

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Uji Kualitas Instrumen Data

1. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik merupakan persyaratan statistik yang harus dipenuhi pada analisis regresi linear berganda.

a. Normalitas

Uji normalitas pada dasarnya digunakan untuk menentukan data yang telah dikumpulkan berdistribusi normal atau diambil dari populasi normal. Pengujian normalitas pada penelitian ini menggunakan uji Kolmogrov-Smirnov, dimana uji normalitas dilihat dari nilai signifikansinya, jika nilai signifikansinya lebih besar dari 5% maka dapat disimpulkan bahwa data yang dikumpulkan berdistribusi normal.

Tabel 5.1 Uji Normalitas

	Kolmogrov-Smirnov		Shapiro-Wilk	
	Statistic	Sig.	Statistic	Sig.
Unstandardized Residual	0,085	0,200	0,979	0,420

Berdasarkan Tabel 5.1 hasil uji normalitas menunjukkan nilai signifikansi pada Kolmogrov-Smirnov sebesar 0,200 dan nilai signifikansi pada Shapiro-Wilk sebesar 0,420 dimana lebih besar dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa data yang dikumpulkan dalam penelitian ini menyebar secara normal.

b. Multikolinearitas

Multikolinearitas menunjukkan hubungan linear antara variabel bebas X dalam model regresi linear berganda. Uji multikolinearitas dilakukan guna memastikan ada atau tidaknya kolinearitas antar variabel bebas, jika ditemukan korelasi antara variabel bebas maka dalam model tersebut terdapat masalah multikolinearitas. Pengujian multikolinearitas dapat dilihat melalui nilai *Variance Inflation Factors* (VIF), dengan kriteria pengujian jika nilai VIF lebih kecil dari 10 maka tidak terdapat multikolinearitas diantara variabel bebasnya.

Tabel 5.2 Uji Multikolinearitas

Variabel	VIF (Variance Inflation Factors)
Luas lahan	1,257
Produktivitas lahan	1,077
Jarak lahan dari jalan utama desa	1,548
Jarak lahan dari area perdagangan	1,015
Jarak lahan dari pusat kota	1,399

Berdasarkan Tabel 5.2 variabel luas lahan memiliki nilai VIF 1,257 dimana lebih kecil dari 10, variabel produktivitas lahan memiliki nilai VIF 1, 077 lebih kecil dari 10, variabel jarak lahan dari jalan utama desa memiliki nilai VIF 1,548 lebih kecil dari 10, variabel jarak lahan dari area perdagangan dengan nilai VIF 1,015 lebih kecil dari 10 dan nilai VIF variabel jarak lahan dari pusat kota 1,399 dimana lebih kecil dari 10. Dari kelima variabel

seluruhnya memiliki nilai VIF yang lebih kecil dari 10, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat multikolinearitas diantara variabel bebas.

c. Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas bertujuan untuk menguji adanya ketidaksamaan varian dari residual untuk seluruh pengamatan pada model regresi. Dalam model regresi harus dipenuhi syarat tidak adanya heterokedastisitas. Pengujian heterokedastisitas dilihat dari nilai signifikansinya, dengan kriteria nilai signifikansi variabel lebih besar dari 5% atau 0,05 maka model memenuhi syarat tidak adanya heterokedastisitas.

Tabel 5.3 Uji Heterokedastisitas

Coefficients ^a	
Model	Sig.
(Constant)	0,385
Luas lahan	0,289
Produktivitas lahan	0,445
Jarak lahan dari jalan utama desa	0,758
Jarak lahan dari area perdagangan	0,692
Jarak lahan dari pusat kota	0,968

^a) Dependent Variabel: Abs_Resid

Berdasarkan Tabel 5.3 merupakan output regresi antara residual dengan variabel-variabel bebas, dimana nilai signifikansi variabel luas lahan 0,289 yang lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel produktivitas lahan 0,445 lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel jarak lahan dari jalan utama desa 0,758 lebih besar dari 0,05, nilai signifikansi variabel jarak lahan

dari area perdagangan 0,692 lebih besar dari 0,05 dan nilai signifikansi variabel jarak lahan dari pusat kota 0,968 yang juga lebih besar dari 0,05. Output tersebut menunjukkan tidak adanya hubungan yang signifikan antara variabel bebas terhadap nilai absolute residual, sehingga dapat disimpulkan bahwa asumsi non-heterokedastisitas terpenuhi.

