

Pemetaan Harga Lahan Melalui Pendekatan Parameter-Parameter Penentu Harga Lahan Di Kecamatan Tanah Sareal Dan Bogor Utara, Kota Bogor

Abstrak

Pertumbuhan jumlah penduduk memiliki dampak terhadap pembangunan di Kota Bogor. Fenomena tersebut mengantarkan penduduk merasakan perubahan dan pergeseran fungsi lahan dan harga lahan yang dinamis terutama pada dua kecamatan di Kota Bogor, yaitu Kecamatan Tanah Sareal dan Bogor Utara. Kepadatan penduduk dua terbesar ada pada dua kecamatan tersebut yang mencapai 10.866 orang/Km² dan 10.480 orang/Km² yang artinya pembangunan kota (infrastruktur, ekonomi, dan lain-lain) berpotensi terjadi dan permintaan kebutuhan lahan permukiman dan fungsi lahan lainnya akan semakin meningkat. Distribusi harga lahan dapat diketahui melalui pendekatan terhadap parameter-parameter penentu harga lahan yang meliputi, Penggunaan Lahan, Aksesibilitas Positif, Aksesibilitas Negatif, dan Kelengkapan Utilitas. Penelitian ini memiliki tujuan yaitu: (1) Mengidentifikasi parameter penentu harga lahan di Kecamatan Tanah Sareal dan Bogor Utara dan (2) Memetakan kelas harga lahan melalui pendekatan menggunakan parameter penentu harga lahan dan penggunaan citra *PlanetScope*. Setiap parameter penentu harga lahan dihitung bobotnya melalui skoring yang selanjutnya diintegrasikan keempat parameter tersebut dengan *overlay*. Tahapan ini bertujuan mengetahui kelas harga lahan yang diklasifikasikan menjadi lima kelas yaitu, sangat tinggi, tinggi, sedang, rendah, dan sangat rendah. Kelas harga lahan merepresentasikan harga lahan dalam satuan rupiah, dimana nilai tersebut diperoleh dari pengambilan titik sampel Zona Nilai Tanah (ZNT) pada *polygon* penggunaan lahan di setiap kelurahan dan metode wawancara langsung. Hasil distribusi kelas harga lahan menunjukkan kelas harga lahan di Kecamatan Tanah Sareal terlihat dominan lebih tinggi daripada kelas harga lahan di Kecamatan Bogor Utara. Dimana distribusi kelas tersebut tersebar pada kelas harga lahan sangat rendah mencakup 11,57 km² (29,86%), kelas harga lahan rendah meliputi 14,08 km² (36,34%), kelas harga lahan sedang mencakup 7,43 km² (19,17%), kelas harga lahan tinggi meliputi 4,28 km² (11,05%), dan kelas harga lahan sangat tinggi meliputi 1,39 km² (3,58%).

Kata Kunci: Harga Lahan, Zona Nilai Tanah, Skoring, Penggunaan Lahan, Aksesibilitas Positif dan Negatif, Kelengkapan Utilitas

Mapping Land Prices Using the Parameters Approach to Determining Land Prices in Tanah Sareal and North Bogor Districts, Bogor City

Abstract

Population growth has impacts on the development in Bogor City. This phenomenon leads people to experience changes and shifts in land functions and dynamic land prices, especially in two districts in Bogor, namely Tanah Sareal and Bogor Utara. The population density of the two largest sub-districts is 10,866 people/km² and 10,480 people/km², indicating that urban development (infrastructure, economy, etc.) is likely to occur, and the demand for residential land and other land uses will continue to increase. The distribution of land prices can be known through an approach to the determining parameters of land prices which include Land Use, Positive Accessibility, Negative Accessibility, and Public Facilities Intensity. This research has two objectives: (1) To identify the determining parameters of land prices in the Tanah Sareal and Bogor Utara, (2) To map the land price classes through an approach using determining parameters of land prices and the use of PlanetScope imagery. Each determining parameter of land prices is weighted through scoring which is then integrated with overlaying the four parameters. This stage aims to determine land price classes classified into five classes; very high, high, medium, low, and very low. Land price classes represent land prices in Indonesian Rupiah, where the values are obtained from sampling points of Zona Nilai Tanah (ZNT) on land use polygons in each sub-district and direct interview methods. The results of the distribution of land price classes show that land price classes in Tanah Sareal appear to be predominantly higher than land price classes in Bogor Utara. Where the distribution of these classes is spread over very low land price class covering 11.57 km² (29.86%), low land price class covering 14.08 km² (36.34%), medium land price class covering 7.43 km² (19.17%), high land price class covering 4.28 km² (11.05%), and very high land price class covering 1.39 km² (3.58%).

Keywords: Land Price, Zona Nilai Tanah, Scoring, Land Use, Positive and Negative Accessibility, and Public Facilities Intensity