

## **ANALISIS FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH UNTUK PENGGUNAAN PERUMAHAN (STUDI KASUS: KECAMATAN BANYUMANIK)**

Triana Kurniawati<sup>1</sup>  
Bagio Mudakir<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro, Semarang

### **ABSTRACT**

*Semarang city is densely populated that demand of settlement will increase continually, but land in city center is very limited and even it is scarce, therefore the land price which is placed in city center is high. That is why many inhabitant of Semarang city prefer to live in outskirts of the city. The shifting of land demand to the outskirts is also followed by increasing of land price in outskirts, it causes the land price in outskirts is uncontrolled.*

*The research takes location in Banyumanik area. This research area consists of 7 districts, that are Jabungan, Pudak Payung, Banyumanik, Srandol Kulon, Pedalangan, Ngesrep, and Gedawang district. The sample total is one hundred (100). The data is analyzed by using multiple linear regression model with ordinary least square method (OLS).*

*Keywords: land price, land demand, settlement, outskirts*

### **PENDAHULUAN**

Setiap negara di dunia melakukan pembangunan. Pembangunan dilakukan untuk menuju ke arah yang lebih baik. Pembangunan yang dilakukan pada umumnya bertujuan untuk meningkatkan pendapatan perkapitanya, pertumbuhan ekonomi, perekonomian yang maju dan mensejahterakan masyarakatnya. Indonesia yang termasuk ke dalam negara berkembang juga melakukan pembangunan. Dalam melakukan proses pembangunan ini banyak daerah-daerah yang berkembang.

Terjadinya urbanisasi, ruralisasi dan aglomerasi di sebagian negara sedang berkembang akan mempengaruhi harga tanah terutama di daerah seputar perkotaan. Adanya perkembangan kota dan pertumbuhan industri menyebabkan permintaan tanah di daerah

perkotaan dan seputar kota meningkat. Dari penelitian yang dilakukan oleh Luxmon Wongsuphasawat (1998) di beberapa kota di Thailand, menunjukkan bahwa kenaikan harga tanah selama satu dekade terakhir mencapai hampir 500 persen dari harga sebelumnya. Hal ini dimungkinkan adanya perkembangan kota dan pertumbuhan industri sehingga permintaan tanah di perkotaan dan daerah seputar kota meningkat. Masyarakat tertarik tinggal di daerah seputar kota, tempat industri dan dimana kegiatan ekonomi lainnya berkembang. Tujuan masyarakat untuk tinggal di pusat kota adalah untuk menghemat biaya transportasi dan memudahkan aktivitas keseharian mereka (aksesibilitas). Pada awal perkembangan kota, masyarakat yang tinggal di seputar kota adalah para pekerja industri yang tengah berkembang,

terutama industri manufaktur dan industri alat logam dasar.

Seiring dengan perkembangan industri dan pusat kegiatan ekonomi, seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, station bis dan kereta api, serta penginapan mengakibatkan terjadinya kepadatan penduduk di perkotaan. Di satu sisi hal ini mengakibatkan kenaikan harga tanah di perkotaan tapi di sisi lain juga menyebabkan eksternalitas negatif berupa kemacetan, permukiman kumuh, polusi dan masalah-masalah sosial lainnya. Gerald A. (Carlino 1998) menganalisis pola perkembangan kota dan perubahan harga tanah di pusat kota AS. Menurutnya, perubahan harga tanah di pusat kota dipengaruhi oleh tingginya kesempatan kerja dan aktivitas ekonomi perkotaan (sekitar 85%) yang mendorong para pekerja untuk tinggal dan menetap di perkotaan. Layaknya perkembangan sebuah kota, pembangunan area permukiman sebuah kota dan komersial cenderung akan meningkat pula. Hal ini tentu saja akan memunculkan permasalahan yang berkaitan dengan pasar tanah yaitu *supply* tanah bersifat inelastis yang mengakibatkan peningkatan harga tanah secara berkelanjutan. Selanjutnya pola tersebut akan menggeser permintaan tanah ke daerah pinggiran atau akan terjadi perubahan peruntukan tanah tertentu menjadi permukiman dan komersial.

Penentuan harga tanah, bukan semata-mata akibat interaksi antara permintaan dan penawaran saja, namun lebih ditentukan oleh karakteristik tanah pada lokasi tertentu. Berdasarkan permintaan dan penawaran tersebut maka terjadi apa yang disebut harga pasar. Dengan demikian dapat dikatakan harga pasar merupakan kesepakatan antara pembeli dan penjual dengan mengingat karakteristik tertentu dari tanah tersebut. Penelitian Grudnitski dan Do (1997: 261-266) tentang penyesuaian nilai rumah-rumah yang terletak berbatasan dengan lapangan golf menyimpulkan bahwa rumah-rumah tersebut mempunyai harga yang lebih tinggi bila dibandingkan

dengan rumah-rumah yang tidak berbatasan dengan lapangan golf.

Hubungan antara harga jual tanah dengan faktor yang mempengaruhinya amat menarik. Karena segala aktivitas manusia di atas bumi tergantung tanah yang merupakan sumber daya yang diperlukan oleh setiap orang. Hubungan antara lokasi suatu tanah yang merupakan sumber daya yang diperlukan setiap orang dengan harga tanah merupakan hal yang menarik. Tanah memiliki keunikan tersendiri karena suatu tempat dengan tempat lain memiliki karakteristik yang berbeda. Tanah memiliki sifat yang tidak dapat bertambah sumberdayanya (luas tanah terbatas) di sisi lain permintaan tanah terus bertambah sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang pesat. Menurut Ian Levy (1985) menyatakan variabel utama yang menentukan nilai tanah adalah berkaitan dengan lokasi tanah yang memiliki aksesibilitas atau jarak suatu lokasi suatu tanah dengan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi (*Central Business District*). Ian Levy sejalan dengan teori bid rent yang menyatakan bahwa harga tanah dipengaruhi oleh jarak terhadap pusat kota. Semakin dekat suatu lokasi tanah dan bangunan dari pusat kota. Maka harga tanah semakin tinggi dan begitu pula sebaliknya. Dalam penjelasan di atas dapat diketahui bahwa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi harga tanah untuk kebutuhan perumahan, maka dalam penelitian ini dipilih faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah untuk penggunaan perumahan.

Harga tanah di pusat kota dan yang mendekati pusat kota mengalami kenaikan yang drastis yang mengakibatkan harga tanah di pusat kota dan yang mendekati pusat kota tinggi. Hal ini berdampak dengan bergesernya permintaan tanah ke daerah pinggiran. Tetapi bergesernya permintaan tanah ke daerah pinggiran juga diikuti oleh kenaikan harga tanah di daerah pinggiran. Hal ini dikarenakan ketika para pengembang masuk membeli tanah untuk kebutuhan perumahan memang harga tanah masih rendah. Tetapi kemudian

pengembang melakukan pengembangan lahan dan perbaikan fasilitas umum sehingga mendorong harga menjadi naik. Sehingga kenaikan harga tanah dan fasilitas umum yang ada tidak dapat dinikmati oleh pemilik lahan karena mereka telah menjual tanahnya. Hal ini menguntungkan para pengembang dan spekulan tanah. Pada tahap lebih lanjut hal ini dapat memunculkan daerah kumuh dan permukiman liar dikarenakan masyarakat berpenghasilan rendah yang bermukim di daerah pinggiran terkena imbas kenaikan harga tersebut.

