

ANALISIS NILAI LAHAN DI KECAMATAN KLEGO KABUPATEN BOYOLALI

Eko Anton Rubiantoro¹

¹⁾ Fakultas Teknik, Universitas Pandanaran

*Corresponden Email: ruby.koe@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to find out how patterns related to land prices based on several related parameters will be tested. The approach used in this research is through qualitative and quantitative approaches, which emphasise the positivistic approach in the form of development or predictive. Data collection techniques are conducted through primary and secondary surveys. The data to be used include population data, natural physical data, availability of public facilities, land price data, distance data, and map data related to the analysis. The results show that the high price of land in Klego Sub-district is influenced by existing conditions, such as land location/position, land use, and road network. Land values with high prices in Klego Sub-district are located on either side of the main road, namely the primary collector road connecting Salatiga City and Gemolong, and the local road connecting Klego Sub-district and Simo Sub-district, covering Bade, Banyuurip, Blumbang, Karangmojo, Klego, and Sumberagung Villages. Land use types such as trade/commercial services, industry, and settlements tend to have higher land values than land use types such as shrubs, fields, and rice paddies. Based on the results of the analysis, the land price range in Klego Sub-district is in the price range of Rp <100,000 covering 4,128.16 hectares (73%), Rp 100,000 - 200,000 covering 796.70 hectares (14%), Rp 200,000 - 500,000 covering 491.33 hectares (9%), Rp 500,000 - 1,000,000 covering 136.19 hectares (2%), and Rp 1,000,000 - 2,000,000 covering 4,128.16 hectares (1%).

Keywords: Land, Land Value, Land Use

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pola terkait harga lahan berdasarkan beberapa parameter terkait yang akan diuji. Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah melalui pendekatan kualitatif dan kuantitatif, yang menekankan pada pendekatan positivistik dalam bentuk perkembangan atau prediktif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui survei primer dan sekunder. Adapun data-data yang akan dipakai antara lain data kependudukan, data fisik alam, ketersediaan fasilitas umum, data harga lahan, data jarak, dan data peta yang terkait dengan analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingginya harga lahan di Kecamatan Klego dipengaruhi

oleh kondisi eksisting, seperti letak/posisi lahan, penggunaan lahan, dan jaringan jalan. Nilai lahan dengan harga tinggi di Kecamatan Klego berada pada kanan kiri jalan utama yaitu jalan kolektor primer penghubung Kota Salatiga - Gemolong, serta jalan lokal penghubung Kecamatan Klego dan Kecamatan Simo meliputi Desa Bade, Banyuurip, Blumbang, Karangmojo, Klego, dan Sumberagung. Penggunaan lahan dengan jenis perdagangan jasa/komersil, industri, dan permukiman memiliki kecenderungan nilai lahan lebih tinggi dibandingkan dengan jenis penggunaan lahan berupa semak belukar, tegalan/ladang, dan sawah. Berdasarkan hasil analisa dihasilkan rangking kisaran harga lahan di Kecamatan Klego berada pada kisaran harga Rp <100.000 seluas 4.128,16 Hektar (73%), Rp 100.000 - 200.000 seluas 796,70 Hektar (14%), Rp 200.000 - 500.000 seluas 491,33 Hektar (9%), Rp 500.000 - 1.000.000 seluas 136,19 Hektar (2%), dan Rp 1.000.000 - 2.000.000 seluas 4.128,16 Hektar (1%).

Kata kunci: Lahan, Nilai Lahan, Penggunaan Lahan

PENDAHULUAN

Perubahan penggunaan lahan merupakan fenomena yang saat ini banyak ditemukan di Indonesia. Kabupaten Boyolali termasuk kabupaten yang mengalami fenomena ini (Saifuddin & Danardono, 2024). Perkembangan titik pertumbuhan kawasan sejalan dengan meningkatnya permintaan akan tempat tinggal, pertumbuhan ekonomi, keterbatasan lahan, dan perubahan lingkungan fisik, yang akhirnya akan mendorong pada timbulnya kenaikan nilai lahan (Sumastono et al., 2023).

