

MODEL HARGA LAHAN MENURUT PREFERENSI MASYARAKAT DI KECAMATAN LANGOWAN TIMUR

Cheysya Hingis Lumenta¹, Ricky S.M. Lakat², Fela Warouw³

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi

^{2 & 3} Staf Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi

Email : cheysyahingis@gmail.com

Abstrak

Perubahan harga lahan terjadi pada wilayah yang mengalami percepatan perkembangan seperti di Kecamatan Langowan Timur. Letak wilayah ini sangat strategis karena menjadi daerah transit ekonomi dan lintas perhubungan jalur tengah Provinsi Sulawesi Utara yang menghubungkan sejumlah kabupaten dan kota disekitarnya. Harga lahan tidak hanya ditentukan sepihak oleh penjual tetapi juga ada faktor-faktor lain seperti preferensi masyarakat untuk memiliki tanah itu. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor kemauan dan kemampuan dalam masyarakat memilih dan membeli lahan kemudian merumuskan model harga lahan menurut preferensi masyarakat di wilayah tersebut. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif, dimulai dengan analisis spasial ArcGIS dan dilanjutkan dengan analisis korelasi pearson serta analisis regresi linear berganda menggunakan software SPSS. Berdasarkan hasil analisis regresi ditemukan faktor-faktor kemauan masyarakat dalam memilih lahan yaitu $Y = -599.801 + 230.404 X1 + 12.774 X2 + 60.019 X3$, dimana kemauan masyarakat dalam memilih lahan dipengaruhi positif oleh tiga variabel yaitu kelengkapan fasilitas, aksesibilitas positif dan aksesibilitas negatif. Faktor-faktor kemampuan masyarakat dalam membeli lahan berdasarkan hasil analisis regresi yaitu $Y = 1.010.613 - 126.235 X4 + 30.603 X5 + 34.720 X6 - 87.868 X7$, dimana kemampuan masyarakat dalam membeli lahan dipengaruhi negatif oleh pendapatan dan harga lahan minimal sementara faktor total biaya pengeluaran dan kebutuhan memiliki pengaruh positif. Selanjutnya diperoleh model harga lahan menurut preferensi masyarakat di Kecamatan Langowan Timur berdasarkan hasil analisis regresi yaitu $Y = 661.636 + 303.732 X1 - 98.627 X2 + 21.128 X3 - 156.778 X4 - 24.198 X5 + 77.854 X6 - 163.579 X7$ dimana harga lahan dipengaruhi oleh semua variabel yaitu X1. Kelengkapan Fasilitas; X2. Aksesibilitas Positif; X3 Aksesibilitas Negatif; X4. Pendapatan; X5. Kebutuhan; X6. Total Biaya Pengeluaran; dan X7. Harga Lahan Minimal.

Kata Kunci: Preferensi Masyarakat; Harga Lahan; Langowan Timur

PENDAHULUAN

Lahan merupakan objek di permukaan bumi yang penting, kebutuhan akan lahan semakin meningkat sehingga terjadi kompetisi dalam memiliki lahan. Perubahan harga lahan terjadi di kawasan perkotaan Langowan karena meningkatnya kebutuhan masyarakat untuk tempat tinggal maupun kepentingan investasi. Kota Langowan merupakan pusat pertumbuhan ekonomi di bagian tengah Kabupaten Minahasa. Kecamatan Langowan Timur menjadi pusat mobilitas barang dan jasa, wilayah ini pun merupakan daerah transit

ekonomi dan lintas perhubungan jalur tengah provinsi yang menghubungkan sejumlah kabupaten dan kota, letak yang strategis ini yang membuat terjadinya percepatan perkembangan di wilayah Kecamatan Langowan Timur. Penilaian terhadap harga lahan perlu dilakukan pada kawasan perkotaan Langowan, agar masyarakat mempunyai informasi yang dapat digunakan dalam menentukan harga jual lahan. Demi melengkapi sebuah model harga lahan maka dibutuhkan sebuah metode dimana preferensi masyarakat menjadi dasar/acuan pembentukan model harga lahan dan tidak hanya ditentukan

sepihak oleh penjual. Tujuan penelitian ini yaitu, untuk mengetahui faktor-faktor kemauan dan kemampuan dalam masyarakat memilih dan membeli lahan, kemudian merumuskan model harga lahan menurut preferensi masyarakat di wilayah tersebut.

TINJAUAN PUSTAKA

Nilai Lahan dan 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. Nilai lahan adalah wujud dari kemampuan lahan yang dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti faktor ekonomi, politik, sosial, fisik dan faktor lainnya sehingga memberikan suatu keuntungan ekonomi jika dimanfaatkan dengan baik (Erfiana, 2015:5). Nilai lahan adalah kualitas lahan dan potensi lahan dalam pengembangannya yang dapat memberikan manfaat yang diharapkan (Lakat, 2018:12).

Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Drabkin, 1977 : 169 dalam Wahyuningsih, 2008:9). Harga lahan merupakan suatu besaran ekonomi yang ditentukan oleh harga satuan dan luas tanah. Harga akan muncul ketika pembeli dan penjual menyepakati harga satuan yang sesuai dengan keberadaannya.

Semakin dekat lahan dengan pusat pelayanan harga lahan tersebut akan semakin meningkat, sementara apabila lahan tersebut semakin jauh dari pusat pelayanan harga lahan tersebut akan semakin turun.

Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan

Sangat banyak dan beragam faktor yang mempengaruhi harga lahan, tapi sebagian besar faktor tersebut dilihat sebagai karakteristik unik yang dimiliki suatu lahan sehingga menjadi nilai tersendiri dan kecenderungan penilaian terhadap lahan didasarkan pada ekspektasi kegunaan lahan

tersebut. Faktor yang mempengaruhi harga jual lahan sebagai berikut (Rusdi, 2013): Faktor Fisik; Faktor Ekonomi; Faktor Sosial; Faktor Pemerintah; Faktor Lokasi dan Aksesibilitas; Faktor Ketersediaan Fasilitas

Preferensi

Preferensi merupakan kesukaan (kecenderungan hati) kepada sesuatu. Preferensi juga diartikan sebagai pilihan suka atau tidak suka oleh seseorang terhadap suatu produk, barang atau jasa yang dikonsumsi. Dan menurut Andi Mappiare definisi preferensi adalah suatu perangkat mental yang terdiri dari suatu campuran dari perasaan, harapan, pendirian, prasangka, rasa takut atau kecenderungan lain yang mengarahkan individu kepada suatu pilihan tertentu. Dalam kajian ekonomi, ada empat prinsip pilihan rasional yaitu: Kelengkapan (Completeness), Transivitas (Transivity), Kontinuitas (Continuity), Lebih Banyak Lebih Baik (The More Is The Better).

Adapun metode yang ditawarkan dalam melakukan analisis preferensi ini, yaitu:

1. WTP (Willingness To Pay)

WTP merupakan kesediaan pengguna untuk mengeluarkan imbalan atas jasa atau produk yang diperolehnya. Pendekatan yang digunakan dalam analisis WTP didasarkan pada persepsi model harga lahan yang ada. Dalam permasalahan harga lahan WTP dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu: Produk Yang Ditawarkan; Kualitas Dan Kuantitas; Utilitas Pengguna; Prilaku Pengguna

2. ATP (Ability To Pay)

Ability To Pay (ATP) adalah kemampuan seseorang untuk membayar objek lahan yang diterimanya berdasarkan penghasilan yang dianggap ideal. Pendekatan yang digunakan dalam analisis ATP didasarkan pada alokasi biaya dari pendapatan rutin yang diterimanya. Dengan kata lain ability to pay adalah kemampuan masyarakat dalam membayar ongkos. Faktor-faktor yang mempengaruhi ATP adalah: Besar

penghasilan seseorang; Kebutuhan; Total biaya; Prosentase penghasilan yang dialokasikan.

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Penelitian ini bertempat di Kecamatan Langowan Timur yang termasuk dalam salah satu kecamatan di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara. Luas Kecamatan Langowan Timur adalah 10,98 km². Kawasan perkotaan di Kecamatan Langowan Timur adalah desa Waleure, berjarak sekitar 18 km dari Tondano, ibukota Kabupaten Minahasa. Letak geografi Kecamatan Langowan Timur terletak antara 1°19'638"N (Lintang Utara) dan 124°7'734"E (Bujur Timur).

Populasi dan Sampel

Populasi pemilik lahan di Kecamatan Langowan Timur berdasarkan jumlah petak lahan yang ada adalah 4.065 petak lahan. Dengan jumlah populasi tersebut, jumlah sampel yang dapat diambil berdasarkan ukuran sampel yang ideal adalah 10% yaitu 400 sampel. Namun, dikarenakan adanya Pandemic Covid-19 yang terjadi saat ini sehingga menyulitkan pengambilan sampel maka jumlah sampel yang akan dicari adalah 50 sampel, yang dibagi 6 sampai 7 sampel disetiap desa. Sampel tersebut diambil dari masyarakat Langowan Timur yang memiliki lahan dan yang sudah berpenghasilan.

Metode Pengumpulan dan Analisis

Teknik pengumpulan dan analisis data dalam penelitian ini, yaitu:

1. Analisis Spasial

Pengolahan data menggunakan metode analisis GIS dalam penelitian ini menggunakan software ArcMap. Data yang diperlukan dalam analisis spasial diambil melalui kuesioner yaitu kemauan masyarakat dalam memilih lahan dekat dengan jalan utama, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan, fasilitas perbelanjaan, sungai, kubur dan kemampuan masyarakat dalam

membeli lahan (besar penghasilan, kebutuhan masyarakat akan lahan dan total biaya pengeluaran). Dari data tersebut kemudian dilakukan pemetaan dalam bentuk chart untuk melihat tingkat kemauan dan kemampuan masyarakat dalam memilih dan membeli lahan.

2. Analisis Korelasi dan Regresi

Dalam melakukan analisis korelasi dan regresi menggunakan software SPSS dengan memasukkan data Harga Lahan Di Kecamatan Langowan Timur (Y), Kelengkapan Fasilitas (X1), Aksesibilitas Positif (X2), Aksesibilitas Negatif (X3), Pendapatan (X4), Kebutuhan (X5), Total Biaya Pengeluaran (X6), dan



Gambar 2. Peta Sebaran Sampel Harga Lahan Di Desa Waleure

HARGA LAHAN WALEURE				
NO RESPONDEN	HARGA LAHAN	LUAS	Harga /m ²	
1	40.000.000	100	400.000	
3	75.000.000	630	119.048	
4	40.000.000	160	250.000	
5	125.000.000	105	1.190.476	
6	150.000.000	154	974.026	
7	500.000.000	456	1.096.491	
RATA-RATA		155.000.000	257.50	671.674

Harga Lahan Minimal (X7).