Menurut Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RT & RW) Kotamadya Semarang tahun 1995-2005 Kecamatan Banyumanik termasuk dalam wilayah pengembangan (WP) III Bagian Wilayah Kota (BWK) yang direncanakan untuk kawasan khusus militer dan pengembangan permukiman. Pengembangan Wilayah Daerah Kota Semarang merupakan salah satu daerah yang dijadikan sebagai pusat pertumbuhan permukiman. Perencanaan daerah perumahan pada hakekatnya merupakan upaya untuk mengimbangi pertumbuhan penduduk dan pencegahan konsentrasi pemusatan penduduk sehingga tercipta pemerataan penduduk di Kota Semarang, letak kecamatan Banyumanik yang strategis berada di daerah pinggiran, yaitu berada di antara kecamatan Tembalang dan Kecamatan Gunung Pati. Dan berbatasan pula dengan Ungaran. Kita ketahui kota Semarang merupakan daerah yang padat penduduknya, sehingga permintaan terhadap permukiman akan terus meningkat, akan tetapi lahan di pusat kota sangatlah terbatas dan tergolong langka oleh karena itu harga lahan yang letaknya dengan pusat kota mahal. Karena alasan tersebut makin banyak penduduk kota Semarang yang lebih memilih tinggal di daerah pinggiran, salah satunya di Kecamatan Banyumanik.

Pergeseran permintaan tanah ke daerah pinggiran diakibatkan semakin tingginya harga tanah mendekati pusat kota. Adaya kecende-

rungan demikian mengakibatkan terjadinya pembangunan dan perbaikan sarana prasarana dan pengembangan lahan di daerah pinggiran. Hal tersebut mengakibatkan harga tanah di daerah pinggiran menjadi naik. Berdasarkan latar belakang di atas maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah tidak terkendalinya harga tanah di daerah pinggiran (*suburban*). Hal ini dapat berarti tidak terkendalinya harga tanah disebabkan oleh pembangunan dan perbaikan fasilitas publik di daerah pinggiran yang diikuti oleh kenaikan harga tanah.

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.
2. Untuk menganalisis pengaruh faktor waktu tempuh lokasi tanah dengan pusat kegiatan ekonomi di Kecamatan Banyumanik, dimana dalam penelitian ini pusat kegiatan ekonomi yang diambil adalah Pasar Jati, jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum, status kepemilikan tanah terhadap harga tanah dan lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan terhadap harga tanah di Kecamatan Banyumanik
3. Untuk menganalisis faktor manakah yang paling dominan dalam menentukan harga tanah.

## METODE PENELITIAN

### • Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel

Variabel penelitian dan definisi operasional variabel penelitian ini adalah:

1. Harga tanah yang digunakan dalam penelitian ini merupakan harga tanah yang didasarkan kepada harga transaksi antara penjual dan pembeli yang dicatat oleh Camat dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP-PBB) secara berkala dalam kurun waktu

- bulanan dan juga harga tanah yang terdapat di Kantor Kecamatan Banyumanik. Adapun satuan hitung untuk variabel ini adalah harga tanah per meter persegi. Nilai tanah adalah kemampuan tanah untuk menghasilkan atau memproduksi secara langsung yang memberikan keuntungan ekonomis, dapat juga diartikan taksiran nilai tanah yang merupakan pencerminan harga yang didasarkan oleh kemauan pemilik untuk menjual sebidang tanah ( $\text{Rp}/\text{m}^2$ ).
2. Waktu tempuh lokasi tanah ke pusat kegiatan ekonomi, merupakan variabel aksesibilitas yang menunjukkan kemudahan dalam mencapai pusat aktifitas ekonomi. Dalam penelitian ini pusat kegiatan ekonomi di Kecamatan Banyumanik adalah Pasar Jati. Dikarenakan tingkat kepadatan jalan pada waktu pengumpulan data sangat bervariasi. Untuk mengukur waktu tempuh ke pusat kegiatan ekonomi (Pasar Jati) dengan menggunakan kendaraan roda dua. Maka satuan hitung variabel ini adalah waktu tempuh ke pusat kegiatan ekonomi dalam hitungan menit.
  3. Jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum merupakan jarak terdekat lokasi tanah dengan jalur transportasi umum berupa bus atau angkutan kota (angkot). Jarak lokasi tanah dengan jalur yang dilewati oleh transportasi umum. Ini berkaitan dengan kemudahan dalam melakukan aktivitas/ mobilitas, sehingga keberadaan lokasi tanah yang dekat sarana transportasi umum akan menyebabkan harga tanah bernilai/tinggi. Adapun satuan jarak yang digunakan adalah meter.
  4. Satus Tanah  
Untuk menghindari bias dalam perhitungan harga tanah, maka diperlukan variabel boneka (*dummy variabel*) untuk membedakan status kepemilikan tanah. Angka 1 untuk tanah bersertifikat hak milik (SHM) dan angka 0 diberikan untuk tanah dengan status lain-lain.
  5. Lokasi Tanah pada kelas jalan  
Lokasi Tanah pada kelas jalan menunjukkan letak/lokasi tanah pada empat kriteria/kelas jalan yaitu, jalan protokol, jalan ekonomi, jalan lingkungan, dan jalan gang. Empat kriteria/kelas jalan mempunyai arti, bahwa semakin lebar jalan di depan suatu properti tanah akan semakin tinggi harga tanahnya. Lokasi tanah pada kelas jalan dengan skor 4-1. Dimana :
    - 4 = untuk jalan protokol
    - 3 = jalan ekonomi
    - 2 = jalan lingkungan
    - 1 = jalan gang
- **Penentuan Sampel**  
*Populasi adalah jumlah keseluruhan dari unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga* (Masri Singrimbun dan Sofian Efendi, 1982:152). Populasi adalah keseluruhan unsur-unsur yang memiliki satu atau beberapa ciri atau karakteristik yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah Keseluruhan transaksi jual beli yang terjadi di wilayah Kecamatan Banyumanik.  
Sampel adalah sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diselidiki dan dianggap bisa mewakili keseluruhan populasi dimana jumlah sampel lebih sedikit dari populasi (Djarmanto dan Pangestu Subagyo, 1998:95).  
Berdasarkan hukum permintaan dan penawaran tanah bahwa karena permintaan tanah yang terus meningkat sedangkan penawaran tetap maka harga tanah akan terus naik. Maka yang dijadikan penelitian adalah data mengenai transaksi jual beli tanah yang terbaru, yang paling mendekati ketika penelitian ini dilaksanakan dan untuk menganalisa lebih jauh pergerakan harga tanah maka dipilih data transaksi jual beli tanah tahun 2002 dari bulan Januari sampai dengan bulan Desember dan data tahun 2003 dari

bulan Januari sampai dengan bulan September yang dianggap selama satu periode.