B. Uji Hipotesis

1. Uji Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi atau R^2 merupakan persentase kecocokan model atau nilai yang menunjukkan seberapa besar variabel bebas menjelaskan variabel terikat. Pada analisis linear berganda menggunakan adjusted R square, sebab R^2 rentan terhadap penambahan variabel bebas dimana semakin banyak variabel bebas yang dilibatkan maka nilai R^2 akan semakin besar.

Tabel 5.4 Uji Determinasi (R^2)

Model Summary ^b			
Model	R	R Square	Adjusted R Square
1	0,845 ^a	0,714	0,685

^a) Predictors: (Constant), Inluas, Inprod, Injalan, Inpasar, Inpuskot

^b) Dependent variabel: Inharga

Tabel 5.4 nilai Adjusted R Square sebesar 0,685 artinya 68,5% variabel terikat harga lahan sawah dapat dijelaskan oleh variabel bebas antara lain luas lahan, produktifitas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota, sedangkan 31,5% dijelaskan oleh faktor lain yang tidak terdapat dalam model.

2. Uji Statistik F

Uji F dalam analisis regresi linear berganda bertujuan untuk menguji pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan/ bersama. Kriteria pengujian uji F yakni, jika nilai signifikansinya lebih kecil dari 0,05 maka disimpulkan bahwa variabel bebas secara simultan berpengaruh signifikan pada variabel terikat.

Tabel 5.5 Uji F

ANOVA ^b		
Model	F	Sig.
Regression	24,974	0,000 ^a

^a) Predictors: (Constant), Inluas, Inprod, Injalan, Inpasar, Inpuskot

^b) Dependent Variabel: Inharga

Hipotesis:

H_0 : Variabel luas lahan, produktivitas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel harga lahan sawah.

H_1 : Variabel luas lahan, produktivitas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel harga lahan sawah.

Kriteria pengujian uji statistik F:

Jika nilai signifikansinya lebih besar dari 0,05 maka H_0 diterima yaitu variabel luas lahan, produktivitas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota

secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel harga lahan sawah.

Jika nilai signifikansinya lebih kecil dari 0,05 maka H_0 ditolak dan H_1 diterima yaitu variabel luas lahan, produktivitas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel harga lahan sawah.

Pada Tabel 5.5 pada uji anova nilai signifikansinya sebesar 0,000 dimana nilai 0,000 lebih kecil dari 0,05 maka pada uji statistik F pada penelitian ini H_0 ditolak dan H_1 diterima. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel luas lahan, produktivitas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel harga lahan sawah.

3. Uji Statistik T

Uji T digunakan untuk mengukur pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat secara parsial. Dalam penelitian ini formula yang disusun adalah:

$$Y = a + b_1 \ln X_1 + b_2 \ln X_2 + b_3 \ln X_3 + b_4 \ln X_4 + b_5 \ln X_5 + e..(5.1)$$

$$Y = a + b_1 \ln luas + b_2 \ln prod + b_3 \ln jalan + b_4 \ln pasar + b_5 \ln puskot(5.2)$$

Tabel 5.6 Uji Statistik T

Variabel	Koefisien
Konstanta	0,000 ^{***} (16,565)
Luas lahan	0,004 ^{***} (0,110)
Produktivitas lahan	0,572 (-0,042)
Jarak lahan dari jalan utama desa	0,003 ^{***} (-0,095)
Jarak lahan dari area perdagangan	0,042 ^{**} (-0,057)
Jarak lahan dari pusat kota	0,000 ^{***} (-0,282)

Keterangan:

Variabel dependent: LnHarga; () Menunjukkan koefisien Standar Error

* Signifikan pada level 10%; ** Signifikan pada level 5%; *** Signifikan pada level 1%

Berdasarkan hasil estimasi pada Tabel 5.6 menunjukkan variabel luas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota memiliki pengaruh terhadap harga lahan sawah, sedangkan variabel produktivitas lahan tidak memiliki pengaruh terhadap harga lahan yang terbentuk. Kriteria pengujian pada masing-masing variabel sebagai berikut:

a. Luas lahan

Hipotesis:

