

TUGAS AKHIR

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI SEBARAN HARGA LAHAN DI KOTA MATARAM (STUDI KASUS KECAMATAN MATARAM DAN KECAMATAN CAKRANEGARA)

**Diajukan Sebagai Syarat Menyelesaikan Studi
Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Jenjang Strata I
Universitas Muhammadiyah Mataram**



DI SUSUN OLEH:

HABIBAH

NIM. 41513A0019

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
2019**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

TUGAS AKHIR

**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI SEBARAN
HARGA LAHAN DI KOTA MATARAM (STUDI KASUS KECAMATAN
MATARAM DAN KECAMATAN CAKRANEGARA)**

Disusun Oleh :

HABIBAH

NIM. 41513A0019

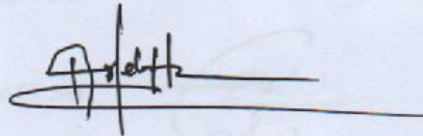
Mataram, 04 Juli 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,



FARIZ PRIMADI HIRSAN, ST., MT
NIDN : 0804118001



FEBRITA SUSANTI, ST., M. Eng.
NIDN : 0804028501

Mengetahui,

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
FAKULTAS TEKNIK**

Dekan,



I. Iqbal, ST., MT
NIDN : 0830086701

**HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI
TUGAS AKHIR**

**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI SEBARAN
HARGA LAHAN DI KOTA MATARAM (STUDI KASUS KECAMATAN
MATARAM DAN KECAMATAN CAKRANEGARA)**

Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Nama : Habibah

NIM : 41513A0019

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada hari, tanggal: Kamis, 04 Juli 2019


Dan Dinyatakan telah memenuhi syarat

Susunan Tim Penguji

1. Penguji I : Fariz Primadi Hirsan ST.,MT

2. Penguji II : Baiq Harly Widayanti ST.,MM

3. Penguji III : Rasyid Ridha ST.,MSI



Mengetahui,
Universitas Muhammadiyah Mataram
Fakultas Teknik

Dekan,



MOTTO

Dalam hidup hanya ada dua pilihan, sukses gagalnya suatu usaha kita lah yang menentukan pilihan dan Manusia tidak merancang untuk gagal, mereka gagal untuk merancang."

(William J. Siegel)

Man jadda wajada, man shabara zhafira, man sara ala darbi washala (siapa yang bersungguh-sungguh pasti berhasil, siapa yang bersabar pasti beruntung, siapa menapaki jalan-Nya akan sampai ke tujuan.)

Esok adalah sesuatu hal yang harus kita pikirkan, kemarin adalah sesuatu hal yang harus kita renungkan dan hari ini adalah sesuatu hal yang harus kita jalani.



PERSEMBAHAN

Seiring rasa syukur kehadiran Allah swt atas segala nikmat dan rahmat-Nya, karya ini penulis persembahkan kepada:

1. Untuk kedua orang tua ku, terimakasih kepada Ibu Siti Mariam dan Bapak Abdullah yang selalu mendoa kan ku dan rela tidak tidur di saat aku ujian untuk mendoakan ku, terimakasih sudah bekerja demi menyokalahkan aku
2. Untuk kakak – kakak ku Kak Hajra, Kak Hajna, Ba Fauzi, Kak Yuli, Kak Aini, Kak Ami dan Kak Iwan terimakasih kalian selalu mengingatkan ku untuk tidak menyerah dan selalu menanyakan terkait skripsi ku
3. Untuk sepupu, keponakan dan cucuku Rutkan, Ani, Riki, Bayu, Yuda, Nanom, Sisi, Naila, Nabila terimakasih berkat kalian aku semakin semangat dalam mengerjakan skripsi
4. Untuk Ibu kos ku Supriatin terimakasih selalu mengingatkan ku dalam mnegerjakan skripsi
5. Untuk sahabatku rasa saudara Wiwin NS, Lilis Sriani, Hayatina dan Maisya terimakasih telah membantu ku input data, selalu menyemangati ku dalam mengerjakan tugas dan selalu memberi hal yang positif selama di dunia perantauan
6. Untuk sahabatku Evi kurniawati, Ety Jullianty, Baiq Azima yang selalu membantu dan menyemangati ku selama ini dan terimakasih telah menjadi pendengar yang baik saat aku mengeluh terkait skripsi ku
7. Untuk Muhammad Antoni terimakasih telah mebantu saat penelitian skripsi dan terimakasih telah meminjamkan laptop untuk mengerjakan skripsi
8. Terimakasih kepada Agus Putranadi selalu membantuku dalam mengerjakan skripsi dan selalu memberi saran yang positif dalam mengerkajian skripsi
9. Mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota Angkatan 2015 Universitas Muhammadiyah Mataram

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul: Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Sebaran Harga Lahan di Kota Mataram (Studi Kasus Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara). Untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Strata Satu pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram

Penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda tercinta Abdullah dan Ibunda yang kusayangi Siti Mariam yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada Bapak Fariz Primadi Hirsan, ST.,MT selaku Pembimbing I dan Febrita Susanti, ST., M.Eng selaku Pembimbing II yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. H. Arsyad abd Gani, M.pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram
2. Bapak Ir. Isfanari, ST., MT selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Kendari
3. Bapak Fariz Primadi Hirsan, ST.,MT selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Muhammadiyah Mataram
4. Seluruh Dosen yang berada di program studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Muhammadiyah Mataram

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua

Mataram, 4 Juni 2019

PENULIS

ABSTRAK

penelitian terkait Analisis Faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan di kota mataram (studi kasus kecamatan mataram dan kecamatan cakranegara) memiliki tujuan ingin mengetahui sebaran harga lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara dan untuk mengetahui faktor apasaja yang mempengaruhi harga lahan di kawasan tersebut. Dengan menggunakan metode pendekatan deskriptif kuantitatif dengan analisis skoring dan analisis Regresi Linier Berganda, yang terdapat enam variabel seperti, dekat dengan jalan utama/besar, dekat dengan pusat perdagangan dan jasa, dekat dengan sarana pendidikan, dekat dengan pusat perkantoran, ketersediaan jaringan air bersih dan ketersediaan jaringan listrik. Hasil dari penelitin ini menunjukkan bahwa klasifikasi harga lahan tinggi terdapat pada kawasan yang di didominasi oleh pusat perdagangan dan jasa, jaringan jalan utama dan dekat dengan sarana pendidikan, sedangkan untuk klasifikasi harga sedang di kawasan yang jarak lebih dari 200 m dengan pusat perdagangan dan jasa, jaringan jalan utama dan dekat dengan sarana pendidikan dan terdapat lahan pertanian yang trakhir harga lahan rendah berada di kawasan jauh dari jalan utama, sarana pendidikan, jauh dari pusat permukiman, perkantoran dan kurangnya ketersediaan air bersih. Faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Mataram yaitu dekat dengan sarana pendidikan, dekat dengan jalan utama/besar, ketersediaan jaringan air bersih karena lebih dari 1,972 sedangkan kecamatan cakranegara di pengaruhi oleh pusat perdagangan dan jasa, dekat dengan jalan utama.

Kata kunci : Harga lahan, faktor yang mempengaruhi harga lahan



ABSTRAK

research related to the Analysis of Factors affecting land prices in mataram city (case study of mataram sub-district and cakranegara sub-district) has the objective of wanting to know the distribution of land prices in Mataram and Cakranegara sub-districts and to find out what factors affect land prices in the region. By using a quantitative descriptive approach with scoring analysis and Multiple Linear Regression analysis, there are six variables such as, close to the main / major road, close to trade and service centers, close to educational facilities, close to office centers, availability of clean water networks and availability of electricity network. The results of this study show that the classification of high land prices is in areas dominated by trade and service centers, main road networks and close to educational facilities, while for medium price classifications in areas over 200 m distance from trade and service centers, the main road network and close to educational facilities and there are agricultural land which is the latest low land prices are in areas far from the main road, educational facilities, far from residential centers, offices and lack of clean water availability. Factors affecting land prices in Mataram Subdistrict are close to educational facilities, close to main / large roads, availability of clean water networks because more than 1,972 while cakranegara

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN HALAMAN SAMPUL	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KARTA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	2
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	3
1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan	3
1.5 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II	5

TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Terminologi Judul.....	5
2.2 Tinjauan Al-Qur'an.....	5
2.3 Tinjauan Teori.....	5
2.3.1 Nilai Tanah	5
2.3.2 Harga Lahan.....	7
2.3.3 Nilai Ekonomis Lahan	8
2.3.4 Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan	9
2.4 Tinjauan Kebijakan	14
2.4.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram Tahun 2011 - 2031	14
2.5 Penelitian Terdahulu	16
Tabel 1 Penelitian Terdahulu	16
BAB III.....	18
METODELOGI PENELITIAN	18
3.1 Lokasi Penelitian	18
3.2 Pendekatan Penelitian	18
3.3. Variabel Penelitian	20
3.4 Metode Pengumpulan Data	23
3.5 Populasi dan Sampel	24
3.5.1 Populasi	24
3.5.2 Sampel	24
3.6 Teknik Analisis Data.....	26
3.6.1 Analisis Harga Lahan	26
3.6.2 Uji Instrumen Penelitian.....	26
3.6.3 Analisis Regresi Linier Berganda.....	27

