

HUBUNGAN JENIS PENGGUNAAN LAHAN DENGAN HARGA LAHAN DI KORIDOR JALAN SOEKARNO HATTA KOTA MALANG

Faesal Hadi Prasetyo, Abdul Wahid Hasyim, I Nyoman Suluh Wijaya

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

Jalan Mayjen Haryono 167 Malang 65145 -Telp (0341)567886

Email: faesalhadi@gmail.com

ABSTRAK

Koridor Jalan Soekarno Hatta merupakan salah satu kawasan pusat pertumbuhan ekonomi di Kota Malang. Perkembangan Kawasan Koridor Soekarno Hatta di tunjang oleh lokasi yang strategis dan keberadaan perguruan tinggi skala nasional yaitu Universitas Brawijaya memberikan tarikan yang besar terhadap peningkatan jumlah penduduk di sekitarnya. Hal tersebut berdampak pada menjamurnya sektor-sektor jasa, perdagangan dan hunian di kawasan Jalan Soekarno Hatta. Semakin tingginya kebutuhan lahan sementara lahan semakin terbatas untuk pelayanan tersebut berdampak pada tingkat harga lahan di sekitarnya. Oleh karena itu tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan pada masing-masing jenis guna lahan yaitu jasa, perdagangan, dan perumahan sehingga dihasilkan besaran dari kontribusi setiap faktornya pada setiap jenis guna lahan dengan tingkat harga lahannya. Metode yang digunakan adalah regresi linier berganda untuk mengetahui besar pengaruh setiap jenis guna lahan terhadap harga lahan yang dinilai dari NJOP di Koridor Jalan Soekarno Hatta. Hasil menunjukkan bahwa pada jenis guna lahan memiliki pengaruh terhadap harga lahan di koridor Jalan Soekarno Hatta. Aspek yang paling berpengaruh adalah luas lahan (X_1), jarak dengan jalan utama (X_2), jarak terhadap pusat pendidikan (X_3), waktu tempuh terhadap pusat pendidikan (X_4), ketersediaan transportasi (X_5), lebar jalan (X_6), dengan model $Y_{Jasa} = 3.233 + (0,147 X_1) + (-0,2017 X_2) + (-0,093 X_3) + (-0,249 X_4) + (1,137 X_5) + (0,2 X_6)$, $Y_{Perdagangan} = 2.720 + (0,503 X_1) + (-0,175 X_2) + (-0,106 X_3) + (-0,334 X_4) + (1,064 X_5) + (0,232 X_6)$, dan $Y_{Perumahan} = 3.918 + (-0,061 X_2) + (-0,092 X_3) + (-0,873 X_4) + (1,018 X_5) + (0,298 X_6)$. Hasil pemodelan menunjukkan terdapat perbedaan pada variabel luas lahan yang berpengaruh secara signifikan pada guna lahan jasa dan perdagangan tetapi tidak berpengaruh secara signifikan pada guna lahan perumahan. Hal tersebut berkaitan pada aspek kemanfaatan lahan secara ekonomi dimana semakin luas lahan maka semakin banyak kegiatan yang dapat dilakukan sehingga akan berdampak pada tingkat harga lahannya.

Kata kunci : harga lahan, jenis guna lahan, regresi linier berganda

ABSTRACT

Soekarno Hatta street corridor is one of economic growth area in Malang City. Soekarno Hatta Corridor supported by a strategic location and the existence of universities. University of Brawijaya has increasing the number of residents in the vicinity, it impacts on the proliferation of the services sector, trade and occupancy. Heightened demand for increasingly limited land while the land for such services have an impact on price levels in the surrounding area. Therefore the aim of this study was to identify the factors that influence the land price for each type of land use, namely services, trade, and housing so that the resulting magnitude of the contribution of each factor on any type of land use with land price level. The method used is multiple linear regression to determine the influence of each type of land use to the land price. The results showed that the type of land use has an influence on land price in the Soekarno Hatta road corridor. Aspects of the most influential is area (X_1), the distance to the main road (X_2), the distance to the center of education (X_3), the travel time to the education center (X_4), availability of transport (X_5), the width of the road (X_6), with a model $Y_{Jasa} = 3,233 + (0,147X_1) + (-0,2017X_2) + (-0,093X_3) + (-0,249X_4) + (1,137X_5) + (0,2X_6)$, $Y_{Perdagangan} = 2.720 + (0.503 X_1) + (-0,175X_2) + (-0,106X_3) + (-0,334X_4) + (1.064X_5) + (0,232X_6)$, and $Y_{Perumahan} = 3,918 + (-0,061X_2) + (-0,092X_3) + (-0,873X_4) + (1.018X_5) + (0,298X_6)$, the model shows there are differences in the variable area having a significant effect on land use and trading services but has no effect on residential land use significantly. This is related to aspects of the economic benefit of land, the larger area can make the more activities they can do so it will have an impact on the land price level.

Keywords: land prices, land use, multiple linear regression

PENDAHULUAN

Perkembangan suatu wilayah perkotaan yang bersifat tidak tetap atau dinamis berpengaruh pada pola kehidupan masyarakat yang ada di dalamnya. Perkembangan kota sebagai pusat kegiatan ekonomi menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk melakukan berbagai aktifitas di dalamnya. Segala aktifitas dan kegiatan yang dilakukan manusia tersebut itu berpengaruh terhadap penggunaan lahan saat ini dan masa mendatang yang akan terus berubah secara dinamis.

Jenis aktifitas manusia yang ada di atas sebuah lahan dapat mempengaruhi nilai lahan tersebut, hal ini tergantung dari besarnya keuntungan yang dapat diperoleh manusia dari sebuah lahan. Dalam dokumen rencana tata ruang BWP Malang Utara dijelaskan bahwa arahan penataan BWP Malang Utara berdasarkan kebijakan RTRW Kota Malang tahun 2013-2033 pada kawasan Jalan Soekarno Hatta dan sekitarnya merupakan pusat BWP di Malang Utara atau Kecamatan Lowokwaru, hal tersebut terlihat dari keberadaan pusat-pusat pelayanan baik perdagangan, jasa, pendidikan dan perumahan yang terpusat disekitar kawasan Jalan Soekarno Hatta. Secara umum persebaran penggunaan lahan pada poros jalan utama di dominasi oleh guna lahan perdagangan serta jasa, kemudian pada lapis kedua dan seterusnya di dominasi oleh guna lahan perumahan, sebaran penggunaan lahan tersebut dipengaruhi oleh kemanfaatan lahan pada aspek ekonominya, sehingga sebagian besar dimanfaatkan untuk kegiatan perdagangan dan komersial lainnya, (Riza, 2005 dalam Anggi Ayu Lestari, 2013).