H_0 : luas lahan tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

H_1 : luas lahan mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

Pada taraf signifikan 1% atau $\alpha = 0,01$ maka kriteria pengujian sebagai berikut:

H_0 diterima maka H_1 ditolak jika nilai signifikansi $> 0,01$, dimana kesimpulannya luas lahan tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

H_0 ditolak maka H_1 diterima jika nilai signifikansi $< 0,01$, dimana kesimpulannya luas lahan mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

Berdasarkan Tabel 5.6 nilai signifikansi variabel luas lahan adalah 0,004. Nilai $0,004 < 0,01$ dimana H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa luas lahan mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan. Variabel luas lahan memiliki nilai Unstandardized Coefficients B 0,110, bernilai positif artinya semakin besar luas lahan maka harga jual lahan yang terbentuk semakin tinggi dan jika luas lahan naik 1.000 satuan maka harga lahan akan naik sebesar 110 satuan.

b. Produktivitas lahan

Hipotesis:

H_0 : produktivitas lahan tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

H_1 : produktivitas lahan mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

Pada taraf signifikan 10% atau $\alpha = 0,1$ maka kriteria pengujian sebagai berikut:

H_0 diterima maka H_1 ditolak jika nilai signifikansi $> 0,1$, dimana kesimpulannya produktivitas lahan tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

H_0 ditolak maka H_1 diterima jika nilai signifikansi $< 0,1$, dimana kesimpulannya produktivitas lahan mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

Berdasarkan Tabel 5.7 nilai signifikansi variabel produktivitas lahan adalah 0,572. Nilai $0,572 > 0,1$ dimana H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa produktivitas lahan tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

c. Jarak lahan dari jalan utama desa

Hipotesis:

H_0 : jarak lahan dari jalan utama desa tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

H_1 : jarak lahan dari jalan utama desa mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

Pada taraf signifikan 1% atau $\alpha = 0,01$ maka kriteria pengujian sebagai berikut:

H_0 diterima maka H_1 ditolak jika nilai signifikansi $> 0,01$, dimana kesimpulannya jarak lahan dari jalan utama desa tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

H_0 ditolak maka H_1 diterima jika nilai signifikansi $< 0,01$, dimana kesimpulannya jarak lahan dari jalan utama desa mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

Berdasarkan Tabel 5.7 nilai signifikansi variabel jarak lahan dari jalan utama desa adalah 0,003. Nilai $0,003 < 0,01$ dimana H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa jarak lahan dari jalan utama desa mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan. Variabel jarak lahan dari jalan utama desa memiliki nilai Unstandardized Coefficients B -0,095, bernilai negatif artinya semakin kecil jarak atau semakin dekat jarak lahan dari jalan utama desa maka harga jual lahan yang terbentuk semakin tinggi dan jika jarak lahan dari jalan utama desa turun 1.000 satuan maka harga lahan akan naik sebesar 95 satuan.

d. Jarak lahan dari area perdagangan

Hipotesis:

H_0 : jarak lahan dari area perdagangan tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

H_1 : jarak lahan dari area perdagangan mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

Pada taraf signifikan 5% atau $\alpha = 0,05$ maka kriteria pengujian sebagai berikut:

H_0 diterima maka H_1 ditolak jika nilai signifikansi $> 0,05$, dimana kesimpulannya jarak lahan dari area perdagangan tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

H_0 ditolak maka H_1 diterima jika nilai signifikan $< 0,05$, dimana kesimpulannya jarak lahan dari area perdagangan mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

Berdasarkan Tabel 5.7 nilai signifikansi variabel jarak lahan dari area perdagangan adalah 0,042. Nilai $0,042 < 0,05$ dimana H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga kesimpulannya jarak lahan dari area perdagangan mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan. Variabel jarak lahan dari area perdagangan memiliki nilai Unstandardized Coefficients B -0,057, bernilai negatif artinya semakin kecil jarak atau semakin dekat jarak lahan dari area perdagangan maka harga jual lahan yang terbentuk semakin tinggi dan jika jarak lahan dari area perdagangan turun 1.000 satuan maka harga lahan akan naik sebesar 57 satuan.

e. Jarak lahan dari pusat kota

Hipotesis:

H_0 : jarak lahan dari pusat kota tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

H_1 : jarak lahan dari pusat kota mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan

Pada taraf signifikan 1% atau $\alpha = 0,01$ maka kriteria pengujian sebagai berikut:

H_0 diterima maka H_1 ditolak jika nilai signifikansi $> 0,01$, dimana kesimpulannya jarak lahan dari pusat kota tidak mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

H_0 ditolak maka H_1 diterima jika nilai signifikansi $< 0,01$, dimana kesimpulannya jarak lahan dari pusat kota mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan.