Adapun penentuan jumlah sampel dalam penelitian ini menggunakan cara menurut Rao (1996) dengan rumus sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + N(\text{MOE})^2}$$

$n$  = Jumlah Sampel

$N$  = Populasi

$\text{MOE}$  = *Margin of Error Maksimum* yang masih bisa ditoleransi yang biasanya ditetapkan sebesar 10 %.

Berdasarkan rumus tersebut dapat diketahui:

$$N = 1858$$

jumlah laporan mengenai transaksi jual beli tanah di Kecamatan Banyumanik yang masuk ke KP Pajak Bumi dan Bangunan selama satu periode yaitu, data tahun 2002 dari bulan Januari sampai dengan bulan Desember dan data tahun 2003 dari bulan Januari samapi dengan bulan September..

$$\text{MOE} = 10\%$$

Bila dimasukkan ke dalam rumus:

$$n = \frac{1858}{1 + 1858(0,1)^2}$$

$$n = 99,47 \approx 100$$

Sehingga dalam penelitian ini, jumlah sampel yang harus diambil minimal adalah sebesar 100. Berdasarkan perhitungan sampel di atas, maka ditetapkan jumlah sampel yang diambil sebesar 100 data transaksi jual beli tanah.

#### • Jenis Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dapat dikategorikan sebagai data kerat lintang

(*cross section*). Data transaksi jual beli tanah di Kecamatan Banyumanik yang masuk ke KP Pajak Bumi dan Bangunan selama satu periode yaitu, data tahun 2002 dari bulan Januari sampai dengan bulan Desember dan data tahun 2003 dari bulan Januari sampai dengan bulan September. Sumber data yang digunakan dapat diklasifikasikan sebagai data utama (*primary data*) dan data pendukung (*secondary data*).

Adapun data utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Data primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli tanpa melalui media perantara (Anto Dajan, 1986). Data primer yang dikumpulkan melalui penelitian ini adalah harga tanah yang diperoleh melalui pengamatan langsung ke lokasi penelitian, dimana obyek tanah tersebut berada dengan teknik wawancara dengan responden. Untuk jarak ke pusat kegiatan ekonomi dihitung dengan roda dua melalui jarak terdekat, alat Bantu: peta Kota Semarang, dan sebagainya.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data sumber data penelitian yang diperoleh dengan cara tidak langsung atau dengan media perantara dimana data itu diperoleh dan dicatat oleh pihak lain. Adapun data sekunder dalam penelitian ini meliputi Data gambaran umum kecamatan Banyumanik, Data jumlah penduduk di Kecamatan Banyumanik, Data tentang fasilitas-fasilitas yang ada di Kecamatan Banyumanik, Data mengenai status kepemilikan tanah dari Kecamatan Banyumanik dan KP-PBB Kota Semarang, Data mengenai kelas jalan pada Kantor Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Kota Semarang, Data yang menunjang penelitian ini diperoleh dari Kantor Agraria Kota Semarang, Laporan bulanan Camat, laporan PPAT (pejabat pembuat akte tanah) kepada KP-PBB Kota Semarang, Kantor Kecamatan Banyumanik, Kantor Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Kota Semarang,

BAPPEDA Kota Semarang, BPS Kota Semarang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor pertanahan Kota Semarang.

### • Metode Pengambilan Sampel

Sampel yang diambil menggunakan metode *accidental sampling*. *Accidental sampling* adalah teknik memilih sebuah sampel berdasarkan penilaian subyektif dari peneliti. Pemilihan anggota sampelnya dilakukan berdasarkan data yang tersedia atau seadanya (Marzuki, BP FE UII 1996:46).

*Accidental sampling* merupakan non probability sampling dimana setiap anggota sampelnya mempunyai peluang yang tidak sama untuk diambil menjadi anggota sampel. Anggota sampel yang diambil berdasarkan tujuan dari penelitiannya.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Banyumanik yang terdiri dari 11 kelurahan yang diambil menjadi daerah penelitian sebanyak 7 kelurahan yaitu Kelurahan Pudak Payung, Kelurahan Banyumanik, Kelurahan Jabungan, Kelurahan Sronдол Kulon, Kelurahan Pedalangan, Kelurahan Gedawang, Kelurahan Ngesrep. Ketujuh kelurahan tersebut dianggap telah mewakili harga tanah di Kecamatan Banyumanik.

Besarnya sampel yang dibutuhkan adalah 100 sampel, karena penelitian terdiri dari 7 kelurahan maka rata-rata setiap kelurahannya diambil 14 anggota sampel. Pengambilan anggota sampel dari kelurahan tersebut berdasarkan data yang ada dan yang ditemui dengan pertimbangan letak lokasi tanah dalam data tersebut bisa dijangkau dan mempunyai akses menuju pusat kegiatan ekonomi.

### • Metode Analisis

#### a. Model Analisis

Harga tanah dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi dan lingkungan serta politik yang berkaitan dengan UU tetapi faktor sosial tidak dimasukkan. Penelitian ini memfokuskan

pada faktor ekonomi, lingkungan serta lokasi dengan asumsi seluruh wilayah penelitian memiliki karakteristik faktor legalitas pemerintah dan politik yang sama, dengan demikian fungsi dapat diubah menjadi:

$$HT = f(E, L, S, P)$$

Faktor lokasi dan faktor ekonomi yang akan diteliti adalah lokasi tanah pada kelas jalan, jarak ke cbd, jarak ke jalur transportasi umum dan status tanah merupakan faktor formal yang berkaitan dengan pemerintah.

$$HT = f(\text{Jar Pst Ek}, \text{Jar Tnh}, \text{Status Tnh}, \text{LTKJ})$$

HT	= harga tanah (Rp/m <sup>2</sup> )
Jar Pst Ek	= jarak ke pusat ekonomi (menit)
Jar Tnh	= jarak ke jalur transportasi umum (meter)
Status Tnh	= status tanah
LTKJ	= lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan

Alat regresi berganda ini digunakan untuk mengetahui pengaruh empat variabel bebas terhadap satu variabel tergantung. Model yang disajikan dalam analisis ini:

$$Y = \beta_0 + \beta_1\chi_1 + \beta_2\chi_2 + \beta_3\chi_3 + \beta_4\chi_4 + e$$

Keterangan:

Y	= Harga tanah
$\beta_0$	= Konstanta
$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4$	= parameter
$\chi_1$	= Waktu tempuh ke pusat kegiatan ekonomi (menit)
$\chi_2$	= Jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum (meter)
$\chi_3$	= Status Tanah (merupakan <i>variabel dummy</i> )
1	= untuk tanah berstatus hak milik (SHM)
0	= untuk tanah dengan status lain