Analisis korelasi untuk mengetahui tingkat keeratan hubungan antar variabel yang dinyatakan dengan koefisien korelasi, jenis hubungan antar variabel X dan Y dapat bersifat positif dan negative. Jika nilai Signifikansi <0,05 maka berkorelasi dan jika nilai Signifikansi >0,05 maka tidak berkorelasi.

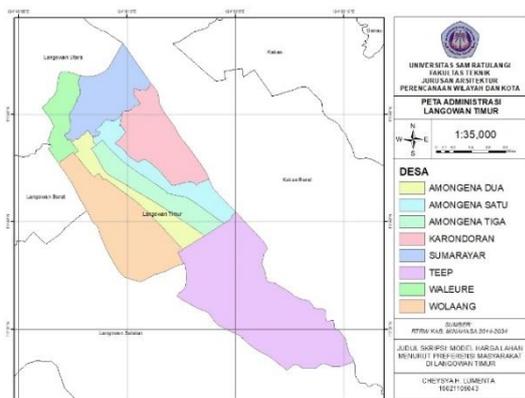
Analisis regresi linier berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen (X1, X2,...,X7) dengan variabel dependen (Y). Hubungannya adalah variabel X mempengaruhi variabel Y dimana ketika kemauan dan kemampuan masyarakat

meningkat maka harga lahan pun meningkat begitu pun sebaliknya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan posisi geografisnya, Kecamatan Langowan Timur memiliki batas-batas wilayah, sebagai berikut: sebelah Utara bersebelahan dengan Kecamatan Langowan Utara, sebelah Selatan bersebelahan dengan Kecamatan Langowan Selatan, sebelah Barat bersebelahan dengan Kecamatan Langowan Barat dan sebelah Timur bersebelahan dengan Kecamatan Kakas dan Kakas Barat.

Gambar 1. Peta Administrasi Kecamatan Langowan Timur



Berikut merupakan peta dan tabel sebaran sampel disetiap desa:



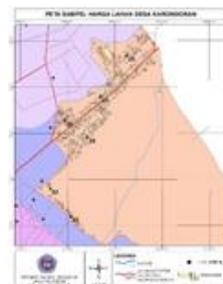
Gambar 3. Peta Sebaran Sampel Harga Lahan Di Desa Wolaang

HARGA LAHAN			
WOLAANG			
NO RESPONDEN	HARGA LAHAN	LUAS	Harga /m ²
8	150,000,000	420	357,143
9	37,000,000	195	189,744
10	650,000,000	238	2,731,092
11	500,000,000	375	1,333,333
12	275,000,000	750	366,667
13	35,000,000	150	233,333
RATA-RATA	274,500,000	354.67	868,552



Gambar 4. Peta Sebaran Sampel Harga Lahan Di Desa Sumarayar

HARGA LAHAN			
SUMARAYAR			
NO RESPONDEN	HARGA LAHAN	LUAS	Harga /m ²
2	125,000,000	210	595,238
14	140,000,000	200	700,000
15	130,000,000	370	351,351
16	230,000,000	140	1,642,857
17	30,000,000	147	204,082
18	15,000,000	85	176,471
19	25,000,000	130	192,308
RATA-RATA	111,666,667	184.29	550,696



Gambar 5. Peta Sebaran Sampel Harga Lahan Di Desa Karondoran

HARGA LAHAN			
KARONDORAN			
NO RESPONDEN	HARGA LAHAN	LUAS	Harga /m ²
20	150,000,000	280	535,714
21	350,000,000	400	875,000
22	15,000,000	88	170,455
23	130,000,000	330	393,939
24	25,000,000	170	147,059
25	27,000,000	125	216,000
RATA-RATA	136,166,667	232.17	389,695



Gambar 6. Peta Sebaran Sampel Harga Lahan Di Desa Amongena Dua

HARGA LAHAN			
AMONGENA DUA			
NO RESPONDEN	HARGA LAHAN	LUAS	Harga /m ²
32	50,000,000	180	277,778
33	80,000,000	245	408,163
34	35,000,000	194	180,412
35	35,000,000	210	166,667
36	25,000,000	283	88,352
37	15,000,000	450	33,333
38	1,000,000,000	700	1,571,429
RATA-RATA	303,333,333	323.14	940,892



Gambar 7. Peta Sebaran Sampel Harga Lahan Di Desa Amongena Satu

HARGA LAHAN			
AMONGENA SATU			
NO RESPONDEN	HARGA LAHAN	LUAS	Harga /m ²
26	100,000,000	200	500,000
27	100,000,000	190	526,316
28	20,000,000	87	229,885
29	28,000,000	114	245,614
30	35,000,000	230	152,174
31	125,000,000	216	578,704
RATA-RATA	68,000,000	172.83	372,115



Gambar 8. Peta Sebaran Sampel Harga Lahan Di Desa Amongena Tiga

HARGA LAHAN			
AMONGENA TIGA			
NO RESPONDEN	HARGA LAHAN	LUAS	Harga /m ²
39	40,000,000	210	190,476
40	15,000,000	90	166,667
41	40,000,000	120	333,333
42	55,000,000	160	343,750
43	70,000,000	220	318,182
44	25,000,000	154	162,338
RATA-RATA	40,833,333	150.00	252,458



Gambar 9. Peta Sebaran Sampel Harga Lahan Di Desa Amongena Empat

HARGA LAHAN			
AMONGENA EMPAT			
NO RESPONDEN	HARGA LAHAN	LUAS	Harga /m ²
45	100,000,000	150	666,667
46	90,000,000	140	642,857
47	80,000,000	170	470,588
48	60,000,000	114	526,316
49	50,000,000	160	312,500
50	265,000,000	710	373,239
RATA-RATA	104,166,667	241.67	456,781

