

**Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Lahan di
Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang**

***The Effect of Land Use Change on Land Value in Tunggulwulung Village,
Lowokwaru District, Malang City***

Maria Mahayanie Puttirulan, Agung Witjaksono, Annisaa Hamidah Imaduddina
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang

Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang, Telp (0341) 5514131, 553015

E-mail:

ABSTRAK

Perkembangan kawasan perkotaan mendorong meningkatnya kebutuhan ruang yang berdampak pada perubahan penggunaan lahan, terutama di wilayah pinggiran kota. Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, mengalami konversi lahan yang cukup pesat seiring pertumbuhan penduduk, aktivitas ekonomi, dan kebutuhan hunian mahasiswa. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan serta menganalisis pengaruhnya terhadap nilai lahan. Metode penelitian yang digunakan adalah mixed methods dengan pengumpulan data melalui observasi lapangan, kuesioner, dan data spasial. Analisis dilakukan secara deskriptif, kuantitatif, dan overlay. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan dari lahan pertanian dan lahan kosong menjadi permukiman dan rumah kos berpengaruh signifikan terhadap peningkatan nilai lahan. Aksesibilitas dan ketersediaan sarana prasarana menjadi faktor utama pendorong perubahan tersebut.

Kata Kunci : Perubahan Penggunaan Lahan, Nilai Lahan

ABSTRACT

Urban development has led to an increase in space requirements, which has resulted in changes in land use, especially in suburban areas. The Tunggulwulung subdistrict in Lowokwaru district has experienced rapid land conversion in line with population growth, economic activity, and student housing needs. This study aims to identify changes in land use and analyze their impact on land value. The research method used is mixed methods with data collection through field observation, questionnaires, and spatial data. The analysis was conducted descriptively, quantitatively, and through overlay. The results show that changes in land use from agricultural land and vacant land to residential areas and boarding houses have a significant effect on increasing land value. Accessibility and availability of infrastructure are the main factors driving these changes.

Keywords : Land use Change, Land Value

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perkembangan kota tidak terlepas dari keterkaitan antara aspek fisik ruang dan aspek manusia sebagai pengguna ruang. Pertumbuhan penduduk, didukung oleh kekuatan eksternal serta kemampuan sumber daya lokal, mendorong proses urbanisasi yang berdampak langsung pada meningkatnya kebutuhan lahan. Kondisi ini memicu perubahan penggunaan lahan yang tidak terhindarkan, terutama konversi lahan pertanian menjadi lahan terbangun. Pertumbuhan penduduk menjadi faktor utama perubahan tersebut, diperkuat oleh menurunnya produktivitas pertanian serta dorongan ekonomi yang lebih menguntungkan dari sektor non-pertanian.

Perluasan kawasan permukiman dan lahan terbangun dipengaruhi oleh jumlah penduduk, ketersediaan infrastruktur, aksesibilitas jalan, serta kedekatan dengan fasilitas publik. Keterbatasan lahan di tengah kebutuhan ruang yang terus meningkat menyebabkan persaingan penggunaan lahan, yang pada akhirnya didominasi oleh kepentingan ekonomi dan sosial. Perubahan penggunaan lahan memiliki hubungan erat dengan nilai lahan, di mana faktor lokasi, aksesibilitas, jenis penggunaan lahan, dan kelengkapan utilitas berperan penting dalam menentukan nilai ekonominya.

Alih fungsi lahan dan dinamika penduduk turut mendorong peningkatan nilai dan sewa lahan, yang selanjutnya memengaruhi pola pemanfaatan ruang kota.

Fenomena ini juga berkaitan dengan kebijakan tata ruang yang belum optimal, sehingga perubahan penggunaan lahan terus terjadi, termasuk di Kota Malang sebagai kawasan dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitas perkotaan yang pesat.

Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui apa saja pengaruh dari perubahan penggunaan lahan terhadap nilai lahan di Kelurahan Tunggulwulung, dimana dari tujuan tersebut terdapat beberapa sasaran, yaitu:

1. Mengidentifikasi kondisi perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tunggulwulung.
2. Menganalisis pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap nilai lahan di Kelurahan Tunggulwulung.