Gencarnya Pembangunan infrastruktur dan pengembangan perumahan permukiman telah menyebabkan perubahan lahan di Kabupaten Boyolali (Rifai et al., 2023). Nilai lahan selalu dinamis atau mengalami perubahan (Z. D. A. Putri et al., 2023). Nilai lahan dipasar bebas bersifat dinamis dan terkadang berkembang lebih cepat (Maarij, 2014).

Identifikasi terhadap faktor-faktor pengaruh terhadap nilai lahan sangat penting dilakukan dengan tujuan untuk menentukan arah kebijakan dan pengendalian kota secara efektif (Pramana, 2017). Permodelan perkembangan nilai lahan perlu dilakukan dalam penentuan regulasi peraturan perpajakan, maupun sebagai kontrol harga (Raeka et al., 2012). Kajian tentang harga lahan merupakan informasi yang penting untuk pengambilan kebijakan (Yuliawati et al., 2020).

Meningkatnya pertumbuhan penduduk sejalan dengan meningkatnya kebutuhan terhadap penggunaan lahan (Tambuwun et al., 2023). Pembangunan yang semakin meningkat menjadi penyebab munculnya kenaikan nilai suatu lahan (Sihombing et al., 2018). Semakin tinggi tingkat intensitas kegiatan pada suatu lahan, maka akan semakin tinggi pula nilai dari lahan tersebut (Hasyim et al., 2020).

Harga lahan permukiman dipengaruhi oleh hal utama yaitu posisi atau letaknya (Asri et al., 2021). Nilai lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor penentu seperti lokasi, jarak, kelas jalan dan simpul strategis kota (Nugraditama et al., 2020). Dengan semakin tingginya tingkat kebutuhan lahan untuk bermukim mempengaruhi terjadinya perubahan harga/nilai tanah di Kabupaten Boyolali (E. D. H. Putri et al., 2017).

Harga lahan yang cenderung meningkat tentunya akan membawa dampak positif maupun dampak negatif bagi suatu wilayah. Pada studi analisis perkembangan nilai lahan di Kecamatan Klego Kabupaten Boyolali ini, peneliti ingin mengetahui bagaimana pola terkait harga lahan berdasarkan beberapa parameter terkait yang akan diuji seperti penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, dan kelengkapan utilitas lahan. Diharapkan dari penelitian ini akan dihasilkan kesimpulan dan rekomendasi yang bermanfaat bagi masyarakat, pemerintah, maupun stakeholder terkait.

TINJAUAN PUSTAKA

Lahan

Lahan merupakan tempat aktivitas bagi manusia, dan kondisinya akan berubah sesuai dengan kebutuhan dan kegiatan pada masanya (Hasyim et al., 2020). Lahan adalah lokasi lingkungan fisik berbentuk tanah, relief, serta bentuk karakteristik fisik lainnya (Ahmad et al., 2025). Lahan adalah sesuatu bentuk bentang alam yang merupakan tempat hidup bagi seluruh makhluk hidup dalam rangka melangsungkan hidup dan keberadaannya dalam mengelola lahan tersebut (Asfiati & Zurkiyah, 2021). Lahan adalah tempat dimana manusia melakukan aktivitasnya untuk menunjang kelangsungan hidup (Pratama, 2021).

Nilai Lahan

Nilai lahan adalah nilai potensi atau kemampuan suatu lahan dilihat dari aspek ekonomi, serta berkaitan langsung pada tingkat produktivitas ataupun daya dukung dalam keberlanjutan suatu wilayah (A. Putri et al., 2023). Harga lahan merupakan suatu ukuran angka luasan lahan yang dinilai dari nilai uang (Nugraditama et al., 2020). Nilai lahan dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal berupa topografi, kondisi bangunan, sifat tanah, sedangkan faktor eksternal yang berpengaruh antara lain posisi atau lokasi lawasan terhadap pusat keramaian, seperti kawasan komersil, pusat pelayanan transportasi, kawasan pelayanan pemerintahan, permukiman, dan lain-lain (Sihombing et al., 2018). Nilai lahan merupakan penilaian terhadap lahan berdasarkan pada tingkat kemampuan dilihat dari nilai ekonomis yang berhubungan dengan tingkat produktivitas (Syarifuddin et al., 2022). Variabel yang berpengaruh dalam penentuan nilai lahan antara lain berupa kondisi fisik, aksesibilitas, penggunaan lahan, sarana prasarana transportasi dan status kepemilikan lahan (Nugraditama et al., 2020).