Willingness to Pay

Willingness to Pay atau kemauan masyarakat dalam memilih lahan dilihat dari lokasi lahan dekat dengan jalan kolektor, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan, perdagangan dan jasa (fasilitas perbelanjaan), kubur dan sungai. Berikut rincian kemauan masyarakat berdasarkan hasil dari kuesioner:

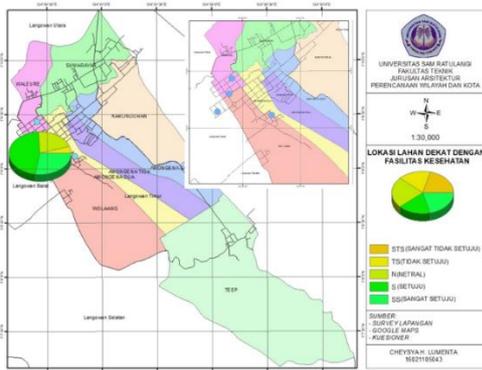
Pada peta dibawah ini menunjukkan bahwa responden banyak yang memilih S (setuju) untuk memilih lokasi lahan yang dekat dengan jalan kolektor dan tidak ada responden yang memilih STS (sangat tidak setuju).



Gambar 10. Peta Kemauan Masyarakat Dalam Memilih Lahan Dekat Dengan Jalan Kolektor

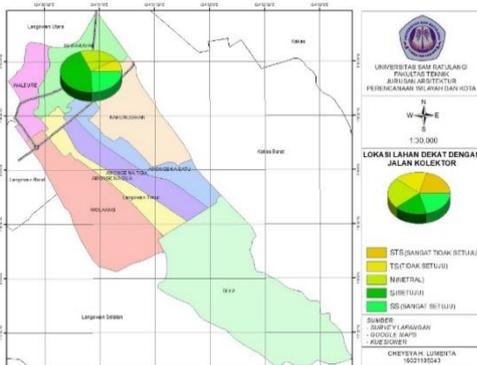
Masyarakat yang memilih lokasi lahan yang dekat dengan fasilitas kesehatan dengan pilihan terbanyak yaitu pilihan S (setuju) dan untuk pilihan STS (sangat tidak setuju) tidak ada responden yang memilih, sehingga didapati bahwa masyarakat setuju memilih

lahan dekat dengan fasilitas kesehatan.



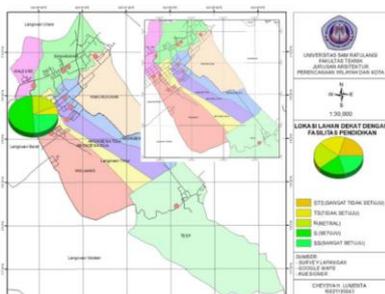
Gambar 11. Peta Kemauan Masyarakat Dalam Memilih Lahan Dekat Dengan Fasilitas Kesehatan

Pada gambar 12 menunjukkan bahwa setengah responden memilih S (setuju) memiliki lahan dekat dengan fasilitas pendidikan dan untuk STS (sangat tidak setuju) tidak ada yang memilih.



Gambar 12. Peta Kemauan Masyarakat Dalam Memilih Lahan Dekat Dengan Fasilitas Pendidikan

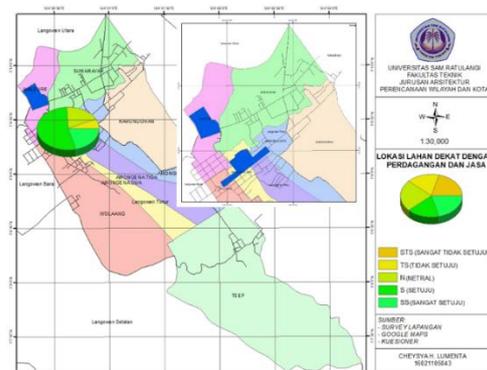
Peta dibawah menunjukkan bahwa sebagian besar responden memilih S (setuju), SS (sangat setuju) dan N (netral) pada lokasi lahan dekat dengan fasilitas peribadatan sedangkan untuk pilihan TS (tidak setuju) dan STS (sangat tidak setuju) tidak ada yang memilih.



Gambar 13. Peta Kemauan

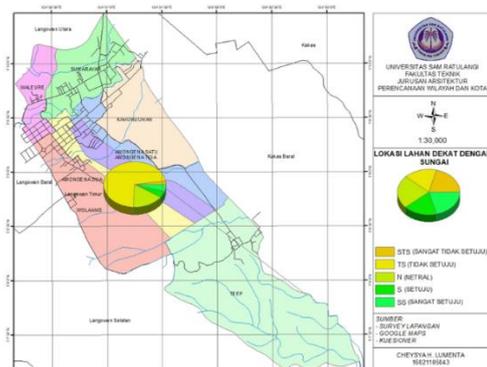
Masyarakat Dalam Memilih Lahan Dekat Dengan Fasilitas Peribadatan

Pada gambar 14 menunjukkan masyarakat yang memilih lokasi lahan yang dekat dengan perdagangan dan jasa (fasilitas perbelanjaan) dengan pilihan terbanyak yaitu pilihan S (setuju) dan untuk pilihan STS (sangat tidak setuju) tidak ada responden yang memilih, sehingga didapati bahwa masyarakat setuju memiliki lahan dekat dengan perdagangan dan jasa.