Berdasarkan RDTR Malang Utara 2013-2033 isu strategis yang terdapat di BWP Malang Utara diantaranya adalah terkait dengan keberadaan sarana pendidikan skala regional seperti Universitas Brawijaya, Universitas Muhammadiyah Malang, Universitas Negeri Malang dan sebagainya memberikan dampak pada perkembangan BWP Malang Utara diantaranya menjamurnya sektor-sektor perdagangan, jasa, dan rumah kos. Hal tersebut dikarenakan tarikan yang besar dari fasilitas pendidikan tersebut sehingga semakin banyak penduduk yang datang terutama dikawasan dekat dengan pusat pendidikan. Keberadaan salah satu Kampus besar tersebut yakni Universitas Brawijaya yang memiliki tarikan

penduduk paling besar di Kota Malang berdampak pada pertumbuhan jumlah mahasiswa di kawasan tersebut yang secara perlahan mendapat tanggapan dari lingkungan sekitarnya dimana kebutuhan mahasiswa pada umumnya tersedia pada kawasan Jalan Soekarno hatta. Masyarakat setempat menyisihkan ruang dilingkungan mereka untuk menampung fungsi pelayanan ini. Meningkatnya fungsi pelayanan publik ini sedikit banyak berpengaruh pada pola pemanfaatan ruang kawasan.

Menurut Riza (2005), dalam Anggi Ayu Lestari (2013), harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan diatasnya dan terwujud oleh kegiatan yang ditempatkan diatasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah, berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa jenis pemanfaatan lahan yang berada di atasnya berpengaruh pada harga lahan yang berkaitan pada kemanfaatannya secara ekonomi. Dikutip dari Media Kendedes, Dinas Kominfo Kota Malang menyebutkan bahwa pada tahun 2011 hingga 2015 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) mengalami kenaikan yang cukup signifikan. Kenaikan yang cukup besar berada di daerah Malang Utara, yaitu di wilayah Kecamatan Lowokwaru, dan Blimbing. Kenaikan NJOP rata-rata hingga mencapai 200%. Kenaikan tersebut terjadi akibat pertumbuhan kawasan khususnya di Koridor Jalan Soekarno Hatta semakin cepat akibat dari permintaan lahan yang semakin tinggi di kawasan tersebut, intensitas pemanfaatan lahan yang tinggi pada guna lahan jasa, perdagangan dan perumahan untuk pelayanan penduduk yang semakin bertambah serta peningkatan infrastruktur untuk penunjang kegiatan masyarakat di kawasan Koridor Jalan Soekarno Hatta telah berdampak pada harga lahannya.

Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui model hubungan harga lahan dengan masing-masing jenis guna lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang yang selanjutnya dapat digunakan sebagai media untuk memperkirakan harga lahan pada masing-masing jenis penggunaan lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta.

METODE PENELITIAN

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dibagi menjadi dua jenis, yaitu data secara primer dan sekunder. Survei sekunder dilakukan dengan melakukan

survei ke Dinas Pendapatan daerah Kota Malang. kemudian Survei primer dilakukan dengan observasi lapangan dan pengamabilan data melalui SIG, data yang di ambil terkait luas lahan, jarak lahan dengan jalan utama, jarak terhadap pusat pendidikan, waktu tempuh, ketersediaan transportasi, lebar jalan dan kapasitas jalan.

Populasi dan Sampel

Sampel yang digunakan pada penelitian ini adalah populasi dari kavling lahan yang berada di kawasan jalan soekarno hatta, kawasan dibatasi berdasarkan batas fisik yaitu jalan dengan jumlah kavling lahan masing-masing guna lahan adalah guna lahan jasa sebanyak 93 kavling lahan, guna lahan perdagangan sebanyak 194 kavling lahan dan guna lahan perumahan dengan 374 kavling lahan.

Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan pada penelitian "Hubungan Jenis Penggunaan Lahan dengan Harga Lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta Malang" antara lain :

Analisis Karakteristik Penggunaan Lahan

Analisis ini digunakan untuk mendeskripsikan sebaran penggunaan lahan di kawasan koridor Jalan Soekarno Hatta Malang. Sebaran jenis penggunaan lahan yang di kaji adalah jenis guna lahan jasa, perdagangan, dan perumahan yang dijelaskan berdasarkan variabel sebagai berikut :

1. Luas lahan
2. Jarak dengan jalan utama
3. Jarak terhadap pusat pendidikan
4. Waktu tempuh
5. Ketersediaan transportasi
6. Lebar jalan
7. Kapasitas jalan

Analisis Harga Lahan

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui sebaran harga lahan pada masing-masing guna lahan yang dijelaskan berdasarkan variabel-variabel yang mempengaruhi harga lahan.

Analisis Hubungan Jenis Penggunaan Lahan dengan Harga Lahan.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian mengenai hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan adalah menggunakan analisis Regresi Linier Berganda. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui

seberapa besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat yaitu harga lahan (Y), bentuk matematisnya adalah sebagai berikut :

$$Y = a + bX_1 + bX_2 + bX_3 + bX_4 + bX_5 + bX_6$$

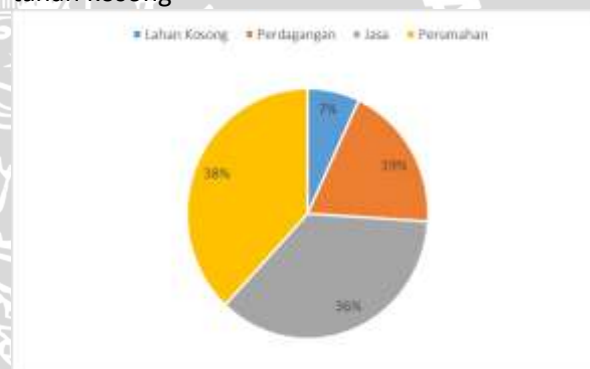
Dimana :