TINJAUAN PUSTAKA

Lahan

Pengertian yang luas digunakan tentang lahan ialah suatu daerah permukaan daratan bumi yang ciri-cirinya mencakup segala tanda pengenal, baik yang bersifat cukup mantap maupun yang dapat diramalkan bersifat mendaur, dari biosfer, atmosfer, tanah, geologi, hidrologi dan populasi tumbuhan dan hewan, serta hasil kegiatan manusia pada masa lampau dan masa kini, sejauh tanda-tanda pengenal tersebut memberikan pengaruh murad atas penggunaan lahan oleh manusia pada masa kini dan masa mendatang (FAO, 1976 dalam Notohadiprawiro, 1991).

Chapin, F. Stuart dan Edward J. Kaiser (1979), memberikan pengertian lahan pada dua skala yang berbeda yaitu lahan pada wilayah skala luas dan pada konteks skala urban. Dalam lingkup wilayah yang luas, lahan adalah resource (sumber) diperolehnya bahan mentah yang dibutuhkan untuk menunjang keberlangsungan kehidupan manusia dan kegiatannya. Dalam konteks resource use lahan diklasifikasikan kedalam beberapa kategori, yaitu pertambangan, pertanian, pengembalaan dan perhutanan.

Penggunaan Lahan

Menurut Saefulhakim (dalam Ruswandi, 2005), penggunaan lahan merupakan gambaran perilaku manusia terhadap lahan untuk mencapai tujuan yang diinginkan dari penggunaan lahan tersebut. Sesuai dengan pendapat Bratakusumah (dikutip oleh Ruswandi, 2005) bahwa rencana tataguna lahan merupakan ekspresi kehendak lingkungan masyarakat mengenai pola tataguna lahan suatu lingkungan pada masa yang akan datang, sehingga tujuan dari perencanaan tataguna lahan adalah melakukan penentuan pilihan dan penerapan salah satu pola tataguna lahan yang terbaik dan sesuai dengan kondisi yang ada sehingga diharapkan dapat mencapai suatu sasaran tertentu.

Di wilayah pinggiran kota yang sedang tumbuh, persaingan dalam penggunaan lahan tersebut menjadi sangat keras karena banyak alternatif keperluan penggunaan, antara lain untuk pertanian, bangunan perumahan, infrastruktur seperti

jalan, pabrik, kawasan perkotaan dan komersial lainnya (Anwar,1993).

Dorfman (dalam Fauzia,1999) menyatakan bahwa penggunaan lahan bersifat kompetitif sehingga dialokasikan untuk kegiatan yang memberikan rent terbesar dengan urutan peruntukan penggunaan lahan sebagai berikut: 1) Industri, 2) Perdagangan, 3)Pemukiman, 4)Pertanian Intensif, 5) Pertanian Ekstensif dan kehutanan.

Klasifikasi Lahan

Klasifikasi penggunaan lahan didasarkan pada bentuk pemanfaatan dan penggunaan lahan kota, yaitu penggunaan lahan dalam kaitannya dengan pemanfaatan lahan sebagai ruang pembangunan yang tidak secara langsung dimanfaatkan potensi alam dari lahan, tetapi lebih ditentukan oleh adanya hubungan-hubungan tata ruang dengan penggunaan-penggunaan lain yang ada, misalnya ketersediaan prasarana dan fasilitas umum lainnya.

Menurut Malingreau (1981), penggunaan lahan merupakan campur tangan manusia baik secara permanen atau periodik terhadap lahan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan, baik kebutuhan kebendaan, spiritual maupun gabungan keduanya.

Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan penggunaan lahan yaitu perubahan pemanfaatan lahan yang memiliki fungsi berbeda dari lahan sebelumnya, baik untuk tujuan sosial, budaya, dan ekonomi, maupun industri. Jenis tutupan lahan juga ditentukan oleh jenis iklim, tanah, geologi,

dan topografi (Yusuf, 2018). Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda (Martin, 1993 dalam Wahyunto dkk., 2001). Dalam perkembangannya perubahan lahan tersebut akan terdistribusi pada tempat-tempat tertentu yang mempunyai potensi yang baik. Selain distribusi perubahan penggunaan, lahan akan mempunyai pola-pola perubahan penggunaan lahan. Menurut Bintarto (1977) dalam Wahyudi (2009) pola distribusi perubahan penggunaan lahan pada dasarnya dikelompokkan menjadi: a. Pola memanjang mengikuti jalan; b. Pola memanjang mengikuti sungai; c. Pola radial; d. Pola tersebar; e. Pola memanjang mengikuti garis pantai; f. Pola memanjang mengikuti garis pantai dan rel kereta api.