3.6.4 Uji Asumsi Klasik.....	28
3.6.5 Uji Hipotesis.....	30
3.7 Desain Survey	32
BAB IV	33
PEMBAHASAN.....	33
4.1 Gambar Umum Penelitian.....	33
4.2 Fisik Dasar	35
4.2.1 Jenis Tanah	35
4.2.2 Topografi dan kelerengn.....	35
4.2.3 Hidrologi.....	36
4.2.4 Klimatologi.....	36
4.3 Fisik Binaan	36
4.3.1 Penggunaan Lahan.....	36
4.3.2 Kependudukan.....	38
4.3.3 Pendidikan	38
4.4 Gambaran Lokasi Penelitian	39
4.4.1 Pola Penggunaan lahan.....	39
4.4.2 Jaringan jalan.....	40
4.4.3 Pusat Perkantoran	41
4.4.4 Pusat Perdagangan dan Jasa	41
4.4.5 Pendidikan	42
4.4.6 Jaringan Listrik	43
4.4.7 Jaringan air bersih.....	43
4.5 Karakteristik Responden	43
4.5.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia	43

4.5.2	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	45
4.5.3	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	46
4.6	Analisa.....	47
4.6.1	Sebaran Harga Lahan	47
4.6.2	Uji Validitas.....	48
4.6.3	Uji Reabilitas Instrumen.....	51
4.7	Uji Asumsi Klasik	54
4.7.1	Uji Multikolinearitas	54
4.7.2	Uji Heteroskedastisitas	57
4.7.3	Uji Normalitas	60
4.8	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan	64
4.8.1	Uji t.....	64
4.8.2	Uji F.....	69
4.9	PEMBAHASAN	71
4.9.1	Sebaran Harga Lahan	71
4.9.2	Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan	73
BAB V	76
KESIMPULAN	76
5.1	Kesimpulan	76
5.2	Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu	16
Tabel 2 variabel Terpilih	21
Tabel 3 Jumlah Sampel Penelitian	25
Tabel 4 Desain Survey	32
Tabel 5 Ketinggian dan Kemiringan Wilayah Kota Mataram	35
Tabel 6 Jumlah Penduduk Kota Mataram Dirinci Menurut Jenis	38
Tabel 7 Jumlah Sarana Pendidikan di Kota Mataram Tahun 2017	39
Tabel 8 Data Responden Berdasarkan usia	44
Tabel 9 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	45
Tabel 10 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	46
Tabel 11 Harga Lahan Di Kecamatan Mataram Dan Kecamatan Cakranegara	47
Tabel 12 Uji Validitas	50
Tabel 13 Uji Realibilitas	53
Tabel 14 Hasil Uji Multikolinearitas	56
Tabel 15 Hasil Uji T	66
Tabel 16 Hasil Uji F	71
Tabel 17 Harga Lahan Di Kecamatan Mataram Dan Kecamatan Cakranegara	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Administrasi Lokasi Penelitian	19
Gambar 2 Peta Administrsi Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara	34
Gambar 3 Peta Penggunaan Lahan	37
Gambar 4 Kondisi Penggunaan Lahan 2019	40
Gambar 5 jaringan jalan Kecamatan Mataram dan Cakranegara 2019	41
Gambar 6 Kondisi Perdagangan dan jasa Kecamatan Cakranegara 2019	42
Gambar 7 Sarana Pendidikan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara	42
Gambar 8 Jaringan listrik Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara 2019	43
Gambar 9 : Diagram Karakteristik Berdasarkan Usia	44
Gambar 10: Diagram Karakteristik Berdasarkan Jenis Kelamin	45
Gambar 11: Diagram Karakteristik Berdasarkan Jenis Pekerjaan	46
Gambar 12: Memasukan Nilai Kuisoner ke Dalam SPSS	48
Gambar 13 : Memilih Tipe Analisis	48
Gambar 14 : Memindahkan Variabel dan Jumlah ke Kolom Sebelah	49
Gambar 15 : Output Analisis	49
Gambar 16 : Memasukan Nilai Koesioner ke Dalam SPSS	51
Gambar 17 : Memilih Tipe Analisis	52
Gambar 18 : Output Analisis	52
Gambar 19 : Memasukan Jumlah Setiap Variabel ke Dalam SPSS	54

Gambar 20 : Memilih Tipe Analisis	55
Gambar 21 : Memasukan Variabel Dependen dan Independen	55
Gambar 22: Melakukan Centang Beberapa Item Pada Menu Statistik	56
Gambar 23 : Output Analisis	56
Gambar 24 : Memilih Tipe Analisis	58
Gambar 25 : Memasukan Variabel Dependen dan Independen	59
Gambar 26 : Melakukan Centang Beberapa Item Pada Menu Statistik	59
Gambar 27 : Output Analisis scatterplot Kecamatan Mataram	60
Gambar 28 : Output Analisis scatterplot Kecamatan Cakranegara	60
Gambar 29 : Memasukan Jumlah Setiap Variabel ke Dalam SPSS	61
Gambar 30 : Memilih Tipe Analisis	61
Gambar 31 : Memasukan Variabel Dependen	62
Gambar 32 : Melakukan Centang Beberapa	62
Gambar 33 : Output Analisis Kecamatan Mataram	63
Gambar 34 : Output Analisis Kecamatan Cakranegara	63
Gambar 35: Memasukan Jumlah Setiap Variabel ke Dalam SPSS	64
Gambar 36 : Memilih Tipe Analisis	65
Gambar 37: Memasukan Variabel Dependen dan Independen	65
Gambar 38 : Output Analisis	66
Gambar 39 : Memasukan Jumlah Setiap Variabel ke Dalam SPSS	69

Gambar 40 : Memilih Tipe Analisis70

Gambar 41 : Output Analisis70

Gambar 42 : Peta Klasifikasi Harga Lahan 75





BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia meningkat sejumlah 1,1% setiap tahunnya (Bank Dunia, 2017). Jumlah penduduk berpengaruh pada bertambahnya kebutuhan akan lahan terbangun. Sementara itu lahan secara kuantitas tidak dapat di tambah sehingga kelangkaan lahan dapat terjadi, hal ini akan berimbas pada kepada naiknya harga lahan.

Kota Mataram merupakan pusat pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dan Kota Mataram ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang berfungsi sebagai gerbang dan simpul utama transportasi serta kegiatan perdagangan dan jasa skala regional. Keadaan tersebut menjadi salah satu daya tarik penduduk untuk bermigrasi ke Kota Mataram. Kota Mataram mempunyai beragam aktivitas terutama aktivitas sosial dan ekonomi seperti pendidikan, lapangan kerja, dan rekreasi yang menjadi factor pendorong bagi kecamatan-kecamatan didalamnya untuk berkembang dan menjadi kawasan yang didominasi oleh lahan terbangun. Kecamatan Cakranegara ditetapkan sebagai pusat kegiatan perdagangan dan jasa sedangkan Kecamatan Mataram ditetapkan sebagai pusat pemerintahan (RTRW, 2011 - 2031) dengan ditetapkan fungsi utama pada kawasan tersebut berimplikasi pada sulitnya untuk diprediksi harga lahan di Kecamatan Cakranegara dan Kecamatan Mataram selain di pengaruhi oleh fungsi strategis kawasan juga dipengaruhi oleh faktor lain yang ada disekitarnya begitu juga dengan Kecamatan Mataram.

Jumlah penduduk Kecamatan Mataram pada tahun 2010 adalah 53.849 jiwa dan pada tahun 2017 adalah 86.793 jiwa, sedangkan Kecamatan Cakranegara pada tahun 2010 adalah 57.581 dan pada tahun 2017 adalah 67.396.

Lahan terbangun Kecamatan Mataram pada tahun 2010 yaitu 704,256 ha, sedangkan pada tahun 2017 jumlah luas lahan terbangun meningkat menjadi 806,63 Ha dan luas lahan terbangun Kecamatan Cakranegara pada tahun 2010 yaitu 782 ha, sedangkan pada tahun 2017 jumlah luas lahan terbangun meningkat menjadi 897,588 Ha. Dua Kecamatan ini menunjukkan luas lahan terbangun meningkat berdasarkan (BPS, 2017) dan pengolahan data citra penginderaan jauh dengan perbandingan pada data 2010 dan data 2017. Untuk Kecamatan Mataram di dominasi oleh lahan terbangun seperti permukiman, perkantoran

dan pendidikan sedangkan di kecamatan Cakranegara di dominasi oleh lahan permukiman dan lahan perdagangan dan jasa.