- $\chi_4$  = lokasi tanah pada kelas jalan dengan skor 4-1
- 4 = jalan protokol
  - 3 = jalan ekonomi
  - 2 = jalan lingkungan
  - 1 = jalan gang

#### b. Alat Uji Analisis

Analisis yang dilakukan melalui pendekatan analisis kuantitatif, yaitu dilakukan dengan model regresi linier dengan metode kuadrat terkecil biasa (*Ordinary Least Square*). Hasil regresi akan diuji secara statistik dan uji ekonometrik. Secara ekonometrik, pengujian dimaksudkan untuk mengetahui apakah ada pelanggaran asumsi dalam model regresi linier yang dipergunakan. Dan apakah asumsi dasar dalam penggunaan metode OLS tersebut terpenuhi atau tidak. Maka dilakukan uji asumsi klasik. Pengujiannya asumsi klasik meliputi:

- 1) Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel terikat dan variabel bebas keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah yang memiliki distribusi normal atau mendekati normal. Cara mendeteksinya adalah dengan melihat *normal probability plot* yang membandingkan distribusi kumulatif dari data sesungguhnya dengan distribusi kumulatif dari distribusi normal.
- 2) Uji multikolinearitas, dimaksudkan untuk mengetahui apakah ada hubungan linear yang sempurna diantara beberapa atau semua variabel bebas dari model regresi (Gujarati, 1995:320). Untuk menguji multikolinearitas dilakukan dengan melihat nilai tolerancenya dan nilai VIF.
- 3) Uji heteroskedastisitas, dilakukan untuk menunjukkan varian yang tidak konstan dari distribusi  $\epsilon_i$ . Asumsi ini penting dari model regresi linear klasik adalah varian dari tiap unsur  $\epsilon_i$  merupakan angka

konstan yang sama (homoskedastisitas) (Gujarati, 1995:355-356)

- 4) Uji Autokorelasi dapat didefinisikan sebagai korelasi antar anggota serangkaian observasi yang diurutkan menurut waktu seperti dalam data deretan waktu atau ruang seperti data dalam *cross sectional*. Konsekuensinya adalah selang keyakinan menjadi besar serta varian dan kesalahan standar akan ditaksir terlalu rendah (Damodar Gujarati 1995:201-202)
- 5) Uji statistik dengan *Uji Goodness of Fit* adalah untuk menguji apakah hasil yang dicapai sudah sesuai dengan metode-metode statistik yang ada. Uji statistik yang dilakukan meliputi:
  - Koefisien determinasi ( $R^2$ ) adalah untuk melihat besarnya pengaruh dari variabel-variabel bebas terhadap variabel tidak bebas.
  - Uji F, yaitu untuk menguji tingkat signifikansi secara bersama-sama parameter dari variabel yang diukur (bebas) terhadap variabel tak bebas, apakah dapat diterima secara statistik dengan membandingkan F hitung dengan F tabel.

$$F = \frac{b^2 \sum X^2}{S^2 \frac{y}{x}}$$

- Uji t, yaitu menguji tingkat signifikan masing-masing parameter dari variabel yang diukur (bebas) terhadap variabel tidak bebas, apakah dapat diterima secara statistik dengan membandingkan antara t hitung dengan t tabel. Rumus yang digunakan dalam menghitung t adalah:

$$t = \frac{b - B_0}{\sqrt{\left[ \frac{(s^2 y/x)}{\sum X_i} \right]}}$$

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### • Letak Geografis dan Orientasi Kewilayahan

Kecamatan Banyumanik termasuk dalam salah satu kecamatan di Propinsi Jawa Tengah. Berdasarkan keadaan geografisnya tinggi pusat pemerintahan wilayah kecamatan Banyumanik dari permukaan laut adalah 256 m.. Jarak pusat pemerintahan wilayah kecamatan dengan kelurahan yang terjauh adalah 6 km dan jarak dengan kabupaten/kota adalah 10 km 1 jam sedangkan jarak ke ibukota propinsi 10 km 1 jam.

Adapun Batas-batas Kecamatan Banyumanik adalah:

- Di sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Candisari dan Gajah Mungkur.
- Di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Tembalang.
- Di sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Kabupaten DATI II Semarang.
- Di sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Gunung Pati.

Menurut Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RT & RW) Kotamadya Semarang tahun 1995-2005 Kecamatan Banyumanik termasuk dalam Wilayah Pengembangan (WP) III dan Bagian Wilayah Kota (BWK) yang direncanakan untuk kawasan khusus militer dan pengembangan permukiman. Beberapa langkah yang dapat diambil diantaranya (RT & RW Kotamadya DATI II, Semarang 1995) adalah:

#### 1) Pengembangan Areal-areal Permukiman Baru

Perkembangan suatu kota berdampak logis dengan adanya perubahan secara sistematis dari lingkungan perumahan di pusat kota menjadi fungsi lain. Perubahan ini karena adanya peningkatan tuntutan sebagai dampak dari perkembangan kota tersebut. Seiring dengan proses tersebut, harga tanah di pusat kotapun mengalami

kenaikan yang sangat drastis. Kawasan tersebut menuntut adanya suatu perencanaan pengembangan kawasan permukiman. Lokasi perencanaan pengembangan kawasan permukiman Kota Semarang diarahkan pada kecamatan-kecamatan Tembalang, Pedurungan, Genuk, Banyumanik dan Mijen.

Pemilihan lokasi-lokasi tersebut adalah dengan mempertimbangkan:

- a. Tersedianya lokasi bagi pengembangan kawasan permukiman.
- b. Kemudahan aksesibilitas dan pencapaian dari dan ke pusat kota.
- c. Kesesuaian dan kelayakan bagi pengembangan kawasan permukiman.
- d. Kemudahan pengembangan infrastruktur ke arah kawasan perencanaan.

Selain itu wilayah barat daya Kota Semarang akan dikembangkan sebagai kutub pertumbuhan baru untuk mengarahkan pemerataan penduduk Kota Semarang, wilayah ini berupa kawasan kota baru yang didukung oleh fasilitas perumahan dan fasilitas pendukung lainnya.

- 2) Perbaikan dan pengaturan kembali lingkungan permukiman fisik bangunan seiring dengan adanya perencanaan pengembangan kawasan permukiman baru di beberapa kecamatan pada daerah pinggiran, dimana permukiman yang sudah ada tetap dipertahankan. Perencanaannya adalah dengan upaya perencanaan perbaikan dengan pengaturan lingkungan permukiman. Kawasan-kawasan yang perlu penanganan sistem ini adalah pada kawasan konservasi. Lingkungan perumahan disesuaikan dengan kondisi sosiologis masyarakat yang menyangkut aspek hubungan sosial, pandangan hidup, dan aktivitas masyarakat. Penyediaan ruang-ruang kota harus pula secara spesifik dan menurut kriteria perencanaan wilayah kota Semarang.



