

INTISARI

Adanya pemusatan kegiatan dan fasilitas publik di Kawasan Perkotaan Klaten berimplikasi kepada kebutuhan lahan yang meningkat, sedangkan ketersediaan lahan terbatas. Kondisi ini mendorong adanya potensial terjadi peningkatan harga lahan dan turut mempengaruhi perubahan guna lahan dalam perkembangan fisik kawasan perkotaan. Penelitian ini menggunakan batasan yuridif-administratif perkotaan yang meliputi Kecamatan Klaten Utara, Klaten Tengah dan Klaten Selatan.

Metode penelitian yang digunakan berupa pendekatan kuantitatif dengan data gabungan baik primer maupun sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga lahan beragam dari rentang Rp Rp117.000 hingga Rp5.000.000 dengan jenis penggunaan lahan meliputi industri, permukiman, tegalan, dan pertanian. Faktor yang mempengaruhi harga lahan berdasarkan uji statistik meliputi jenis penggunaan lahan, tipe hak lahan, jarak terhadap pasar, dan jarak terhadap Sekolah Menengah Atas (SMA)

Harga lahan tertinggi di Kawasan Perkotaan Klaten berada di kawasan industri/perdagangan yang mana secara nilai lahan juga tinggi. Hal ini dikarenakan lokasinya yang strategis dan tingkat aksesibilitas tinggi terhadap berbagai fasilitas umum yang ada di kawasan perkotaan. Sedangkan harga lahan terendah cenderung berada di lahan-lahan pertanian ataupun tegalan yang jauh dengan fasilitas publik atau berada di pinggiran perkotaan. Lahan yang mendekati kekotaan (*urban character*) dengan aksesibilitas lahan tinggi dan fasilitas umum yang lengkap, maka harga lahannya cenderung lebih tinggi.

Adanya pembangunan fasilitas dan penataan ruang menjadi bentuk intervensi akan lahan dan dapat meningkatkan harga lahan. Dengan demikian, pendekatan harga lahan menjadi bentuk *monitoring* perkembangan kota, melalui intervensi pengendalian atau pengembangan. Pengembangan Kawasan Perkotaan Klaten dilakukan ke bagian selatan dari perkotaan yang mengubah lahan-lahan pertanian menjadi lahan terbangun. Walaupun demikian, diperlukan upaya pengendalian terhadap tingginya potensial perubahan guna lahan terhadap kawasan peruntukan pangan.

Kata kunci: *harga lahan, Kawasan Perkotaan Klaten, aksesibilitas, penggunaan lahan, penataan ruang*

ABSTRACT

The concentration of public activities and facilities in the Klaten Urban Area has implications for increasing land needs, while land availability is limited. This condition encourages the potential for an increase in land prices and also influences changes in land use in the physical development of urban areas. This research uses urban juridical-administrative boundaries which include North Klaten, Central Klaten and South Klaten Districts.

The research method used is a quantitative approach with combined primary and secondary data. The research results show that land prices vary from IDR 117,000 to IDR 5,000,000 with types of land use including industry, residential, moorland and agriculture. Factors that influence land prices based on statistical tests include type of land use, type of land rights, distance to market, and high school.

The highest land prices in the Klaten Urban Area are in industrial/commerce areas where land values are also high. This is due to its strategic location and high level of accessibility to various public facilities in urban areas. Meanwhile, the lowest land prices tend to be on agricultural land or moors that are far from public facilities or on the outskirts of urban areas. Land that is close to urban (urban character) with high land accessibility and complete public facilities, the land price tends to be higher.

The construction of facilities and spatial planning is a form of land intervention and can increase land prices. Thus, the land price approach becomes a form of monitoring city development, through control or development interventions. The development of the Klaten Urban Area was carried out to the southern part of the city which converted agricultural land into built-up land. However, efforts are needed to control the high potential for land use changes in areas designated for food.

Key words: land prices, Klaten Urban Area, accessibility, land use, spatial planning