Hal ini menyebabkan semakin terbatasnya ketersediaan lahan yang akan berimbas pada perubahan harga lahan di kawasan tersebut. Belum terdapatnya pemetaan yang pasti tentang harga lahan di pasaran sehingga, penduduk cenderung melakukan penafsiran akan harga lahan. Sehingga informasi harga lahan merupakan suatu bagian yang penting dalam pembangunan ekonomi karena banyaknya kegiatan pembangunan ekonomi yang bergantung pada informasi harga lahan dalam pelaksanaannya, sehingga diperlukan informasi harga lahan yang menggambarkan kondisi sebenarnya.

Sehingga penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memetakan harga lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara serta mengetahui faktor dominan yang mempengaruhi harga lahan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat di rumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pemetaan harga lahan di Kota Mataram, khususnya di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara?
2. Faktor apakah yang mempengaruhi harga lahan yang ada di Kota Mataram, khususnya Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian sebagai berikut

1. Untuk memetakan harga lahan di Kota Mataram, khususnya Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara
2. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Mataram, khususnya Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup yang menjadi pembahasan dalam penyusunan Skripsi ini terbagi menjadi dua yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup pembahasan. Ruang lingkup wilayah merupakan batasan wilayah yang menjadi fokus pembahasan dan identifikasi secara geografis sedangkan ruang lingkup pembahasan merupakan pembatasan materi yang akan di bahas dalam laporan penelitian ini

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah yang menjadi objek studi dalam penyusunan Skripsi ini adalah dua Kecamatan yang ada di Kota Mataram yaitu Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara. Kecamatan Mataram memiliki luas wilayah 1506,638 Ha dan Kecamatan Cakranegara memiliki luas wilayah 904,265 Ha. Dalam penelitian ini terkait “Analisis Faktor – faktor yang mempengaruhi sebaran harga lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara “ karena ingin melihat urgensi dari nilai strategis di dua Kecamatan tersebut dan Kecamatan Mataram merupakan sebagai Ibu Kota Provinsi Nusa Tenggara Barat yang merupakan pusat pemerintahan, sedangkan Kecamatan Cakranegara merupakan pusat komersial atau pusat perdagangan oleh karena itu Penelitian memilih lokasi tersebut.

1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini terkait Analisis Faktor – faktor yang mempengaruhi sebaran harga lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara yaitu untuk melakukan pemetaan harga lahan dan membahas terkait mengetahui factor – faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara.

1. Tinjauan terhadap kajian teoritis nilai dan harga lahan
2. Melakukan tinjauan terhadap faktor – faktor yang di dapat mempengaruhi harga lahan yang ada di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara.
3. Gambaran umum karakteristik kawasan Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara.
4. Melakukan pemetaan harga lahan yang ada di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara
5. Melakukan analisis terhadap faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan yang ada di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara
6. Melakukan penilaian terhadap hasil regresi
7. Mengemukakan kesimpulan dari hasil analisis dan memberikan rekomendasi

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistem pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab tinjauan pustaka ini membahas tentang tinjauan teori yang digunakan dalam penelitian, tinjauan kebijakan serta penelitian terdahulu.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

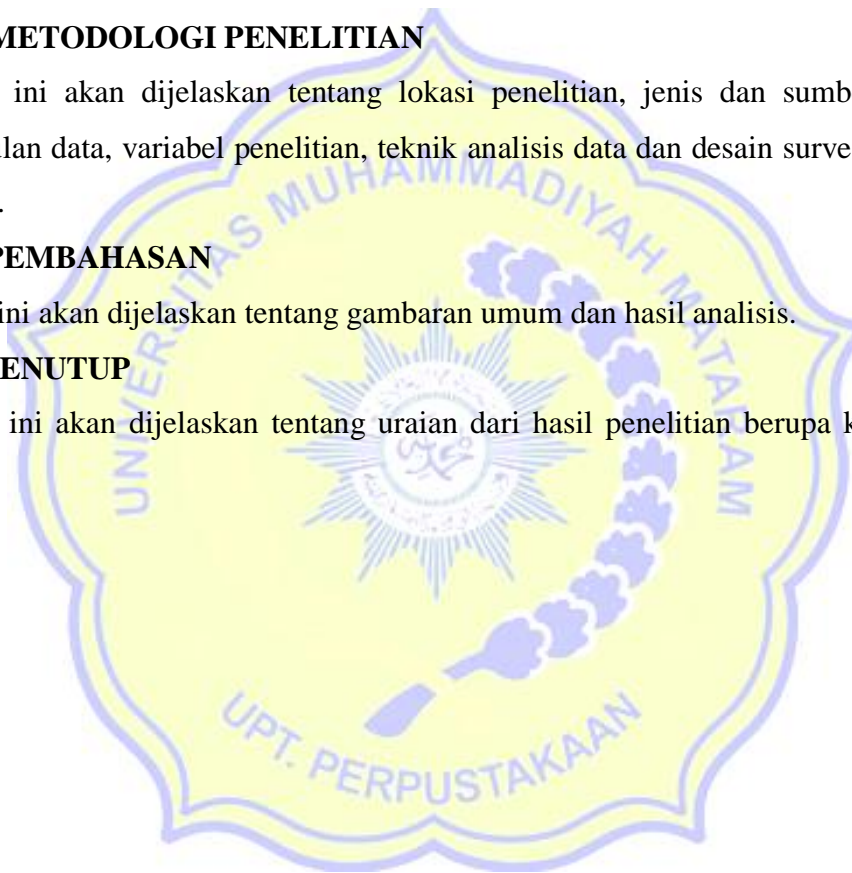
Pada Bab ini akan dijelaskan tentang lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, teknik analisis data dan desain survey dan kerangka pemikiran.

BAB IV PEMBAHASAN

Pada Bab ini akan dijelaskan tentang gambaran umum dan hasil analisis.

BAB V PENUTUP

Pada Bab ini akan dijelaskan tentang uraian dari hasil penelitian berupa kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Terminologi Judul

Judul penelitian ini adalah “Analisis Faktor – faktor yang mempengaruhi sebaran harga lahan di Kota Mataram (studi Kasus Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara)”. Judul penelitian ini dapat di jabarkan sebagai berikut:

- Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (KBBI).
- Faktor faktor adalah hal (keadaan,peristiwa) yang ikut menyebabkan terjadinya sesuatu (KBBI).
- Sebaran adalah sesuatu yang disebar (KBBI).
- Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Darin-Drabkin 1997) dalam (Siswanto, 2007)

Berdasarkan Terminologi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa makna dari judul penelitian ini merupakan kegiatan terkait harga lahan yang di sebabkan oleh factor – factor yang mempengaruhi harga lahan tersebut.

2.2 Tinjauan Al-Qur’an

Kegiatan harga lahan secara tidak langsung juga dijelaskan dalam Al-Qur’an. seperti yang tertuang dalam firman Allah Swt dalam Alquran surat Al – Hijr 19 yang berbunyi :

وَالْأَرْضَ مَدَدْنَاهَا وَأَلْقَيْنَا فِيهَا رَوَاسِيَ وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ شَيْءٍ مَّوْزُونٍ



“Dan Kami telah **menghamparkan** bumi dan menjadikan padanya gunung-gunung dan Kami tumbuhkan padanya segala sesuatu menurut ukuran.” (*Al-Hijr 19*)

2.3 Tinjauan Teori

2.3.1 Nilai Tanah

Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomi (Herutomo Soemadi, 2007 dalam (Sihombing, Subiyanto, & Amarrohman, 2018)

Menurut (Presyia, 2002 dalam (Sihombing, Subiyanto, & Amarrohman, 2018) Nilai tanah langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat berproduksi, seperti tanah pertanian. Nilai tanah tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya tanah yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu tanah mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat di simpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti

Nilai tanah terbentuk tidak hanya disebabkan oleh manfaatnya bagi manusia, namun juga disebabkan oleh faktor-faktor lainnya. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi terbentuknya nilai tanah adalah (Sianaan, Puhala, & Marihot, 2003)

- a. Kegunaan (*utility*), Adalah kemampuan dalam memenuhi keinginan dan kebutuhan manusia.
- b. Kelangkaan (*scarcity*), Adalah kurangnya jumlah tanah yang tersedia untuk ditawarkan dibandingkan dengan permintaan yang ada.
- c. Keinginan (*desire*). Adalah keinginan pembeli atas tanah untuk memenuhi kebutuhannya.
- d. Daya beli (*effective demand*) Kemampuan dari individu atau kelompok untuk membeli tanah yang ditawarkan yang ditunjang dengan kemampuan menyertakan uang tunai.

Nilai tanah yang secara umum dipergunakan sebagai dasar nilai adalah nilai pasar tanah. Nilai pasar adalah nilai barang dan jasa yang ada dipasar setelah dikurangi biaya-biaya yang timbul dari transaksi seperti pajak, biaya penjualan, biaya notaris, dan biaya-biaya pengosongan lainnya bila ada (Anastasia, 2006)

Nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi

rendahnya nilai tanah. Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor - faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktifitas ekonomis tanah tersebut.

Harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah. Harga tanah dalam keadaan sebenarnya dapat digolongkan menjadi harga tanah pemerintah (*Government Land Price*) dan harga tanah pasar (*Market Land Price*). Harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut. Pengertian umum dari nilai dan harga tanah adalah :

1. Nilai tanah (*land value*) Perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah.
2. Harga tanah (*land prize*) Salah satu refleksi dari nilai tanah dan sering digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah.

Dengan adanya investasi pada tanah yang terus - menerus maka harga tanah juga meningkat secara non-linier. Hal ini disebabkan karena harga tanah merupakan harga pasar tidak sempurna (*imperfect market*), artinya harga tanah tidak mungkin turun karena tidak berimbang supply dan demand. Sebidang tanah akan memiliki nilai atau harga yang tinggi bila terletak pada lokasi yang strategis (aktifitas ekonomi yang tinggi, lokasi mudah dijangkau dan tersedia infrastruktur yang lengkap). Harga tanah bergerak turun seiring jarak dari pusat kota (produktif) ke arah pedesaan (konsumtif). Pada daerah sub - sub pusat kota, harga tanah tersebut naik kemudian turun mengikuti jarak dan tingkat aktifitas.

2.3.2 Harga Lahan

Nilai lahan dan harga lahan mempunyai kaitan yang erat. Semakin tinggi harga lahan disebabkan karena semakin meningkatnya kualitas dan nilai strategis suatu lahan. Sehingga harga lahan dapat diformulakan sebagai berikut harga lahan = nilai lahan + f (X1 + X2 + X3 + ... Xn)

Perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan akan memberikan konsekuensi pada kenaikan harga lahan. Suatu lahan yang dimanfaatkan menjadi kawasan produktif akan menaikkan harga lahan. Pada pembangunan kota baru yang secara lengkap terdapat komponen-komponen kegiatan fungsional yang bersifat produktif, memerlukan suatu

yang sangat peka terhadap kemungkinan kenaikan harga lahan (Budiharjo, 2005) dalam (Siswanto, 2007)

Faktor - Faktor yang mempengaruhi harga Lahan pada suatu lokasi, adalah jarak dan kualitas lingkungan. Jarak yang dimaksud adalah kemudahan menuju tempat kerja, pusat perdagangan dan jasa, lokasi terminal terdekat, tempat-tempat aktivitas lainnya seperti sekolah, klinik pengobatan. Sedangkan kualitas lingkungan yaitu kondisi permukiman, kepadatan perumahan dan kualitas lingkungan lainnya (Soesilo, 2000 dalam (Siswanto, 2007)

2.3.3 Nilai Ekonomis Lahan

Branch, 1996 dalam (Siswanto, 2007) menjelaskan Nilai ekonomis lahan merupakan suatu penilaian atas kemampuan lahan secara ekonomis hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya. Lahan yang berada di pusat kota dengan kondisi lahan yang baik, aksesibilitas yang tinggi, ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap secara kualitatif maupun peranan strategisnya menjadi faktor yang menentukan atas suatu nilai lahan. Dengan demikian, kepadatan dan nilai tanah semakin rendah untuk lokasi-lokasi yang semakin ke arah tepi kota

Lahan memiliki pengaruh keruangan atas daerah sekitarnya, yang berkaitan dengan penyebaran penggunaan ruang tanah itu sendiri yang telah ada sebagai akibat adanya aktivitas manusia dan penyebaran penggunaan tanah itu sebagai dampak perluasan wilayah. Dengan demikian, secara fungsional bahwa nilai lahan adalah kemampuan lahan dalam pemenuhan aktivitas manusia.

Pusat kota sebagai daerah dengan aksesibilitas yang paling tinggi memiliki nilai lahan tertinggi. Daerah pusat kota ditandai dengan tingginya konsentrasi kegiatan perkotaan disektor komersial/perdagangan, perkantoran, bioskop, hotel, jasa dan juga mempunyai arus lalu lintas yang tinggi (Yeates, 1980 dalam (Siswanto, 2007) . Setelah pusat kota, nilai lahan tertinggi kedua adalah kawasan yang berada di jalan arteri sekunder. Kemudian terus menurun pada kawasan jalan kolektor menuju kawasan jalan-jalan lokal. Arah yang semakin menjauh dari pusat kota ini menunjukkan pergerakan lahan ke arah yang lebih rendah, sehingga lahan yang nilainya rendah akan memberikan pengaruh pada menurunnya harga lahan.

2.3.4 Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan

Faktor yang mempengaruhi harga lahan sangat banyak dan beragam, kebanyakan para peneliti melihat faktor tersebut sebagai karakteristik unik yang dimiliki suatu lahan sehingga lahan tersebut memiliki nilai tersendiri dan kecenderungan penilaian terhadap lahan didasarkan pada ekspektasi kegunaan lahan tersebut. Beberapa faktor yang mempengaruhi harga jual lahan yaitu (Rusdi, 2013):

1. Faktor fisik

a. Struktur / Jenis tanah

Jenis tanah tentunya dapat memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan tersebut. Tanah berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan tanah berawa atau tanah bergambut.

b. Temperatur/suhu

Nilai fisik cenderung dapat diartikan sebagai faktor yang dapat dilihat, diraba dan dirasakan. Temperatur/suhu merupakan faktor yang dapat menimbulkan perasaan nyaman pada tempat tinggal. Banyak orang lebih memilih tempat yang mempunyai suhu atau udara sejuk dibandingkan daerah yang mempunyai udara panas ataupun sebaliknya tergantung penggunaan lahan tersebut.

c. Kontur/kemiringan tanah

Kemiringan tanah dalam hal ini adalah lokasi tanah tersebut berada. Tanah yang terletak pada daerah miring meskipun bidang tanah tersebut bentuknya datar akan memiliki nilai yang berbeda dengan tanah dengan bidang rata di daerah yang kemiringannya datar. Kemudahan aksesibilitas pada lokasi dengan tingkat kemiringan berbeda tidak akan sama meskipun kondisi jalan yang ada relatif sama. Tingkat kemiringan lahan dibagi menjadi kriteria sebagai berikut :

d. Pemandangan / View

Pemandangan yang indah akan menjadi daya tarik tersendiri terhadap suatu lokasi baik untuk rumah tinggal ataupun tempat usaha. Nilai properti (tanah) bisa diukur dari kualitas pemandangan di sekitarnya. Semakin bagus pemandangan maka nilai tanah tersebut akan semakin tinggi.

e. Luas tanah

Semakin luas tanah dan bangunan maka semakin besar pula nilai jualnya. Namun dalam konteks tanah untuk bangunan per meter persegi, harga tanah rumah berkurang sejalan dengan peningkatan luas tanah, semakin luas ukuran tanah rumah, harga tanah per meter persegi semakin kecil.

f. Jenis Penggunaan Lahan

Jenis penggunaan lahan secara umum menentukan tingkat harga jual lahan tersebut. Lahan pertanian cenderung lebih rendah harga jualnya dibandingkan dengan lahan permukiman, hal ini berkaitan dengan stabilitas lahan dan harapan manfaat yang lebih tinggi dari aktivitas penggunaan

2. Faktor ekonomi

a. Permintaan

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis dimana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti, tingkat pendapatan dan daya beli masyarakat, selera, dan tingkat suku bunga .

b. Penawaran

1) Jumlah lahan yang tersedia

Jumlah tanah yang relatif tetap sementara permintaan akan tanah yang semakin meningkat membuat tanah menjadi benda yang langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya di kota besar di tempat lain yang terus mengalami penambahan penduduk. Hal inilah yang cenderung menyebabkan kenaikan harga tanah.

2) Manfaat lahan

Tanah memiliki kegunaan bagi setiap pemiliknya karena setiap pemilik dapat memanfaatkan tanah untuk mendirikan rumah tempat berteduh, dan bangunan lain yang penting bagi kehidupan pemilik dan orang di sekitarnya. Pemilik tanah juga dapat memanfaatkan tanah sebagai faktor produksi, simbol status, dan berbagai kegunaan lainnya. Selain tanah maka bangunan

merupakan benda yang sangat berguna bagi manusia karena berbagai aktivitas manusia dilakukan di dalam bangunan.