Wilayah Kecamatan Banyumanik di bagi menjadi 11 Kelurahan yaitu:

1. Kelurahan Puduk Payung
2. Kelurahan Gedawang
3. Kelurahan Jabungan
4. Kelurahan Padangsari
5. Kelurahan Banyumanik
6. Kelurahan Srdol Wetan
7. Kelurahan Pedalangan
8. Kelurahan Sumurboto
9. Kelurahan Srdol kulon
10. Kelurahan Tinjomoyo
11. Kelurahan Ngesrep

#### • Kondisi Fisik Dasar

##### a) Penggunaan Lahan

Kecamatan Banyumanik memiliki wilayah seluas 2773 km<sup>2</sup>. Persentase luas tanah kecamatan Banyumanik terhadap luas kota Semarang (Ha) adalah 6,72%. Penggunaan Areal Tanah di Kecamatan Banyumanik terlihat dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel 1.** Penggunaan Areal Tanah Kecamatan Banyumanik (dalam Ha)

Jenis Tanah	Jumlah (Ha)
<b>Tanah Sawah</b>	2255,48
a. Irigasi setengah teknis	30
b. Irigasi sederhana	117
c. Tadah hujan/sawah rendengan	66,14
<b>Tanah Kering</b>	1.606,58
a. Tanah perkarangan/bangunan	430
b. Tanah tegalan/kebun	562,58
c. Tanah ladang pengembalaan/pangonan	614

Sumber: Monografi Kecamatan Banyumanik 2000

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa luas tanah yang diusahakan untuk pertanian mencapai 2225,48 ha yang merupakan bagian terbesar bagi penggunaan tanah di Kecamatan Banyumanik. Sedangkan yang digunakan untuk bangunan seluas 430 Ha.

##### b) Topografi dan Klimatologi

Secara umum kondisi topografi Wilayah Kecamatan Banyumanik Bentuk wilayah dari datar sampai berombak adalah 60%. Wilayah Kecamatan Banyumanik mempunyai suhu maksimum 35<sup>0</sup>C dan suhu minimumnya 30<sup>0</sup>C. Banyaknya curah hujan adalah 60 mm/tahun. Sedang jumlah hari dengan curah hujan terbanyak adalah 60 hari.

##### c) Keadaan Sosial Ekonomi

##### • Jumlah Penduduk dan Perkembangan

Jumlah penduduk wilayah Kecamatan Banyumanik sebesar 104.578 jiwa dan rata-rata kepadatannya 3.771 jiwa/ km<sup>2</sup> dan jumlah rumah tangga adalah 24.687.

**Tabel 2.** Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Tiap Kelurahan di Kecamatan Banyumanik Tahun 1998.

No	Nama Kelurahan	Luas Wilayah (0,00 Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/ Km <sup>2</sup> )
1	Puduk Payung	3,93	8.356	2.126
2	Gedawang	2,70	2.661	986
3	Jabungan	3,42	2.313	676
4	Padangsari	1,85	12.509	6.762
5	Banyumanik	2,99	6.741	2.255
6	Srdol Wetan	2,36	18.991	8.403
7	Pedalangan	2,40	7.740	3.225
8	Sumurboto	0,84	7.546	3.983
9	Srdol kulon	2,88	11.012	3.824
10	Tinjomoyo	2,10	7.763	3.697
11	Ngesrep	2,36	12.186	5.169
<b>Jumlah</b>		<b>27,73</b>	<b>97.818</b>	<b>Rata-rata = 3.528</b>

Sumber: Kecamatan Banyumanik Dalam Angka 2000

Kelurahan Puduk payung memiliki wilayah yang paling luas yaitu 3,93 Km<sup>2</sup>. Sedangkan Kelurahan Sumurboto memiliki wilayah yang paling kecil yaitu 0,84 Km<sup>2</sup>. Srdol Wetan merupakan kelurahan yang terbanyak penduduknya yaitu 18.991 jiwa dan kepadatan tertinggi yaitu 8.403 jiwa/Km<sup>2</sup>. Sedangkan Kelurahan Jabungan penduduknya

paling sedikit yaitu 2.313 jiwa juga dengan kepadatan penduduknya paling rendah 676 jiwa/Km<sup>2</sup>.

#### d) Fasilitas Sosial Ekonomi

##### • Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang ada di kecamatan Banyumanik terlihat sudah memiliki fasilitas pendidikan formal negeri maupun swasta yang lengkap dari jenjang rendah sampai jenjang tertinggi, yaitu TK, SD, SLTP, SLTA, dan Akademi. Dari data statistik yang diperoleh, jumlah fasilitas pendidikan, baik yang berada di bawah pengelolaan Depdikbud maupun yang tidak, tersusun dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel 3.** Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Banyumanik Tahun 2000.

Jenis Pendidikan	Jumlah Sekolah
1. Taman Kanak-Kanak	47
2. Sekolah Dasar	43
3. SLTP Umum	10
4. SLTP Kejuruan	-
5. SLTA Umum	4
6. SLTA Kejuruan	1
7. Akademi	1
8. Perguruan Tinggi	-
9. Kursus-Kursus	6
<b>Jumlah</b>	<b>112</b>
<b>1999</b>	<b>109</b>

Sumber: Kecamatan Banyumanik dalam Angka tahun 2000

##### • Kesehatan

Keberadaan berbagai jenis fasilitas kesehatan yang melayani masyarakat di Kecamatan Banyumanik sebagai berikut:

**Tabel 3.** Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Banyumanik Tahun 2000

Sarana Kesehatan	Banyaknya (Buah)
1. Rumah Sakit	2
2. Klinik	6
3. BKIA/ Pos Kesehatan	5
4. PUSKEMAS/ Pembantu	4
5. Dokter Praktek	41
6. Rumah Sakit Jiwa	0
7. Bidan Praktek	25
8. Rumah Sakit mata	0
9. Tenaga Dokter	62
10. Tenaga Perawat	80

Sumber: Kecamatan Banyumanik Dalam Angka 2000

Dari data di atas, dapat dilihat bahwa di Kecamatan Banyumanik hampir terdapat semua fasilitas kesehatan secara lengkap, dimana keberadaannya untuk memberikan pelayanan kesehatan secara merata kepada seluruh masyarakat Banyumanik dan sekitarnya.

##### • Perdagangan

Pengadaan sarana perbelanjaan dan niaga ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk penyediaan kebutuhan sehari-hari. Pada dasarnya fasilitas perbelanjaan dan dan niaga ini meliputi saran toko dan pertokoan yang dibutuhkan masyarakat. Dimana fasilitas ini dapat digunakan oleh satu lingkungan saja atau juga oleh beberapa lingkungan. Adapun Fasilitas Perbelanjaan dan niaga tersebut meliputi:

Toko, untuk suatu lingkungan permukiman yang mempunyai penduduk 250 jiwa, perlu disediakan fasilitas perbelanjaan yang terkecil. Fasilitas tersebut adalah sebuah toko yang menjual kebutuhan sehari-hari. Lokasi ditempatkan di tengah-tengah pusat lingkungan dengan radius pencapaian sebesar 300 meter serta luas tanah 100 m<sup>2</sup>.