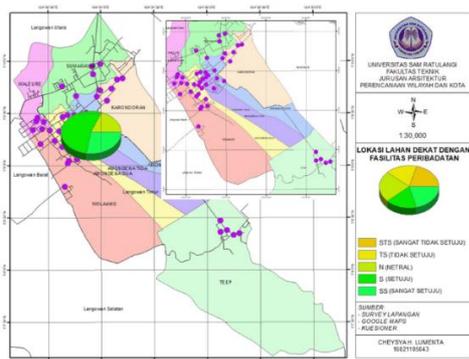


Gambar 14. Peta Kemauan Masyarakat Dalam Memilih Lahan Dekat Dengan Perdagangan dan Jasa

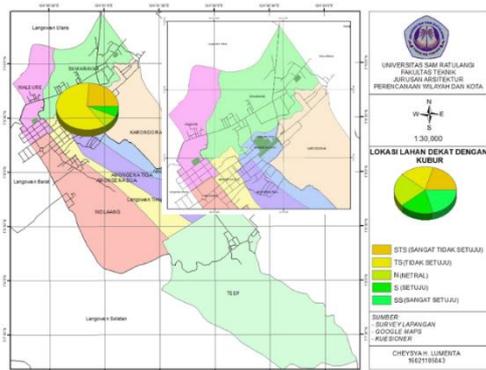
Pada peta dibawah ini menunjukkan bahwa masyarakat tidak setuju memilih lahan dekat dengan sungai yang dimana pilihan terbanyak yaitu pilihan TS (tidak setuju) dan pilihan yang terendah yaitu STS (sangat tidak setuju).



Gambar 15. Peta Kemauan Masyarakat Dalam Memilih Lahan Dekat Dengan Sungai



Dapat dilihat pada gambar 16 menunjukkan bahwa pilihan terbanyak yaitu TS (tidak setuju) dan pilihan yang terendah SS (sangat setuju). Jadi sebagian dari masyarakat memilih tidak setuju memilih lahan dekat dengan kubur



Gambar 16. Peta Kemauan Masyarakat Dalam Memilih Lahan Dekat Dengan Kubur

Ability to Pay

Ability to Pay atau kemampuan masyarakat dalam membeli lahan salah satunya dilihat dari range harga pasar di lokasi penelitian, yang dimana hal tersebut ditanyakan kepada setiap responden yaitu masyarakat Kecamatan Langowan Timur sehingga dapat dilihat dirange harga berapa kemampuan masyarakat dapat membeli lahan. Rinciannya sebagai berikut:

Gambar 17. Grafik Kemampuan Harga Lahan

Kemampuan masyarakat akan harga lahan dapat dilihat pada grafik diatas dimana sebagian besar ditunjukkan pada range Rp. 120.000 – Rp. 620.000 dan Rp. 620.000 – Rp.

1.120.000, hal tersebut dipengaruhi dari pendapatan dan total biaya pengeluaran dari masyarakat itu sendiri. Sebagian besar pendapatan dari responden yang didapat < Rp. 5.000.000/ bulan dan total biaya pengeluaran dari responden ±Rp. 4.000.000 – Rp. 5.000.000 disetiap bulan, sehingga membuat masyarakat lebih memilih harga lahan yang di bawah.

Adapun sebelum dilakukannya analisis data dilakukan terlebih dahulu kompilasi data melalui perhitungan rata-rata maka data tersebut dinyatakan dalam tabel berikut ini:

Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		50
Normal Parameters ^a	Mean	.0000000
	Std. Deviation	4.39318989E2
Most Extreme Differences	Absolute	.124
	Positive	.124
	Negative	-.089
Kolmogorov-Smirnov Z		.874
Asymp. Sig. (2-tailed)		.430

a. Test distribution is Normal.

Pada tabel diatas menunjukkan bahwa nilai signifikansi Asymp. Sig (2-tailed) adalah 0,430 dimana nilai tersebut lebih besar dari 0,05 yang berarti nilai residualnya berdistribusi normal.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.435 ^a	.189	.054	474.51874	1.637

a. Predictors: (Constant), HARGA LAHAN MINIMAL, KEBUTUHAN, TOTAL BIAYA PENGELUARAN, AKSESIBILITAS NEGATIF, AKSESIBILITAS POSITIF, KELENGKAPAN FASILITAS, PENDAPATAN