3. Faktor sosial

a. Jumlah penduduk

Jumlah penduduk berdampak terhadap banyaknya permintaan akan suatu lahan pada perumahan, hal ini memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada suatu perumahan.

b. Tingkat pendidikan

Tingkat pendidikan merupakan salah satu variabel yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk suatu pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan masyarakat juga berpengaruh terhadap pola penilaian tanah dan bangunan.

c. Tingkat kejahatan/keamanan

Perumahan yang tingkat keamanannya tidak terjamin akan mengurangi minat masyarakat untuk menempati perumahan tersebut. Kurangnya minat terhadap perumahan tersebut pastinya nilai jualnya akan semakin rendah.

d. Pola hidup masyarakat

Dalam lingkungan masyarakat terjadi aktifitas sosial yang membentuk suatu pola hidup masyarakat tersebut. Pola hidup masyarakat ini mencerminkan karakteristik penduduknya yang meliputi perilaku, tingkat pendidikan, tingkat ekonomi masyarakat dan kebutuhannya. Pola hidup masyarakat yang sederhana akan berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan dan bangunan.

4. Faktor pemerintah

a. Pajak tanah

Pajak yang dikenakan atas tanah mempunyai pengaruh langsung terhadap harga tanah. Pajak atas tanah akan diderita oleh pemilik tanah sebab harga tanah akan menjadi rendah dengan adanya pajak atas tanah.

b. Zonasi

Kebijakan pemerintah dalam bidang pengembangan atau pengembangan lahan secara langsung akan berdampak pada nilai lahan. Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah akan mempengaruhi pola penggunaan lahan. Dalam

hal ini lahan yang diperuntukan sebagai lahan pertanian (tidak boleh dibangun) tidak akan menjadi daya tarik bagi pembeli yang akan mengusahakan lahan tersebut untuk keperluan perdagangan (bangunan) sehingga harga lahan tersebut tetap rendah meskipun memiliki kelebihan dari sisi lokasi ataupun ekonomi.

5. Faktor Lokasi dan Aksesibilitas

a. Jarak terhadap jalan utama

Tingkat aksesibilitas ditentukan oleh jarak terhadap jalan utama. Banyak kemudahan akan didapatkan jika lokasi suatu tempat berada di pinggir jalan, misalnya dalam kegiatan ekonomi, seperti perdagangan usaha jasa dan sebagainya. Orang cenderung memilih tempat usaha di pinggir jalan-jalan besar karena berbagai keuntungan tadi. Akibatnya lahan yang berada di pinggir jalan biasanya relatif lebih mahal daripada lahan lahan yang tidak berhadapan langsung dengan jalan.

b. Ketersediaan transportasi (angkutan umum)

Ketersediaan angkutan umum akan memberikan kemudahan bagi penghuni perumahan dalam melakukan pencapaian terhadap tempat-tempat untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta untuk memenuhi kebutuhannya.

c. Kondisi jalan (aspal/belum)

Apakah kondisi jalan tersebut sudah diaspal atau belum. Baik atau buruknya kondisi jalan menentukan tingkat kenyamanan pengguna jalan pada suatu perumahan

d. Lebar jalan

Kondisi jalan yang baik salah satunya dapat dilihat dari lebar jalannya, jalan yang lebar/luas memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas. Lingkungan perumahan yang memiliki jalan yang lebar/luas akan menjadi daya tarik tersendiri dan berdampak positif terhadap nilai jual tanah yang berada disekitarnya.

e. Jarak ke pusat kota

Menurut Von Thunen, kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak

akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan pedesaan. Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek “saling ketergantungan” dengan harga tanah. Kawasan perkotaan yang mempunyai deliniasi wilayah tertentu seringkali tanah yang ada di dalamnya menjadi rebutan dan akibatnya dengan tidak seimbangnya jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan tanah tersebut menjadi semakin mahal. Dalam konteks perkotaan nilai lahan sangat ditentukan oleh kemampuan strategis ekonomis dari lokasinya.

f. Jarak ke tempat kerja

Untuk mengefektifkan waktu dan biaya transportasi dalam melakukan aktifitas dan rutinitas kerja sehari-hari banyak orang memilih tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi tempat mereka bekerja.

g. Jarak ke sarana pendidikan

Pentingnya sarana pendidikan sehingga keberadaannya diharapkan tidak terlalu jauh dari lokasi perumahan.

6. Faktor Ketersediaan fasilitas

a. Jaringan air bersih

Suatu perumahan harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersihnya untuk memenuhi kebutuhan penghuninya akan air bersih.

b. Jaringan listrik

Ketersediaan jaringan listrik sekarang ini sangat penting karena hampir semua kebutuhan dan kegiatan manusia tidak lepas dari penggunaan energi listrik. Sehingga suatu perumahan harus menyediakan jaringan listrik yang baik.

c. Jaringan telepon

Dewasa ini system komunikasi sudah menjadi kebutuhan yang vital bagi masyarakat sehingga keberadaan fasilitas ini harus menjadi perhatian penting bagi semua pihak. Lokasi perumahan harus memiliki jaringan telepon atau terjangkau oleh saluran telepon seluler sehingga kebutuhan akan komunikasi dapat terpenuhi.

- d. Sarana pendidikan
Lingkungan perumahan yang strategis dan banyak menarik permintaan adalah perumahan yang dilengkapi dengan sarana pendidikan atau berada tidak jauh dari lokasi pendidikan.
- e. Tempat ibadah
Sebagai masyarakat yang beragama tentunya ketersediaan sarana ibadah sangat penting dalam melaksanakan ibadah sesuai dengan kepercayaan dan keyakinan mereka.
- f. Pelayanan kesehatan
Ketersediaan fasilitas pelayanan kesehatan mestinya dapat dijangkau dari lokasi perumahan sehingga memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan kesehatan baik itu posyandu, puskesmas ataupun rumah sakit.
- g. Pusat perbelanjaan
Adanya pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket akan memudahkan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhannya. Keberadaan pusat perbelanjaan ini juga memberi dampak ekonomi terhadap nilai tanah dan bangunan.
- h. Sarana kebersihan dan persampahan
Kebersihan lingkungan perumahan tidak lepas dari kesadaran penghuninya dan ditunjang oleh ketersediaan fasilitas kebersihan terutama tempat pembuangan sampah. Perumahan yang bersih akan memberikan dampak yang baik terhadap nilai jualnya.

2.4 Tinjauan Kebijakan

2.4.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram Tahun 2011 - 2031

1. Pusat Pelayanan

Pusat pelayanan Kota (PPK) di tetapkan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara yang berpotensi sebagai simpul utama kegiatan perdagangan dan jasa berskala regional dan berpotensi sebagai simpul utama

transportasi skala regional dan pusat pelayanan Mataram dan Cakranegara terdiri dari:

1. Pusat pelayanan Mataram ditetapkan di Kelurahan Mataram Barat, Kelurahan Mataram Timur, dan kelurahan Penjangkik
2. Pusat pelayanan Cakranegara ditetapkan dikelurahan Cakranegara Timur, Kelurahan Mayure.

2. Sistem Jaringan Transportasi

Sistem jaringan jalan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Mataram sebagai berikut:

1. Jalan Adi Sucipto - Jalan Jendral Sudirman – Jalan jendral Ahmad Yani - Jalan TGH. Faisal ditetapkan sebagai system jaringan Arteri Primer
2. Jalan Saleh Sungkar 1 - Jalan Energi - Jalan Arya Banjar - Jalan Dr. Sujono ditetapkan sebagai jalan arteri primer
3. Jalan Tumpang Sari - Jalan Panca Usaha - Jalan Catur Warga – Jalan Pendidikan di tetapkan sebagai jalan kolektor 3
4. Jalan KH. Ahmad Dahlan di tetapkan sebagai jalan kolektor sekunder



2.5 Penelitian Terdahulu

Tabel 1 Penelitian Terdahulu

Nama penelitia	Variabel	Judul penelitian	Tujuan	Metode	Hasil Penelitian
Parastika wijayanti dan Widjonarko (2015)	<ul style="list-style-type: none"> - jarak terhadap pusat kota - jarak terhadap jalan arteri - penggunaan lahan - lebar jalan - jaingan air bersih 	- Model aharga lahan Kota Magelang	<ul style="list-style-type: none"> - Untuk mengetahui harga lahan pasar 	<ul style="list-style-type: none"> - Regresi berganda 	<ul style="list-style-type: none"> - Pola harga lahan pasar di Kota Magelang
Ayu kemala dan Adi maulidy navastara, ST,MT	<ul style="list-style-type: none"> - kondisi alam - jarak - penggunaan lahan permukiman - ketersediaan fasilitas - NJOP - Distribusi pnduduk - Keamanan - Kebijakan 	- Pengaruh perkembangan permukiman terhadap dinamika harga lahan Surabaya Barat	<ul style="list-style-type: none"> - Untuk mengetahui pengaruh perkembangan permukiman terhadap dinamika harga lahan - Karakteristik perkembangan permukiman di Surabaya Barat 	<ul style="list-style-type: none"> - diskriptif - kualitatif dan kuantitatif - data skunder - wawancara 	<ul style="list-style-type: none"> - menjelaskan factor – factor terjadinya dinimika harga lahan akibat pengaruh perkembangan permukiman di Surabaya Barat - peta erkembangan permukiman - peta dinimika harga lahan

