

**PENGARUH ELEMEN STRUKTUR SPASIAL TERHADAP NILAI
TANAH DI WILAYAH PERI URBAN BARAT KOTA SURAKARTA
(Studi: Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV
Pertanahan



Disusun Oleh:
HANNIN WIDYASTUTI
NIT. 21303937

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2024**

ABSTRACT

The rapid development of urban activities in Surakarta City has an impact on the suburbs or peri-urban areas which have also developed into more urban areas. Colomadu is one of the sub-districts in the administrative area of Karanganyar Regency which borders directly on the west side of Surakarta City. The shift in urban activities to the peri-urban area indirectly affects changes in land use and will result in an increase in land values in the area. This study aims to analyze the relationship between spatial structure elements and land values. The method used in this study is a quantitative method with a descriptive approach using spatial analysis and multiple linear regression. Based on the results of the analysis, the influence of spatial structure elements on land values in Colomadu District is 80.4% so it can be said to have a strong influence. The t-statistic test indicates that the most influential elements are road functions with a significance value of 0.000, then the distance to the CBD with a significance value of 0.017, the third is the building density coefficient with a significance value of 0.023, and finally the number of facilities with a significance value of 0.043.

Keywords: *Spatial Structure, Land Value, Peri-Urban Area*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
<i>ABSTRACT</i>	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan	4
D. Manfaat	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Kajian Literatur	5
B. Kerangka Teoritis	11
1. Struktur Spasial	11
2. Elemen Struktur Spasial.....	11
3. Nilai tanah	13
4. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah	14
5. Wilayah Peri Urban.....	20
6. Regresi Linier Berganda	21

	Halaman
C. Kerangka Pemikiran	21
D. Hipotesis	22
BAB III METODE PENELITIAN.....	24
A. Format Penelitian	24
B. Lokasi atau Obyek Penelitian	24
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel.....	25
D. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	27
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	29
F. Analisis Data	32
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	37
A. Karakteristik Kecamatan Colomadu Sebagai Wilayah Peri Urban Kota Surakarta	37
B. Letak Geografis dan Batas Administrasi	38
C. Letak Central Business District (CBD) dan Pusat Kegiatan.....	40
D. Klasifikasi Fungsi Jalan Kecamatan Colomadu	40
E. Ketersediaan Sarana.....	42
F. Kepadatan Bangunan	43
BAB V ANALISIS HUBUNGAN ELEMEN STRUKTUR SPASIAL TERHADAP NILAI TANAH DI KECAMATAN COLOMADU.....	44
A. Deskripsi Umum Hubungan Elemen Struktur Spasial Terhadap Nilai Tanah Di Kecamatan Colomadu.....	44
B. Nilai Tanah di Kecamatan Colomadu Berdasarkan Nilai Pasar ...	44
C. Uji Asumsi Klasik.....	45
D. Uji Statistik	51
E. Persamaan Regresi Linear berganda.....	55
BAB VI ELEMEN STRUKTUR SPASIAL YANG PALING BERPENGARUH TERHADAP NILAI TANAH DI KECAMATAN COLOMADU.....	57
A. Deskripsi Umum Elemen Struktur Spasial Yang Paling Berpengaruh Terhadap Nilai Tanah Di Kecamatan Colomadu.....	57
B. Analisis Central Business District (CBD)	57

	Halaman
C. Analisis Fungsi jalan.....	59
D. Analisis Ketersediaan Fasilitas Umum	61
E. Analisis Kepadatan Bangunan	63
F. Analisis Elemen Struktur Spasial yang Paling Berpengaruh Terhadap Nilai Tanah	65
BAB VII PENUTUP	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN.....	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota merupakan tempat hidup manusia yang perkembangannya dipengaruhi oleh kegiatan penggunaan perkotaan yang terus bergerak seiring dengan tuntutan hidup dan lebih menekankan pada perkembangan sosio ekonomi (Zuhri, 2012). Kawasan perkotaan bukan lagi kota dengan batas wilayah administrasi, tetapi lebih pada fungsi pelayanan karena semakin meningkatnya tuntutan untuk kebutuhan ruang dalam aspek ekonomi, sosial, politik, dan budaya akibat perkembangan penduduk (Iqbal dan Basuki, 2018). Aktivitas manusia di kawasan perkotaan yang beragam mendorong timbulnya perkembangan struktur spasial kota yang terus berlanjut (Muamar, Ali dan Fattah, 2017).