METODE PENELITIAN

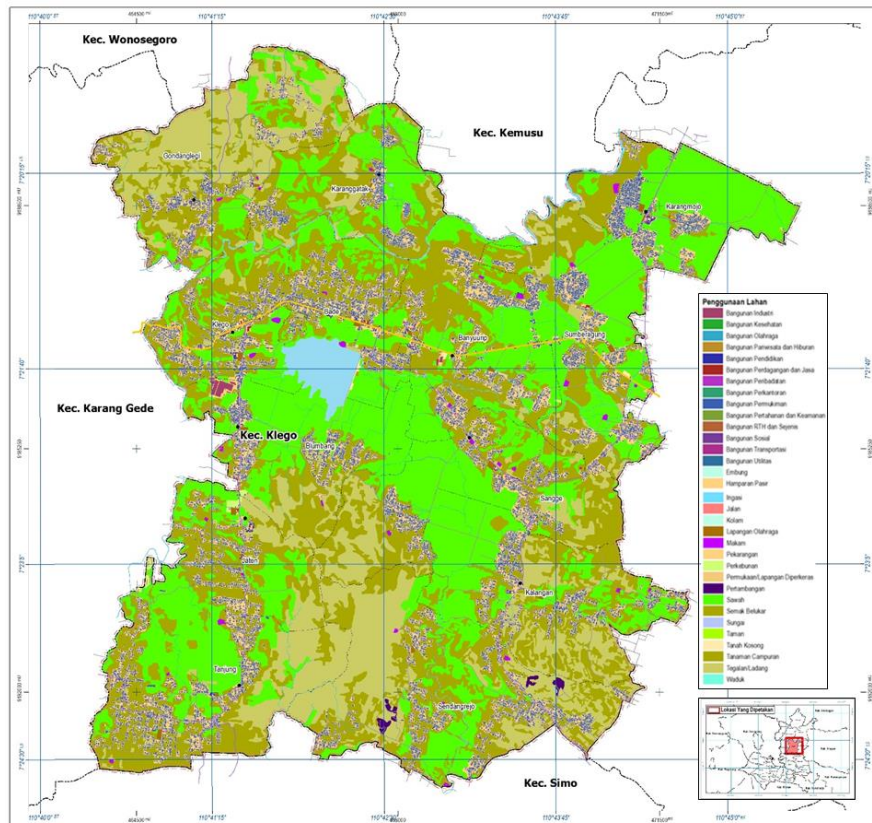
Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian pada studi ini adalah Kecamatan Klego Kabupaten Boyolali. Kecamatan Klego terletak di 10°40'20" - 110°45'21" Bujur Timur dan 7°19'21" - 7°24'39" Lintang Selatan. Kecamatan Klego memiliki luas sekitar 5.634,63 hektar dengan jumlah penduduk pada Tahun 2023 sebanyak 51.353 jiwa. Secara spasial wilayah penelitian dapat dilihat pada **Gambar 1**.

Kecamatan Klego memiliki potensi penggunaan lahan berupa lahan pertanian, permukiman, industri, dan penggunaan lahan lainnya. Perkembangan sektor industri dan perdagangan jasa turut berperan didalam terjadinya peningkatan nilai lahan di kecamatan ini. Penggunaan lahan terbesar di Kecamatan Klego adalah berupa tegalan seluas 2.302,31 Ha (41%), lahan permukiman seluas 1.371,64 Ha (24%), dan sisanya berupa penggunaan lahan lainnya. Selengkapnnya terkait kondisi penggunaan lahan di Kecamatan Klego dapat dilihat pada **Gambar 2**.



