

**DAMPAK PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP HARGA
LAHAN DI DESA PANGULAH UTARA**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Program Studi Pendidikan Geografi



Disusun Oleh :

Naela Fitriani (1704088)

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN GEOGRAFI FAKULTAS
PENDIDIKAN ILMU PENGETAHUAN SOSIAL UNIVERSITAS
PENDIDIKAN INDONESIA 2025**

Dampak Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Harga Lahan di Desa Pangulah Utara

Oleh
Naela Fitriani

Sebuah skripsi yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Pendidikan pada Fakultas Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial

© Naela Fitriani 2025
Universitas Pendidikan Indonesia
September 2025

Hak Cipta dilindungi undang-undang.
Skripsi ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian,
dengan dicetak ulang, difoto kopi, atau cara lainnya tanpa ijin dari penulis.

LEMBAR PENGESAHAN

Naela Fitriani

NIM.1704088

**PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP
HARGA LAHAN DI DESA PANGULAH UTARA KECAMATAN
KOTABARU KABUPATEN KARAWANG**

Disetujui dan Disahkan Oleh :

Pembimbing I



Prof. Dr. Darsiharjo, M.S.
NIP. 196209211986031005

Pembimbing II



Dr. Iwan Setiawan, S.Pd., M.Si
NIP. 19710604 199903 1 002

Mengatuhi,

Ketua Prodi Pendidikan Geografi



Dr. Iwan Setiawan, S.Pd., M.Si
NIP. 19710604 199903 1 002

ABSTRACT
**THE EFFECT OF LAND USE CHANGES ON LAND PRICES IN PANGULAH UTARA
 VILLAGE, KOTABARU DISTRICT, KARAWANG REGENCY**

Naela Fitriani, Darsiharjo¹, Iwan Setiawan²

naelafitriani@upi.edu Darsihajro@upi.edu Iwansetiawan@upi.edu

Departement Geography Education, Faculty of Social Science Educasion Universitas
 Pendidikan Indonesia

The development of a region continues to experience significant changes, and will affect the population. This drives increasing demand for land. So that the price of land increases. In North Pangulah Village, land prices have increased quite significantly. Within a period of ten years. This study aims to analyze 1) the distribution of land use 2) the distribution of land prices 3) and the effect of changes in land use on land prices. This study uses a quantitative descriptive method. The data for this study were collected through observation, documentation, interviews and questionnaires supplemented with secondary data sources. Data analysis was carried out using descriptive analysis, overlay, and quantitative analysis.

The results of the study showed changes in land use in North Pangulah Village Pangulah Village with residential land area becoming 35%, gardens with an area of 8.70%, rice fields becoming 48%, fields 1.90%, vacant land 4.20% and factories 0.70% with land prices in housing such as Eka Mas, with good road access at a price of Rp. 800,000 – 1,200,000 per m² with good road access and adequate facilities, and agricultural rice fields (Active agricultural land) ranging from Rp. 150,000-300,000/m² which are generally located on the outskirts of the village or close to irrigation channels. and Empty land ranging from Rp. 300,000-600,000 m² with conditions that have not been built, and have the potential to be converted into highrise housing. and land on the side of the road ranging from Rp. 1,000,000 – Rp. 1,200,000 m² which has direct access to the highway, and is suitable for commercial.

Keywords: North Pangulah village, Kotabaru district. Land use change

ABSTRAK

DAMPAK PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP HARGA LAHAN DI DESA PANGULAH UTARA

Naela Fitriani, Darsiharjo¹, Iwan Setiawan²

naelafitriani@upi.edu Darsihajro@upi.edu Iwansetiawan@upi.edu

Program Pendidikan Geografi, Fakultas Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial

Universitas Pendidikan Indonesia

Perkembangan suatu wilayah terus mengalami perubahan secara signifikan, dan akan berpengaruh terhadap jumlah penduduk. Hal ini mendorong meningkatnya permintaan akan lahan. Sehingga membuat harga lahan semakin meningkat. Di Desa Pangulah Utara harga lahan mengalami kenaikan cukup signifikan. Dalam kurun waktu sepuluh tahun. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis 1) sebaran penggunaan lahan 2) sebaran harga lahan 3) dan pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap harga lahan. penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. data penelitian ini dikumpulkan melalui observasi, dokumentasi, wawancara dan kuisioner yang dilengkapi dengan sumber data sekunder. analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif, overlay, dan analisis kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan perubahan penggunaan lahan di desa Pangulah Utara perubahan luas lahan di Desa Pangulah Utara dengan luas lahan permukiman menjadi 35%, kebun dengan luas 8,70%, lahan sawah menjadi 48 %, ladang 1,90 %, lahan kosong 4,20% dan pabrik 0,70%. dengan harga lahan di perumahan seperti Eka Mas, dengan akses jalan yang bagus dengan harga Rp. 800.000 – 1.200.000 per m² dengan akses jalan yang bagus serta fasilitas yang memadai, dan lahan sawah pertanian (lahan pertanian Aktif) berkisar Rp. 150.000- 300.000/ m² yang dengan umumnya berada di pinggir desa ataupun dekat dengan saluran irigasi.