Struktur spasial kota merupakan distribusi spasial dari internal elemen dan interaksi dalam sistem perkotaan (Kartikakirana Azizza, 2021). Struktur spasial memiliki elemen-elemen yang akan membentuk ekspresi keruangan kota. Elemen-elemen tersebut yaitu pusat kawasan, jaringan transportasi, kepadatan bangunan dan sarana pendukung.

Tingginya laju urbanisasi di Indonesia membawa dampak positif maupun negatif terhadap kawasan kota dan sekitarnya. Berbagai persoalan yang sulit dipecahkan pun timbul seiring dengan adanya peningkatan jumlah penduduk dan pertumbuhan luas kawasan perkotaan yang harus dilayani (Permatasari dan Pradoto, 2019). Pertumbuhan luas kawasan perkotaan sangat dipengaruhi oleh beragamnya aktivitas kota yang semakin berkembang sehingga menyebabkan peningkatan kebutuhan ruang. Hal tersebut tidak sejalan dengan ketersediaan lahan perkotaan yang sangat terbatas. Kebutuhan lahan perkotaan yang sangat tinggi dan ketersediaan lahan menipis menyebabkan harga tanah di perkotaan melambung tinggi. Oleh sebab itu aktivitas perkotaan mulai melebar hingga wilayah pinggiran kota (wilayah peri urban).

Kota Surakarta merupakan salah satu kota yang memiliki perkembangan aktivitas perkotaan yang cukup pesat. Perkembangan yang terjadi di Kota Surakarta ini berdampak pada wilayah pinggiran kota atau wilayah peri urban yang turut berkembang menjadi lebih kekotaan. Saat ini lapangan pekerjaan semakin berpusat di kawasan pusat kota yang menyebabkan perumahan di kawasan pusat kota berangsur berkurang dan lebih berkembang di pinggiran kota yang mulai padat penduduk. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan penelitian Firman (2016) dalam Prima (2019) yang mana terjadi penurunan pertumbuhan penduduk di kota Surakarta yang mulanya 0.7% pertahun pada rentang waktu 1980 sampai 1990 menjadi 0.2% pertahun pada rentang waktu 2000 sampai 2015. Sedangkan pada kabupaten sekitar kota Surakarta terjadi peningkatan pertumbuhan penduduk dari sekitar 5% pertahun dalam rentang waktu 2000 sampai 2015. Hal tersebut menandai keterkaitan antar wilayah Kota Surakarta dan wilayah peri urban. Wilayah Kota Surakarta yang luasnya sangat terbatas mengalami pemekaran wilayah perkotaan karena tidak mampung aktivitas kota dan mengambil sebagian wilayah kabupaten yang berbatasan langsung.

Wilayah peri urban Kota Surakarta terbagi menjadi 4 (empat), yaitu wilayah peri urban utara, wilayah peri urban timur, wilayah peri urban selatan, dan wilayah peri urban barat. Wilayah peri urban barat Kota Surakarta merupakan wilayah periurban yang memiliki sifat perkotaan yang paling tinggi (Kurnianingsih, Pratami dan Putri, 2021). Dibandingkan dengan wilayah peri urban barat Kota Surakarta yang lainnya, berdasarkan data BPS, luas konversi lahan pertanian menjadi non pertanian di Kecamatan Colomadu pada rentang waktu 2014-2021 memiliki nilai yang paling besar yaitu 135.31 ha, sedangkan wilayah lain yaitu Kecamatan Kartasura sebesar 32 ha. Dalam penelitian Wardoyo (2023), Kecamatan Colomadu tahun 2014 -2022 mengalami perubahan penggunaan lahan dari lahan non terbangun menjadi lahan terbangun seluas 154.74 ha. Perubahan yang terjadi di area pemukiman mengalami peningkatan terbesar yaitu seluas 41.84 ha dan diikuti oleh area industry seluas 20.53 ha. Sedangkan perubahan penggunaan lahan yang

mengalami penurunan yaitu sawah sebesar 51.74 ha dan kebun campuran sebesar 12.16 ha.