- Y = Harga lahan
 X1 = Luas lahan
 X2 = Jarak dengan jalan utama
 X3 = Jarak terhadap pusat pendidikan
 X4 = Waktu Tempuh
 X5 = Ketersediaan transportasi
 X6 = Lebar Jalan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Penggunaan Lahan

Berdasarkan hasil pengamatan di Koridor Jalan Soekarno Hatta terdapat empat jenis penggunaan lahan yang berada di Koridor Jalan Soekarno Hatta yaitu guna lahan perumahan, guna lahan jasa, guna lahan perdagangan, guna lahan permukiman dan guna lahan tegalan atau tanah kosong



Gambar 1. Prosentase Penggunaan Lahan Koridor Jalan Soekarno Hatta

Penggunaan lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta di dominasi oleh perumahan, jasa dan perdagangan dengan prosentase tertinggi pada guna lahan permukiman sebesar 38 %, sedangkan prosentase paling kecil adalah pada lahan kosong sebesar 7 % dari luas total.

Karakteristik Aksesibilitas Jalan

Pada koridor Jalan Soekarno Hatta terdapat empat jenis penggunaan lahan, yakni perdagangan, jasa, permukiman dan lahan kosong. Masing-Masing penggunaan lahan tersebut memiliki karakteristik aksesibilitas jalan yang berbeda-beda. Adapun beberapa aspek yang terkait dengan aksesibilitas jalan diantaranya adalah jarak ke pusat kegiatan, jarak ke jalan utama, ketersediaan transportasi, lebar jalan dan waktu tempuh.

Jarak ke Pusat Pendidikan

Jalan Soekarno Hatta merupakan salah satu jalan yang digunakan masyarakat yang hendak menuju Universitas Brawijaya maupun dari Universitas Brawijaya ke tempat-tempat bisnis, perdagangan dan jasa serta perumahan. Universitas Brawijaya merupakan salah satu universitas yang memiliki tarikan terhadap jumlah penduduk paling besar di Kota Malang, sehingga pada penelitian ini jarak menuju pusat pendidikan yang akan diidentifikasi adalah pusat pendidikan dengan tarikan penduduk paling besar yaitu Universitas Brawijaya. Identifikasi jarak ke pusat kegiatan pendidikan tersebut dapat digunakan untuk menunjukkan jarak masing-masing persil ke pusat kegiatan pendidikan yaitu Universitas Brawijaya.

Jarak ke Jalan Utama

Jalan utama Koridor Jalan Soekarno Hatta merupakan jalan yang memiliki dimensi lebar 16 meter dengan hierarki jalan kolektor sekunder yang di dominasi oleh jenis penggunaan lahan perdagangan. Jarak ke jalan utama tersebut menunjukkan lokasi-lokasi yang semakin dekat dengan jalan utama maka akan semakin mempermudah aksesibilitas lokasinya.

Ketersediaan Transportasi

Ketersediaan transportasi pada penelitian ini merupakan jumlah trayek angkutan umum yang melewati suatu kavling lahan. Hal tersebut berkaitan dengan kemudahan bagi penghuni perumahan dalam melakukan perjalanan menuju tempat-tempat tertentu untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta untuk memenuhi kebutuhannya. Pada Koridor Jalan Soekarno Hatta Ketersediaan transportasi yang paling mendominasi adalah pada jalan utama yaitu Jalan Soekarno Hatta yaitu sebanyak empat trayek angkutan umum diantaranya TSG, ABG, JPK, ASD.

Lebar Jalan

Lebar jalan merupakan aspek yang dapat memberikan nilai tambah pada harga suatu lahan. Pada Koridor Jalan Soekarno Hatta dimensi jalan yang memiliki lebar jalan paling besar berada di Jalan Utama dengan lebar jalan 16 meter, sedangkan dimensi lebar jalan pada jalan lokal dan jalan lingkungan atau kawasan perumahan rata-rata memiliki lebar jalan antara 4-6 meter.

Waktu Tempuh

Waktu tempuh pada penelitian ini merupakan waktu tempuh perjalanan menuju pusat pelayanan pendidikan yaitu Universitas Brawijaya. Waktu tempuh yang digunakan adalah kecepatan rata-rata kendaraan bermotor dari asal hingga ke Kampus Universitas Brawijaya.

Kapasitas Jalan

Tingkat pelayanan jalan pada jalan utama yaitu Jalan Soekarno Hatta adalah E, sedangkan tingkat pelayanan jalan pada jalan lokal dan lingkungan rata-rata A dan B. Tingkat pelayanan jalan E merupakan kondisi jalan macet hal ini tentu saja akan mengganggu kegiatan sosial, ekonomi masyarakat serta aktifitas guna lahan, sehingga kondisi ini akan berpengaruh pada produktifitas lahan yang dapat mengurangi harga suatu lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta.

Luas Lahan

Luas lahan pada masing-masing persil di Koridor Jalan Soekarno Hatta berbeda-beda, sesuai dengan penggunaan lahannya. Total jumlah luasan lahan terbesar berada pada luas yaitu 36-1321 m² pada guna lahan perumahan.