Gambar 1. Peta Administrasi Kecamatan Klego Kabupaten Boyolali



Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Klego Kabupaten Boyolali

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini terkait nilai lahan ini dilakukan melalui pendekatan kualitatif dan kuantitatif serta menekankan pada pendekatan positivistik dalam bentuk perkembangan atau prediktif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui survei primer dan sekunder. Adapun data-data yang akan dipakai antara lain data kependudukan, data fisik alam, ketersediaan fasilitas umum, data harga lahan, data jarak, dan data peta yang terkait dengan analisis.

Tabel 1. Variabel yang berpengaruh dalam nilai lahan

No.	Variabel	Faktor-Faktor Yang Berpengaruh	Data Terkait	Teknik Pengumpulan Data
1	Kondisi Fisik	- Jenis tanah - Kemiringan lereng	- Peta Jenis tanah - Peta kemiringan lereng	Survei Sekunder
2	Aksesibilitas	- Jarak ke pusat kota - Jarak ke kawasan komersil - Jarak menuju prasarana sosial	- Peta jaringan jalan - Peta sebaran sarana/fasilitas - Peta jaringan/utilitas	Survei Sekunder
3	Penggunaan Lahan	- Kawasan komersil - Kawasan permukiman	- Peta penggunaan lahan - Peta rencana pola	Survei Sekunder

		▪ Tanah terbuka	ruang	
4	Sarana dan Prasarana Transportasi	▪ Kelas jalan ▪ Simpul dan ruas jalan	▪ Peta kondisi jalan ▪ Peta jaringan jalan	▪ Survei Sekunder
5	Status Kepemilikan	▪ Status kepemilikan	▪ Peta persil ▪ Peta status lahan	▪ Survei Sekunder
6	Harga lahan	▪ Tren harga lahan (series)	▪ Data NJOP ▪ Data harga tanah/ lahan	▪ Survei Sekunder ▪ Survei Primer (wawancara /kuisisioner)

Sumber : Nugraditama et al., 2020, Hasil Olahan, 2025

HASIL PENELITIAN

Kebutuhan lahan di Kecamatan Klego telah mengalami peningkatan seiring dengan pertambahan penduduk yang semakin meningkat dari waktu ke waktu. Kondisi tersebut juga berpengaruh terhadap peningkatan fungsi dan peranan lahan di kecamatan ini. Dampak dari peningkatan kebutuhan penyediaan lahan adalah adanya pertambahan nilai lahan yang meningkat. Selain faktor permintaan lahan, nilai lahan di Kecamatan Klego dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas, dan kelengkapan utilitas.

Berdasarkan hasil analisa dihasilkan rangking kisaran harga lahan di Kecamatan Klego berada pada kisaran harga Rp <100.000 seluas 4.128,16 Hektar (73%), Rp 100.000 - 200.000 seluas 796,70 Hektar (14%), Rp 200.000 - 500.000 seluas 491,33 Hektar (9%), Rp 500.000 - 1.000.000 seluas 136,19 Hektar (2%), dan Rp 1.000.000 - 2.000.000 seluas 82,24 Hektar (1%). Range harga nilai lahan berdasarkan luasannya di Kecamatan Klego dapat dilihat pada **Tabel 2** dan **Tabel 3** dan secara spasial gambaran mengenai harga lahan dapat dilihat pada **Gambar 3**.

