



---

## Analisis Harga Lahan Di Wilayah *Central District Bussines Baru* Di Yogyakarta

Gea Dwi Asmara<sup>1</sup>, Rifki Khoirudin<sup>2\*</sup>

gheadwiasmara@gmail.com<sup>1</sup>, rifki.khoirudin@ep.uad.ac.id<sup>2\*</sup>

<sup>1,2</sup>Program Studi Ekonomi Pembangunan

<sup>1,2</sup>Universitas Ahmad Dahlan

Received: 09 11 2021. Revised: 10 12 2021. Accepted: 22 01 2022.

**Abstract :** The development of educational establishments in Yogyakarta is going very rapidly. The existence of Campus 4 of Ahmad Dahlan University has led to the development of economic activities around the area. Therefore, high activity and rapid development around the area have an impact on increasing land prices. This increase in land prices is accompanied by land conversion from agricultural, plantation, moorland, and vacant land to built-up land, which indirectly affects the physical development of the area. This research is a quantitative descriptive study which explains the relationship between land area, distance of land to campus, distance of land to main road, and road width in front of land to land prices in the area around Campus 4 of Ahmad Dahlan University. The research data were collected through interview methods, field observations, documentation, and literature study. The analysis tool used is multiple regression analysis. The results of this study indicate that the distance from the land to the campus and the width of the road in front of the land have an effect on land prices. Meanwhile, the land area and the distance from the land to the main road have no effect on land prices.

**Keywords :** Land prices, Land area, Land distance to campus

**Abstrak :** Perkembangan tempat-tempat pendidikan di Yogyakarta berjalan dengan sangat pesat. Keberadaan Kampus 4 Universitas Ahmad Dahlan telah menimbulkan perkembangan aktivitas ekonomi di sekitar wilayah tersebut. Oleh karena itu, tingginya aktivitas dan pesatnya perkembangan di sekitar wilayah tersebut pada akhirnya berdampak pada peningkatan harga lahan. Peningkatan harga lahan ini disertai dengan konversi lahan dari lahan pertanian, perkebunan, tegalan, dan lahan kosong ke lahan terbangun dimana hal ini secara tidak langsung akan mempengaruhi perkembangan fisik wilayah. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif yang menjelaskan hubungan antara luas lahan, jarak lahan ke kampus, jarak lahan ke jalan utama, dan lebar jalan di depan lahan terhadap harga lahan di wilayah sekitar Kampus 4 Universitas Ahmad Dahlan. Data penelitian dikumpulkan melalui metode wawancara, observasi lapangan, dokumentasi, dan studi pustaka. Alat analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jarak lahan ke kampus dan lebar jalan di depan lahan berpengaruh terhadap harga lahan. Sedangkan luas lahan dan jarak lahan ke jalan utama tidak berpengaruh terhadap harga lahan.

**Kata Kunci :** Harga lahan, Luas lahan, Jarak lahan ke kampus

## PENDAHULUAN

Sebagai provinsi yang memiliki potensi unggul dalam berbagai bidang terutama Pendidikan, Daerah Istimewa Yogyakarta menjadi salah satu pusat pendidikan di Indonesia dengan kualitas pendidikan yang sangat baik dari tingkat Sekolah Dasar hingga Perguruan Tinggi. Oleh karena itu, DIY sering di sebut “Kota Pendidikan” atau “Kota Pelajar”. Hal tersebut berakibat pada meningkatnya jumlah kepadatan penduduk DIY karena banyaknya pendatang dari luar daerah. Salah satu contohnya yaitu Universitas Ahmad Dahlan (UAD) yang kembali membangun kampus terpadu pada tahun 2016 dengan lokasi di Kelurahan Tamanan Kecamatan Banguntapan.

Isu yang berkembang perihal pembangunan adalah terkait lahan, yang dewasa ini menjadi komponen penting yang terus dibutuhkan untuk mendukung pembangunan daerah. Namun, disisi lain permintaan atas lahan menimbulkan persaingan diantara pihak swasta, pemerintah pusat dan daerah, ataupun masyarakat (Prasetya & Sunaryo, 2013). Saprudin & Mahmud (2019), menjelaskan bahwa tanah menjadi sumber daya alam yang penting. Sehingga terdapat kajian atas hal tersebut dari berbagai disiplin ilmu terutama bidang ekonomi. Berdasarkan fungsinya, tanah memiliki fungsi sebagai pendukung aktivitas manusia dan makhluk hidup dalam pemberian ruang atau *sapce*, juga sebagai pemenuhan kepuasan atas kepemilikan yang ditimbulkannya. Sejalan dengan teori *Demand Pull Invlasion*, maka permintaan akan tanah bila mengalami kenaikan maka persediaan atas tanah akan semakin terbatas sehingga akan meningkatkan harga tanah tersebut.