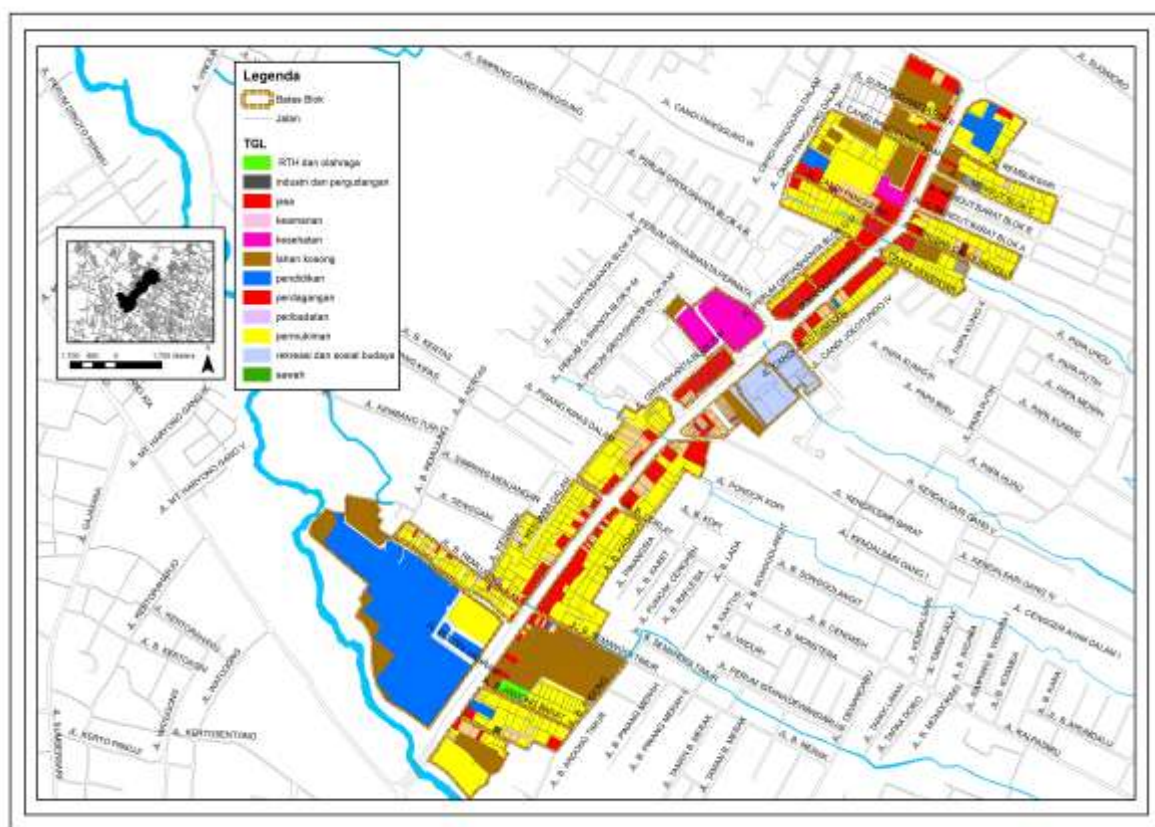
Karakteristik Harga Lahan

Berdasarkan rumus Sturgess interval harga lahan pada Koridor Jalan Soekarno Hatta adalah 10 kelas. Lebar kelas di tentukan berdasarkan harga minimum dan maksimum dari data. Untuk Koridor Jalan Soekarno Hatta, harga maksimum adalah Rp.11.000.0000/m² dan harga minimum adalah Rp.1.573.000/ m² dengan rentang harga maksimum dan minimum adalah 9.427.000/m². Kemudian akan dibagi dengan banyaknya kelas yaitu 10 kelas maka akan didapatkan interval untuk setiap kelas adalah 910.505/m². Berikut merupakan penjabaran interval harga lahan yang di tunjukkan pada tabel berikut :

Tabel 1. Interval Harga Lahan

Kelas	Interval Harga Lahan (Rp)		
1	1.573.000	-	2.483.505
2	2.483.506	-	3.394.010
3	3.394.011	-	4.304.516
4	4.304.517	-	5.215.021
5	5.215.022	-	6.125.527
6	6.125.528	-	7.036.033
7	7.036.034	-	7.946.538
8	7.946.539	-	8.857.044
9	8.857.045	-	9.767.549
10	9.767.550	-	11.000.000

Sumber : Hasil Analisis 2015



Gambar 2. Peta Sebaran Guna Lahan

Analisis Pola Spasial Harga Lahan

Untuk melihat sebaran harga lahan di Koridor Jalan Soekarno hatta secara spasial di gunakan peta isovalue atau kontur harga lahan dengan menggunakan metode *kriging*, *kriging* merupakan metode geostatistika yang memanfaatkan nilai spasial pada suatu lokasi untuk memprediksi nilai pada lokasi lain dimana nilai prediksi tersebut tergantung pada kedekatannya terhadap lokasi tersampel (Goef Bohling, 2005), model yang digunakan adalah model *ordinary kriging* dengan variabel yang digunakan adalah jarak dengan jalan utama. Formula kriging dari data sampel keseluruhan yang berjumlah 683 objek.

Dari hasil analisis menggunakan ArcGis 10.3 yang dapat dilihat pada Gambar 9. sebaran harga lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta tertinggi berada pada lokasi yang dekat dengan jalan utama dan pusat pendidikan yang berada disebelah selatan yaitu Universitas Brawijaya, Selain itu juga terjadi kecenderungan harga lahan yang semakin tinggi kearah selatan dimana terdapat fasilitas pendidikan yaitu Universitas Brawijaya dengan rentan harga tertinggi Rp. 8.000.000-11.000.000 /m², sementara itu untuk lahan yang berada jauh dari jalan utama atau

berada pada jalan-jalan lingkungan harga lahan cenderung lebih rendah.

Pembahasan

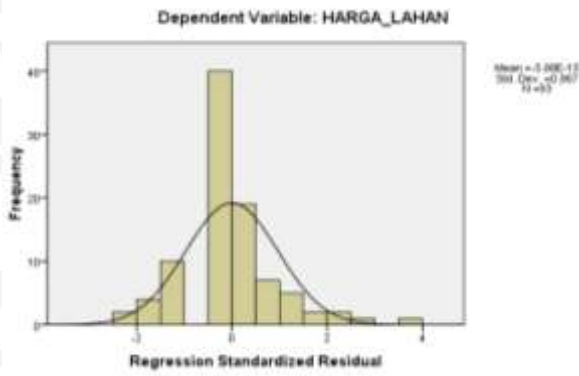
Pada penelitian ini membahas mengenai bagaimana hubungan pola penggunaan lahan dengan harga lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta menggunakan analisis regresi linier berganda. Penggunaan lahan yang diteliti terdiri dari jenis penggunaan lahan jasa, perdagangan dan perumahan. Masing-Masing jenis guna lahan tersebut dianalisis dengan variabel terikat yaitu harga lahan. Adapun variabel bebas pada penelitian ini sejumlah 7 antara lain luas lahan, jarak dari jalan utama, jarak dengan pusat pendidikan, waktu tempuh, ketersediaan transportasi, lebar jalan dan kapasitas jalan. Hasil analisis masing-masing dijelaskan sebagai berikut :