<p>Ratna Kusumawardani, udiayana wahyu D dan Yuto Budisusanto</p>	<ul style="list-style-type: none"> - jarak ke CBD - jarak tiap zona fasilitas umum 	<ul style="list-style-type: none"> - kajian nilai tanah berdasarkan harga pasar menggunakan metode regresi linier berganda 	<ul style="list-style-type: none"> - untuk mengetahui harga lahan pasar dan NJOP 	<p>Regresi berganda</p>	<ul style="list-style-type: none"> - perkembangan permukiman - perubahan harga lahan - keterkaitan antara permukiman dan harga lahan
<p>Muhamad Rusdi 2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Faktor jarak terhadap JLS - Faktor elevasi - Faktor terhadap pusat kegiatan - Faktor zonasi - Faktor waktu tempuh - Faktor zonasi - Faktor topografi - Faktor luas lahan - Faktor jenis penggunaan lahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan dan penggunaan lahan di sekitar Jalan Lingkar Salatiga 	<ul style="list-style-type: none"> - Untuk mengetahui Faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan dan penggunaan lahan di sekitar Jalan Lingkar Salatiga 	<ul style="list-style-type: none"> - kualitatif dan kuantitatif 	<ul style="list-style-type: none"> - pemetaan klasifikasi zona harga dan - faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan

Sumber: Sintesis Pustaka 2019

BAB III

METODELOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Kota Mataram dan terfokus di 2 (dua) Kecamatan yang ada di Kota Mataram yaitu di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara. Memiliki batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kecamatan Gunung Sari

Sebelah Selatan: Kecamatan Labuapi

Sebelah Barat: Kecamatan Selaparang

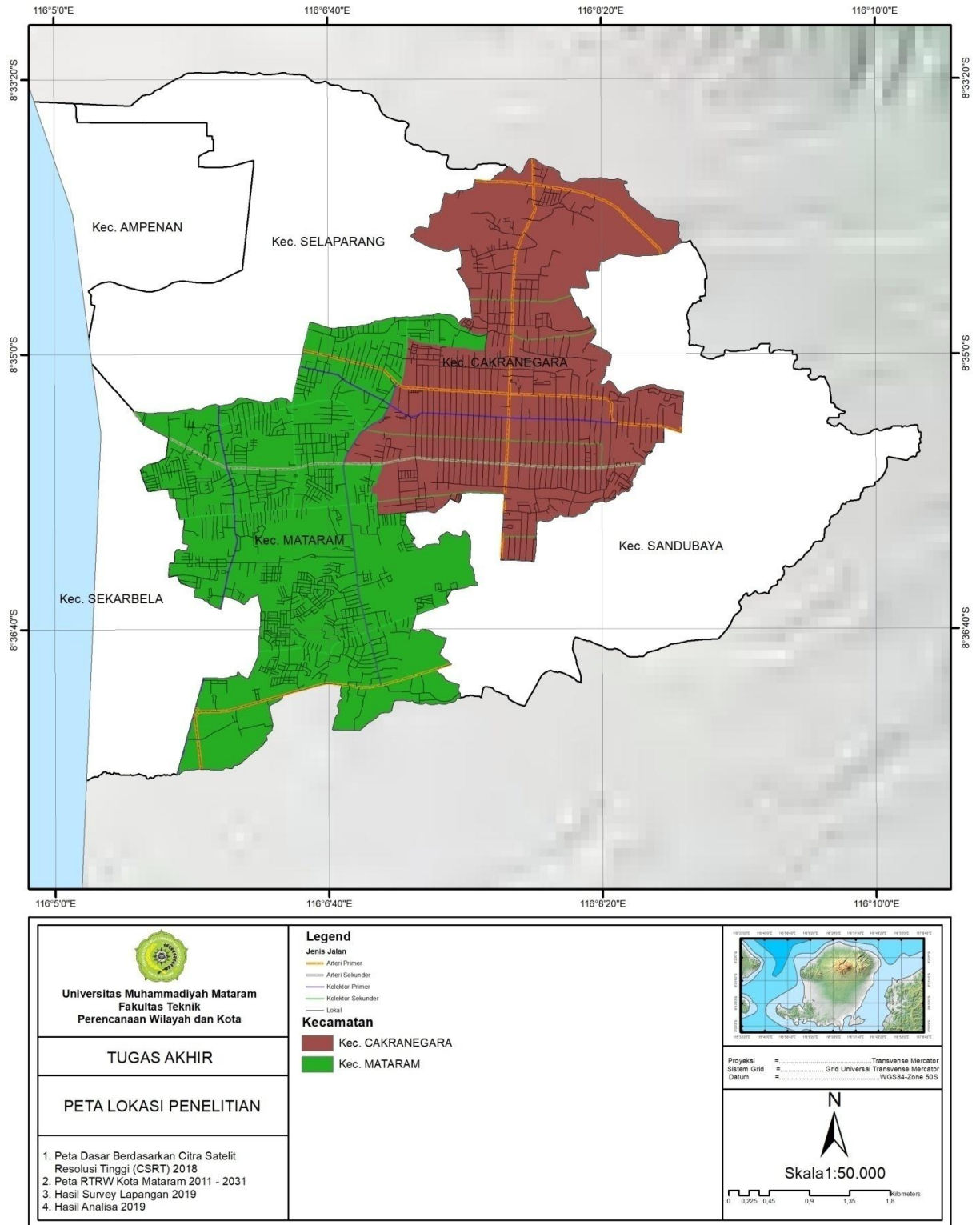
Sebelah Timur: Kecamatan Sandubaya

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta administrasi pada peta 3.1

3.2 Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif deskriptif yaitu dengan cara mencari informasi tentang gejala yang ada, didefinisikan dengan jelas dengan tujuan yang akan dicapai (Sugiono, 2010 dalam (Perdana & Reventiary, 2016). Dimana yang akan dijelaskan mengenai karakteristik dari variabel harga lahan dan variabel faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan.

Pendekatan kuantitatif dengan menggunakan pendekatan analisis regresi dan analisis skoring. Untuk mengidentifikasi Klasifikasi harga lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara menggunakan analisis skoring. Sedangkan untuk melihat faktor - faktor yang mempengaruhi harga lahan menggunakan analisis regresi.



Gambar 1

Peta Administrasi Lokasi Penelitian

3.3. Variabel Penelitian

Variabel adalah suatu yang berbentuk yang ditetapkan oleh peneliti dipelajari dengan seksama sehingga diperoleh informasi berupa data dan diolah dengan statistik sehingga dapat ditarik kesimpulan

Berdasarkan judul penelitian tentang Analisis Faktor – faktor yang mempengaruhi sebaran harga lahan di Kota Mataram (Studi kasus Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakaranegara). Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakaranegara menggunakan beberapa sumber dan dilakukan pengolahan variabel yang bertujuan untuk memetakan harga lahan dan faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Mataram khususnya di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakaranegara terdiri dari 6 variabel berdasarkan (Rusdi, 2013) dan Soesilo, 2000 dalam (Siswanto, 2007)


1. Dekat dengan jalan besar/utama
2. Dekat dengan pusat perdagangan dan jasa
3. Dekat dengan sarana pendidikan
4. Dekat dengan pusat perkantoran
5. Ketersediaan jaringan air bersih
6. Ketersediaan jaringan listrik

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2 variabel Analisis Faktor – faktor yang mempengaruhi sebaran harga lahan di Kota Mataram (Studi Kasus Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakaranegara)

Tabel 2

Variabel Terpilih Analisis Faktor – faktor Yang Mempengaruhi Sebaran Harga Lahan di Kota Mataram (studi kasus Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakaranegara)

No	Sasaran Penelitian	Teori	Variabel	Sub variabel
1.	Harga lahan	Budiharjo, 2005 dalam (Siswanto, 2007) Harga lahan	1. Harga lahan	- Harga lahan
2.	Faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Menurut Soesilo, 2000 dalam (Siswanto, 2007) ➤ Jarak <ul style="list-style-type: none"> - Kemudahan menuju tempat kerja - Pusat perdagangan dan jasa - Pusat perkantoran - Dekat dengan terminal - Dekat dengan sekolah ➤ Kualitas lingkungan <ul style="list-style-type: none"> - Kondisi permukiman - Kepadatan perumahan - Kualitas lingkungan - Rusdi 2013 ➤ Factor fisik <ul style="list-style-type: none"> - Struktur tanah - Temperatur/suhu - Kontur/kemiringan tanah - Pemandangan/Vie 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Faktor lokasi dan aksesibilitas 2. Jarak 3. Faktor ketersediaan fasilitas 	<ul style="list-style-type: none"> - Dekat sarana pendidikan - Dekat dengan jalan utama /besar - Dekat dengan pusat perkantoran - Dekat dengan pusat perdagangan dan jasa

		<ul style="list-style-type: none"> - Luas lahan - Jenis penggunaan lahan ➤ Ekonomi <ul style="list-style-type: none"> - Permintaan - Penawaran ➤ Factor fisik <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah penduduk - Tingkat pendidikan - Tingkat kejahatan/keamanan - Pola hidup Masyarakat ➤ Factor pemerintah <ul style="list-style-type: none"> - Pajak tanah - Zonasi ➤ Factor lokasi dan aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> - Jarak terhadap jalan utama - Ketersediaan transportasi (angkutan umum) - Lebar jalan - Jarak kepusat Kota - Jarak ke tempat kerja - Jarak ke sarana pendidikan ➤ Factor ketersediaan fasilitas <ul style="list-style-type: none"> - Jaringan air bersih - Jaringan listrik - Jaringan televon - Sarana pendidikan - Tempat ibadah - Pelayanan kesehatan - Pusat perbelanjaan - Sarana kebersihan dan persampahan 		<ul style="list-style-type: none"> - Jaringan air bersih - Jaringan listrik
--	--	--	---	---

Sumber: Sintesis pustaka 2019

3.4 Metode Pengumpulan Data

Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu, yang merupakan dasar suatu perencanaan dan merupakan alat bantu dalam pengambilan keputusan .