Pertokoan, untuk suatu lingkungan permukiman yang mempunyai penduduk 2500

jiwa, di samping jenis fasilitas lain, sudah perlu disediakan fasilitas perbelanjaan yang menjual kebutuhan sehari-hari dan dapat berupa toko serba ada. Lokasi ditempatkan di tengah-tengah pusat lingkungan dengan radius pencapaian sebesar 500 meter serta luas tanah 1200 m<sup>2</sup>.

Fasilitas perekonomian di Kecamatan Banyumanik akan diperlihatkan pada tabel 5.

**Tabel 5.** Fasilitas Perekonomian di Kecamatan Banyumanik Tahun 2000

Sarana Perekonomian	Jumlah
1. Pasar Umum	5
2. Kios/Toko/ Warung	297/148/343
3. KUD/BUD	1/1
4. Koperasi Simpan Pinjam	1
5. Badan Kredit	3
6. Kredit Perorangan	1
7. Stasiun Bus	1
8. Stasiun Daihatsu	-
9. Stasiun Oplet/Taxi	-
<b>Jumlah 1999</b>	<b>802 1004</b>

Sumber: Kecamatan Banyumanik Dalam Angka 2000

- **Transportasi Sarana Transportasi** yang ada di kecamatan Banyumanik terlihat dalam tabel 6.

**Tabel 6.** Fasilitas Transportasi di Kecamatan Banyumanik Tahun 2000

Kelurahan	Songkro	Dokar/ Andong	Becak	Taxi	Bus	Colt	Angkutan Kota
1. Pudak Payung	2	2	-	6	-	31	37
2. Gedawang	-	-	-	-	-	12	12
3. Jabungan	-	-	-	-	-	14	14
4. Padangsari	-	-	-	15	-	9	24
5. Banyumanik	-	-	-	-	-	66	66
6. Srandol Wetan	-	-	3	-	5	11	16
7. Pedalangan	-	-	3	-	2	15	17
8. Sumurboto	-	-	-	-	-	26	26
9. Srandol Kulon	11	-	4	-	-	18	18
10. Tinjomoyo	-	-	-	-	-	16	16
11. Ngesrep	2	-	2	-	6	30	36
<b>Jumlah</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>248</b>	<b>281</b>

Sumber: Kecamatan Banyumanik dalam angka tahun 2000

#### e) Gambaran Umum Harga Tanah di Kecamatan Banyumanik

Harga tanah di Kecamatan Banyumanik bervariasi ada yang tinggi dan ada yang rendah. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Banyumanik yang terdiri dari 11 kelurahan yang diambil menjadi daerah penelitian sebanyak 7 kelurahan yaitu Kelurahan Pudak Payung, Kelurahan Banyumanik, Kelurahan Jabungan, Kelurahan Srandol Kulon, Kelurahan Pedalangan, Kelurahan Gedawang, Kelurahan Ngesrep.

##### • Kelurahan Jabungan

Harga tanah terendah terdapat di Kelurahan Jabungan dimana kondisi jalannya pada jalan masuknya sudah aspal dengan medannya yang naik turun dengan tingkat kemiringan yang besar. Pada daerah yang ke pelosok jalannya belum di aspal. Kendaraan yang lewat adalah sejenis *colt* dan ojek. Pada daerah Jabungan ini pada daerah yang sudah ke dalam banyak tidak terdapat nama jalannya dan banyak tanah yang belum bersertifikat hak milik.

##### • Kelurahan Pudak Payung

Di Kelurahan Pudak Payung masih terdapat banyak tanah kosong. Pada umumnya luas tanah yang ditawarkan

dengan ukuran hektar tetapi tidak menutup kemungkinan untuk membeli tanah per meter persegiannya. Fasilitas kendaraan umum yang terdapat di Kelurahan Pudak Payung adalah bus, colt dan angkutan. Bus umum masuk ke dalam sampai dengan perumahan Pudak Payung. Sedangkan angkutan hanya sampai dengan pinggir jalan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di Pudak Payung harga tanahnya berkisar Rp.150.000,00 – Rp.250.000,00. Bahkan dapat di bawah Rp. 150.000,00 bila tanahnya sangat luas dan terletak jauh dari jalan.

- *Kelurahan Banyumanik*

Kelurahan Banyumanik merupakan wilayah terdekat dengan pusat kegiatan ekonomi. Karena pusat kegiatan ekonomi di dalam penelitian ini yaitu Pasar Jati terletak di Kelurahan Banyumanik. Di Kelurahan Banyumanik harga tanahnya sudah mulai tinggi karena tanah kosongnya lebih terbatas dibandingkan dengan Kelurahan Banyumanik, Kelurahan Jabungan. Fasilitas umum yang terdapat di Kelurahan Banyumanik cukup lengkap dimana terdapat angkutan umum yang melewati daerah Banyumanik dan juga ada colt. Selain itu juga dekat dengan pasar dan daerah pertokoan.

- *Kelurahan Sronдол Kulon*

Harga tanah di Kelurahan Sronдол Kulon ini sudah tinggi karena berada di sebelah kanan jalan besar menuju ungaran. Hampir semua kendaraan umum melewati jalan besar tersebut. Harga tanah yang tinggi juga disebabkan jumlah tanah yang ditawarkan terbatas. Sesuai dengan hukum penawaran bahwa semakin banyak barang yang ditawarkan maka harga akan naik dan semakin sedikit barang yang ditawarkan maka harganya akan turun.

- *Kelurahan Pedalangan*

Pada Kelurahan Pedalangan ini masih terdapat tanah yang kosong dengan harga

yang bervariasi ada yang tinggi dan juga ada yang rendah. Pada tanah yang terletak di dalam dan jauh dari jalan selain itu juga memiliki kontur yang miring maka harganya akan rendah.

- *Kelurahan Ngesrep*

Kelurahan Ngesrep yang dekat dengan jalan masuk ke Tembalang dimana tanah yang kosongnya terdapat pada di gang kiri kanan jalan. Pada umumnya harga tanahnya sudah mulai tinggi karena merupakan daerah strategis yang bisa dijadikan arena kos-kosan dekat dengan kampus Tembalang dan Kendaraan yang melewati daerah tersebut adalah bus dan colt.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Deskripsi Harga Tanah di Kecamatan Banyumanik

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan diperoleh hasil deskripsi harga tanah di Kecamatan Banyumanik:

#### Analisis:

#### 1. Variabel Harga tanah

- N atau jumlah data yang valid adalah 100 buah, sedangkan data yang hilang (*missing*) adalah nol. Di sini berarti semua data siap diproses.
- Mean atau rata-rata harga tanah adalah 366799.5
- Median atau titik tengah data jika semua data diurutkan dan dibagi dua sama besar. Angka median menunjukkan bahwa 50% harga tanah adalah 288750.0 ke atas dan 50% nya adalah 288750 ke bawah.
- Median atau titik tengah data jika semua data diurutkan dan dibagi dua sama besar. Angka median menunjukkan bahwa 50% harga tanah adalah 288750.0 ke atas dan 50 % nya adalah 288750 ke bawah