Colomadu merupakan salah satu kecamatan wilayah administrasi Kabupaten Karanganyar yang berbatasan langsung dengan sisi barat Kota Surakarta. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 19 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar Tahun 2013-2032, Kecamatan Colomadu termasuk dalam rencana system perkotaan wilayah sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL) yang berfungsi untuk melayani kegiatan berskala kabupaten atau beberapa kecamatan. Karena letaknya yang berbatasan langsung dengan Kota Surakarta, secara tidak langsung Kecamatan Colomadu mendapatkan dampak positif dengan adanya kemajuan daerah sekitar Kota Surakarta seperti adanya perkembangan pada kawasan perumahan skala besar hingga kecil dan pertumbuhan ekonomi dan bisnis melalui bisnis barang, wisata dan industri (Wardoyo *et al.*, 2023). Di wilayah ini banyak pula hotel-hotel yang berkembang sebagai sarana pendukung aktivitas pariwisata Kota Surakarta seperti Hotel The Alana dan Lorinn Solo. Selain itu terdapat pula jalur transportasi Batik Solo Trans yang memiliki rute hingga kecamatan di sekitar Kota Surakarta, termasuk Colomadu serta Exit Tol Solo-Ngawi (Kurnianingsih, Pratami dan Putri, 2021).

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan di perkotaan berdampak pada perkembangan struktur spasial di wilayah periurban. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan melihat pengaruh elemen struktur spasial terhadap nilai tanah berdasarkan nilai pasar di wilayah peri urban barat Kota Surakarta khususnya di Kecamatan Colomadu. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan dalam kebijakan pengembangan wilayah yang berkaitan dengan nilai tanah dan memberikan pandangan yang bermanfaat bagi para pembuat kebijakan dan peneliti lain yang tertarik terhadap nilai tanah serta untuk kepentingan lainnya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti ingin meneliti mengenai bagaimana pengaruh struktur Spasial terhadap nilai tanah di wilayah periurban barat Kota Surakarta, khususnya pada Kecamatan Colomadu. Untuk itu, dalam penelitian ini ditetapkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh struktur spasial terhadap nilai tanah di Kecamatan Colomadu?
2. Elemen struktur spasial apa yang paling berpengaruh terhadap kenaikan nilai tanah di Kecamatan Colomadu?

C. Tujuan

Tujuan dari Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh struktur spasial terhadap nilai tanah di Kecamatan Colomadu.
2. Mengetahui elemen struktur spasial yang paling berpengaruh terhadap kenaikan nilai tanah di Kecamatan Colomadu.

D. Manfaat

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini yaitu dapat menambah literature akademis dalam bidang penilaian tanah dan pembangunan wilayah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan keilmuan di civitas akademik.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan pemahaman mengenai pengaruh struktur spasial terhadap nilai tanah di wilayah periurban dan menjadi pertimbangan dalam pengambilan kebijakan yang lebih efektif dalam pengembangan wilayah. Pertimbangan tersebut dapat mencakup strategi untuk dapat meningkatkan nilai tanah, pemerataan pengembangan wilayah, dan perancangan kota.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis data yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Berdasarkan uji koefisien determinasi dapat diketahui bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara elemen struktur spasial dengan nilai tanah di Kecamatan Colomadu. Elemen struktur spasial disini ialah Jarak terhadap CBD, Fungsi jalan, jumlah sarana, dan Kepadatan Bangunan. Semua variabel independen berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah baik secara individu maupun bersama-sama. Pengaruh elemen elemen struktur spasial dengan nilai tanah di Kecamatan Colomadu sebesar 80,4% sehingga dapat dikatakan memiliki pengaruh yang kuat. Sedangkan 19,6% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain diluar penelitian ini, maka hipotesis 1 dapat diterima dan terbukti.
2. Berdasarkan uji T semua elemen struktur spasial yang menjadi variabel independen penelitian ini (fungsi jalan, jarak terhadap CBD, jumlah sarana, dan koefisien kepadatan bangunan) secara mandiri berpengaruh terhadap nilai tanah. Untuk elemen yang paling berpengaruh yaitu fungsi jalan dengan nilai signifikansi 0.000, kemudian jarak CBD dengan nilai signifikansi 0.017, ketiga Kepadatan Bangunan dengan nilai signifikansi 0.023, dan terakhir jumlah sarana dengan nilai signifikansi 0.043.