Berdasarkan Tabel 5.7 nilai signifikansi variabel jarak lahan dari pusat kota adalah 0,000. Nilai $0,000 < 0,01$ dimana H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga kesimpulannya jarak lahan dari pusat kota mempengaruhi besarnya harga lahan yang terbentuk secara signifikan. Variabel jarak lahan dari pusat kota memiliki nilai Unstandardized Coefficients B -0,282, bernilai negatif artinya semakin kecil jarak atau semakin dekat jarak lahan dari pusat kota maka harga lahan yang terbentuk semakin tinggi dan jika jarak lahan dari jalan pusat kota turun 1.000 satuan maka harga lahan akan naik sebesar 282 satuan.

C. Pembahasan

1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pembentukan Harga Lahan Sawah di Kecamatan Ngaglik

Harga lahan sawah bervariasi antar lokasi dan tentunya dipengaruhi oleh berbagai faktor. Untuk melihat perbedaan harga lahan di lima desa di Kecamatan Ngaglik yang diamati, setiap jual beli lahan yang terjadi diamati atribut yang melekat pada lahan seperti luas lahan, produktivitas lahan dan jarak lahan dari berbagai tempat yang menggambarkan lingkungan sekitar lahan. Dalam penelitian secara statistik yang berpengaruh nyata terhadap harga lahan sawah di Kecamatan Ngaglik adalah luas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota, sedangkan faktor produktivitas lahan tidak berpengaruh nyata terhadap harga lahan sawah. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan ditingkat rumah tangga pemilik lahan sebagai berikut:

a. Luas lahan

Secara statistik luas lahan berpengaruh terhadap harga lahan sawah dan memiliki koefisien korelasi positif artinya semakin luas, lahan sawah yang dimiliki oleh rumah tangga pemilik lahan sawah maka harga lahan sawah akan semakin tinggi. Pada model *hedonic price*, faktor pembentuk nilai tanah terbagi atas faktor fisik objek, faktor lingkungan dan faktor lokasi. Faktor struktur atau fisik objek antara lain luas tanah, bentuk tanah dan

ketinggian tanah. Atribut fisik yang berhubungan dengan nilai tanah menurut Oetomo (2005) adalah dengan melihat luas, lebar sisi depan dan indeks bentuk, menurutnya semakin luas tanah yang akan dijual maka semakin sulit untuk menjual tanah tersebut sehingga nilai tanah tersebut akan rendah. Hasil penelitian Wijito *et. al* (2012), menunjukkan hubungan negatif antara luas lahan dengan nilai lahan, sedangkan pada penelitian ini hasilnya menunjukkan adanya hubungan positif antara luas lahan dengan harga lahan sawah. Letak lahan di Kecamatan Ngaglik yang berada ditepian Kota Yogyakarta menjadi nilai tambah bagi harga lahan di wilayah tersebut serta dorongan permintaan akan lahan. Penelitian Oetomo (2005) dan Wijito *et. al* (2012) yang menunjukkan semakin luas tanah yang akan dijual maka semakin sulit untuk menjual tanah tersebut sehingga nilai tanah tersebut akan rendah tidak sesuai dengan penelitian nilai lahan di wilayah Kecamatan Ngaglik. Penelitian Febriastuti (2011) juga menunjukkan hasil hubungan positif antara luas lahan dengan harga lahan.