Teknik – teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sumber Data Primer

Survey primer pada penelitian ini di lakukan melalui survey lapangan, questioner dan wawancara, yakni pengamatan keadaan yang ada di lapangan secara visual. Tujuan dari survey ini yaitu untuk mengamati secara langsung kondisi existing yang terdapat pada lapangan

a. Observasi Lapangan

Observasi adalah peninjauan langsung kewilayah studi, yang bertujuan untuk mengetahui gambaran secara nyata tentang wilayah studi. Peninjauan ini meliputi harga lahan, kelengkapan utilitas, penggunaan lahan, kondisi lingkungan, Sedangkan kegiatan-kegiatan dalam observasi ini berupa pencatatan, pemetaan dan dokumentasi.

b. Wawancara

Wawancara/interview, pertanyaan-pertanyaan kepada responden serta terjadi interaksi pribadi antara penulis/pewawancara dengan responden *via* telepon atau tatap muka. Wawancara dilakukan untuk mengetahui harga lahan pasar

c. Questioner

Kuesioner adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pertanyaan tertulis kepada responden untuk dijawabnya (Sugiyono, 2011) dalam (Perdana & Reventiary, 2016). Mengumpulkan data dengan mengirim pertanyaan untuk diisi sendiri oleh responden, dilakukan dengan menyebarkan *form* questioner yang berisi pertanyaan-pertanyaan sesuai dengan variabel penelitian

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data Sekunder diperoleh dari sumber lain secara tidak langsung, yang dapat diperoleh melalui dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan obyek penelitian baik secara nasional, catatan-catatan penunjang, dan literatur, buku-buku perpustakaan, dokumentasi, arsip-arsip dan keterangan-keterangan lain yang berhubungan dengan masalah penelitian yang digunakan sebagai pelengkap dan pendukung dari data primer data sekunder diperoleh dari beberapa instansi yang terkait dengan penelitian ini. data-data tersebut berupa batas administrasi Kecamatan, data distribusi penduduk.

3.5 Populasi dan Sampel

3.5.1 Populasi

Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2012 dalam (Perdana & Reventiary, 2016). Jadi populasi bukan hanya orang, tetapi juga obyek dan benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada obyek atau subyek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik atau sifat yang dimiliki oleh subyek atau obyek tersebut. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah masyarakat yang ada di Kecamatan Cakranegara dan Kecamatan Mataram berdasarkan variabel penelitian

3.5.2 Sampel

Menurut Sugiyono, 2012 dalam (Perdana & Reventiary, 2016). Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu. Teknik Pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu menggunakan Random sampling

Untuk menghitung penentuan jumlah sampel dari populasi tertentu yang dikembangkan, maka digunakan rumus Rumus Slovin, yaitu:

$$N = \frac{N}{1 + N \cdot e^2}$$

Keterangan n = ukuran sampel
 N = ukuran populasi
 e = persen kelonggaran ditolerir 5%

Berdasarkan penelitian terkait harga lahan di Kecamatan Cakranegara dan Kecamatan jumlah populasi dalam penelitian ini sebanyak 38549 jiwa, sehingga presentasi kelogaran yang digunakan adalah 5% dan hasil perhitungan dapat dibulatkan untuk mencapai kesesuain. maka untuk mengetahui sampel penelitian, dengan perhitungan sebagai berikut:

perhitungan $n = \frac{38548}{1 + 38549(0,05)^2}$

$$n = \frac{38545}{97} = 396$$

$$n = 396$$

Tabel 3

Jumlah Sampel Penelitian

No	Kecamatan	Kelurahan	Sampel	Jumlah sampel
1	Mataram	Pagesangan	21	189
2		Pagesangan Barat	21	
3		Pagesangan Timur	21	
4		Pagutan	21	
5		Pagutan Barat	21	
6		Pagutan Timur	21	
7		Pejanggik	21	
8		Punia	21	
9		Mataram Timur	21	
10	Cakranegara	Cakranegara Barat	21	207
11		Cakranegara Selatan	21	
12		Cakranegara Selatan Baru	21	
13		Cakranegara Timur	21	
14		Cakranegara Utara	21	
15		Cilinaya	21	
16		Karang Taliwang	21	
17		Mayura	21	
18		Sapta Marga	21	

19		Sayang – Sayang	21	
----	--	-----------------	----	--

Sumber : Hasil Hitungan 2019

Berdasarkan perhitungan diatas sampel yang menjadi responden dalam penelitian ini yaitu 396 responden di bagi di setiap Kelurahan yang ada di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara 21 Sampel yang terkait sebaran harga lahan di dua Kecamatan di Kota Mataram yaitu kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara. Hal ini dilakukan untuk mempermudah dalam pengelolaan data dan untuk hasil pengujian yang lebih baik.

3.6 Teknik Analisis Data

3.6.1 Analisis Harga Lahan

Analisis harga lahan sdi Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara menggunakan Pendekatan kuantitatif diskriptif dengan menggunakan perhitungan skoring harga lahan.

Tahapan menentukan harga lahan :

- Menentukan nilai harga lahan

$$\frac{\text{Nilai tertinggi} - \text{nilai terrendah}}{3}$$
- Nilai tiga merupakan kelas zona yang dicari.
- Kelas zona
 - Zona 1 artinya, memiliki harga lahan tinggi
 - Zona 2 artinya , memiliki harga lahan sedang
 - Zona 3 artinya, memiliki harga lahan rendah

3.6.2 Uji Instrumen Penelitian

Untuk mengetahui apakah item yang disusun itu merupakan instrumen yang valid dan reliabel maka diperlukan uji coba instrumen. Uji coba instrumen ini dimaksudkan untuk mengetahui validitas dan reabilitas instrumen, sehingga setelah instrumen teruji validitas dan reabilitasnya baru dapat digunakan. Langkah – Langkah sebagai berikut:

1. Uji Validitas

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat – tingkat yang validan atau kesahihan suatu instrumen (Suharsini Arikonto, 2006 dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Butir pertanyaan pada instrumen penelitian dikatakan valid, r hitung

lebih besar dari r_{tabel} maka dinyatakan valid dan jika r_{hitung} lebih kecil dari r_{tabel} maka dikatakan tidak valid.

2. Uji Reliabilitas

Reliabilitas menunjukkan pada satu pengertian bahwa sesuatu instrumen cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai alat pengumpulan data karena instrumen ini sudah baik, dalam Kriteria pengujian instrumen penelitian dikatakan handal apabila r_{hitung} lebih besar dari r_{tabel} (Suharsini Arikonto, dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Untuk mengetahui reliabilitas instrumen menggunakan bantuan program SPSS dengan uji keterandalan teknik *alpha cronbach*.

3.6.3 Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi ini digunakan untuk menggambarkan hubungan fungsional antara variabel respon dengan satu atau beberapa variabel prediktor. Misalkan X adalah variabel prediktor dan Y adalah variabel respon untuk data pengamatan berpasangan $\{(,)\}$, maka hubungan antara variabel prediktor dan variabel respon tersebut. Dalam penelitian ini analisis regresi linear yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda.

Analisis regresi linier berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen (X_1, X_2, \dots, X_n) dengan variabel dependen (Y). Analisis ini untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen apakah masing-masing variabel independen berhubungan positif atau negatif dan untuk memprediksi nilai dari variabel dependen apabila nilai variabel independen mengalami kenaikan atau penurunan. Data yang digunakan biasanya berskala interval atau rasio.