B. Saran

Terkait dengan hasil penelitian mengenai hubungan elemen struktur spasial terhadap nilai tanah di wilayah periurban barat Kota Surakarta, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut :

1. Diperlukan pengendalian terhadap penggunaan tanah di Kecamatan Colomadu agar jumlah lahan pertanian produktif tetap dapat dikelola

dengan baik dan menghindari alih fungsi lahan secara besar serta nilai tanah dapat lebih terkendali.

2. Apabila pemerintah daerah menginginkan kenaikan nilai tanah di Kecamatan Colomadu, maka diperlukan peningkatan infrastruktur jalan.
3. Diperlukan penelitian lanjutan mengenai pengembangan wilayah peri urban yang dikaitkan dengan nilai tanah dan sosial ekonomi.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiarto, J. dan Suwandono, D. (2014) “Identifikasi Perubahan Struktur Ruang Pada Jalan Utama Kecamatan Kraton D.I Yogyakarta,” *Ruang*, 2(1), hal. 371–380.
- Budiharjo, A., Sahri, A. dan Purwanto, E. (2021) “Kajian Manajemen Lalu Lintas Kawasan Central Business District (CBD) di Kota Tegal,” *Jurnal Keselamatan Transportasi Jalan (Indonesian Journal of Road Safety)*, 8(1), hal. 38–52. doi: 10.46447/ktj.v8i1.291.
- Fahira, F. (2011) “Variabel-Variabel Penilaian Properti Pada Perumahan Di Palu Barat Variables of Property Assessment on Housing in West Palu,” *Infrastruktur*, 1(2), hal. 79–87.
- Fauzan, W. M. (2017) *Hubungan Struktur Spasial Terhadap Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Wilayah Peri Urban Barat Kota Surakarta*. Universitas Sebelas Maret.
- Ghozali, I. (2018) *Aplikasi Analisis Multivariate dengan program IBM SPSS 25*. Badan Penerbit-Undip.
- Hamri Satinnuzur (2023) *Hubungan Struktur Ruang dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang*. Universitas Muhammadiyah Mataram.
- Horton, F. E. dan Reynolds, D. R. (1971) “Effects of Urban Spatial Structure on Individual Behavior,” *Economic Geography*, 47(1), hal. 36–48.
- Iqbal, M. dan Basuki, Y. (2018) “Dinamika Pertumbuhan Perkotaan Di Kawasan Perkotaan Surakarta,” hal. 609–618.
- Jannah, K. A. M. et al. (2017) *Metodologi Penelitian Kuantitatif Metodologi Penelitian Kuantitatif, Metodologi Penelitian Kuantitatif*.
- Karanganyar, B. K. (2024) “Kecamatan Colomadu Dalam Angka 2024.”
- Kartikakirana Azizza, R. (2021) “Identifikasi Urban Spatial Structure Menggunakan Data Spasial Google Earth Dan Google Maps,” *Jurnal Pengembangan Kota*, 9(1), hal. 1–12. doi: 10.14710/jpk.9.1.1-12.
- Kartiningrum, E. D. et al. (2022) *Aplikasi Regresi Dan Korelasi*. STIKes Majapahit Mojokerto.
- Kurnianingsih, N. A., Pratami, M. dan Putri, M. B. (2021a) “Karakteristik Pertumbuhan Penduduk Perdesaan pada Perkembangan Wilayah Peri-urban di Perbatasan Kota Surakarta,” *Journal of Science and Applicative Technology*, 5(1), hal. 138–147. doi: 10.35472/jsat.v5i1.420.
- Kurnianingsih, N. A., Pratami, M. dan Putri, M. B. (2021b) “Karakteristik Pertumbuhan Penduduk Perdesaan pada Perkembangan Wilayah Peri-urban di Perbatasan Kota Surakarta,” *Journal of Science and Applicative Technology*, 5(1), hal. 138. doi: 10.35472/jsat.v5i1.420.