Hubungan keduanya saling mempengaruhi, sehingga dapat mempengaruhi harga lahan itu sendiri. Faktor fisik berpengaruh terhadap nilai property tanah dan bangunan karena bentuk dan rupa suatu property akan mempengaruhi nilai secara langsung. Keadaan tersebut dampat memberikan gambaran terkait pemanfaatan kahan atau bangunan secara lebih efektif kedepannya. Factor fisik didalamnya terdapat jaungkauan lokasi, topografi, geologi, dan lain-lain. Factor sosail dan ekonomi juga termasuk kedalam factor fisik, dimana factor social memberikan nilai tersendiri pada suatu daerah salah satunya yaitu berkaitan dengan pertumbuhan populasi. Sedangkan, factor ekonomi memberikan pengertian bahwa secara aktif dapat mempengaruhi nilai property melalui tingkat pendapatan masyarakat (Putra, 2011).

Menurut Barus & Wibowo (2010), tingginya aktivitas suatu Kawasan akan mempengaruhi perkembangan bangunan, kondisi lingkungan, dan aktivitas ekonomi masyarakat sekitarnya. Pembangunan Kampus 4 UAD dari awal pembangunan hingga sekarang telah menimbulkan perkembangan aktivitas ekonomi di wilayah tersebut. Atas perubahan

tersebut yang notabnya mendukung kebutuhan mahasiswa UAD, menyebabkan meningkatnya permintaan lahan sehingga menyulitkan investor untuk masuk kecuali yang memiliki modal besar. Akibat dari hal tersebut adalah sulitnya pengembangan Kawasan tersebut untuk ke depannya (Prasetya & Sunaryo, 2013).

Berdasarkan alasan tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk mencari tahu pengaruh luas lahan, jarak lahan ke kampus, jarak lahan ke jalan utama, dan lebar jalan di depan lahan terhadap harga lahan di wilayah sekitar Kampus 4 UAD. Adapun manfaat yang diharapkan yaitu dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, menjadi masukan bagi pemerintah daerah dalam menentukan kebijakan, serta memberikan informasi kepada masyarakat bahwa dengan adanya pembangunan kampus dapat memberikan perubahan lahan di wilayah sekitarnya.

## METODE PENELITIAN

Data penelitian dikumpulkan menggunakan metode wawancara, dokumentasi, observasi lapangan, dan studi Pustaka. Sampel yang digunakan diambil dari populasi yang merupakan asset yang di jual di sekitar Kampus 4 UAD. Sampel tersebut meliputi empat kelurahan yaitu Kelurahan Tamanan, Kelurahan Giwangan, Kelurahan Sorosutan, dan Kelurahan Bangunharjo. Jumlah responden sebanyak 30 orang dengan pengambilan sampel menggunakan teknik *Non Probability Sampling*, artinya bahwa responden yang berpartisipasi dalam penelitian ini tidak mungkin memiliki peluang yang sama untuk dipilih sebagai sampel (Indrawati, 2015). Pengolahan data menggunakan bantuan *software Eviews 9.0* dan persamaannya dapat ditulis sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + \beta_4X_4 + e$$

Keterangan:

- Y : Harga lahan (Rp/m<sup>2</sup>)
- $\beta$  : Koefisien Regresi
- X1 : Luas lahan (m<sup>2</sup>)
- X2 : Jarak lahan ke kampus (m)
- X3 : Jarak lahan ke jalan utama (m)
- X4 : Lebar jalan di depan lahan (m)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaruh luas lahan terhadap harga lahan yaitu tidak signifikan. Berdasarkan hasil regresi, didapatkan bahwa nilai koefisien regresi sebesar 469,0193 dengan nilai probabilitas sebesar 0,2881 dan t-hitung sebesar 1,085. Hasil tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga lahan di sekitar Kampus 4 UAD. Hal tersebut didukung penelitian yang dilakukan oleh Widowati & Wijaya (2014), menyatakan bahwa luas lahan tidak memiliki keterkaitan dengan harga lahan. Hal tersebut dikarenakan harga lahan bervariasi sesuai dengan kenyataan dilapangan bahwa ada harga yang lebih tinggi dibandingkan luas lahannya dan sebaliknya. Sehingga, harga lahan disesuaikan dengan tempat lahan itu berada, misalnya lokasinya yang strategis.

Tabel 1. Hasil Regresi Harga Lahan di Sekitar Kampus 4 UAD

Variable	Coefficient	t-Statistic	Prob.
C	3115966	3.093754	0.0048
Luas Lahan	469.0193	1.085468	0.2881
Jarak Ke Kampus	-751.7741	-3.852904	0.0007
Jarak Ke Jalan Utama	18965.19	0.344055	0.7337
Lebar Jalan	458963.3	3.720465	0.0010

Pengaruh jarak ke kampus terhadap harga lahan memiliki pengaruh signifikan dengan arah hubungan negative. Berdasarkan hasil regresi didapatkan bahwa nilai koefisien sebesar -751,77 dengan nilai probabilitas sebesar 0,0007 dan t-hitung sebesar -3,85. Hasil tersebut menunjukkan bahwa variabel jarak ke kampus berpengaruh terhadap harga lahan di sekitar Kampus 4 UAD meskipun hubungannya negatif. Artinya bahwa semakin jauh jarak lahan dari Kampus 4 UAD sebesar 1 meter maka akan mengurangi harga lahan sebesar Rp 751,7,-/m<sup>2</sup>. Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Prasetya & Sunaryo (2013), Widowati & Wijaya (2014), Rahayu (2009), menyatakan bahwa jarak ke kampus memiliki pengaruh yang signifikan dengan arah hubungan negatif. Sehingga semakin jauh jarak lahan ke kampus maka semakin rendah harga lahan tersebut, dan sebaliknya. Dapat dipahami bahwa daya tarik lokasi dipengaruhi oleh aksesibilitas yang mudah untuk ke suatu tempat. Sehingga bagi masyarakat sekitar yang memiliki lahan dekat dengan kampus.