Uji Asumsi Klasik

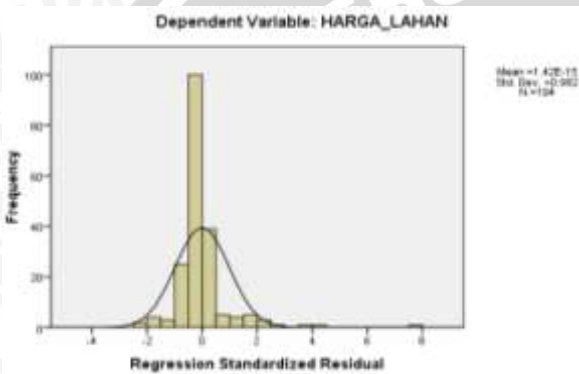
Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi nilai residunya mempunyai distribusi yang normal. Pengujian ini dapat dilakukan dengan melihat histogram data yang ada. Apabila

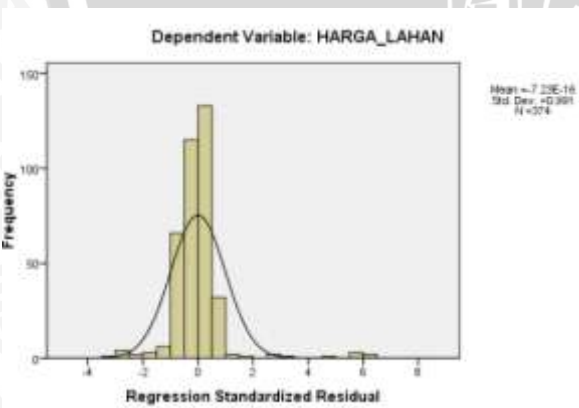
histogram berbentuk seperti bel, maka dapat dinyatakan bahwa data berdistribusi secara normal. Hasil uji normalitas dapat dilihat pada histogram berikut :



Gambar 3. Histogram Regresi Linier Berganda Pada Guna Lahan Jasa



Gambar 4. Histogram Regresi Linier Berganda Pada Guna Lahan Perdagangan



Gambar 5. Histogram Regresi Linier Berganda Pada Guna Lahan Perumahan

Berdasarkan histogram diatas dapat dilihat bahwa bentuk histogram dari hasil uji normalitas data pada masing-masing jenis guna lahan sudah menyerupai bel yang berarti secara visual dapat dinyatakan bahwa histogram tersebut telah menunjukkan data terdistribusi secara normal pada jenis guna lahan jasa, jenis guna lahan perdagangan dan guna lahan perumahan.

Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas digunakan untuk mengetahui apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen. Jika terjadi korelasi, maka model regresi terjadi multikolinieritas. Hasil uji multikolinieritas pada masing-masing jenis penggunaan lahan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 2. Uji Multikolinieritas Guna Lahan Jasa

Variabel	Sub Variabel	Tolerance	VIF
Faktor Fisik	Luas (X1)	0,725	1,379
Aksesibilitas	Jarak terhadap jalan utama (X2)	0,400	2,497
	Jarak terhadap pusat pendidikan (X3)	0,270	3,698
	Lebar jalan (X4)	0,101	9,896
	Waktu tempuh (X5)	0,220	4,555
	Ketersediaan transportasi (X6)	0,096	7,922
	Kapasitas jalan (X7)	0,504	1,984

Sumber : Hasil analisis 2015

Tabel 3. Uji Multikolinieritas Guna Lahan Perdagangan

Variabel	Sub Variabel	Tolerance	VIF
Faktor Fisik	Luas Lahan (X1)	0,870	1,149
Aksesibilitas	Jarak terhadap jalan utama (X2)	0,501	1,997
	Jarak terhadap pusat pendidikan (X3)	0,183	5,450
	Lebar jalan (X4)	0,141	7,102
	Waktu tempuh (X5)	0,175	5,707
	Ketersediaan transportasi (X6)	0,131	7,648
	Kapasitas jalan (X7)	0,391	2,554

Sumber : Hasil analisis 2015

Tabel 4. Uji Multikolinieritas Guna Lahan Perumahan

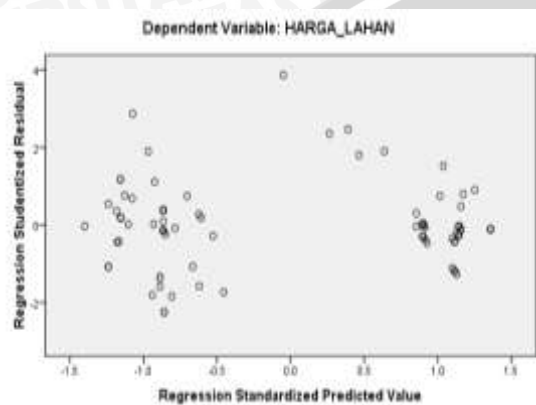
Variabel	Sub Variabel	Tolerance	VIF
Faktor Fisik	Luas Lahan (X1)	0,953	1,049
Aksesibilitas	Jarak terhadap jalan utama (X2)	0,781	1,280
	Jarak terhadap pusat pendidikan (X3)	0,081	9,309
	Lebar jalan (X4)	0,176	5,692
	Waktu tempuh (X5)	0,078	9,772
	Ketersediaan transportasi (X6)	0,184	5,692
	Kapasitas jalan (X7)	0,408	2,450

Sumber : Hasil analisis 2015

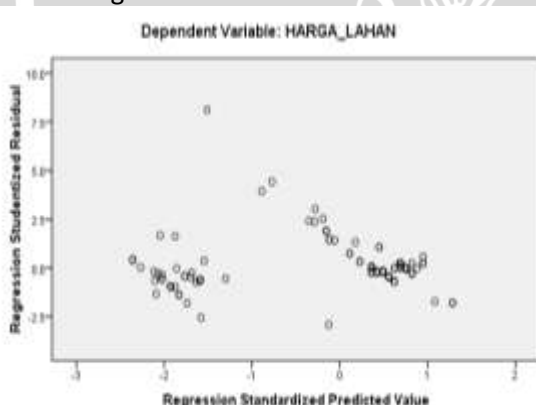
Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa pada ketiga jenis guna lahan nilai *Tolerance* pada keseluruhan variabel sudah mendekati angka 1. Untuk nilai *VIF* nilai pada keseluruhan variabel mendekati 1. Oleh karena itu dapat dinyatakan bahwa pada penelitian ini tidak terdapat masalah multikolinieritas.