Tabel 2. Range harga nilai lahan berdasarkan luasannya

No	Harga Lahan/Tanah (Rp)	Luas (Hektar)	Persentase (%)
1	< 100.000	4.128,16	73%
2	100.000 - 200.000	796,70	14%
3	200.000 - 500.000	491,33	9%
4	500.000 - 1.000.000	136,19	2%
5	1.000.000 - 2.000.000	82,24	1%
	Jumlah	5.634,63	100%

Sumber : Analisis, 2025

Tabel 3. Range harga nilai lahan pada masing-masing desa

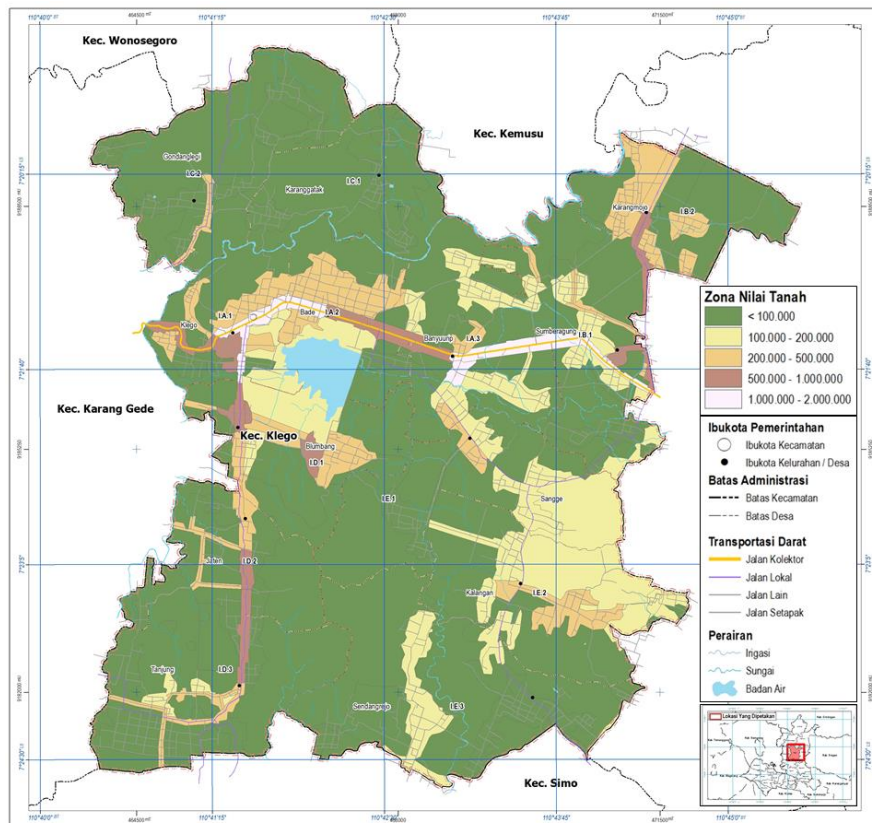
No	Harga Tanah (Rp)	Desa	Luas (Hektar)
1	< 100.000	Bade	150,03
		Banyuurip	274,74
		Blumbang	238,41
		Gondanglegi	505,02
		Jaten	244,26

Analisis Nilai Lahan Di Kecamatan Klego Kabupaten Boyolali

No	Harga Tanah (Rp)	Desa	Luas (Hektar)
		Kalangan	253,46
		Karanggatak	346,90
		Karangmojo	216,88
		Klego	143,88
		Sangge	315,31
		Sendangrejo	595,01
		Sumberagung	339,78
		Tanjung	504,46
		Jumlah	4.128,16
2	100.000 - 200.000	Bade	34,05
		Banyuurip	101,62
		Blumbang	81,09
		Kalangan	198,74
		Karangmojo	0,07
		Klego	37,48
		Sangge	153,51
		Sendangrejo	90,34
		Sumberagung	83,65
		Tanjung	16,15
		Jumlah	796,70
3	200.000 - 500.000	Bade	81,74
		Banyuurip	19,10
		Blumbang	69,92
		Gondanglegi	12,59
		Jaten	29,60
		Kalangan	53,39
		Karangmojo	99,15
		Klego	62,19
		Sangge	12,74
		Sumberagung	17,69
		Tanjung	33,22
		Jumlah	491,33
4	500.000 - 1.000.000	Bade	16,43
		Banyuurip	16,27
		Blumbang	25,13
		Jaten	11,09
		Karangmojo	8,98
		Klego	27,47
		Sumberagung	16,54
		Tanjung	14,28
		Jumlah	136,19
		5	1.000.000 - 2.000.000
Banyuurip	29,06		
Blumbang	0,33		
Karangmojo	0,22		
Klego	22,93		
Sumberagung	20,86		
Jumlah	82,24		
	Jumlah Total	5.634,63	

