

PENGARUH AKSESIBILITAS TERHADAP HARGA LAHAN DI KORIDOR JALAN I GUSTI NGURAH RAI KOTA PALU

Aditya^{1*}, Sarifuddin², Khairinrahmat², Iwan Setyawan Basriz

¹Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tadulako

²Dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tadulako

*Corresponding Author, Email: adityafould@gmail.com

Info Artikel

Abstract

Riwayat Artikel:

Diterima:

12 September 2023

Disetujui:

12 Oktober 2023

Aksesibilitas adalah kemudahan mencapai kota atau wilayah lain yang berdekatan atau bisa juga dilihat dari sudut kemudahan mencapai wilayah lain yang berdekatan bagi masyarakat yang tinggal di kota. Selanjutnya dinyatakan dalam bentuk jarak, waktu, atau biaya. Jalan I Gusti Ngurah Rai masuk dalam jalan kolektor primer dan menjadi jalur penghubung antara Kecamatan Tatanga dan Kecamatan Palu Selatan sehingga memiliki nilai strategis seperti dekat dengan pusat kota, permukiman dan perdagangan. Penelitian ini bertujuan menganalisis bagaimana pengaruh aksesibilitas 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. Hasil analisis korelasi koefisien korelasi R 0,802 hal ini menunjukkan bahwa variabel kondisi jalan (X1), sistem jaringan jalan (X2) dan pola pergerakan (X3), harga lahan (Y) memiliki pengaruh sangat kuat. Hasil analisis regresi berganda diperoleh hasil uji nilai signifikan dimiliki kondisi jalan (X1), sistem jaringan jalan (X2) dan pola pergerakan (X3) dengan nilai lebih kecil dari pada 0.05 yaitu 0.005, 0.005 dan 0.014. Sedangkan nilai t hitung lebih besar dari t tabel yakni yaitu kondisi jalan (X1) 2,457, sistem jaringan jalan (X2) 2,673 dan pola pergerakan (X3) 2,210. Kesimpulan dari hasil ini menunjukkan bahwa bahwa variabel yang memiliki hubungan dan pengaruh yang sangat signifikan adalah kondisi jalan, sistem jaringan jalan, dan pola pergerakan memiliki hubungan sebesar 72% terhadap harga lahan 28% di pengaruhi oleh variabel lain yang tidak terdapat pada penelitian ini.

Kata Kunci: Pengaruh Aksesibilitas, Harga Lahan

I. PENDAHULUAN

Lahan merupakan obyek di permukaan bumi yang penting, karena segala aktivitas penduduk dilakukan diatas lahan, baik bertempat tinggal, berinteraksi sosial dan melakukan aktivitas pekerjaan. Lahan bersifat tetap dengan nilai ekonomis yang cenderung meningkat, khususnya di perkotaan, sehingga lahan tidak hanya sebagai obyek yang diam untuk kepentingan investasi. Aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Hubungan transportasi dapat dinyatakan sebagai ukuran memperlihatkan mudah atau sukarnya suatu tempat dicapai. Semuanya selanjutnya dinyatakan dalam bentuk jarak, waktu, atau biaya. (Ofyar,

2000). Faktor yang mempengaruhi aksesibilitas ketersediaan transportasi, kondisi jalan, lebar jalan, jarak ke pusat kota, jalan ke tempat kerja, dan jarak ke sarana pendidikan. Berdasarkan RTRW Kota Palu tahun 2021-2041 bahwa jalan I Gusti Ngurah Rai tergolong dalam klasifikasi jalan provinsi sebagai jalan kolektor primer dengan panjang 2,43 km yang menghubungkan kecamatan palu selatan dan kecamatan tatanga.



Gambar 1. Lokasi Penelitian

Sumber: Hasil Digitasi, 2023

Besarnya pola pergerakan pada kawasan tersebut dan jumlah moda transportasi yang selalu mengalami peningkatan dengan tingkat kepadatannya lebih tinggi merupakan daerah yang berkembang sebagai pusat kawasan perdagangan jasa dan kawasan permukiman. Konsekuensinya, lahan-lahan di kawasan tersebut mengakibatkan harga lahan relatif tinggi. Tingginya harga lahan di daerah-daerah tersebut disebabkan karena daerah tersebut strategis, yaitu mudahnya bagi penduduk untuk mengakses suatu kawasan seperti menuju pusat kegiatan atau kota.

II. METODE

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kuantitatif, dengan metode statistik 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. Untuk mengetahui pengaruh aksesibilitas terhadap harga lahan maka teknis analisis yang digunakan yaitu analisis Korelasi dan Regresi.