Kata Kunci: desa Pangulah Utara, Kecamatan Kotabaru. Perubahan penggunaan lahan

DAFTAR ISI

LEMBAR HAK CIPTA ..	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRACT	iv
ABSTRAK.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat penelitian	3
1.5 Definisi Operasional	4
1.6 Struktur Organisasi Skripsi.....	5
BAB II KAJIAN PUSTAKA	6
2.1 Pengertian Lahan	6
2.2 Definisi Penggunaan Lahan.....	7
2.2.1 Perubahan Pengguna Lahan.....	7
2.2.2 Dampak Perubahan Penggunaan Lahan	7
2.3 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan	8
2.4 Metode Penilaian Harga Lahan	10
2.5 Definisi Harga Lahan	12
2.6 Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan.....	12
BAB III METODE PENELITIAN	17
3.1 Lokasi Penelitian	17
3.2 Pendekatan Geografi	19
3.3 Metode Penelitian.....	19
3.4 Populasi dan Sampel.....	20
3.5.1 Populasi	20
3.5.2 Sampel	21

3.6 Variabel Penelitian	22
3.7 Alat dan Bahan	22
3.8 Teknik Pengumpulan Data	22
3.9 Teknik Pengolahan	25
3.10 Tahap Analisis Data	25
BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN.....	29
4.1 Gambaran Umum Daerah Penelitian.....	29
4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	36
4.2.1 Sebaran Penggunaan Lahan.....	36
4.2.2 Perubahan Penggunaan Lahan.....	44
4.2.3 Sebaran Harga Lahan	48
4.2.4 Identifikasi hasil survei perubahan lahan pertanian	53
4.2.5 Analisis Spasial dan Temporal Perubahan Penggunaan Lahan.....	54
4.2.6 Tren Perubahan Penggunaan Lahan	57
4.2.5 Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Harga Lahan....	61
BAB V SIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	63
5.1 Simpulan.....	63
5.2 Saran.....	63
LAMPIRAN	64
DAFTAR PUSTAKA	65

DAFTAR TABEL

TABEL 3.1 BATAS WILAYAH DESA	17
TABEL 3.3 SAMPEL WILAYAH	21
TABEL 3.4 VARIABEL PENELITIAN	22
TABEL 4.1 JUMLAH PENDUDUK	34
TABEL 4.2 JUMLAH KELAHIRAN, KEMATIAN	35
TABEL 4.3 SEBARAN PENGGUNAAN LAHAN 2010	36
TABEL 4.4 SEBARAN PENGGUNAAN LAHAN 2020	39
TABEL 4.5 PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN	44
TABEL 4.6 SEBARAN HARGA LAHAN	47
TABEL 4.7 LUAS HARGA LAHAN	51
TABEL 4.8 PERUBAHAN LAHAN	54
TABEL 4.9 TREN PERUBAHAN LAHAN	56

DAFTAR GAMBAR

<u>GAMBAR 3.1 ADMINISTRASI DESA PANGULAH</u>	18
<u>GAMBAR 3.2 ALUR PENELITIAN</u>	28
<u>GAMBAR 4.1 PETAADMINISTRASI DESA PANGULAH</u>	30
<u>GAMBAR 4.2 PETA KEMIRINGAN LERENG</u>	38
<u>GAMBAR 4.4 GRAFIK PERSENTASE LAHAN</u>	41
<u>GAMBAR 4.5 PETA PENGGUNAAN LAHAN (2020)</u>	42
<u>GAMBAR 4.6 PETA PERUBAHAN LAHAN</u>	46
<u>GAMBAR 4.7 DOKUMENTASI WAWANCARA</u>	53
<u>GAMBAR 4.8 ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN</u>	58