Uji Heteroskedastisitas

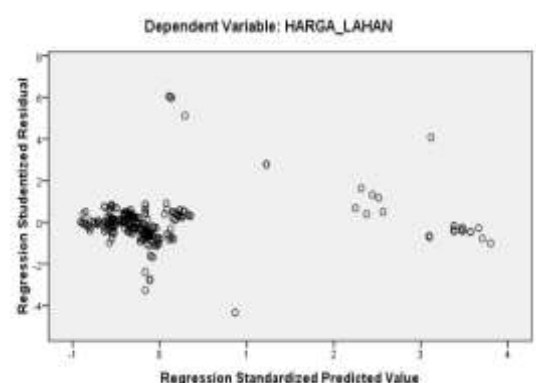
Uji heteroskedastisitas dilakukan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi terjadi ketidaksamaan varians residual dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Uji heteroskedastisitas dapat dilihat pada ada atau tidaknya pola tertentu di grafik *scatterplot*. Apabila terdapat pola titik-titik yang menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas. Berikut merupakan hasil uji heteroskedastisitas pada tiap guna lahan.



Gambar 6. Grafik *Scatterplot* Regresi Linier Berganda Untuk Guna Lahan Jasa



Gambar 7. Grafik *Scatterplot* Regresi Linier Berganda Untuk Guna Lahan perdagangan



Gambar 8. Grafik *Scatterplot* Regresi Linier Berganda Untuk Guna Lahan Perumahan

Berdasarkan hasil uji tersebut menunjukan bahwa titik-titik pada ketiga *scatterplot* sudah menyebar baik diatas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y dan juga sumbu X. Hal ini menunjukkan bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresi.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi linier berganda ini nilai residu yang ada tidak berkorelasi satu dengan lainnya. Permasalahan terkait autokorelasi dapat dilihat dari nilai Durbin-Watson yang mana apabila menunjukkan nilai diantara -2 sampai +2 maka model tersebut bebas dari permasalahan autokorelasi.

Pada hasil regresi pada guna lahan jasa, nilai Durbin-Watson yang didapat adalah 1,283, pada hasil regresi guna lahan perdagangan didapatkan nilai Durbin-Watson 1,226, dan pada hasil regresi guna lahan perumahan nilai Durbin-Watson yang didapat adalah 0,520. Nilai Durbin-Watson dari ketiga hasil regresi berada diantara nilai -2 sampai +2 sehingga dapat dinyatakan bahwa model regresi pada guna lahan jasa, perdagangan dan perumahan tidak terjadi permasalahan autokorelasi.

Model Hubungan Guna Lahan Jasa dengan Harga Lahan

Pada guna lahan jasa hasil perhitungan Nilai *Adjusted R Square* adalah 0,963 atau sama dengan 96,3%. Dari nilai *Adjusted R Square* dapat dilihat bahwa variabel bebas memiliki pengaruh kontribusi sebesar 96,3% terhadap variabel terikat dan sisanya yakni sebesar 3,7% lainnya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar variabel penelitian, hal tersebut menunjukkan variabel penelitian yang digunakan memiliki tingkat kontribusi yang besar dalam menentukan model terbaik terhadap model hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan pada jenis guna lahan jasa.

Hasil analisis menunjukan pada guna lahan jasa variabel yang berpengaruh secara signifikan adalah variabel sebagai berikut :

- Y = Harga Lahan
- X₁ = Luas
- X₂ = Jarak dari jalan utama
- X₃ = Jarak ke pusat pendidikan
- X₄ = Waktu tempuh
- X₅ = Ketersediaan transportasi
- X₆ = Lebar jalan

Tabel 5. Koefisien Konstanta Variabel Bebas

	<i>Unstandardized Coefficients</i>		<i>Standardized Coefficients</i>
	B	Std. Error	Beta
(Constant)	3,233	0,381	
Luas	0,147	0,061	0,56
Jarak ke jalan utama	-0,207	0,059	-0,110
Jarak ke Pusat Pendidikan	-0,093	0,040	-0,088
Waktu tempuh	-0,249	0,114	-0,093
Ketersediaan transportasi	1,137	0,125	0,586
Lebar jalan	0,200	0,049	0,256

Sumber : Hasil analisis 2015

Berdasarkan Tabel 5. dapat diketahui nilai koefisien dari masing-masing variabel bebas. Nilai koefisien yang dimasukkan dalam persamaan regresi diambil dari nilai B pada tabel *Unstandardized Coefficients*. Nilai positif variabel bebas X_n pada model persamaan menunjukkan bahwa semakin besar nilai X_n dengan variabel X lainnya bernilai netral maka akan semakin besar pula nilai Y begitu pula sebaliknya, variabel yang bernilai positif diantaranya adalah luas lahan, ketersediaan transportasi dan lebar jalan. Sedangkan nilai negatif pada variabel X_n menunjukkan bahwa semakin besar nilai variabel bebas X_n dengan variabel X lainnya bernilai netral maka semakin kecil nilai Y begitu pula sebaliknya. Variabel yang bernilai negatif diantaranya adalah variabel jarak dari jalan utama, jarak ke pusat pendidikan, dan waktu tempuh. sehingga dapat didapatkan persamaan regresi:

$$Y_{\text{jasa}} = 3,233 + 0,147 X_1 + -0,207 X_2 + -0,093 X_3 + -0,249 X_4 + 1,137 X_5 + 0,2 X_6$$

Berdasarkan pada persamaan regresi yang terbentuk, maka dapat diketahui bahwa faktor-faktor dalam hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan pada penggunaan lahan jasa adalah faktor luas lahan, jarak ke jalan utama, jarak ke pusat pendidikan, waktu tempuh, ketersediaan transportasi dan lebar jalan.