- Lahagina, J. J. G. P., Ir. R. J. Poluan, M. S. dan Windy Mononimbar, S. M. (2015) “Kajian Struktur Ruang Kota Tomohon,” *Spasial*, 1(1), hal. 45–53.
- Lasono, L. dan Diyono, D. (2024) “Perancangan Sistem Informasi Penilaian Tanah Berbasis Web untuk Efektivitas dan Aksesibilitas yang Lebih Baik,” *Tunas Agraria*, 7(2), hal. 241–262. doi: 10.31292/jta.v7i2.306.
- Mataufani, N. A., Rahayu, P. dan Rini, E. F. (2020) “Kenampakan Fisik Kota Dan Daerah Peri Urban Surakarta,” *Desa-Kota*, 2(2), hal. 130. doi: 10.20961/desa-kota.v2i2.41509.130-142.
- Muamar, A., Ali, A. dan Fattah, V. (2017) “Studi Perkembangan Aktivitas Perekonomian Pada Struktur Ruang Pusat Kota Palu,” *Katalogis*, 5(4), hal. 194–205. Tersedia pada: <http://binamarga.jawatengah.go.id>.
- Nugraha, S. C. D. (2023) *Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan Kkop Bandar Udara Internasional Kualanamu, Kabupaten Deli Serdang*. Universitas Sebelas Maret.
- Nurfika Maulina Larasati, Sawitri Subiyanto, A. S. (2017) “Analisis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P2T) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Kecamatan Banyumanik Tahun 2016,” *Jurnal Geodesi Undip*, 5(4), hal. 132–139. Tersedia pada: <https://media.neliti.com/media/publications/202086-analisis-penggunaan-dan-pemanfaatan-tana.pdf>.
- Permatasari, D. dan Pradoto, W. (2019) “Analisis Perkembangan Kecamatan Colomadu Dan Kecamatan Grogol Sebagai Pklp Dan Wpu Surakarta Berdasarkan Faktor Internal,” *Jurnal Pengembangan Kota*, 7(2), hal. 172–180. doi: 10.14710/jpk.7.2.172-180.
- Prima, F. R. (2019a) “URBAN KOTA SURAKARTA (Studi Kasus di Kecamatan Ngemplak).”
- Prima, F. R. (2019b) *URBAN KOTA SURAKARTA (Studi Kasus di Kecamatan Ngemplak)*.
- Purbalangi, G. A. dan Brotosunaryo (2014) “Pengaruh Harga Lahan terhadap Intensitas Pemanfaatan Lahan Di Koridor Jalan Mgr . Sugiopranoto-Siliwangi Semarang” 3(1), hal. 134–144.
- Putri, Y. D. (2017) *Pengaruh Ketersediaan Fasilitas Wilayah Peri Urban Terhadap Pola Pergerakan Masyarakat Wilayah Peri Urban Menuju Kota Surakarta*.
- Salipu, M. A. et al. (2019) “Penerapan Teori Kevin Lynch dalam Penataan Lingkungan di Kawasan Wisata Sentani Timur Kabupaten Jayapura,” *Jurnal MEDIAN Arsitektur dan Planologi*, 9(2), hal. 22–29.
- Sarwono, J. (2018) *Statistik untuk Riset Skripsi*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Sihombing, S., Subiyanto, S. dan Amarrohman, F. J. (2018) “Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Tembalang),” *Jurnal*

Geodesi Undip, 7(3), hal. 11–21.

- Siswanto, E. (2007) “kajian harga lahan dan kondisi lokasi lahan pemukiman di kecamatan arga makmur kabupaten bengkulu utara,” hal. 1–214.
- Sudibyanung, Dewi, A. R. dan Christine, R. V. (2020) *Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti*. Edisi I. Diedit oleh T. P. D. I. STPN. STPN Press.
- Sugiyono (2013) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta. Bandung.
- Syahrum dan Salim (2012) *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Citapustaka Media.
- Wajdi, F. *et al.* (2024) *Metode Penelitian Kuantitatif*. Diedit oleh E. Damayanti. Bandung: Widina Media Utama.
- Wardoyo, S. *et al.* (2023) “Menggunakan Citra Resolusi Tinggi Di Kecamatan.”
- Yunus, H. sabari (2000) *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Zhong, C. *et al.* (2014) “Detecting the dynamics of urban structure through spatial network analysis,” *International Journal of Geographical Information Science*, 28(11), hal. 2178–2199. doi: 10.1080/13658816.2014.914521.
- Zuhri, M. (2012) “Aspek Hukum Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan di Indonesia,” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 14(3), hal. 485–495. Tersedia pada: <https://jurnal.usk.ac.id/kanun/article/view/6226>.