b. Dependent Variable: HARGA LAHAN

Uji

HARGA RATA-RATA RESPONDEN (Y1)	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7
400,000	4,0	4,0	3,0	5,0	4,0	4,0	3,0
119,048	4,0	4,0	3,0	1,0	4,0	1,0	4,0
250,000	4,0	4,0	2,0	4,0	4,0	2,0	4,0
1.190,476	5,0	4,8	2,0	2,0	5,0	2,0	5,0
974,026	5,0	5,0	2,0	2,0	4,0	1,0	5,0
1.096,491	4,0	4,2	1,0	1,0	5,0	1,0	4,0
357,143	4,0	5,0	2,0	5,0	3,0	5,0	5,0
189,744	5,0	4,0	1,5	5,0	5,0	5,0	5,0
2.721,092	5,0	4,8	2,0	1,0	5,0	1,0	3,0
1.333,333	4,0	3,4	2,0	1,0	4,0	1,0	5,0
386,867	4,0	3,2	3,0	1,0	4,0	1,0	5,0
233,333	4,0	3,2	2,0	1,0	4,0	1,0	5,0
595,238	4,0	3,8	2,0	1,0	4,0	1,0	5,0
700,000	4,0	4,0	3,5	2,0	5,0	2,0	3,0
243,913	4,0	4,0	2,5	1,0	5,0	1,0	3,0
1.642,857	4,0	4,2	4,5	1,0	4,0	1,0	4,0
204,082	3,0	3,0	2,0	2,0	4,0	1,0	4,0
176,471	5,0	4,2	2,0	5,0	5,0	4,0	4,0
192,308	4,0	5,0	1,5	1,0	5,0	1,0	4,0
535,714	4,0	4,8	1,5	1,0	5,0	1,0	4,0
875,000	5,0	5,0	1,5	1,0	5,0	1,0	5,0
170,455	5,0	5,0	2,0	1,0	5,0	1,0	5,0
393,939	5,0	5,0	2,0	1,0	5,0	1,0	5,0
147,099	4,0	4,0	2,0	1,0	5,0	1,0	4,0
216,000	4,0	5,0	4,0	1,0	4,0	1,0	5,0
500,000	4,0	4,0	2,0	1,0	5,0	1,0	4,0
326,316	5,0	4,0	2,0	2,0	4,0	2,0	5,0
229,885	5,0	4,0	2,0	2,0	4,0	2,0	5,0
245,614	4,0	4,0	2,0	1,0	4,0	1,0	4,0
152,174	5,0	4,0	2,0	2,0	4,0	1,0	4,0
576,704	4,0	4,4	3,0	1,0	4,0	1,0	4,0
277,728	4,0	4,0	2,0	3,0	4,0	1,0	4,0
408,163	4,0	3,8	1,5	1,0	3,0	1,0	4,0
180,412	4,0	4,0	2,0	3,0	5,0	3,0	4,0
166,667	4,0	4,0	2,0	4,0	1,0	4,0	4,0
583,392	5,0	3,4	1,5	2,0	4,0	2,0	5,0
333,333	3,0	3,2	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0
1.571,429	4,0	3,4	2,0	2,0	4,0	2,0	5,0
190,476	3,0	3,2	2,0	1,0	4,0	2,0	4,0
166,667	3,0	3,5	1,5	5,0	4,0	5,0	5,0
333,333	4,0	4,0	2,0	5,0	4,0	5,0	4,0
343,750	3,0	3,2	1,5	4,0	4,0	4,0	4,0
318,182	3,0	2,4	2,0	5,0	5,0	5,0	5,0
162,162	4,0	2,4	2,0	4,0	5,0	5,0	5,0
666,667	4,0	3,4	2,0	3,0	3,0	2,0	4,0
642,857	4,0	3,5	2,5	4,0	4,0	3,0	4,0
454,545	4,0	3,8	2,0	4,0	4,0	2,0	4,0
350,877	3,0	3,2	2,0	3,0	3,0	2,0	4,0
312,500	4,0	3,8	3,5	5,0	3,0	2,0	4,0
375,239	4,0	3,8	2,5	2,0	3,0	1,0	5,0

Autokorelasi

Pada tabel diatas menunjukkan bahwa nilai Durbin-Watson adalah 1.637 yang dimana nilai tersebut berada diantara -2 sampai +2 sehingga artinya tidak terdapat autokorelasi, maka persyaratan uji autokorelasi pada regresi sudah terpenuhi.

Analisis Kemauan Masyarakat Dalam Memilih Lahan

Analisis Korelasi WTP

Dari hasil analisis korelasi menunjukkan bahwa harga lahan memiliki korelasi dengan nilai 0.286 terhadap kelengkapan fasilitas, hal ini menunjukkan bahwa kelengkapan fasilitas berpengaruh terhadap harga lahan. Adapun

		HARGA LAHAN	KELENGKAPAN FASILITAS	AKSESIBILITAS POSITIF	AKSESIBILITAS NEGATIF
HARGA LAHAN	Pearson Correlation	1	.286*	.202	.075
	Sig. (2-tailed)		.044	.160	.605
KELENGKAPAN FASILITAS	Pearson Correlation	.286*	1	.648**	-.025
	Sig. (2-tailed)	.044		.000	.861
AKSESIBILITAS POSITIF	Pearson Correlation	.202	.648**	1	.064
	Sig. (2-tailed)	.160	.000		.659
AKSESIBILITAS NEGATIF	Pearson Correlation	.075	-.025	.064	1
	Sig. (2-tailed)	.605	.861	.659	
	N	50	50	50	50

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

hubungan harga lahan dengan aksesibilitas positif memiliki nilai 0,202, hal ini juga menunjukkan adanya korelasi antara kedua variabel tersebut. Dan hubungan antara harga lahan dan aksesibilitas negatif memiliki nilai 0,075 menunjukkan bahwa adanya korelasi antara keduanya. Jadi ketiga variabel tersebut dapat diikutsertakan dalam analisis regresi.

Analisis Regresi WTP

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	-599.801	548.279		-1.094	.280
KELENGKAPAN FASILITAS	230.404	154.495	.277	1.491	.143
AKSESIBILITAS POSITIF	12.774	138.627	.017	.092	.927
AKSESIBILITAS NEGATIF	60.019	104.976	.081	.572	.570

a. Dependent Variable: HARGA LAHAN

Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa nilai konstan adalah -599.801 sedangkan koefisien regresi X1 230.404 dan koefisien regresi X2 12.774 sedangkan koefisien regresi X3 60.019 sehingga model persamaan regresi adalah :

$$Y = -599.801 + 230.404X_1 + 12.774X_2 + 60.019X_3$$

Berdasarkan persamaan ini mengartikan

bahwa :

- Kemauan masyarakat dalam memilih lahan dipengaruhi positif oleh ketiga variabel yaitu kelengkapan fasilitas, aksesibilitas positif dan aksesibilitas negatif.
- Akibatnya, jika lokasi lahan dilengkapi oleh fasilitas dan dekat dengan aksesibilitas positif maka harga lahan akan naik sedangkan pada aksesibilitas negatif semakin lokasi lahan jauh dengan aksesibilitas negatif harga lahan akan semakin naik.