1. Analisis Korelasi Berganda

Analisis korelasi artinya saling hubungan atau hubungan timbal balik dari dua variabel atau lebih. Hubungan antara dua variabel dikenal istilah *bivariate correlation*, sedangkan hubungan antar variabel lebih dari dua variabel disebut *multivariate correlation*.

2. Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi dipergunakan untuk menelaah hubungan antara dua variabel atau lebih,

terutama untuk menelusuri pola hubungan yang modelnya belum diketahui dengan *sempurna*, atau mengetahui bagaimana variasi dari beberapa variabel independent mempengaruhi variabel dependent dalam suatu fenomena yang kompleks. Jika $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$, adalah variabel-variabel independent dan Y adalah variabel dependent (terikat).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Korelasi

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

Tabel 1. Hasil Uji Korelasi Variabel Penelitian
Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.802 ^a	.729	.094	1.81881	.729	5.349	3	36	.001

Sumber: data hasil setelah diolah di SPSS 2023

Berdasarkan tabel di atas, nilai sig. F Change sebesar $0.001 < 0.05$ yang berarti antara variabel Kondisi jalan (X1), Sistem jaringan jalan (X2), Pola pergerakan (X3) terhadap Harga Lahan (Y) berkorelasi. Dan juga untuk derajat hubungan nilai koefisien korelasi R adalah 0.802^a menunjukkan variabel kondisi jalan (X1), sistem jaringan jalan (X2), pola pergerakan (X3) terhadap Harga Lahan (Y) berkorelasi sangat kuat dikarenakan bahwa nilai sig $0.001 < 0.05$ dimana pada pedoman 0,80-1,000 dinyatakan sangat kuat korelasinya.

Analisis Regresi Berganda

Tabel 2. Persamaan Regresi Hasil Uji Variabel

Model	Coefficients ^a				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	9.392	2.654		3.539	.001
Kondisi jalan	.063	.137	.071	2.457	.005
Sistem jaringan jalan	.124	.184	.108	2.673	.005
Pola pergerakan	.406	.184	.353	2.210	.004

Sumber: data hasil setelah diolah di SPSS 2023

Analisis regresi berganda digunakan untuk meramalkan besarnya pengaruh mengetahui bagaimana variasi dari beberapa variabel independent mempengaruhi variabel dependent dalam suatu fenomena yang kompleks. variabel Kondisi jalan (X1), Sistem jaringan jalan (X2) dan pola pergerakan (X3). Dari hasil perhitungan diperoleh persamaan regresi sebagai berikut :

Dari tabel IV.28 dapat di buat persamaan regresi linier berganda dibawah ini:

$$Y = 9,392 + 0,063 X_1 + 0,124 X_2 + 0,406 X_3 + e$$

Berdasarkan dari tabel persamaan regresi diatas dapat diinterpretasikan sebagai berikut :

1. Kondisi jalan (X1) pada tabel diatas menunjukkan bahwa koefisien regresinya sebesar 0,063 dengan nilai Sig 0,005 < *level of significance* (a = 0,05) hal ini menunjukkan bahwa variabel X1 (kondisi jalan) memiliki hubungan signifikan terhadap harga lahan
2. Sistem jaringan jalan (X2) pada tabel diatas menunjukkan bahwa koefisien regresinya sebesar 0,124 dengan nilai Sig 0,005 < *level of significance* (a = 0,05) hal ini menunjukkan bahwa variabel X2 (sistem jaringan jalan) memiliki hubungan signifikan terhadap harga lahan
3. Pola pergerakan (X3) pada tabel diatas menunjukkan bahwa koefisien regresinya sebesar 0,406 dengan nilai Sig 0,004 < *level of significance* (a = 0,05) hal ini menunjukkan bahwa variabel X3 (pola pergerakan) memiliki hubungan signifikan terhadap terhadap harga lahan

Uji Koefisiensi Determinasi R2

R2 (R Square) atau koefisien determinasi digunakan untuk mengetahui seberapa besar presentase sumbangan pengaruh variabel independen secara bersama – sama terhadap variabel dependen.

Tabel 3. Hasil Uji Koefisiensi Determinasi R2
Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.802 ^a	.729	.094	1.81881	.729	5.349	3	36	.001

Sumber: data hasil setelah diolah di SPSS 2023

Berdasarkan tabel diatas koefisien determinasi dilakukan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi dari variabel dependen (Y). Koefisien determinasi dapat diperoleh dengan dengan cara mengkuadratkan koefisien korelasi atau R Squared (R²). Berdasarkan hasil diatas didapatkan nilai R² sebesar 0,729, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa variabel Kondisi jalan (X1), Ssistem jaringan jalan (X2), pola pergerakan (X3), memiliki hubungan sebesar 72% terhadap harga lahan 28,% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak terdapat pada penelitian ini.