Pengaruh jalan ke utama terhadap harga lahan yaitu tidak berpengaruh secara signifikan. Berdasarkan hasil regresi didapatkan bahwa nilai koefisien variabel tersebut sebesar 18.965,19 dengan nilai probabilitas sebesar 0,7337 dan nilai t-hitung sebesar 0,344. Artinya bahwa variabel tersebut secara jelas tidak dapat mempengaruhi harga lahan di sekitar Kampus 4 UAD. Hal ini tidak sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Prasetya & Sunaryo (2013), Rusdi

(2013), Rahayu (2009), yang menyatakan bahwa jarak lahan ke jalan memiliki pengaruh yang signifikan. Alasan tersebut didukung dengan pemilihan objek yang sebagian besar berada di pinggir jalan utama. Sehingga tinggi atau rendahnya harga lahan tidak ditentukan oleh jarak ke jalan utama.

Pengaruh lebar jalan di depan lahan terhadap harga lahan yaitu saling berpengaruh. Berdasarkan hasil regresi didapatkan bahwa nilai koefisien sebesar 458.963, dengan nilai probabilitas sebesar 0,00, dan t-hitung sebesar 3,720. Hasil tersebut menunjukkan bahwa lebar jalan di depan lahan berpengaruh terhadap harga lahan secara signifikan dan memiliki arah hubungan yang positif. Artinya bahwa setiap penambahan lebar jalan sebesar 1 meter maka harga lahan akan naik sebesar Rp 458.963,-/m<sup>2</sup>. Hasil tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Saprudin & Mahmud (2019), yang menunjukkan bahwa lebar jalan di depan lahan akan meningkatkan harga lahan. Lokasi dengan spesifikasi tersebut memiliki daya tarik tersendiri bagi calon pembeli. Karena jalan yang lebar dapat dilalui berbagai jenis kendaraan dan memberikan akses lebih mudah bagi masyarakat. Oleh karena itu, terdapat peningkatan permintaan atas lahan dengan spesifikasi tersebut.

## **SIMPULAN**

Variabel luas lahan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga lahan di sekitar Kampus 4 Universitas Ahmad Dahlan, dikarenakan pada kenyataannya di lapangan harga lahan sangat bervariasi, terdapat banyak lahan yang memiliki harga rendah dengan luas lahan yang kecil, namun terdapat juga banyak lahan yang memiliki harga rendah dengan luas lahannya besar. Sehingga luas lahan bukan menjadi faktor penentu tinggi atau rendahnya harga lahan. Jadi pemilik aset lebih menentukan harga itu berdasarkan faktor lokasi seperti strategisnya lokasi lahan dan aksesibilitas lahan. Variabel jarak ke jalan utama tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga lahan di sekitar Kampus 4 Universitas Ahmad Dahlan, dikarenakan sebagian besar bidang lahan yang dijadikan sampel penelitian sudah berada tepat di pinggir jalan utama, sehingga tinggi atau rendahnya harga lahan tidak ditentukan oleh jarak ke jalan utama.

## **DAFTAR RUJUKAN**

Barus, L., & Wibowo, A. (2010). Identifikasi Dinamika Harga Lahan di Kawasan Cipadu Kota Tangerang. *Planesia*, 1(1), 53-60.

- Indrawati. (2015). *Metode Penelitian Manajemen dan Bisnis Konvergensi Teknologi Komunikasi dan Informasi*. Bandung: Alfabeta.
- Prasetya, N., & Sunaryo, P. (2013). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang Semarang. *Jurnal Teknik PWK*, 2(2), 223-232.
- Putra, N. (2011). Faktor-Faktor Yang Mempengaruh Perubahan Nilai Tanah Dan Bangunan Pada Suatu Properti. *Teknik Sipil KERN*, 1(1), 51-62.
- Rahayu, H. (2009). Analisis Nilai Tanah Terhadap Lingkungan Kampus Politeknik Pasir Pengaraian. *Jurnal Aptek*, 1(1), 61-69.
- Rusdi, M. (2013). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga dan Penggunaan Lahan di Sekitar Jalan Lingkar Salatiga. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 9(3), 317-329.
- Saprudin, & Mahmud, U. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Bangunan di Kota Bogor. *Ilmiah Manajemen Forkamma*, 3(1), 28-45.
- Widowati, T., & Wijaya, H. (2014). Variabel Penentu Harga Lahan Di Perumahan SeKitar Kawasan Pendidikan Universitas Diponegoro Semarang. *Jurnal Teknik PWK*, 3(1), 60-70.