

## PENGARUH NILAI LAHAN TERHADAP HARGA LAHAN PADA KORIDOR JALAN I GUSTI NGURAH RAI KOTA PALU

Sarifuddin<sup>1</sup>, Agung Pratama<sup>2</sup>, Irfandi<sup>3</sup>, Yasir Arafat<sup>4</sup>

Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Universitas Tadulako

Email: agungpratama@gmail.com

### ABSTRAK

Nilai lahan adalah suatu penilaian lahan didasarkan pada kemampuan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Jalan I Gusti Ngurah Rai masuk dalam jalur local primer dan menjadi jalur pemhubung antara kecamatan Tatanga dan kecamatan Palu Selatan dimana dikoridor jalan tersebut didominasi oleh perdanganag jasa sehinggah serta lokasinya yang strategis seperti dekat dengan pusat kota, permukiman dan perdanganng sehinga berpengaruh terhadap harga lahan yang ada pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai. Mengetahui pengaruh nilai lahan terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian kuantitatif. Dengan teknik analisis yang digunakan yaitu analisis korelasi dan analisis regresi berganda. Penelitian ini bertujuan menganalisis bagaimana pengaruh nilai lahan terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai. Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa harga lahan di koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai berkisar antara Rp 500.000,00 – Rp 3.500.000,00 per meter jauh di atas harga NJOP yang berkisar antara Rp. 285.000,00 – Rp 394.000,00 per meter. Perubahan harga lahan dipengaruhi oleh 3 faktor yakni lokasi strategis, pemanfaatan lahan dan ketersediaan fasilitas. Hasil analisis korelasi koefisien korelasi  $R 0,801^a$  hal ini menunjukkan bahwa variabel lokasi strategis (X1), pemanfaatan lahan (X2) dan ketersediaan fasilitas (X3), harga lahan (Y) memiliki pengaruh sangat kuat. Hasil analisis regresi berganda diperoleh hasil uji nilai signifikan dimiliki Lokasi Strategis (X1), Pemanfaatan Lahan (X2) dan ketersediaan Fasilitas (X3) dengan nilai lebih kecil dari pada 0,05 yaitu 0,002, 0,005 dan 0,003 Sedangkan nilai t hitung lebih besar dari t tabel yakni yaitu Lokasi Strategis (X1) 1.321, Pemanfaatan Lahan (X2) -0,633 dan ketersediaan Fasilitas (X3) 2.687. Kesimpulan dari hasil ini menunjukkan bahwa variabel yang memiliki hubungan dan pengaruh yang sangat signifikan adalah ketersediaan fasilitas memiliki X3 yang ada pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu sebesar 82% dibandingkan dengan X1 dan X2. diperoleh bahwa nilai lahan memiliki pengaruh terhadap harga lahan yang ada pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu dengan kategori sangat kuat.

**Kata Kunci :** Nilai Lahan, Harga Lahan, Variabel Nilai Lahan

### PENDAHULUAN

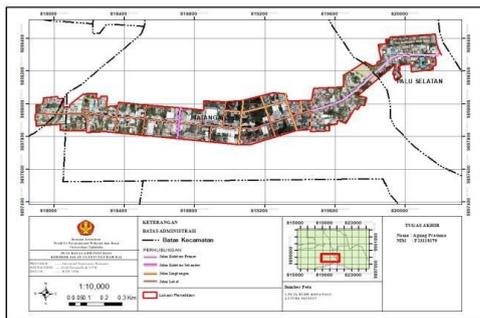
Lahan merupakan bagian dari bentang alam (landscape) yang mempunyai sifat keruangan (spatial) dan merupakan lokasi aktivitas manusia. Fenomena kebutuhan lahan akan cenderung terus meningkat sejalan dengan adanya perkembangan pertumbuhan penduduk. Setiap aspek kehidupan dan pembangunan, baik langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan permasalahan lahan. Sementara itu lahan ditinjau dari ketersediaannya dalam arti luasan terhadap batas administratif lahan bersifat terbatas.