Tabel 7. Hasil Deskripsi Harga Tanah

## Descriptive Statistics

		HARGA	WAKTUH	JARAK	STATUS	KELAS
N	Valid	100	100	100	100	100
	Missing	0	0	0	0	0
Mean		366799.50	10.55	509.70	.47	1.83
Median		288750.00	9.50	435.00	.00	2.00
Mode		300000	5	100 <sup>a</sup>	0	1
Std. Deviation		294711.60	5.10	379.40	.50	.93
Minimum		24000	3	20	0	1
Maximum		1275000	22	1550	1	4

a. Multiple modes exist. The smallest value is shown

Sumber: Data primer yang diolah, 2003

Tabel 8. Hasil Deskripsi Status Tanah dan Lokasi Tanah pada Kelas Jalan

Count		lokasi tanah pada kelas jalan				Total
		jl gang	jl lingkungan	jl ekonomi	jl protokol	
status	bkn hak milik	26	14	9	4	53
tanah	hak milik	21	15	9	2	47
Total		47	29	18	6	100

Sumber: Data primer yang diolah, 2003

- Standar deviasi adalah 294711.6, Standar deviasi yang sangat besar (lebih dari 30% dari mean) menunjukkan adanya variasi yang besar atau adanya kesenjangan yang cukup besar dari harga tanah tertinggi dan terendah.
  - Data minimum adalah 2400 sedangkan data maksimum adalah 127500.
2. Variabel Waktu Tempuh ke Pusat Kegiatan Ekonomi
- N atau jumlah data yang valid adalah 100 buah.
  - Mean atau rata-rata Waktu ke Pusat Kegiatan Ekonomi adalah 10.55.
  - Median atau titik tengah data jika semua data diurutkan dan dibagi dua sama besar. Angka median menunjukkan bahwa 50% Waktu ke Pusat Kegiatan Ekonomi adalah 9.50 menit ke atas dan 50% nya adalah 9.50 menit ke bawah
  - Standar deviasi adalah 5.10, Standar deviasi yang sangat besar (lebih dari 30% dari mean) menunjukkan adanya variasi yang besar atau adanya perbedaan yang cukup besar dari waktu tempuh ke pusat kegiatan ekonomi tertinggi dan terendah.
  - Data minimum adalah 3 menit sedangkan data maksimum adalah 22 menit.
  - Variabel Jarak Lokasi Tanah dengan Jalur Transportasi Terdekat
  - N atau jumlah data yang valid adalah 100 buah.
  - Mean atau rata-rata harga tanah adalah 509.7.
  - Median atau titik tengah data jika semua data diurutkan dan dibagi dua sama besar. Angka median menunjukkan bahwa 50% jarak lokasi tanah ke jalur transportasi terdekat adalah 435 m ke atas dan 50% nya adalah 435 m ke bawah.

- Standar deviasi adalah 379.4, Standar deviasi yang sangat besar (lebih dari 30% dari *mean*) menunjukkan adanya variasi yang besar atau adanya perbedaan yang cukup besar antara jarak lokasi tanah ke jalur transportasi terdekat yang tertinggi dengan yang terendah.
- Data minimum adalah 20 meter sedangkan data maksimum adalah 1550 meter.

### 3. Variabel Status Tanah

Karena variabel Status Tanah adalah data kuantitatif, maka sesungguhnya yang relevan untuk deskripsi data berdasar output di atas adalah:

- N atau jumlah data yang valid adalah 100 buah.
- Mode/ modus, jenis status tanah yang paling banyak adalah *variable dummy 0* (untuk tanah bersertifikat bukan hak milik) sebesar 53.

Sedangkan statistik lain, seperti rata-rata status tanah (*mean*) yang sebesar 0.47 adalah tidak relevan, karena tidak mengacu pada kode apapun. Demikian pula dengan standar deviasi.

### 4. Variabel Klasifikasi Tanah pada Kelas Jalan

Karena adalah Variabel klasifikasi tanah pada kelas jalan data kuantitatif, maka sesungguhnya yang relevan untuk deskripsi data berdasar output di atas adalah:

- N atau jumlah data yang valid adalah 100 buah.
- Mode/ modus, klasifikasi tanah pada kelas jalan yang paling banyak adalah pada kelas jalan 1 (untuk jalan gang) sebesar 47.

Sedangkan statistik lain, seperti rata-rata status tanah (*mean*) yang sebesar 1.83

adalah tidak relevan, karena tidak mengacu pada kode apapun. Demikian pula dengan standar deviasi.

## B. Pengujian terhadap Pelanggaran Asumsi Klasik

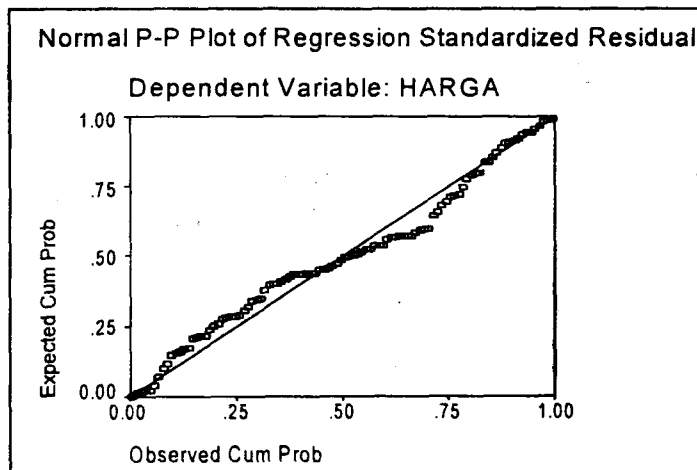
Pengujian yang dilakukan meliputi: uji multikolinearitas. Uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi (Gujarati, 1995:157-161). Dari uji tersebut dapat diketahui apakah model yang dipakai tersebut relevan atau tidak. Pengujian penyimpangan asumsi-asumsi klasik tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

### 1. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel terikat dan variabel bebas keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah yang memiliki distribusi normal atau mendekati normal. Cara mendeteksinya adalah dengan melihat normal *probability plot* yang membandingkan distribusi kumulatif dari data sesungguhnya dengan distribusi kumulatif dari distribusi normal. Distribusi normal akan membentuk satu garis lurus diagonal dan plotting data akan dibandingkan dengan garis diagonalnya. Jika distribusi data adalah normal maka garis yang menggambarkan data sesungguhnya akan mengikuti garis diagonalnya. Uji normalitas ditunjukkan oleh grafik normal plot dan histogram pada gambar 1.