Model Hubungan Guna Lahan Pedagangan dengan Harga Lahan

Pada guna lahan perdagangan hasil perhitungan Nilai *Adjusted R Square* adalah 0,929 atau sama dengan 92,9%. Dari nilai *Adjusted R Square* dapat dilihat bahwa variabel bebas memiliki pengaruh kontribusi sebesar

92,9% terhadap variabel terikat dan sisanya yakni sebesar 7,1% lainnya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar variabel penelitian. hal tersebut menunjukkan variabel penelitian yang digunakan memiliki tingkat kontribusi yang besar dalam menentukan model terbaik terhadap model hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan. Hasil analisis menunjukkan pada guna lahan perdagangan variabel yang berpengaruh secara signifikan terhadap harga lahan adalah sebagai berikut :

Y = Harga Lahan

X_1 = Luas

X_2 = Jarak dari jalan utama

X_3 = Jarak ke pusat pendidikan

X_4 = Waktu tempuh

X_5 = Ketersediaan transportasi

X_6 = Lebar jalan

Tabel 6. Koefisien Konstanta Variabel Bebas

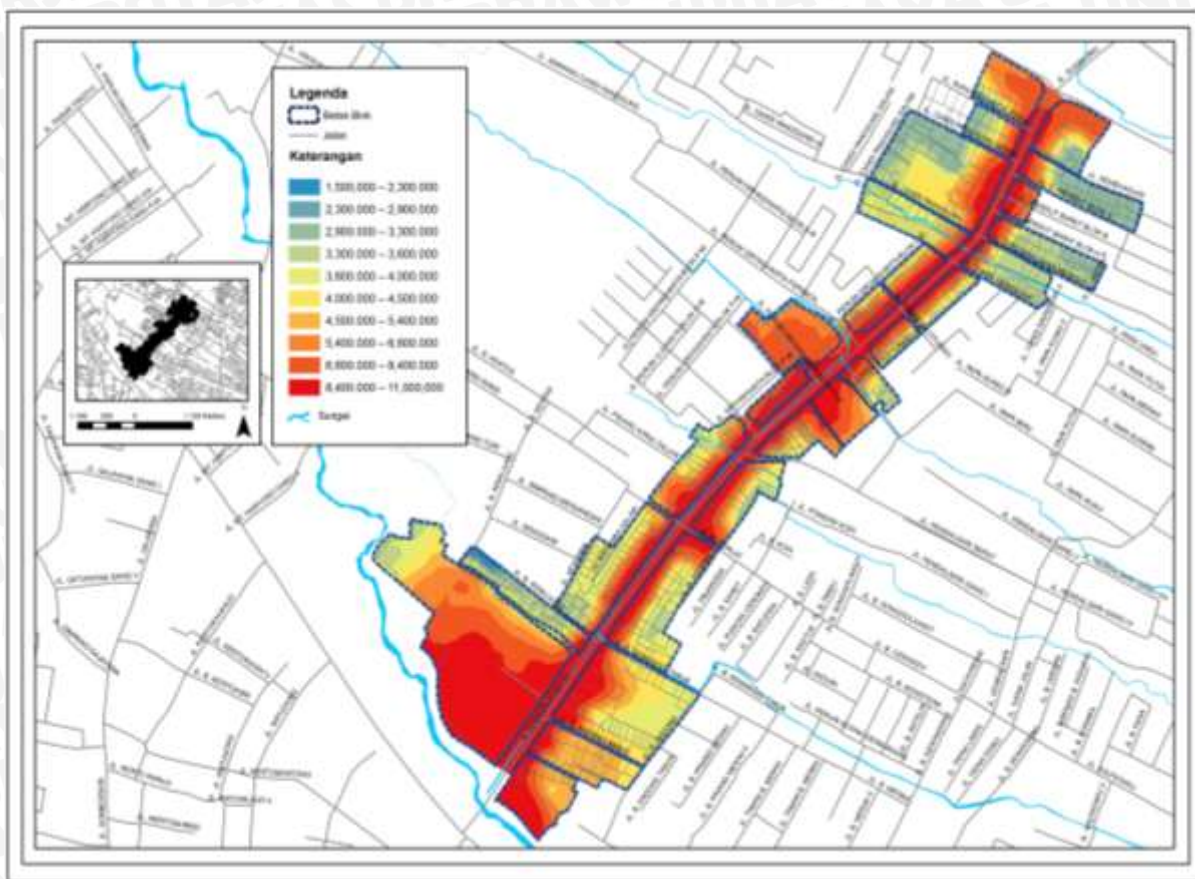
	<i>Unstandardized Coefficients</i>		<i>Standardized Coefficients</i>
	B	Std. Error	Beta
(Constant)	2,720	0,442	
Luas	0,503	0,127	0,80
Jarak ke jalan utama	-0,175	0,050	-0,095
Jarak ke Pusat Pendidikan	-0,106	0,040	-0,119
Waktu tempuh	-0,334	0,150	-0,102
Ketersediaan transportasi	1,064	0,115	0,490
Lebar jalan	0,232	0,038	0,312

Sumber : Hasil analisis 2015

Berdasarkan Tabel 6. dapat diketahui bahwa nilai koefisien dari masing-masing variabel bebas. Nilai koefisien yang dimasukkan dalam persamaan regresi adalah nilai yang diambil dari nilai B pada tabel *Unstandardized Coefficients*. Sehingga setelah di masukkan kedalam persamaan didapatkan model persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y_{\text{perdagangan}} = 2.720 + 0,503 X_1 + -0,175 X_2 + -0,106 X_3 + -0,334 X_4 + 1,064 X_5 + 0,232 X_6$$

Berdasarkan persamaan regresi yang dihasilkan tersebut, maka dapat diketahui bahwa faktor-faktor yang berpengaruh secara signifikan dalam menentukan model hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan pada jenis penggunaan lahan perdagangan adalah variabel (X_1) luas lahan, variabel (X_2) jarak dari jalan utama, variabel (X_3) jarak ke pusat pendidikan, variabel (X_4) waktu tempuh, variabel (X_5) ketersediaan transportasi dan variabel (X_6) lebar jalan.



Gambar 9. Peta Kontur Harga Lahan

Model Hubungan Guna Lahan Perumahan dengan Harga Lahan

Pada jenis guna lahan perumahan hasil perhitungan Nilai *Adjusted R Square* adalah sebesar 0,838 atau sama dengan 83,8%. Dari nilai *Adjusted R Square* dapat dilihat bahwa variabel bebas memiliki pengaruh kontribusi sebesar 83,8% terhadap variabel terikat dan sisanya yakni sebesar 16,2% lainnya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar variabel penelitian, hal tersebut menunjukkan variabel penelitian yang digunakan memiliki tingkat kontribusi yang besar dalam menentukan model terbaik untuk hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan pada jenis guna lahan perumahan.