Nilai lahan atau land value adalah suatu penilaian lahan didasarkan pada kemampuan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Darin-Drabkin, 1997). Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Sujarto dalam Hasyim, 1995). Nilai lahan dan harga lahan mempunyai hubungan sistem.

Semakin tinggi harga lahan disebabkan karena semakin meningkatnya kualitas dan nilai strategis suatu lahan. *Nilai dan harga suatu lahan semakin meningkat seiring dengan intensitas kegiatan yang terus bertambah. Suatu aktifitas dengan efek turunannya,*

akan meningkatkan kebutuhan akan lahan.

Salah satu wilayah yang memiliki hal ini juga terjadi di koridor Jalan I Gusti Ngurah Kota Palu dimana berdasarkan RTRW Kota Palu bahwa Jalan I Gusti Ngurah Rai jalan provinsi menjadi jalur regional kota serta menjadi penhubung antara kecamatan Tatanga dan kecamatan Palu Selatan merupakan pusat kegiatan Perdagangan barang jasa, permukiman dan ketersediaan fasilitas penunjang masyarakat yang berkembang pesat di wilayah Kota Palu. Dengan adanya kegiatan tersebut meperngaruhi nilai lahan yang ada diwilayah tersebut semakin tinggi sehingga Masalah – masalah tersebut mengakibatkan kenaikan harga lahan yang dipenaruhi oleh nilai lahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pembagian wilayah studi pada Gambar 1 di bawah ini.



Gambar 1. Peta Citra Satelit 2021 Dan Peta ShpRTRW Kota Palu

Dalam hal ini harga lahan memegang peranan yang penting. Harga lahan menentukan permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan (Drabkin dalam Raeka, 2012).

### RUMUSAN MASALAH

Dengan lokasinya yang sangat strategis menjadi jalur regional kota serta menjadi penhubung antara Kecamatan Tatanga dan Kecamatan Palu Selatan kebutuhan, permukiman, pusat perbelanjaan, ketersediaan dan menyebabkan nilai lahan diwilayah tersebut semakin tinggi sehingga mempengaruhi harga lahan itu sendiri. Dari fenomena tersebut dapat dirumuskan

masalah dalam penelitian adalah Bagaimana pengaruh nilai terhadap harga lahan pada Koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai.

### TUJUAN PENELITIAN

1. Mengetahui pengaruh nilai lahan terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai.
2. Mengetahui seberapa besar pengaruh nilai lahan terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai.
3. Merumuskan pengaruh nilai lahan terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai.

### SASARAN PENELITIAN

1. Mengidentifikasi pengaruh nilai lahan terhadap harga lahan di Koridor JalanI Gusti Ngurah Rai.
2. Mengetahui seberapa besar perngaruh nilai lahan terhadap harga lahan pada Koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai.

### TINJAUAN PUSTAKA

#### a) Lahan

Lahan merupakan lapisan permukaan bumi yang memiliki beberapa komponen geografis sebagai suatu hamparan, memiliki dimensi tempat, satuan luas, sebagai media tumbuh tanaman, sebagai tempat aktivitas manusia serta mengandung arti yang lebih luas dari pengertian tanah (Bratakusumah, 2003).

#### b) Nilai Lahan

Nilai lahan atau land value adalah suatu penilaian lahan didasarkan pada kemampuan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Darin-Drabkin, 1997). Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Sujarto dalam Hasyim, 1995). Nilai lahan dan harga lahan mempunyai hubungan sistem. Semakin tinggi harga lahan disebabkan karena semakin meningkatnya kualitas dan nilai strategis suatu lahan.

Drabkin (1997) mengemukakan bahwa secara fisik nilai lahan tidak dapat turun/tidak terpengaruh faktor waktu, tidak dapat dipindahkan, secara kuantitas terbatas, persediaannya tidak dapat ditingkatkan, serta tidak hanya digunakan untuk tujuan produksi tapi untuk investasi atau sebagai dasar simpanan. Harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis penggunaan lahan di atasnya. Harga lahan dalam

keadaan sebenarnya dapat digolongkan menjadi harga tanah pemerintah (Government Land Price) dan harga lahan pasar (Market Land Price).