Pengertian konversi atau alih fungsi lahan secara umum menyangkut perubahan dalam pembagian sumberdaya lahan dari satu pemanfaatan ke pemanfaatanlainnya. Konversi lahan pertanian ini tidak jauh dari keadaanekonomi secara keseluruhan. Di negara-negara yang sedang berkembang konversi lahan tersebut umumnya diundang oleh perubahnstruktur ekonomi yang awalnya bertumpu pada sektor pertanian ke sektor ekonomi yang lebih bersifat industrial. Proses perubahan ekonomi tersebut selanjutnya mengundang terjadinya migrasi penduduk ke daerah-daerah pusat kegiatan

bisnis sehingga lahan pertanian yang lokasinya mendekati pusat kegiatan bisnis dikonversi untuk pembangunan kompleks perumahan. Secara umum pergeseran atau perubahan struktur ekonomi merupakan ciri dari daerah atau negara yang sedang berkembang. Berdasarkan hal tersebut maka konversi lahan pertanian dapat dikatakan sebagai suatu fenomena pembangunan yang pasti terjadi selama proses pembangunan masih berlangsung. Begitu pula selama jumlah penduduk terus mengalami peningkatan dankebutuhan penduduk terhadap lahan terus meningkat maka konversi lahan pertanian sangat sulit dihindari (Kustiawan, 1997).

Nilai Lahan

Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Drabkin dalam Yunus, 2000 : 89). Nilai lahan merupakan nilai ruang secara horizontal (distance decay principle from the center) berdasarkan Urban Growth Model (Brotosunaryo, 2005 : 6). Teori mengenai nilai lahan sudah ada sejak abad 19. Tokoh yang pertama kali mencetuskan teori mengenai nilai lahan adalah David Ricardo (1821) dalam bukunya “Principle of Political Economy and Taxation”. Teori Ricardo merujuk pada sewa lahan (land rent) yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota.

Selanjutnya teori nilai lahan dikembangkan oleh Von Thunen (1826). Von Thunen menyatakan bahwa pola penggunaan

lahan sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Von Thunen mengkondisikan ada empat hal yang harus dipenuhi, yaitu : (1) isolated state; (2) uniform plain; (3) “transportation costs” berbanding lurus dengan jarak; dan (4) maximise profits (Yunus, 2002 : 90 - 91). Dari sinilah maka muncul istilah “Location Rent”. Teori Von Thunen ini memiliki banyak kekurangan, yang antara lain bahwa semua kota tidak memiliki kondisi fisik lingkungan yang sama (uniform plain). Sehingga kota akan memiliki pola penggunaan lahan yang berbeda-beda sesuai dengan karakteristik wilayahnya.

Harga Lahan

Harga lahan adalah penilaian lahan yang dilihat dari harga nominal satuan uang untuk satuan luas yang berlaku pada pasaran lahan (Drabkin, 2008). Von Thunen (1826) dalam Ardhityatama (2011) adalah orang yang pertama kali mengemukakan tentang teori nilai lahan yang berpendapat tentang keuntungan penggunaan lahan didapat dari keseragaman fungsi lahan yang mengelilingi daerah pusat produksi. Faktor utama yang mempengaruhi dan menentukan pola penggunaan lahan, adalah biaya transportasi. Biaya transportasi tersebut dihubungkan dengan jarak dan sifat dari barang dagangan, Von Thunen berasumsi terhadap barang hasil pertanian. Penjelasananya yaitu, semakin jauh jarak dari lokasi tempat dimana barang tersebut diproduksi, maka semakin besar biaya transportasi yang dikeluarkan.

(Handayani & Wibisono, 2022) menjelaskan dalam penelitiannya bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan seperti aksesibilitas, lokasi, guna lahan, ukuran lahan, ketersediaan fasilitas pendukung, dan legalitas lahan. Dalam penelitiannya, (Handayani & Wibisono, 2022) menambahkan bahwa kesediaan untuk membayar lahan di lingkungan perkotaan bergantung pada aksesibilitas lahan dan tidak bergantung pada tingkat kesuburan tanah.