b. Produktivitas lahan

Secara statistik produktivitas lahan tidak berpengaruh terhadap harga lahan sawah. Hasil tersebut bertentangan dengan teroi *land rent* dalam Suparmoko (1994), dimana surplus ekonomi dari sumberdaya tanah dapat dilihat dari surplus ekonomi karena

kesuburan tanahnya. Menurut teori *land rent* peningkatan rata-rata biaya produksi disebabkan oleh semakin menurunnya kesuburan tanah, sehingga dengan biaya produksi total yang sama maka lahan dengan tingkat kesuburan yang tinggi akan menghasilkan output paling banyak. Hasil penelitian tersebut juga tidak sama dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Saptutyingsih (2011), menurutnya nilai lahan pertanian dipengaruhi oleh rupiah yang dihasilkan per satu kali panen. Semakin besar rupiah yang diperoleh setiap kali panennya maka semakin mahal harga lahan tersebut, hasil panen tersebut menunjukkan produktivitas lahan yang baik.

Teori *land rent* dan hasil penelitian Saptutyingsih (2011) tidak cukup relevan untuk lahan sawah di Kecamatan Ngaglik, hal tersebut dapat disebabkan karena letak lahan sawah yang berada di pinggiran kota. Lokasi lahan sawah yang berada di tepian kota menyebabkan pemindahan kepemilikan lahan sawah tidak untuk dipertahankan sebagai lahan pertanian melainkan dialih fungsikan untuk fungsi lain seperti pemukiman maupun industri. Alasan tersebut mengakibatkan produktivitas lahan pertanian bukan merupakan aspek yang diperhitungkan dalam menentukan harga lahan sawah atau nilai lahan pertanian. Lebih jauh, tingginya *land rent* yang diperoleh aktivitas sektor non-pertanian dibandingkan sektor pertanian, rendahnya insentif bertani disebabkan tingginya

biaya produksi sementara harga hasil pertanian relatif rendah dan berfluktuasi menjadi faktor penyebab terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian.

Penelitian yang menunjukkan tidak berpengaruhnya produktivitas lahan terhadap harga lahan sawah juga ditunjukkan oleh penelitian yang dilakukan Jamal (1999), menurutnya produktivitas tersebut hanya dinilai dari produksi pada musim tertentu, sehingga tidak mencerminkan produktivitas riil dari lahan.

c. Jarak lahan dari jalan utama desa

Secara statistik jarak lahan sawah dari jalan utama desa berpengaruh terhadap harga lahan sawah dan memiliki koefisien korelasi negatif, artinya semakin dekat jarak lahan dari jalan utama desa maka harga lahan sawah tersebut akan semakin tinggi. Hasil penelitian tersebut sejalan dengan teori *land rent* dalam Suparmoko (1994), selain surplus ekonomi karena kesuburan tanahnya surplus ekonomi dari sumberdaya tanah juga dapat dilihat dari lokasi ekonominya. Perbedaan kualitas lokasi dari produsen mengakibatkan adanya perbedaan dalam *land rent*, kualitas lokasi lahan yang baik tentu akan memberikan nilai *land rent* yang baik pula. Lebih jauh Winoto (2005), menjelaskan tentang perhitungan *land rent* dengan melihat aksesibilitas lahan atas lokasi produksi pertanian terhadap pusat pasar, hal tersebut menunjukkan

kemudahan akses menuju lokasi lahan berpengaruh pada *land rent* atau harga lahan.

Hasil penelitian ini juga serupa dengan hasil penelitian Jamal (1999), dimana jarak lahan dari jalan utama desa berpengaruh nyata terhadap harga lahan. Semakin dekat jarak lahan sawah dari jalan utama desa maka harga lahan akan semakin tinggi, dimana hal tersebut menunjukkan aksesibilitas dari suatu lahan akan berpengaruh terhadap nilai dan harga jualnya.

Kenyataan bahwa jarak lahan dari jalan utama desa atau aksesibilitas lahan berpengaruh terhadap tingginya *land rent* atau harga lahan, mendorong rumah tangga pemilik lahan sawah untuk menjual lahan sawahnya karena tingginya *land rent* yang akan didapat. Selain itu lahan sawah yang memiliki aksesibilitas yang baik akan memiliki peluang lebih besar untuk dialih fungsikan menjadi area perumahan maupun industri dibandingkan lahan sawah yang susah untuk dijangkau.