Di dalam jurnal American Institute of Real Estate Appraisers (Wolcott, 1987: 22-63), mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan antara lain:

- 1) **Faktor ekonomi**, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya biaya perijinan, pajak dan biaya overhead lainnya.
- 2) **Faktor sosial**, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain.
- 3) **Faktor pemerintah**, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundangundangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (zoning).
- 4) **Faktor fisik**, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

#### c) Harga Lahan

Harga lahan adalah harga suatu lahan yang dilihat dari nilai nominal satuan uang untuk satuan luas lahan yang berlaku pada pasaran lahan (Yuniarto, 2013). Harga lahan bergantung pada kebutuhan dari setiap individu atau perusahaan yang memiliki keinginan untuk mendapatkan suatu lahan. Selain itu, harga lahan juga bergantung pada tingkat kesuburan dan aksesibilitas lokasi lahan (Prasetya & Sunaryo, 2013). Hal tersebut yang menyebabkan harga lahan pada setiap lokasi atau daerah bervariasi (Yuniarto, 2013). Harga lahan dapat ditentukan oleh 2 hal, yaitu harga lahan berdasarkan harga pasar dan ketentuan Nilai Jual Objek Pajak.

#### Faktor - Faktor Penentu Nilai Lahan

##### 1) Lokasi Strategis

Menurut Cholis dalam Luky (1997), lokasi

yang strategis akan memiliki nilai atau harga yang tinggi apabila terletak pada (aktifitas ekonomi yang tinggi, lokasi mudah dijangkau dan tersedia infrastruktur yang lengkap). Harga lahan bergerak turun seiring jarak dari pusat kota (produktif) ke arah pedesaan (konsumtif).

##### 2) Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan dengan intensitas aktivitas perekonomian yang tinggi seperti perdagangan dan jasa, memiliki harga lahan yang tinggi. Hal ini berpengaruh bagi kawasan di sekitarnya dengan timbulnya persaingan harga lahan yang tinggi (Wijayanti dan Widjonarko, 2015).

##### 3) Ketersediaan Sarana dan Prasarana

Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian (UU no 1 th 2011 Pasal 1 ayat 23). Semakin lengkap dan baik fasilitas yang mendukung berbagai kegiatan dan kebutuhan masyarakat, maka secara tidak

langsung akan menjadikan harga lahan dari wilayah tersebut semakintinggi.

##### 4) Faktor Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan pencapaian lokasi dan hubungannya satu sama lain, mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui transportasi (Leksono dalam Parlindungan, 2010). Pembentukan harga lahan dipengaruhi oleh 6 variabel, salah satunya yang terpenting adalah variabel aksesibilitas (Dowall, 2004).

##### 5) Faktor Kondisi Fisik

Pemanfaatan suatu bidang lahan mempunyai kaitan sangat erat dengan kondisi fisiknya. Kondisi fisik di suatu kawasan dapat mempengaruhi tingkat kenyamanan masyarakat di kawasan tersebut. Hadianto dalam Andriani (2016) menerangkan faktor yang mempengaruhi harga lahan diantaranya jarak terhadap jalan, luas tanah, lebar jalan, status jalan, elevasi, kontur dan bentuk tanah.

##### 6) Faktor Sosial Ekonomi

Menurut Eckert (1990) faktor-faktor yang mempengaruhinya adalah faktor sosial dan faktor ekonomi. Faktor sosial yang dimaksud adalah terkait distribusi penduduk, perubahan cita rasa, keamanan dan kenyamanan lingkungan, sedangkan faktor ekonominya adalah jumlah penduduk, pendapatan penduduk, tingkat inflasi dan kebijakan ekonomi, serta perkembangan teknologi.