Sumber: Analisis, 2025

Tingginya harga lahan di Kecamatan Klego dipengaruhi oleh kondisi eksisting yaitu letak/posisi, penggunaan lahan, dan jaringan jalan. Nilai lahan dengan harga tinggi berada pada kanan kiri jalan utama yaitu jalan kolektor primer penghubung Kota Salatiga - Gemolong, serta jalan lokal penghubung Kecamatan Klego dan Kecamatan Simo meliputi Desa Bade, Banyuurip, Blumbang, Karangmojo, Klego, dan Sumberagung.



Gambar 3. Peta Zona Nilai Tanah/Lahan Kecamatan Klego Kabupaten Boyolali

Berdasarkan diatas diketahui bahwa harga lahan tiap-tiap desa memiliki range yang bervariasi. Untuk harga tanah dengan kisaran < Rp 100.000, tersebar pada semua desa dengan luasan terbesar ada di Desa Sendangrejo (595,01 ha) dan luas terkecil ada di Desa Klego (143,88 ha). Harga tanah dengan kisaran tertinggi yaitu Rp 1.000.000 - 2.000.000 tersebar di Desa Banyuurip (29,06 ha), Desa Klego (22,93 ha), Desa Sumberagung (20,86 ha), Desa Bade (8,85 ha), Desa Blumbang (0,33 ha), dan Desa Karangmojo (0,22 ha).

Penggunaan lahan juga berpengaruh terhadap nilai lahan. Untuk jenis penggunaan lahan dengan jenis perdagangan jasa/komersil, industri, dan permukiman memiliki kecenderungan nilai lahan lebih tinggi dibandingkan dengan jenis penggunaan lahan lain. Untuk lahan dengan nilai terendah berapa pada jenis penggunaan lahan berupa semak belukar, tegalan/ladang, dan sawah.

KESIMPULAN

1. Tingginya harga lahan di Kecamatan Klego dipengaruhi oleh kondisi eksisting yaitu letak/posisi, penggunaan lahan, dan jaringan jalan.
2. Nilai lahan dengan harga tinggi di Kecamatan Klego berada pada kanan kiri jalan utama yaitu jalan kolektor primer penghubung Kota Salatiga - Gemolong, serta jalan

lokal penghubung Kecamatan Klego dan Kecamatan Simo meliputi Desa Bade, Banyuurip, Blumbang, Karangmojo, Klego, dan Sumberagung.

3. Penggunaan lahan dengan jenis perdagangan jasa/komersil, industri, dan permukiman memiliki kecenderungan nilai lahan lebih tinggi dibandingkan dengan jenis penggunaan lahan berupa semak belukar, tegalan/ladang, dan sawah.