Analisis Kemampuan Masyarakat Dalam Membeli Lahan

Analisis Korelasi ATP

Correlations

		HARGA LAHAN	PENDA PATAN	KEBUT UHAN	TOTAL BIAYA PENGELUARAN	HARGA LAHAN MINIMAL
HARGA LAHAN	Pearson Correlation	1	-.318*	.148	-.264	-.088
	Sig. (2-tailed)		.025	.304	.064	.543
	N	50	50	50	50	50
PENDA PATAN	Pearson Correlation	-.318*	1	-.267	.883**	-.043
	Sig. (2-tailed)	.025		.060	.000	.769
	N	50	50	50	50	50
KEBUT UHAN	Pearson Correlation	.148	-.267	1	-.104	-.023
	Sig. (2-tailed)	.304	.060		.471	.873
	N	50	50	50	50	50
TOTAL BIAYA PENGELUARAN	Pearson Correlation	-.264	.883**	-.104	1	.078
	Sig. (2-tailed)	.064	.000	.471		.590
	N	50	50	50	50	50
HARGA LAHAN MINIMAL	Pearson Correlation	-.088	-.043	-.023	.078	1
	Sig. (2-tailed)	.543	.769	.873	.590	
	N	50	50	50	50	50

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Dari hasil analisis korelasi menunjukkan bahwa harga lahan berkorelasi dengan nilai -0.318 memiliki korelasi, hal ini menunjukkan bahwa pendapatan berpengaruh terhadap harga lahan. Adapun hubungan harga lahan dengan kebutuhan memiliki nilai 0.148 dinyatakan signifikan, kedua variabel tersebut menunjukkan adanya korelasi. Pada angka -0,264 menunjukkan pula bahwa harga lahan dengan total biaya pengeluaran berhubungan secara signifikan. Dan hubungan harga lahan dengan harga lahan minimal memiliki nilai -

0,088, hal ini juga menunjukkan adanya korelasi antara kedua variabel tersebut. Jadi keempat variabel tersebut dapat diikutsertakan dalam analisis regresi.

Analisis Regresi ATP

Model	Coefficients ^a		Standar dized Coefficients	t	Sig.
	Unstandardized Coefficients	Std. Error			
	B		Beta		
1 (Constant)	1010.613	701.955		1.440	.157
PENDAPATAN	-126.235	105.401	-.399	-1.198	.237
KEBUTUHAN	30.603	94.255	.050	.325	.747
TOTAL BIAYA PENGELUARAN	34.720	110.125	.102	.315	.754
HARGA LAHAN MINIMAL	-87.868	114.477	-.112	-.768	.447

a. Dependent Variable: HARGA LAHAN

Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa nilai konstanta adalah 1.010.613 sedangkan koefisien regresi X4 -126.235, koefisien regresi X5 30.603, koefisien regresi X6 34.720 dan koefisien regresi X7 -87.868 sehingga model persamaan regresi adalah :

$$Y = 1.010.613 - 126.235X_4 + 30.603X_5 + 34.720X_6 - 87.868X_7$$

Berdasarkan persamaan ini mengartikan bahwa :

- Kemampuan masyarakat dalam membeli lahan dipengaruhi negatif oleh pendapatan dan harga lahan minimal serta untuk total biaya pengeluaran dan kebutuhan berpengaruh positif.
- Akibatnya, jika pendapatan masyarakat berkurang dan harga lahan yang ada pada lokasi penelitian tidak tersedia harga lahan minimal maka kemampuan masyarakat dalam membeli lahan akan turun. Dan jika telah terpenuhinya biaya pengeluaran masyarakat dan semakin besar kebutuhan masyarakat akan lahan maka membuat kemampuan masyarakat dalam membeli

lahan akan naik.

Analisis Model Harga Lahan Menurut Kemauan dan Kemampuan Masyarakat Dalam Memilih dan Membeli Lahan

Analisis Korelasi WTP dan ATP

Dari hasil analisis korelasi menunjukkan bahwa harga lahan memiliki korelasi dengan nilai 0.286 terhadap kelengkapan fasilitas, hal ini menunjukkan bahwa kelengkapan fasilitas berpengaruh terhadap harga lahan. Adapun hubungan harga lahan dengan aksesibilitas positif memiliki nilai 0,202, hal ini juga menunjukkan adanya korelasi antara kedua variabel tersebut. Dan hubungan antara harga lahan dan aksesibilitas negatif memiliki nilai 0,075 menunjukkan bahwa adanya korelasi antara keduanya. Dari hasil analisis korelasi menunjukkan bahwa harga lahan berkorelasi dengan nilai -0.318 memiliki korelasi, hal ini menunjukkan bahwa pendapatan berpengaruh terhadap harga lahan. Adapun hubungan harga lahan dengan kebutuhan memiliki nilai 0.148 dinyatakan signifikan, kedua variabel tersebut menunjukkan adanya korelasi. Pada angka -0,264 menunjukkan pula bahwa harga lahan dengan total biaya pengeluaran berhubungan secara signifikan. Dan hubungan harga lahan dengan harga lahan minimal memiliki nilai -0,088, hal ini juga menunjukkan adanya korelasi antara kedua variabel tersebut. Jadi variabel X1, X2, X3, X4, X5, X6 dan X7 tersebut dapat diikutsertakan dalam analisis regresi.

Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa nilai konstanta adalah 661.636 sedangkan koefisien regresi X1 303.732, koefisien regresi X2 -98.627, koefisien regresi X3 21.128, koefisien regresi X4 -156.778, koefisien regresi X5 -24.198, dan koefisien regresi X6 77.854 sedangkan koefisien regresi X7 -163.579 sehingga model persamaan regresi adalah :

$$Y = 661.636 + 303.732X1 - 98.627X2 + 21.128X3 - 156.778X4 - 24.198X5 + 77.854X6 - 163.579X7$$

Berdasarkan persamaan ini mengartikan bahwa :

- Harga Lahan dipengaruhi positif oleh tiga variabel yaitu kelengkapan fasilitas, aksesibilitas negatif dan total biaya pengeluaran serta di pengaruhi negatif oleh empat variabel yaitu aksesibilitas positif, pendapatan, kebutuhan, dan harga minimal.
- Akibatnya, jika kelengkapan fasilitas pada lokasi lahan semakin besar dan jarak lokasi lahan dengan aksesibilitas negatif semakin besar atau jauh serta tercapainya biaya pengeluaran dari masyarakat membuat harga lahan akan naik. Sebaliknya apabila lokasi lahan dengan aksesibilitas positif semakin besar atau semakin jauh, dan pendapatan masyarakat yang berkurang, juga kebutuhan masyarakat akan lahan yang turun dan tidak tercapainya harga lahan minimal maka akan membuat harga lahan akan turun.

Analisis Regresi WTP dan ATP

Model	Unstandardized Coefficients ^a		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	661.636	915.624		.723	.474
KELENGKAPAN FASILITAS	303.732	167.739	.365	1.811	.077
AKSESIBILITAS POSITIF	-98.627	145.970	-.132	-.676	.503
AKSESIBILITAS NEGATIF	21.128	108.339	.028	.195	.846
PENDAPATAN	-156.778	106.738	-.495	-1.469	.149
KEBUTUHAN	-24.198	99.841	-.039	-.242	.810
TOTAL BIAYA PENGELUARAN	77.854	111.529	.229	.698	.489
HARGA LAHAN MINIMAL	-163.579	124.427	-.208	-1.315	.196

a. Dependent Variable: HARGA LAHAN

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang sudah dilakukan sebelumnya, maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

- Faktor-faktor kemauan masyarakat dalam memilih lahan dilihat berdasarkan hasil analisis regresi yaitu $Y = -599.801 + 230.404 X1 + 12.774 X2 + 60.019 X3$ dimana kemauan masyarakat dalam memilih lahan dipengaruhi positif oleh

ketiga variabel yaitu kelengkapan fasilitas, aksesibilitas positif dan aksesibilitas negatif.

- Faktor-faktor kemampuan masyarakat dalam membeli lahan dilihat berdasarkan hasil analisis regresi yaitu $Y = 1.010.613 - 126.235 X_4 + 30.603 X_5 + 34.720 X_6 - 87.868 X_7$ dimana kemampuan masyarakat dalam membeli lahan dipengaruhi negatif oleh pendapatan dan harga lahan minimal serta untuk total biaya pengeluaran dan kebutuhan berpengaruh positif.
- Didapat model harga lahan menurut preferensi masyarakat di Kecamatan Langowan Timur berdasarkan hasil analisis regresi yaitu $Y = 661.636 + 303.732 X_1 - 98.627 X_2 + 21.128 X_3 - 156.778 X_4 - 24.198 X_5 + 77.854 X_6 - 163.579 X_7$ dimana harga lahan dipengaruhi oleh semua variabel yaitu X_1 kelengkapan fasilitas, X_2 aksesibilitas positif, X_3 aksesibilitas negatif, X_4 pendapatan, X_5 kebutuhan, X_6 total biaya pengeluaran, X_7 harga lahan minimal.

Saran

1. Saran bagi pemerintah pemerintah dapat menetapkan harga jual lahan yang sesuai dan tepat bagi masyarakat.
2. Saran bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat menyusun penelitian lebih rinci dan mengembangkan penelitian dengan topik harga lahan terkhususnya dalam bidang perencanaan wilayah dan kota.

DAFTAR PUSTAKA

Fardiansyah, Didi. 2017. "Analisis Preferensi, Motivasi Dan Persepsi Masyarakat Dalam Menghuni Apartemen Di Kota Bekasi". Skripsi. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.

Kecamatan Langowan Timur Dalam Angka. 2018. Badan Pusat Statistik.

Muhidin, Sambas Ali. Dan Abdurrahman Maman. 2007. *Analisis Korelasi Regresi Dan Jalur Dalam Penelitian*. Bandung: CV Pustaka

Setia.

Setiawan, Muh Rahmat Agung. 2021. "Analisis Spasial Terhadap Nilai Lahan Di Kecamatan Amurang". Skripsi. Manado: Universitas Sam Ratulangi.

Ticoalu, Celine Claudia. 2020. "Pemodelan Harga Lahan Di Kecamatan Girian Dan Kecamatan Maesa Kota Bitung". Skripsi. Manado: Universitas Sam Ratulangi.

Wijayanti, Prastika. 2015. Jurnal Teknik PWK Volume 4 Nomor 4. "Model Harga Lahan Kota Magelang". Universitas Diponegoro.