##### 7) Faktor Kebijakan Pemerintah

Dalam penentuan nilai lahan tidak dapat dipungkiri adanya peran pemerintah dalam penentuannya. Sebuah kebijakan akan sangat berpengaruh terhadap nilai lahan yang ada di suatu wilayah. Menurut Australian Government (2016) faktor pemerintah sangat berpengaruh dalam penentuan nilai lahan, diantaranya stabilitas politik, kebijakan tentang kemudahan dan besarnya IMB, kemudahan kredit bank, zoning dan rencana tata ruang wilayah.

#### d) Koridor Jalan

Menurut Moughtin (1992: 41), suatu koridor biasanya pada sisi kiri kanannya telah ditumbuhi bangunan-bangunan yang berderet memanjang di sepanjang ruas jalan tersebut. Keberadaan bangunan- bangunan tersebut secara langsung maupun tidak langsung akan menampilkan kualitas fisik ruang pada lingkungan tersebut. Sedangkan Zahnd (2012: 110), menyebutkan bahwa koridor dibentuk oleh dua deretan massa (bangunan atau pohon) yang membentuk sebuah ruang untuk menghubungkan dua kawasan atau wilayah kota secara netral. Dengan kata lain, koridor merupakan ruang berupa plaza, jalan atau lorong memanjang yang terbentuk oleh deretan bangunan, pohon, atau perabot jalan untuk menghubungkan dua kawasan dan menampilkan kualitas fisik ruang tersebut.

Berdasarkan klasifikasi jalan I Gusti Ngurah Rai masuk dalam jalan lokal primer yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antarpusat kegiatan lokal, atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antarpusat kegiatan lingkungan.

#### METODE ANALISIS

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kuantitatif, teknik Analisis data yang digunakan sudah cukup jelas, yaitu diarahkan untuk menjawab rumusan masalah atau menguji hipotesis yang telah dirumuskan terdahulu karena datanya kuantitatif, maka

teknik Analisis data menggunakan metode statistik. Statistik digunakan untuk menguji parameter populasi, atau menguji ukuran populasi melalui data sampel. Pengertian statistik disini adalah cara data yang diperoleh dari sampel (sugiyono, 2001).

Data yang terkumpul dari sampel, diolah dengan menggunakan program komputer (Munck 2009, Sudradjad 2000). Dengan program statistic seperti, SPSS (statistical produk and service solution), (Priyatno, 2002). SPSS sebagai software diperlakukan sebagai alat bantu untuk pengolahan data dan Analisis (Furqon, 2009) data di Analisis dengan metode Korelasi dan Regresi.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Analisis Korelasi Ganda

Analisis korelasi artinya saling hubungan atau hubungan timbal balik dari dua variabel atau lebih antara variabel bebas (  $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$ ) terhadap variabel terkait (Y). Untuk memperoleh kejelasan dan kepastian apakah hubungan tersebut berarti (menyakinkan/signifikan) atau tidak berarti (tidak meyakinkan). Dari setiap variabel yang diukur, Hasil ini, diolah dengan program SPSS, maka angka korelasi R berkisar antara 0 sampai dengan  $\pm 1,00$  (artinya paling tinggi  $\pm$ ) pada angka indeks korelasi. sebaliknya nilai semakin mendekati 0 maka hubungan yang terjadi semakin lemah. Menurut Sugiyono (2007) pedoman untuk memberikan interpretasi koefisien korelasi sebagai berikut:

0,00 - 0,199 = sangat rendah  
 0,20 - 0,399 = rendah  
 0,40 - 0,599 = sedang  
 0,60 - 0,799 = kuat  
 0,80 - 1,000 = sangat kuat

Lokasi strategis (X1), pemanfaatan lahan (X2) dan ketersediaan fasilitas (X3). Dari hasil perhitungan diperoleh persamaan regresi sebagai berikut :

Koefisien korelasi R 0,801<sup>a</sup> menunjukkan bahwa variabel lokasi strategis (X1), penggunaan lahan (X2) dan ketersediaan fasilitas (X3), harga tanah (Y) berpengaruh sangat kuat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa harga lahan di koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai dipengaruhi oleh letak yang strategis (X1), penggunaan tanah (X2), ketersediaan fasilitas (X3), dan berada pada kategori sangat kuat.

#### Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi berganda digunakan untuk meramalkan besarnya pengaruh mengetahui

bagaimana variasi dari beberapa variabel independent mempengaruhi variabel dependent dalam suatu fenomena yang kompleks. variabel Berdasarkan hasil pengujian memiliki nilai signifikansi untuk lokasi strategis (X1), penggunaan lahan (X2) dan ketersediaan fasilitas (X3) yang semuanya lebih kecil dari 0,05 yaitu 0,002, 0,005 dan 0,003. nilai t hitung lebih besar dari t Tabel adalah lokasi strategis (X1) 1,321, pemanfaatan lahan (X2) -0,633 dan ketersediaan fasilitas (X3) 2,687 berdasarkan analisis regresi dan perluasan  $Pi^2$  (dua) variabel X dan 1 (satu) variabel X Adapun uraian asumsi-asumsi pada tabel di atas sebagai berikut.

Berdasarkan dari persamaan regresi diatas dapat diinterpretasikan sebagai berikut :

- a) Lokasi Strategis (X1) pada tabel diatas menunjukkan bahwa koefisien regresinya sebesar 0,171 dengan nilai Sig 0,002 < 0,05 hal ini menunjukkan bahwa variabel X1 ( lokasi strategis ) memiliki hubungan terhadap variabel bebas ( harga lahan )
- b) Pemanfaatan Lahan (X2) pada tabel diatas menunjukkan bahwa koefisien regresinya sebesar -0,089 dengan nilai Sig 0,005 < 0,05 hal ini menunjukkan bahwa variabel X2 ( pemanfaatan lahan ) memiliki hubungan terhadap variabel bebas ( harga lahan )
- c) Ketersediaan Fasilitas (X3) Pemanfaatan Lahan (X2) pada tabel diatas menunjukkan bahwa koefisien regresinya sebesar 0,348 dengan nilai Sig 0,003 < 0,005 hal ini menunjukkan bahwa variabel X3 ( ketersediaan fasilitas ) tidak memiliki hubungan terhadap bebas ( harga lahan ).

#### Uji Koefisien Determinasi R<sup>2</sup>

R<sup>2</sup> ( R Square ) atau koefisien determinasi digunakan untuk mengetahui seberapa besar presentase sumbangan pengaruh variabel independen secara bersama – sama terhadap variabel dependen.

#### A. Uji F Simultan Dalam Analisis Linear Berganda Parsial

Uji F dipergunakan untuk menguji apakah ada pengaruh lokasi strategis (X1), pemanfaatan lahan (X2) dan ketersediaan

fasilitas (X3) secara simultan terhadap harga lahan (Y). Uji F dilakukan dengan membandingkan F hitung dan F tabel dengan nilai F tabel  $\alpha = 0,05$ . Adapun F tabel ( $k - k$ )  $k =$  jumlah variabel independen ( variabel bebas atau X)  $n =$  jumlah responden. Angka ini kemudian kita jadikan acuan untuk mencari nilai F tabel pada distribusi nilai F tabel statistik.

Maka di temukan nilai F tabel adalah sebesar  $Df_1 = (k - 1)$   $Df_2 = (n - l)$  (  $4 : 79 - 4 = 75$  ) (  $75 : 4 =$  ) f tabel = 2.49. diketahui F tabel = 2.49 dan F hitung = 5.841 ini menunjukka bahwa F hitung lebih besar dari pada F tabel sehinggah dapat disimpulkan bahwa hipotesis dari pengujian variabel bebas ( lokasi strategis X1, pemanfaatan lahan X2, ketersediaan fasilitas X3 berpengaruh terhadap variabel bebas harga lahan Y ) diterima.