d. Jarak lahan dari area perdagangan

Hasil penelitian menunjukkan jarak lahan sawah dari area perdagangan berpengaruh terhadap harga lahan sawah dan memiliki koefisien korelasi negatif, artinya semakin dekat jarak lahan dari area perdagangan maka harga lahan sawah tersebut akan semakin tinggi. Hasil penelitian sesuai teori *land rent* dalam Suparmoko (1994), perbedaan kualitas lokasi dari produsen

mengakibatkan adanya perbedaan dalam *land rent*. Dengan rata-rata biaya produksi per unit yang sama, harga yang diterima produsen tidaklah sama karena perbedaan jarak lokasi lahan dari sawah. Harga yang diterima produsen akan lebih rendah pada lokasi yang lebih jauh dari pasar karena adanya biaya transport. *Land rent* tertinggi merupakan lokasi dekat pasar dan semakin menurun bila jauh dari pasar.

Keberadaan *land rent* yang tinggi tersebut yang disebut oleh Winoto (2005), sebagai faktor ekonomi yang mendorong alih fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian. Selain itu lokasi lahan sawah yang dekat dengan area perdagangan dianggap merupakan lokasi yang cukup baik untuk area pemukiman maupun industri. Pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi mendorong kebutuhan akan lahan meningkat, sehingga ketika lahan sudah tidak lagi tersedia maka lahan pertanian dengan aksesibilitas yang baik akan rentan terhadap alih fungsi lahan.

Serupa dengan hasil penelitian Fitriyanto (2011), dimana hasilnya menunjukkan jarak lahan dari area perdagangan atau pasar berpengaruh negatif terhadap nilai tanah. Setiap pengurangan jarak dalam satu meter mendekati area perdagangan maka nilai tanah akan naik sebesar Rp45.459,00. Menurutnya area perdagangan atau pasar merupakan daya tarik bagi para pelaku ekonomi.

e. Jarak lahan dari pusat kota

Secara statistik jarak lahan sawah dari pusat kota berpengaruh terhadap harga lahan sawah dan memiliki koefisien korelasi negatif, artinya semakin dekat jarak lahan dari pusat kota maka harga lahan sawah tersebut akan semakin tinggi. Serupa dengan jarak lahan sawah dari area perdagangan dimana surplus ekonomi sumber daya tanah dapat dilihat dari lokasi ekonominya, jarak lahan sawah dari pusat kota juga dapat memberikan surplus ekonomi maka sesuai pula teori *land rent* dalam Suparmoko (1994). Banyaknya kegiatan ekonomi yang berlangsung di pusat kota serta fasilitas-fasilitas publik yang biasanya tersedia di pusat-pusat kota, menyebabkan lokasi lahan terdekat dengan pusat kota akan memberikan *land rent* tertinggi. Pertumbuhan penduduk serta pertumbuhan ekonomi dipusat kota juga akan mendorong kebutuhan lahan akan area pemukiman maupun industri juga akan meningkat, sehingga ketika ketersediaan lahan di pusat kota telah habis akan mendorong penggunaan lahan di tepian kota. Kemudian menurut Winoto (2005), faktor kependudukan, faktor ekonomi dan faktor perilaku *myopic* tersebut yang akan mendorong terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian. Peningkatan jumlah penduduk akan meningkatkan permintaan lahan pemukiman, selain itu peningkatan taraf hidup masyarakat juga merupakan faktor yang menciptakan tambahan permintaan lahan.

Pertumbuhan ekonomi juga akan meningkatkan permintaan akan lahan guna pembangunan pabrik serta fasilitas lain yang mendukung. Faktor ekonomi berupa tingginya *land rent* yang diperoleh dari aktifitas non-pertanian, rendahnya insentif bertani serta kebutuhan rumah tangga pemilik lahan yang mendesak menjadi faktor yang mendorong alih fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian. Faktor *myopic* berupa mencari keuntungan jangka pendek yang tidak memperhatikan jangka panjang dan kepentingan nasional secara keseluruhan berupa rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang cenderung mendorong alih fungsi lahan pertanian untuk penggunaan non-pertanian maupun gagalnya fungsi pengendalian tata ruang wilayah.

Penelitian tersebut serupa dengan hasil penelitian Rusdi (2013), menurutnya lahan yang berada dekat dengan pusat kegiatan dimana jarak <200 meter relatif memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan lahan yang letaknya lebih jauh yakni >200 meter.