Hasil analisis menunjukkan bahwa pada jenis guna lahan perumahan variabel yang berpengaruh secara signifikan adalah sebagai berikut :

- Y = Harga Lahan
- X₂ = Jarak dari jalan utama
- X₃ = Jarak ke pusat pendidikan
- X₄ = Waktu tempuh
- X₅ = Ketersediaan transportasi
- X₆ = Lebar jalan

Tabel 7. Koefisien Konstanta Variabel Bebas

	<i>Unstandardized Coefficients</i>		<i>Standardized Coefficients</i>
	B	Std. Error	Beta
(Constant)	3,918	0,282	
Jarak ke jalan utama	-0,061	0,019	-0,076
Jarak ke Pusat Pendidikan	0,092	0,043	0,157
Waktu tempuh	-0,873	0,133	-0,488
Ketersediaan transportasi	1,018	0,106	0,465
Lebar jalan	0,298	0,044	0,333

Sumber : Hasil analisis 2015

Berdasarkan Tabel 7. dapat diketahui nilai koefisien dari masing-masing variabel bebas. Nilai koefisien yang dimasukkan dalam persamaan regresi diambil dari nilai B pada tabel *Unstandardized Coefficients*, sehingga dapat didapatkan persamaan regresi:

$$Y_{\text{perumahan}} = 3,918 + -0,061 X_2 + -0,092 X_3 + -0,873 X_4 + 1,018 X_5 + 0,298 X_6$$

Berdasarkan pada persamaan regresi yang terbentuk, maka dapat diketahui bahwa faktor-faktor dalam hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan pada penggunaan lahan perumahan adalah faktor jarak ke jalan utama,

jarak ke pusat pendidikan, waktu tempuh, ketersediaan transportasi dan lebar jalan.

Berdasarkan hasil analisa dari ketiga model menunjukkan bahwa variabel jarak dengan jalan utama, jarak ke pusat pendidikan, waktu tempuh, ketersediaan transportasi, dan lebar jalan berpengaruh secara signifikan terhadap harga lahan pada guna lahan jasa, perdagangan dan perumahan, kemudian dari hasil tersebut juga terdapat perbedaan pada faktor yang mempengaruhi yakni variabel luas lahan pada guna lahan jasa dan perdagangan berpengaruh signifikan namun pada guna lahan perumahan tidak berpengaruh secara signifikan.

Perbedaan dapat dianalisa bahwa luas lahan pada guna lahan jasa berhubungan signifikan dengan harga akibat dari kemanfaatan lahannya yang dapat memberikan keuntungan lebih karena semakin luas lahan perdagangan dan lahan peruntukan jasa maka semakin banyak aktifitas yang dapat dilakukan sehingga semakin banyak manfaat yang dapat diperoleh secara ekonomi (Eckert, 1990 dalam Anggi Ayu Lestari, 2013), selain itu juga akibat kemudahan akses yang dapat memberikan keuntungan lebih di bandingkan guna lahan perumahan yang letaknya lebih jauh dari akses utama.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari hasil penelitian hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan di koridor Jalan Soekarno Hatta adalah sebagai berikut :

- Penggunaan lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta didominasi oleh jenis penggunaan lahan secara berurutan yaitu guna lahan perumahan sebesar 38%, guna lahan jasa 36%, guna lahan perdagangan sebesar 19%, dan guna lahan tegalan atau lahan kosong sebesar 7% dari luas total Koridor Jalan Soekarno Hatta.
- Harga lahan di Koridor Jalan Soekarno Hatta memiliki karakteristik yang berbeda tergantung pada lokasi lahan dan guna lahan masing-masing, variabel yang paling mempengaruhi diantaranya adalah luas lahan, jarak terhadap pusat pendidikan, jarak terhadap jalan utama, waktu tempuh terhadap pusat pendidikan, ketersediaan transportasi dan lebar jalan.
- Hubungan jenis penggunaan lahan dengan harga lahan di koridor Jalan Soekarno Hatta

berdasarkan model yang terbentuk menunjukkan hasil yang signifikan. Dari ketiga jenis guna lahan yang telah diteliti didapatkan model dengan koefisien yang berbeda.

Berdasarkan hasil permodelan dari ketiga jenis guna lahan tersebut dapat diketahui bahwa terdapat hasil yang berbeda untuk faktor yang mempengaruhi harga lahan dari masing-masing guna lahan bahwa faktor atau variabel luas lahan pada guna lahan jasa dan guna lahan perdagangan memiliki pengaruh yang signifikan, sementara pada guna lahan perumahan, variabel luas lahan tidak berpengaruh secara signifikan dalam hubungannya dengan harga lahan.

Kemudian dengan variabel yang sama yaitu jarak ke jalan utama (X2), jarak dengan pusat pendidikan (X3), Waktu tempuh (X4), Ketersediaan transportasi (X5), dan Lebar jalan (X6) berhubungan secara signifikan dengan harga lahan pada guna lahan jasa, perdagangan dan perumahan. Untuk menilai kontribusi dari masing-masing variabel pada masing-masing jenis guna lahan dapat dilihat dari koefisien regresi pada setiap variabel. Dengan nilai konstanta dan nilai koefisien dapat diketahui seberapa besar kontribusi dari masing-masing variabel, sehingga secara spesifik masing-masing model akan memberikan informasi harga lahan pada masing-masing jenis guna lahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bohling, Geoff. 2005. *Kriging*. Kansas: Kansas Geological Survey.
- Afandi, A.S. 2011. *NJOP Pajak Naik Hingga 200%*. Malang: Diskominfo. <http://mediacenter.malangkota.go.id/2011/07/nioppajaknaikhingga200persen/#axzz4KP9LeMvQ>. (diakses 14 mei 2016)
- Lestari, A. 2013. *Perkembangan Nilai Lahan di Kecamatan Tanjung Pandan Kabupaten Belitung*. Bandung: UPI. <http://repository.upi.edu/id/eprint/4054>. (diakses 12 januari 2016)
- Bappeda. 2013. *Rencana Rinci Tata Ruang Kota Malang (BPW Malang Utara) Tahun 2013-2030*. Malang: Bappeda
- Bappeda. 2013. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2013-2033*. Malang: Bappeda