#### B. Uji T Parsial Dalam Analisis Linear Berganda

Uji T pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh setiap variabel bebas terhadap variabel terikat pada sebuah penelitian. Dalam melakukan Uji T parsial pengambilan keputusan bisa dengan melihat nilai Sig. Penelitian ini menggunakan nilai signifikansi 5% atau 0,05 dengan kriteria.

$$t \text{ tabel} = (\alpha/2 : n - k - 1)$$

$$t \text{ tabel} = ( 0,05/2 : 79 - 4 - 1 )$$

$$t \text{ tabel} = ( 0,025 : 74 ) t \text{ tabel} = 0,677$$

dimana diperoleh nilai t tabel 0,677 (signifikansi 0,025) dengan persentase distribusi 74 dengan taraf kesalahan 5%). jika nilai sig > 0,05 H1 ditolak HO diterima begitupun, jika nilai sig < 0,05 H1 diterima HO ditolak. Apabila t hitung < t tabel tidak berpengaruh. Sebaliknya, jika t hitung > t tabel, maka dapat dikatakan berpengaruh. Berdasarkan analisis data dengan menggunakan SPSS 2016 maka diperoleh hasil persamaan sebagai berikut.

Dari persamaan regresi diatas memperlihatkan memperlihatkan hubungan antara variabel independent dengan variabel dependent secara parsial, dari persamaan tersebut dapat disimpulkan bahwa:

#### 1) Variabel Lokasi Strategis X1

##### Hipotesis

Adanya pengaruh variabel lokasi strategis secara parsial terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu.

##### Pengujian

Kriteria pengujian 1) Secara konvensional ditemukan bahwa pada taraf kesalahan  $\alpha = 0,025$  (uji dua sisi)

dengan  $df = 74$  ( $79-4-1$ ) diketahui  $t$  tabel = 0,677 dan  $t$  hitung = 1.321. Karena  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel, maka variabel lokasi strategis ( $X_1$ ) berpengaruh terhadap harga lahan.

Kriteria pengujian 2) secara SPSS yaitu dengan melihat probabilitas signifikansinya ( $P$ -value) = 0,002 lebih kecil dari 0,05 maka  $H_1$  diterima,  $H_0$  ditolak sehingga dapat dikatakan bahwa variabel lokasi strategis adalah berpengaruh terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu, dengan demikian hipotesis yang diajukan terbukti.

## 2) Variabel Pemanfaatan Lahan $X_2$

### Hipotesis

Adanya pengaruh variabel pemanfaatan lahan secara parsial terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu.

### Pengujian

Kriteria pengujian 1) Secara konvensional ditemukan bahwa pada taraf kesalahan  $\alpha = 0,025$  (uji dua sisi) dengan  $df = 74$  ( $79-4-1$ ) diketahui  $t$  tabel = 0,677 dan  $t$  hitung = -0,633. Karena  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel, maka variabel pemanfaatan lahan ( $X_1$ ) berpengaruh terhadap harga lahan.

Kriteria pengujian 2) secara SPSS yaitu dengan melihat probabilitas signifikansinya ( $P$ -value) = 0,005 lebih kecil dari 0,05 maka  $H_1$  diterima,  $H_0$  ditolak sehingga dapat dikatakan bahwa variabel pemanfaatan lahan adalah berpengaruh terhadap terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu, dengan demikian hipotesis yang diajukan terbukti.

## 3) Variabel Ketersediaan Fasilitas $X_3$

### Hipotesis

Adanya pengaruh variabel ketersediaan fasilitas secara parsial terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu.

### Pengujian

Kriteria pengujian 1) Secara konvensional ditemukan bahwa pada taraf kesalahan  $\alpha = 0,025$  (uji dua sisi) dengan  $df = 75$  ( $80-4-1$ ) diketahui  $t$  tabel = 0,677 dan  $t$  hitung = 2,687. Karena  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel, maka variabel ketersediaan fasilitas ( $X_1$ ) berpengaruh signifikan terhadap harga lahan.

Kriteria pengujian 2) secara SPSS yaitu dengan

melihat probabilitas signifikansinya ( $P$ -value) = 0,003 lebih kecil dari 0,05 maka  $H_1$  diterima,  $H_0$  ditolak sehingga dapat dikatakan bahwa variabel ketersediaan fasilitas adalah berpengaruh terhadap terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai

## KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah dan sasaran penelitian diperoleh bahwa nilai lahan memiliki pengaruh terhadap harga lahan yang ada pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu dengan kategori sedang. Hal ini dibuktikan berdasarkan hasil analisis sebagai berikut :

1. Analisis korelasi berganda diperoleh hasil bahwa variabel lokasi strategis ( $X_1$ ), pemanfaatan lahan ( $X_2$ ) dan ketersediaan fasilitas ( $X_3$ ), harga lahan ( $Y$ ) memiliki pengaruh sangat kuat terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai.