METODOLOGI PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian campuran (Mixed Methods). Jenis penelitian campuran menggunakan pendekatan yang mengombinasikan antara metode kualitatif (uraian) dan metode kuantitatif. Menurut Creswell dan Clark (2007), fokus dari metode campuran adalah mengumpulkan, menganalisis dan menggabungkan data kuantitatif dan kualitatif dalam satu penelitian atau satu sesi penelitian.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua) metode, yaitu survei primer dan survei sekunder. Survei primer adalah survei dengan mengumpulkan data langsung dari kondisi yang ada di lapangan. Sedangkan survei sekunder merupakan survei yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data yang bersifat instansional.

Populasi dan Sampel

Penelitian ini menggunakan teknik Purposive Sampling. Menurut (Sugiyono

2016 dalam Rakhmatullah et al., 2020) bahwa Purposive Sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Purposive Sampling bertujuan, langsung menunjuk responden berkompeten atau berpengaruh dalam pencapaian analisa akhir, dengan Purposive Sampling, sampel yang diambil dapat mewakili kelompoknya sehingga dapat memberikan informasi berdasarkan kepentingan kelompok tersebut dan tujuan dari penelitian dapat tercapai.

Metode Analisis Data

Analisis Deskriptif

Teknik Deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk menentukan nilai sebenarnya dari suatu variabel tunggal atau sejumlah besar variabel bebas tanpa membuat perbandingan atau menghubungkannya dengan variabel lain (Sugiono, 2015). Data dari populasi sampel deskriptif statistik diperoleh dan dianalisis sesuai dengan metode statistik yang diterapkan. Tujuan penulisan deskriptif ini adalah untuk mengumpulkan data dan

observasi terkait pengaruh nilai lahan terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tunggulwulung.

Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif adalah metode analisis data yang menggunakan angka, perhitungan statistik, dan pengujian hubungan antar-variabel untuk menarik kesimpulan yang objektif. Menurut Sugiyono (2017), analisis kuantitatif adalah analisis yang berlandaskan angka-angka, menggunakan statistik untuk menjelaskan fenomena. Sedangkan menurut Neuman (2014), penelitian kuantitatif menekankan pada pengukuran variabel secara numerik dan analisis dengan prosedur statistik.

Analisis Overlay

Sistem informasi grafis yang disebut overlay dibuat dengan menggabungkan peta yang berbeda dengan informasi khusus. Setidaknya dua jenis peta yang berbeda digunakan dalam proses overlay peta sehingga kedua jenis peta tersebut dapat digunakan untuk membuat poligon (Rachmah et al., 2018).

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Identifikasi Kondisi Karakteristik Perubahan Penggunaan Lahan di Kelurahan Tunggulwulung

Tabel 1. Hasil Overlay Perubahan Penggunaan Lahan Kelurahan Tunggulwulung Tahun 2015-2024

Penggunaan Lahan Tahun 2015	Perubahan Penggunaan Lahan 2023 Hasil Overlay 2015 - 2024	Luas Lahan Yang Berubah
Sawah	Perdagangan dan Jasa	0,37
Ladang	Perumahan	0,83
Tanah Kosong	Perumahan	2,79
Sawah	Perumahan	13,65
Total		17,64

Berdasarkan tabel di atas, hasil overlay peta menunjukkan bahwa dari tahun 2015 hingga 2024, perubahan penggunaan lahan yang memiliki luasan terbesar adalah dari sawah menjadi perumahan dengan luas sebesar 13,65 Ha. Peningkatan luas Perumahan berasal dari lahan yang sebelumnya merupakan Sawah, Ladang dan Tanah Kosong. Selain itu, perubahan penggunaan lahan yang signifikan di Kelurahan Tunggulwulung adalah berkurangnya luas lahan sawah. Sebagian besar lahan sawah pada Kelurahan Tunggulwulung hingga tahun 2024 terkonversi menjadi lahan perumahan. Perubahan jenis guna lahan tersebut salah satunya yaitu banyaknya perumahan formal baru di Kelurahan Tunggulwulung.