Bibliografi

- Ahmad, S. W., Mardiyah, S. I., & Wiwoho, B. S. (2025). *Evaluasi Kesesuaian Lahan Provinsi Jawa Timur Dalam Upaya Peningkatan Produktivitas Komoditas Sayuran (Studi Kasus : Kentang)* *Evaluation of Land Suitability in East Java Province to Increase the Productivity of Vegetable Commodities (case study : potato)*. 12(1), 21–32. <https://doi.org/10.21776/ub.jtsl.2025.012.1.3>
- Asfiati, S., & Zurkiyah. (2021). Pola Penggunaan Lahan Terhadap Sistem Pergerakan Lalu Lintas Di Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan. *Seminar Nasional Teknik (SEMNASTEK) UISU*, 4(1), 206–216.
- Asri, S. N., Hasyim, A. W., & Purnamasai, W. D. (2021). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan Pemukiman di Kota Malang. *Planning for Urban Region and Environment Volume*, 10(4), 59–70.
- Hasyim, A. wahid, Pandiangan, A. B., & Sasongko, W. (2020). *Perbedaan Harga Pasar Lahan Dan Ketetapan Harga*. 8(1), 46–56.
- Maarij, U. R. A. (2014). Perbandingan Harga Lahan Di Pasaran Dengan Harga Lahan Njop Secara Spasial Di Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman. *Doctoral Dissertation, Universitas Gadjah Mada*, 5–24.
- Nugraditama, M. F., Akil, A., & Ihsan. (2020). Analisis Faktor Penentu Harga Lahan di Kota Makassar (Studi Kasus: Kecamatan Makassar, Panakkukang, dan Manggala). *Jurnal Wilayah Dan Kota Maritim*, 8(2), 78–86.
- Pramana, A. Y. E. (2017). Analisis Faktor yang Berpengaruh terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa. *Prosiding Seminar Nasional XII “Rekayasa Teknologi Industri Dan Informasi 2017*, 11.
- Pratama, V. H. (2021). Preferensi Petani Tentang Rencana Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. *Tugas Akhir*, 1.
- Putri, A., Butar Butar, Y., & Diva Piani, K. (2023). Analisis Perkiraan Nilai Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Koja, Jakarta Utara. *Jurnal Sains Geografi*, 1(1), 14–32. <https://doi.org/10.2210/jsg.vx1ix.xxx>
- Putri, E. D. H., Sudarsono, B., & Bashit, N. (2017). Analisis Pengaruh Perubahanpenggunaanlahan Akibat Perpindahan Fasilitas Publik Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali. *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 368–377.
- Putri, Z. D. A., Wahyuddin, Y., & Amarrohman, F. J. (2023). Analisis Kebijakan Land Value Capture dan Metode Zona Nilai Tanah dalam Perbedaan antara Kebijakan dan Pengukuran (Studi Kasus: Koridor Jalan Durian Raya, Banyumanik). *Teknik*, 44(3), 247–259. <https://doi.org/10.14710/teknik.v44i3.57930>
- Raeka, F., Perencanaan, J., & Teknik, F. (2012). Model Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan di Surabaya. *Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 1(1), 1–3.

- Rifai, L. F., Amarrohman, F. J., & Yusuf, M. A. (2023). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali. *Elipsoida : Jurnal Geodesi Dan Geomatika*, 6(2), 70–77. <https://doi.org/10.14710/elipsoida.2023.18414>
- Saifuddin, M., & Danardono, D. (2024). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Tahun 2022 Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali. *Jurnal Tanah Dan Sumberdaya Lahan*, 11(1), 59–67. <https://doi.org/10.21776/ub.jtsl.2024.011.1.7>
- Sihombing, S., Subiyanto, S., & 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), 11–21.
- Sumastono, A. A., Surya, B., & Syafri, S. (2023). Alih Fungsi Guna Lahan Dan Perubahan Nilai Lahan Pada Kawasan Kota Baru Moncongloe Metropolitan Mamminasata. *Urban and Regional Studies Journal*, 6(1), 50–57. <https://doi.org/10.35965/ursj.v6i1.3861>
- Syarifuddin, Pratama, A., Irfandi, & Arafat, Y. (2022). Pengaruh Nilai Lahan Terhadap Harga Lahan di Koridor Jalan I Gusti Nurah Rai Kota Palu. *Jurnal Ruang*, 16(2), 47–53.
- Tambuwun, W. A., Pakasi, C. B. D., & Laoh, O. E. H. (2023). Pemodelan Harga Lahan di Kecamatan Malalayang. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(2), 4035–4042.
- Yuliawati, V., Setiawan, I., & Somantri, L. (2020). Analisis Perkiraan Harga Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Rumpin Kabupaten Bogor. *Jurnal Geoelebes*, 4(2), 118–128. <https://doi.org/10.20956/geoelebes.v4i2.10448>