2. Analisis regresi berganda

- Uji  $R^2$

Diperoleh koefisien determinasi ( $R^2$ ) sebesar 0,189 yang mengadung pengertian bahwa pengaruh variabel bebas ( lokasi strategis  $X_1$ , pemanfaatan lahan  $X_2$ , ketersediaan fasilitas  $X_3$  ) terhadap variabel terikat ( harga lahan  $Y$  ) adalah sebesar 82% sedangkan sisahnya yakni 18% dipengaruhi diluar factor – factor variabel  $X$ .

- Uji  $F$

Diketahui  $F$  tabel = 2.49 dan  $F$  hitung = 5.841 ini menunjukkan bahwa  $F$  hitung lebih besar dari pada  $F$  tabel sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis dari pengujian variabel bebas ( lokasi strategis  $X_1$ , pemanfaatan lahan  $X_2$ , ketersediaan fasilitas  $X_3$  berpengaruh terhadap variabel bebas harga lahan  $Y$  ) diterima.

- Uji  $T$

Dari persamaan regresi variabel lokasi strategis  $X_1$ , pemanfaatan lahan  $X_2$ , ketersediaan fasilitas memiliki pengaruh secara bersama – sama terhadap harga lahan pada koridor jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu.

3. Berdasarkan hasil analisis bahwa variabel  $X_1, X_2, X_3$  memiliki pengaruh terhadap harga lahan yang ada pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu sebesar 82%.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa nilai lahan terbukti berpengaruh terhadap terhadap harga lahan yang ada pada koridor

Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu.

Pemerintah diharapkan agar mengevaluasi dampak yang bisa membuat perubahan harga lahan yang ada pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu di sehingghah tidak terjadi ketimpangan antara pemerintah dengan masyarakat masa mendatang.

Rekomendasi untuk peneliti yang lain yaitu penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini hanya mengungkap sebagian kecil permasalahan yang berhubungan dengan pengaruh nilai lahan terhadap harga lahan. Dalam hal ini masih banyak faktor yang dapat mempengaruhi harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu dan belum diungkap dalam penelitian ini. Untuk itu disarankan kepada peneliti berikutnya yang berminat melakukan kajian atau penelitian lebih lanjut agar dilaksanakan dengan lebih baik.

[8] Rancangan Akhir RPJMD Kota Palu 2016- 2021. Profil Kota Palu

[9] Sugiono. 2008. Statistik Untuk Penelitian. Bandung: Alfabet

[10] UU RI no. 38 Tahun 2004 pasal 1 ayat (4). Klasifikasi Jalan

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Anita Sitawati Konsep Dasar Penggunaan Lahan
- [2] Caroline Helena Tumanken. Ricky S.M.Lakar Racmat Prijdi. 2021 “Model harga lahan di koridor jalan A.A.Maramis Kecamatan Mapanget Manado”
- [3] Fahirah F., Armin Basong, Hermansah H. Tagala. 2010 . Identifikasil Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana.
- [4] Gatot Subroto 2018. Model Optimasi Nilai Lahan Pada Kawasan Potensial Jalan Lingkar Dalam Timur Surabaya.
- [5] Marini, 2018 “Analisis Nilai Zona Lahan akibat perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Wates kabupaten Kulon Progo
- [6] Moh.Rizal Priangga 2020. Pengaruh Keberadaan Universitas Tadulako Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Di Kelurahan Tondo Kota Palu
- [7] Purbalangi, Guntur. 2014 . Pengaruh Harga Lahan Terhadap Intensitas Pemanfaatan Lahan Di Koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto - Siliwangi Semarang, Universitas Diponegoro.Semarang.