Dari uraian tersebut maka didapat variabel dependen (Y) dan variabel independen (X_1, X_2, \dots, X_n) dari Faktor – Faktor yang mempengaruhi harga lahan yaitu

- Variabel dependen (Y) = Harga Lahan
- Variabel independen (X_1, X_2, \dots, X_n) :

Penelitian ini menggunakan program SPSS sebagai alat bantu memperoleh hasil yang lebih akurat. Persamaan analisis regresi Linier berganda menggunakan rumus:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Keterangan:

Y	=	Harga Lahan
b	=	Konstanta
b1,b2,b3,b4,b5	=	Koefisien regresi
X1	=	Jarak terhadap jalan utama / besar
X2	=	Pusat perdagangan dan jasa
X3	=	Jarak kesarana pendidikan
X4	=	Jarak terhadap pusat perkantoran
X5	=	Ketersediaan Jaringan air bersih
X6	=	Ketersediaan Jaringan listrik
e	=	error trem

3.6.4 Uji Asumsi Klasik

1. Deteksi Multikolinearitas

Deteksi multikolinearitas adalah untuk menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Apabila terjadi korelasi, maka dinamakan terdapat problem multikolinearitas. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas. Dasar pengambilan keputusan untuk menguji ada atau tidak adanya multikolinearitas di dalam model regresi adalah sebagai berikut:

- Multikolinearitas dapat dilihat dari (1) nilai *tolerance* dan lawannya (2) *Variance Inflation Factor* (VIF). kedua ukuran ini menunjukkan setiap variabel bebas manakah yang dijelaskan oleh variabel bebas lainnya. Tolerance mengukur variabilitas variabel bebas yang terpilih yang tidak dijelaskan oleh variabel bebas lainnya. Jadi, nilai *tolerance* yang rendah sama dengan nilai VIF yang tinggi (karena $VIF = 1/Tolerance$). Nilai *cut off* yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolinearitas adalah nilai *tolerance* $< 0,10$ atau sama dengan nilai $VIF > 10.00$ (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016).

- Apabila di dalam model regresi tidak ditemukan uji seperti di atas, maka model regresi yang digunakan dalam penelitian ini bebas dari multikolinearitas, dan demikian pula sebaliknya.

2. Deteksi Heteroskedastisitas

Deteksi heteroskedastisitas adalah untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika varians berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Cara untuk mengetahui ada tidaknya heteroskedastisitas adalah dengan melihat grafik plot antara nilai prediksi variabel terikat yaitu Dasar analisisnya adalah:

- Apabila terdapat pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas.
- Apabila tidak terdapat pola yang jelas, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka nol pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

3. Deteksi Normalitas

Deteksi normalitas digunakan untuk menguji apakah dalam model regresi, kedua variabel (bebas maupun terikat) mempunyai distribusi normal atau setidaknya mendekati normal (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016) Pada prinsipnya normalitas dapat diuji dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik atau dengan melihat histogram dari residualnya. Dasar pengambilan keputusannya adalah (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016) :

- Jika data (titik) menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi memenuhi asumsi normalitas.
- Jika data menyebar jauh dari diagonal dan/atau tidak mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogram tidak menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas.

3.6.5 Uji Hipotesis

1. Uji Signifikasi Pengaruh Parsial (Uji t)

Uji t digunakan untuk menguji signifikansi hubungan antara variabel X dan Y, apakah variabel bebas benar-benar berpengaruh terhadap variabel terikat secara terpisah atau parsial (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Hipotesis yang digunakan dalam pengujian ini adalah:

H1 :Diduga dekat dengan jalan besar / utama mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga dekat dengan jalan besar / utama tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga dekat dengan pusat perdagangan dan jasa mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga dekat dengan pusat perdagangan dan jasa tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga dekat sarana pendidikan mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga dekat sarana pendidikan tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga dekat dengan pusat perkantoran mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga dekat dengan pusat perkantoran tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga ketersediaan air bersih mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga ketersediaan air bersih tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga ketersediaan jaringan listrik mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga dekat ketersediaan jaringan listrik tidak mempengaruhi harga lahan.

Menurut (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016) dasar pengambilan keputusan adalah dengan menggunakan angka probabilitas signifikansi, yaitu:

- Apabila probabilitas Sig > 0,05 atau t hitung < t tabel maka hipotesis H1 ditolak dan H0 diterima
- Apabila probabilitas Sig < 0,05 atau t hitung > t tabel maka hipotesis H1 diterima dan H0 ditolak

Tingkat kepercayaan (a) 95% = 0,05

t tabel = t (a/2 ; n-k-1)

=t (0,025 ; 189)

=1.972

2. Uji Ketepatan model (Uji Statistik F)

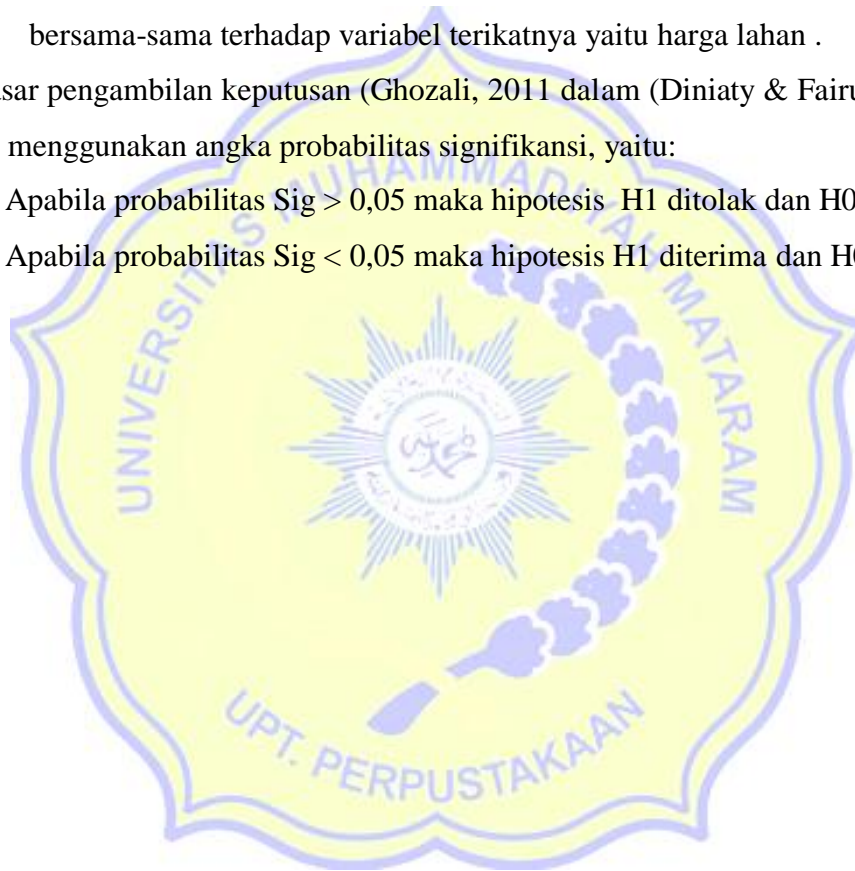
Dalam penelitian ini, uji F digunakan untuk mengetahui tingkat signifikansi pengaruh variabel-variabel independen secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel dependen (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Dalam penelitian ini, hipotesis yang digunakan adalah:

H1 : Variabel-variabel bebas mempunyai pengaruh yang signifikan secara bersama-sama terhadap variabel terikatnya yaitu harga lahan

H0 : Variabel-variabel bebas tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara bersama-sama terhadap variabel terikatnya yaitu harga lahan .

Dasar pengambilan keputusan (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016) adalah dengan menggunakan angka probabilitas signifikansi, yaitu:

- a. Apabila probabilitas Sig > 0,05 maka hipotesis H1 ditolak dan H0 diterima
- b. Apabila probabilitas Sig < 0,05 maka hipotesis H1 diterima dan H0 ditolak



3.7 Desain Survey

Tabel 4

Desain Survey Yang Mempengaruhi Sebaran Harga Lahan di Kota Mataram Studi Kasus Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara

Tujuan	Variabel	Sub variabel	Metode	Kebutuhan data					Kriteria Kebutuhan data	Sumber
				Sekunder		Primer				
				L	I	O	W	Q		
Pemetaan harga lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Cakranegara	Harga Lahan	- Harga Lahan Pasar	Pemetaan harga lahan dengan melakukan wawancara	√	√	√	√		- Harga survey	Observasi dan wawancara
Factor mempengaruhi harga lahan di Kota Mataram	- Factor lokasi dan aksesibilitas - jarak - Faktor ketersediaan fasilitas	- Dekat dengan Pusat perdagangan dan jasa - Dekat dengan sarana pendidikan - Dekat dengan jalan utama - Dekat dengan perkantoran - Ketersediaan jaringan air bersih - Ketersediaan jaringan listrik	Pendekatan deskriptif kuantitatif dengan menggunakan analisis Regresi	√	√	√		√	- Jarak pusat perdagangan dengan lahan - Jarak sarana pendidikan dengan lahan - Jarak lahan dengan jalan besar - Jarak lahan dekat perkantoran - Ketersediaan air bersih - Ketersediaan jaringan listrik	Kuisoner, dan observasi

Sumber: Sintesis Pustaka 2019