Uji Hipotesis

A. Uji F Simultan Dalam Analisis Linier Berganda Parsial

Uji F dipergunakan untuk menguji apakah ada pengaruh kondisi jalan (X1), sistem jaringan jalan (X2) dan pola pergerakan (X3) secara simultan terhadap harga lahan (Y). Uji F dilakukan dengan membandingkan F hitung dan F tabel dengan nilai F tabel a = 0,05. Adapun F tabel (k n-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.

Ftabel = F(k; n - k), F=(4; 40-4)(4;36), Ftabel = 2,63 titik presentase distribusi F untuk probalitas 0,05. Dapat dilihat pada Tabel IV.4 sebagai berikut :

Tabel 4. Hasil Uji Koefisiensi Determinasi R2

	Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	23.310	3	7.770	5.349	.001 ^a
	Residual	119.090	36	3.308		
	Total	142.400	39			

Sumber: data hasil setelah diolah di SPSS 2023

Berdasarkan pada tabel diatas diketahui F tabel = 2.63 dan F hitung = 5.349 dengan ini menunjukkan bahwa F hitung lebih besar dari pada F tabel (5.349 > 2,63) dan tingkat signifikan 0,001<0,05 sehinggah dapat disimpulkan bahwa hipotesis dari pengujian variabel bebas (Kondisi jalan X1, Sistem jaringan jalan X2, pola pergerakan X3 berpengaruh simultan positif terhadap variabel bebas harga lahan Y) diterima.

B. Uji T Parsial Dalam Analisis Linier 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.

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

$$t \text{ tabel} = (0,05/2 : 40 - 4 - 1)$$

$$t \text{ tabel} = (0,025 : 35)$$

$$t \text{ tabel} = 2,030$$

Dimana diperoleh nilai t tabel 2,030 (signifikansi 0,025) dengan persentase distribusi 35 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 hubungan antara variabel independent dengan variabel dependent secara parsial, dari persamaan tersebut dapat disimpulkan bahwa:

1) Variabel Kondisi Jalan X1

Hipotesis

Adanya pengaruh variabel kondisi jalan 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 = 35 (40-4-1) diketahui t tabel = 2,030 dan t hitung = 2,457 Karena t hitung > t tabel (2,457 > 2,030), maka variabel Kondisi jalan (X1) berpengaruh terhadap harga lahan.

Kriteria pengujian 2) secara SPSS yaitu dengan melihat nilai signifikansi lebih besar (0,005 < 0,05) maka H1 diterima, HO ditolak sehingga dapat dikatakan bahwa variabel kondisi jalan adalah berpengaruh terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu, dengan demikian hipotesis yang diajukan terbukti.

2) Variabel Sistem Jaringan Jalan X2

Hipotesis

Adanya pengaruh variabel kapasitas jalan 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 $df = 35$ ($40-4-1$) diketahui t tabel = 2,030 dan t hitung = 2,673 Karena t hitung $>$ t tabel ($2,673 > 2,030$), maka variabel Sistem jaringan jalan (X2) berpengaruh terhadap harga lahan.

Kriteria pengujian 2) secara SPSS yaitu dengan melihat nilai signifikansi lebih kecil ($0,005 < 0,05$) maka H_1 diterima, H_0 ditolak sehingga dapat dikatakan bahwa variabel sistem jaringan jalan adalah berpengaruh terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu, dengan demikian hipotesis yang diajukan terbukti.

3) Variabel Pola Pergerakan X3

Hipotesis

Adanya pengaruh variabel pola pergerakan 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 $df = 35$ ($40-4-1$) diketahui t tabel = 2,030 dan t hitung = 2,210 Karena t hitung $>$ t tabel ($2,210 > 2,030$), maka variabel Pola pergerakan (X3) berpengaruh terhadap harga lahan.

Kriteria pengujian 2) secara SPSS yaitu dengan melihat nilai signifikansi lebih besar ($0,004 < 0,05$) maka H_1 diterima, H_0 ditolak sehingga dapat dikatakan bahwa variabel pola pergerakan adalah berpengaruh terhadap harga lahan pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu, dengan demikian hipotesis yang diajukan terbukti.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa aksesibilitas memiliki pengaruh terhadap harga lahan yang ada pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu dengan kategori sangat kuat. Hal ini dibuktikan berdasarkan hasil analisis sebagai berikut:

1. Hasil penelitian kondisi jalan (X1) berpengaruh positif terhadap harga lahan Karena nilai t hitung $>$ t tabel ($2,457 > 2,030$) dan nilai signifikansi sebesar $0,005 < 0,05$. maka H_1 diterima, H_0 ditolak bahwa kondisi jalan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga lahan.
2. Hasil penelitian sistem jaringan jalan (X2) berpengaruh positif terhadap harga lahan Karena nilai t hitung $>$ t tabel ($2,673 > 2,030$) dan nilai signifikansi sebesar $0,005 < 0,05$. maka H_1 diterima, H_0 ditolak bahwa sistem jaringan jalan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga lahan.
3. Hasil penelitian pola pergerakan (X3) berpengaruh positif terhadap harga lahan Karena nilai t hitung $>$ t tabel ($2,210 > 2,030$) dan nilai signifikansi sebesar $0,004 < 0,05$. maka H_1 diterima, H_0 ditolak bahwa pola pergerakan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga lahan.

Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan, maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Untuk instansi Kantor Dinas Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Sulawesi Tengah, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam proses penetapan Nilai Jual Objek Pajak untuk menentukan Peta Zona Nilai Tanah kedepannya.
2. Pemerintah diharapkan agar mengevaluasi dampak yang bisa membuat perubahan harga lahan yang ada pada koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Zultan M, Eko Sariyanto 2017. Analisis Pengaruh Aksesibilitas Ruas Jalan Yos Sudarso, Jalan Jendral Sudirman, dan Jalan Mulawarman Terhadap Nilai Jual Lahan di Kota Tarakan
- Agnies Putri Dhijayanti (2012). Agnies Putri Dhijayanti. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Aksebilitas di Perlintasan Kereta Api Kota Surakarta.
- Arikunto, S. 2006. Metode Penelitian Kualitatif. Jakarta: Bumi Aksara
- Anonym, 2003, klasifikasi jalan berdasarkan tingkat kondisi jalan, Dinas Bina Marga
- Anggit Swarna bumi, Switri Subiyanto, Yasser Wahyuddin 2021. Analisis Faktor Aksebilitas dan Lokasi Fasilitas Umum Fasilitas Sosial Terhadap harga Tanah di Kelurahan Cuturtunggal, Kabupaten Sleman.
- Agus Sofian, Papi J. C Franklin & Suryono. Aksebilitas Ruas Jalan Kota-Tandano Terhadap Pertumbuhan Wilayah sekitarnya.
- Bayuaji, A. (2004). Analisis Tingkat Aksesibilitas dengan Angkutan Umum Reguler di Kota Semarang. Semarang : Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Black. 1981. Urban transport Planning. London. : Croom Helm. Mengutip dari Tamin, Ofyar Z. "Perencanaan dan pemodelan Transportasi." Bandung: ITB. 2001.
- Fahirah, Dkk. 2010. Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana, Jurnal Smartek, Vol. 8 No. 4, Nopember 2010: 251 – 269
- Ghozali dalam Sujarweni (2015), Uji realibilitas. Semarang. Universitas Diponegoro
- Ghozali (2016), Uji Koefisien Determinasi R². Semarang. Universitas Diponegoro
- Miro, Fidel, 2004. Perencanaan Transportasi Untuk Mahasiswa, Perencana, dan Praktisi. Penerbit PT. ERLANGGA, Jakarta.
- Nurmandi, A. (2006). Inovasi Organisasi Publik: Implementasi Knowledge Management Mendorong Inovasi. JKAP (Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik), 10(2), 133-148.
- Parlindungan, Boris. 2010. Analisis Pengaruh Tingkat Aksesibilitas Wilayah Terhadap Perkembangan Kecamatan di Kota Medan. Tesis Magister Sains Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Pedesaan Universitas Sumatera Utara.
- Prasetyo, WahyuDwi (2016) Pengaruh Aksesibilitas Terhadap Penentuan Harga Lahan Perumahan Formal di Kota Malang,.
- Sugiyono. 2016. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D. Bandung: Penerbit Alfabeta Bandung
- Menurut Martono (2012:74), sampel merupakan bagian atau sejumlah cuplikan tertentu yang diambil dari suatu populasi dan diteliti secara rinci.
- Tanaka, D. (2021). TA:Perubahan Pola Pergerakan Masyarakat Sekitar Jalan Sukajadi Pasca Rekeyasa Lalu Lintas (Doctoral dissertation, Institut Teknologi Nasional Bandung).
- Tamin, O.Z. (1997). "Perencanaan dan Pemodelan Transportasi", Teknik Sipil Institut Teknologi Bandung.
- Tamin. O.Z. (2000). Perencanaan dan Permodelan Transportasi, Bandung, Penerbit ITB.
- Undang – undang No. 38 Tahun Tahun 2004. Klasifikasi Jalan
- Yossyafra, Benny Hidayat dan Ari Septa Yuda 2018. Aksebilitas Pergerakan Penghuni Akibat

Pengaruh Kondisi Prasarana Jalan Berbagai Cluster Perumahan di Kota Padang