.4.2 Karakter Harga Lahan Berdasarkan Hasil Survei	65
4.5. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Berdasarkan Hasil Observasi	72
4.5.1 Jarak Lahan	72
4.5.2 Lokasi Lahan.....	73
4.5.3 Lahan Dengan Ketersediaan Prasarana.....	74
4.5.4 Hasil Survei.....	76
BAB V ANALISA.....	78
5.1 Tinjauan Eksternal Terhadap Kecamatan Komodo	78
5.1.1 Tinjauan RTRW	78
5.2 Identifikasi Persebaran Harga Lahan Di Kecamatan Komodo.....	78
5.2.1 Harga Lahan Di Kelurahan Wae Kelambu	78
5.2.2 Harga Lahan Di Kelurahan Labuan Bajo.....	80
5.2.3 Harga Lahan Di Desa Batu Cermin	81
5.2.4 Harga Lahan Di Desa Gorontalo	82
5.2.5 Harga Lahan Di Desa Golo Bilas	84
5.2.6 Harga Lahan Di Desa Nggorang.....	85

5.2.7 Harga Lahan Berdasarkan Jarak Terhadap Fasilitas	87
5.2.8 Harga Lahan Berdasarkan Jarak Lahan Dengan CDB.....	92
5.2.9 Harga Lahan Berdasarkan Jarak Lahan Dengan Pantai	93
5.2.10 Harga Lahan Berdasarkan Ketersediaan Jaringan Jalan	94
5.2.11 Harga Lahan Berdasarkan Ketersediaan Drainase	95
5.3 Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan	
Di Kecamatan Komodo.....	110
5.3.1 Rekapitulasi Hasil Skoring	110
5.3.2 Skor Rata-Rata Setiap Variabel.....	115
5.4 Uji Korelasi	123
BAB VI PENUTUP	126
6.1 Kesimpulan	126
6.2 Rekomendasi	126
DAFTAR PUSTAKA	127
LAMPIRAN	129