Berdasarkan ketiga jenis penggunaan lahan tahun 2015, yakni sawah, ladang, tanah kosong, yang paling banyak mengalami perubahan ialah lahan sawah menjadi perumahan dengan luasan sebesar 13,65. Dapat dikatakan bahwa penggunaan lahan memang memiliki dampak dan pengaruh yang tinggi untuk penentuan tinggi rendahnya nilai lahan, dimana jenis penggunaan lahan yang memiliki pengaruh yang kuat adalah perdagangan jasa. Terbukti daerah yang minim perdagangan dan jasanya memiliki sebaran nilai lahan rendah yang dominan. Semakin berkembang dan bertambah perdagangan jasanya membuat nilai lahan terus meningkat. Daerah yang memiliki sebaran perdagangan jasa yang variatif, lengkap dan strategis membuat nilai lahan di daerah itu menjadi tinggi. Sebaran

harga sewa lahan dilapangan pun juga turut dipengaruhi oleh perdagangan dan jasa. Seperti contoh untuk area permukiman dimana permukiman yang dekat dengan ketersediaan perdagangan dan jasa memiliki harga sewa lahan yang tinggi ketimbang permukiman yang letaknya jauh dari perdagangan dan jasa.

Kondisi Perubahan Penggunaan Lahan di Kelurahan Tunggulwulung

Perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tunggulwulung secara umum menunjukkan kecenderungan konversi lahan yang kuat menuju pengembangan permukiman, khususnya rumah kos, sebagaimana terlihat pada hasil overlay dan diperkuat oleh persepsi responden mengenai penggunaan baru di wilayah mereka. Pergeseran fungsi lahan ini sejalan dengan meningkatnya harga lahan dan tingginya tekanan pasar, di mana masyarakat menilai adanya kenaikan signifikan setelah banyak area sawah dan tanah kosong beralih menjadi kawasan hunian dan jasa. Faktor aksesibilitas dan ketersediaan sarana-prasarana yang baik turut menjadi pendorong utama perubahan tersebut, karena wilayah yang dekat dengan jaringan jalan, transportasi, dan fasilitas dasar cenderung mengalami perkembangan permukiman yang lebih merata sebagaimana terlihat dalam data spasial. Meski demikian, nilai ekonomi lahan tidak meningkat secara seragam; lokasi yang strategis dan memiliki layanan lebih lengkap mengalami peningkatan nilai yang jauh lebih tinggi dibanding area lainnya, mencerminkan perkembangan ruang yang tidak merata.

Keseluruhan dinamika ini juga sejalan dengan persepsi masyarakat yang menilai perubahan penggunaan lahan berlangsung dengan cepat, sesuai dengan kondisi faktual bahwa dalam rentang kurang dari satu dekade, sekitar 17,64 hektare lahan telah mengalami perubahan fungsi secara signifikan.

Analisa Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Nilai Lahan di Kelurahan Tunggulwulung

a) Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Kenaikan Harga Lahan

Tabel 2. Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Kenaikan Lahan

Variabel	Koefisien	Std.Error	t-hitung	Sig.	R ²	F	Sig.F
Konstanta	1.842	0.573	3.210	0.002	0.428	15.221	0.000
X1 (Penggunaan Lama_Baru)	0.452	0.113	3.981	0.000			
X2 (Potensi Keuntungan)	0.128	0.074	1.732	0.087			

Berdasarkan hasil regresi pada Model Y1, diperoleh nilai koefisien determinasi R² sebesar 0.428, yang berarti bahwa 42,8% variasi perubahan penggunaan lahan (Y1) dapat dijelaskan oleh variabel penggunaan lama dan baru (X1) dan potensi keuntungan (X2). Uji F menunjukkan nilai F-hitung 15.221 dengan Sig. 0.000, yang mengindikasikan bahwa model regresi signifikan secara simultan. Artinya, X1 dan X2 secara bersama-sama berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan. Secara parsial, variabel nilai lahan (X1) memiliki nilai t-hitung 3.981 dengan nilai signifikansi 0.000, sehingga

dapat dinyatakan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Y1. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi perubahan penggunaan lahan pada suatu wilayah, semakin besar peluang terjadinya kenaikan harga lahan. Fenomena ini umum terjadi karena lahan dengan nilai ekonomis tinggi cenderung dialihfungsikan untuk kegiatan yang memiliki nilai tambah lebih besar, seperti permukiman atau kawasan komersial.

b) Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Nilai Lahan

Tabel 3. Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Nilai Lahan

Variabel	Koefisien	Std.Error	t-hitung	Sig.	R ²	F	Sig.F
Konstanta	0.991	0.344	2.833	0.005	0.391	13.442	0.000
X1 (Penggunaan Lama_Baru)	0.366	0.103	3.554	0.001			
X2 (Potensi Keuntungan)	0.143	0.089	1.602	0.114			

Pada Model Y2, diperoleh nilai R² sebesar 0.391, yang berarti bahwa

39,1% variasi perubahan nilai lahan (Y2) dapat dijelaskan oleh X1 dan X2. Nilai

ini menunjukkan bahwa model memiliki kemampuan moderat dalam menjelaskan perubahan nilai lahan. Uji F menghasilkan nilai F-hitung 13.442 dengan signifikansi 0.000, sehingga model regresi secara simultan signifikan dan layak digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas terhadap Y2. Secara individual, variabel penggunaan lama dan baru (X1) kembali menunjukkan pengaruh positif dan signifikan dengan nilai t-hitung 3.554 dan Sig. 0.001. Hal ini menandakan

bahwa semakin tinggi perubahan nilai lahan, semakin intensif perubahan penggunaan lahan yang terjadi. Pada kawasan dengan harga lahan tinggi, pemilik cenderung meningkatkan nilai ekonomis lahan melalui pembangunan bertingkat, peningkatan KDB/KLB, ataupun penggunaan lahan secara maksimal.

c) Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perbedaan Nilai Lahan

Tabel 4. Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perbedaan Nilai Lahan

Variabel	Koefisien	Std.Error	t-hitung	Sig.	R ²	F	Sig.F
Konstanta	0.991	0.344	2.833	0.005	0.391	13.442	0.000
X1 (Penggunaan Lama_Baru)	0.366	0.103	3.554	0.001			
X2 (Potensi Keuntungan)	0.143	0.089	1.602	0.114			

Hasil regresi Model Y3 menunjukkan nilai R² sebesar 0.404, yang berarti bahwa 40,4% variasi perbedaan nilai lahan (Y3) dapat dijelaskan oleh penggunaan lama dan baru dan potensi keuntungan. Nilai ini mengindikasikan bahwa model memiliki kemampuan prediktif yang baik dalam menjelaskan kecenderungan perubahan penggunaan lahan. Uji F menunjukkan nilai F 14.221 dengan signifikansi 0.000, sehingga kedua variabel bebas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Y3. Secara parsial, penggunaan lama dan baru (X1) kembali terbukti berpengaruh signifikan terhadap perbedaan nilai lahan, dengan nilai t-hitung 3.772 dan Sig. 0.000. Hal ini

memperkuat temuan bahwa penggunaan lahan lama dan baru merupakan faktor ekonomi utama yang mendorong konversi lahan dari fungsi awalnya menuju fungsi lain yang memiliki nilai ekonomi lebih tinggi. Variabel X2 tidak signifikan secara parsial, namun tetap memberikan kontribusi positif dalam menjelaskan Y3.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa:

1. Kondisi perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tunggulwulung Secara keseluruhan, perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tunggulwulung dalam periode

2015–2024 menunjukkan dinamika yang sangat signifikan, ditandai oleh konversi besar-besaran lahan sawah dan tanah kosong menjadi kawasan permukiman, khususnya rumah kos, yang sejalan dengan peningkatan aktivitas jasa dan kebutuhan hunian. Perubahan tersebut turut mendorong kenaikan nilai lahan dan meningkatnya tekanan pasar, terutama pada wilayah dengan aksesibilitas tinggi dan sarana-prasarana yang memadai. Meskipun demikian, perkembangan tidak terjadi secara merata sehingga nilai ekonomi lahan menunjukkan variasi antarwilayah. Persepsi masyarakat yang menilai perubahan berlangsung cepat juga konsisten dengan temuan spasial, yang mencatat lebih dari 17 hektare lahan mengalami transformasi dalam kurun waktu kurang dari satu dekade. Temuan ini menegaskan bahwa pertumbuhan kawasan didorong oleh kombinasi faktor permintaan hunian, aksesibilitas, dan perkembangan fasilitas yang semakin meluas.

2. Pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap nilai lahan
Hasil penelitian dan analisis regresi linear berganda yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa perubahan penggunaan lahan memiliki pengaruh yang jelas dan

signifikan terhadap nilai lahan di Kelurahan Tunggulwulung. Semakin besar intensitas perubahan penggunaan lahan akan mempengaruhi kenaikan harga lahan, perubahan nilai lahan, dan perbedaan nilai lahan, sehingga membuat nilai lahan menjadi semakin tinggi. Temuan ini menunjukkan bahwa dinamika perubahan pemanfaatan penggunaan lahan merupakan faktor utama yang mendorong peningkatan nilai ekonomi lahan.

Rekomendasi

Rekomendasi untuk Pemerintahan Kota Malang

- a) Perlu ada kebijakan pengendalian konversi lahan pertanian, mengingat sebagian besar sawah telah berubah menjadi perumahan, yang berpotensi mengurangi ketersediaan lahan pangan di masa depan.
- b) Pengembangan kawasan permukiman sebaiknya diarahkan dekat dengan pusat perdagangan/jasa dan fasilitas umum agar lebih efisien dalam pemanfaatan ruang.
- c) Peningkatan kualitas infrastruktur dan fasilitas pelayanan (pendidikan, kesehatan, transportasi) di sekitar kawasan perumahan

baru untuk menjaga stabilitas dan pemerataan nilai lahan.

Rekomendasi Bagi Masyarakat

- a) Masyarakat dapat mempertimbangkan lokasi lahan yang dekat dengan perdagangan/jasa dan aksesibilitas baik karena terbukti lebih berpotensi mengalami kenaikan nilai.

Rekomendasi Bagi Penelitian Selanjutnya

- a) Analisis Spasial-Ekonomi Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Dinamika Nilai Lahan di Kecamatan Lowokwaru
- b) Pemodelan Prediksi Nilai Lahan Berdasarkan Perubahan Penggunaan Lahan dengan Integrasi GIS dan Regresi Spasial
- c) Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian terhadap Ketahanan Pangan dan Nilai Ekonomi Lahan di Kota Malang
- d) Analisis Peran Infrastruktur dan Fasilitas Umum terhadap Perubahan Nilai Lahan di Kawasan Peri-Urban Kota Malang
- e) Studi Komparatif: Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Nilai Lahan di Beberapa Kelurahan di Kecamatan Lowokwaru

- b) Investor properti sebaiknya lebih memprioritaskan pengembangan lahan untuk fungsi perumahan dan UMKM yang memiliki dampak positif terhadap nilai lahan, dibandingkan fungsi kos-kosan yang cenderung menurunkan nilai.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, A. (1993). *Perubahan penggunaan lahan di wilayah pinggiran kota*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Bintarto, R. (1977). Pengantar geografi pembangunan. Yogyakarta: Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
- Creswell, J. W., & Clark, V. L. P. (2007). *Designing and conducting mixed methods research*. Sage Publications.
- Dorfman, R. (1999). Land use competition and economic rent. Dalam Fauzia, N. (1999). *Ekonomi lahan dan pemanfaatan ruang*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Drabkin, H. D. (2000). Land policy and urban growth. In H. S. Yunus, *Struktur tata ruang kota* (pp. 89–95). Pustaka Pelajar.
- Kustiawan, I. (1997). Permasalahan konversi lahan pertanian dan implikasinya terhadap pembangunan wilayah. Bandung: Penerbit ITB.
- Malingreau, J. P. (1981). *Remote sensing and land use classification*. Paris: UNESCO.
- Martin, J. (1993). Land use change and spatial development. Dalam Wahyunto, Widagdo, & Heryanto. (2001). *Perubahan penggunaan lahan dan implikasinya*. Bogor: Pusat Penelitian Tanah dan Agroklimat.
- Neuman, W. L. (2014). *Social research methods: Qualitative and quantitative approaches* (7th ed.). Pearson Education.
- Nurkencana, W. (1986). *Evaluasi pendidikan*. Usaha Nasional.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1997 tentang klasifikasi penggunaan lahan.
- Rachmah, D. N., et al. (2018). *Analisis spasial perubahan penggunaan lahan berbasis sistem informasi geografis*. Universitas Brawijaya Press.