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman,Aulia Azhar.(2010).*Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian menjadi Daerah Terbangun di Kabupaten Karawang Tahun 1984 dan 2008*.Universitas Indonesia:Depok.
- Amelia Sari, Mila.(2020).*Pengaruh perubahan penggunaan Lahan Terhadap Harga Lahan di Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat*.Skripsi: Departemen Pendidikan Geografi Universitas Pendidikan Indonesia:Bandung.
- Anwar, Khoirul.(2011).*Pemanfaatan Data Citra penginderaan Jauh Untuk Analisis Aksesibilitas Wilayah Kecamatan di Kabupaten Kudus*.Skripsi: Semarang:Jurusan Geografi Universitas Negeri Semarang.
- Arikunto,S.(1998).*Prosedur Penelitian Suatu pendekatan Penelitian*.Bandung: Rineka Cipta.
- As-Syakur, A.R dkk(2010).*Perubahan Penggunaan Lahan di DAS bandung*.Jurnal Bumi Lestari.10(2): 200-2007.
- Badan Pusat Statistik. *Kecamatan Kotabaru Kabupaten Karawang*. (2020).
- Badan Pusat Statistik.*Kecamatan Kotabaru Kabupaten Karawang*.(2011).
- Badan Puat Statistik Kabupten Kawang.(2020).
- Fahria,dkk.(2010).*Identifikasi Faktor Yang Memengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan Pada Perubahan Tipe Sederhana*.Universitas Tadulaku: Palu.Jurnal SMART EK.hal 251-269.
- Fajriany,Nur Isra.(2017).*Analisis Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kabupaten Pangkep*.Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Fauisi,Ahmad.(2019).*Kajian Perubahan Guna Lahan di Jalan Cipete Raya*.
- Frasetya,Budy.dkk.(2018).*Pemanfaatan itra Landsat 8 dan Goggogle Earth untuk Identifikasi Lahan awah di Kecamatan Cibiru Kota Bandung*.Uiversitas Sunan Gunung Djati:BandungE-Jurnal

- Agroteknologi Tropika.
- Hanifati,Safirah Fakhria.(2016).*Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Mantrijeron Kota Yogyakarta Dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis*.Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- I wayan,Putra Krisna Eka.(2017).*Pemanfaatan Citra Penginderaan Jauh Pada Google Earth Untuk Pembuatan Peta Citra di Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan*:FHS UNDIKSHA dan IGI.
- Raeka,Fatmawati.dkk.(2012).*Model Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan di Surabaya*.Jurnal Teknis ITS.hal 2301-9271.
- Raffiuddin,Alwan.dkk.(2016).*Pola Perubahan Penggunaan Lahan dan Neraca Pangan di Kabupaten Karawang*.Institut Pertanian Bogor.
- Rafi'i, Suryatna(1995).*Metedologi dan Klimatologi*.Bandung: Angkasa.
- Sari,Yeti Anita.(2013). *Analisis Kesesuaian Lahan untuk Lokasi Pemukiman Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul*.Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sulikawati.(2016).*Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian menjadi Permukiman Terhadap Nilai Lahan di Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor*.Universitas Pendidikan Indonesia.
- Siswanto (2006).*Evaluasi Sumber Daya Lahan*.Surabaya : UPN Press.
- Sitorus, S.R.P dkk (2011).*Konservasi Lahan Pertanian dan Keterkaitannya Dengan Kelas Kemampuan Lahan Serta Hirarki Wilayah di Kabupaten bandung Barat*. Jurnal Tanah Lingkungan,13 (2) Oktober 2011:49-57. ISSN 1410-7333.
- Somantri, Lili dan Sugandi, Dede (2017).*penginderaan Jauh Aplikasi Kajian Geomorfologi, Oceanografi, Geologi, Hidrologi, Penggunaan Lahan*.Bandung:UPI Press.
- Sugiyono (2007).*Statistika untuk Penelitian*.bandung : Alfabeta.
- Sutawijaya,Adrian.*Analisis Faktor-Faktor Yang mMemengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak(NJOP)PBB di Kota Semarang*.Jurnal Ekonomi Pembangunan.Hal 64-78.
- Tika,M.P (2005). *Metode Penelitian Grografi*. Jakarta : PT Bumi Aksara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang

Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Wahyuningsih, Menik. (2008). *Pola dan Faktor Penentuan Nilai Lahan Perkotaan di Kota Surakarta*: Semarang.

W.P. Moechtar, dkk. *Identifikasi Alih Fungsi Lahan Dari Sektor Pertanian ke Sektor Jasa dan Perdagangan Kecamatan Teluk Jambe Timur Kabupaten Karawang*. Universitas Komputer Indonesia: Bandung.