### 2. Uji Multikolinearitas

Uji ini bertujuan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel bebas saling berhubungan secara linier dalam model regresi ganda yang di gunakan. Apabila terjadi hubungan yang erat antar variabel bebas, terjadi multikolinieritas, akibatnya variabel penaksir menjadi cenderung terlalu besar, *t* hitung menjadi terlalu kecil dan tidak signifikan, sehingga walaupun hasil estimasi tidak bias, namun tidak efisien. Cara mendeteksinya adalah dengan menganalisis matrik korelasi



Sumber : Data primer yang diolah, 2003

Gambar 1. Normal Probability Plot untuk Uji Normalitas

variabel-variabel bebas. Jika antar variabel bebas ada korelasi cukup tinggi (umumnya di atas 0,90) maka hal ini mengindikasikan adanya multikolinearitas, dan juga dapat dilihat dari nilai *variance inflation factor* (VIF) yang di atas 10.

Melihat hasil besaran korelasi antar variabel bebas pada tabel 9, tampak bahwa variabel waktu tempuh mempunyai korelasi yang cukup tinggi dengan variabel lokasi tanah pada kelas jalan dengan tingkat korelasi sebesar 0,472. Oleh karena korelasi ini masih dibawah 0,90 maka dapat dikatakan tidak

terjadi multikolinearitas yang serius.

Dari tabel 10 terlihat bahwa hasil penghitungan nilai tolerance juga menunjukkan tidak ada korelasi antar variabel bebas yang nilainya kurang dari 10% hal ini menunjukkan bahwa tidak adanya multikol yang nilainya lebih dari 0,95. Hasil penghitungan nilai VIF juga menunjukkan hal yang sama, tidak ada satupun variabel bebas yang memiliki nilai VIF lebih dari 10. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinearitas antar variabel bebas dalam model regresi.

Tabel 9. Koefisien Korelasi untuk Uji Multikolinieritas

Coefficient Correlations <sup>a</sup>

Model		KELAS	STATUS	JARAK	WAKTUH	
1	Correlations	KELAS	1.000	-.035	.370	.472
		STATUS	-.035	1.000	-.111	.017
		JARAK	.370	-.111	1.000	-.034
		WAKTUH	.472	.017	-.034	1.000
1	Covariances	KELAS	6.7E+08	-3.4E+07	541954.0	5.4E+07
		STATUS	-3.4E+07	1.5E+09	-241690	2883733
		JARAK	541954.0	-241690	3193.935	-8490.376
		WAKTUH	5.4E+07	2883733	-8490.376	1.9E+07

a. Dependent Variable: HARGA

Sumber : Data primer yang diolah, 2003

Tabel 10. Collinearity Statistics untuk Uji Multikolinearitas

Coefficients <sup>a</sup>			
Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	WAKTUH	.727	1.375
	JARAK	.799	1.251
	STATUS	.987	1.013
	KELAS	.628	1.591

a. Dependent Variable: HARGA

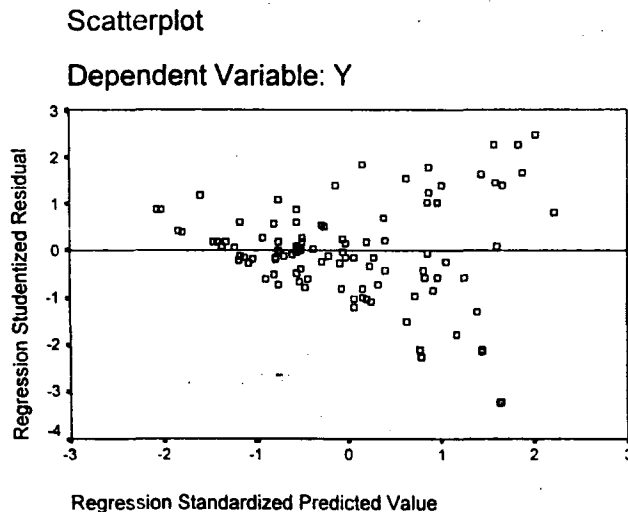
Sumber : Data primer yang diolah, 2003

### 3. Uji Heterokedastisitas

Uji ini bertujuan untuk mengetahui apakah situasi variabel konstan atau tidak. Apabila situasi variabel tidak konstan, berarti terdapat heteroskedastisitas. Konsekuensi heteroskedastisitas adalah biasanya *varians* sehingga uji signifikansi menjadi *invalid*, atau dapat dikatakan bahwa gejala heteroskedastisitas menunjukkan adanya *varians* yang tidak konstan dan variabel pengganggu (*disturbance*). Jika *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut

homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas.

Cara mendeteksinya adalah dengan melihat grafik scatterplot antara nilai prediksi variabel terikat (ZPRED) pada sumbu X dengan residualnya (SRESID) pada sumbu Y. Jika titik-titik membentuk pola tertentu maka mengindikasikan adanya heteroskedastisitas, jika titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y maka tidak terjadi heteroskedastisitas, seperti ditunjukkan oleh gambar 2 (scatter plot *dependent variable*



Gambar 2. Scater Plot untuk Uji Heteroskedastisitas



terhadap *regression studentized residual*-nya).

Dari gambar 2 di atas, terlihat titik-titik menyebar secara acak serta tersebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y. Jadi dapat disimpulkan tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresi. Sehingga model regresi layak dipakai untuk memprediksi variabel terikat yaitu harga tanah yang dipengaruhi oleh variabel bebas variabel bebas yaitu waktu tempuh, jarak tanah, status tanah dan kelas jalan.

#### 4. Uji Autokorelasi

Autokorelasi dapat didefinisikan sebagai korelasi antar anggota serangkaian observasi yang diurutkan menurut waktu seperti dalam data deretan waktu atau ruang seperti data dalam cross sectional. Konsekuensinya adalah selang keyakinan menjadi besar serta varian dan kesalahan standar akan ditaksir terlalu rendah (Damodar Gujarati 1995:201-202). Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linier terdapat

korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode t-1 (sebelumnya). Cara mendeteksinya adalah dengan uji Durbin-Watson, dengan ketentuan bila nilai DW terletak antara 2 dan -2 maka tidak ada autokorelasi (Singgih Santoso, 2000).

Dari tabel 11 diperoleh nilai DW sebesar 1,616. Nilai ini terletak diantara -2 dan 2 atau  $(-2 \leq 1,616 \leq 2)$  maka dapat disimpulkan tidak ada autokorelasi positif pada model regresi.

#### 5. Uji Statistik

##### • Koefisien Determinasi (Uji $R^2$ )

Koefisien determinasi menunjukkan seberapa besar persentase dalam variabel bebas dapat menjelaskan variasi dalam variabel tak bebasnya. Berdasarkan tabel 12 diperoleh  $R^2 = 0.598$ , mengandung arti bahwa sekitar 59.8 persen variasi variabel tak bebas dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya. Harga tanah dapat dijelaskan oleh variasi variabel bebasnya (waktu tempuh, jarak dengan jalur transportasi terdekat atau jalan utama, status tanah dan

Tabel 11. Model Summary untuk uji Autokorelasi

Model Summary <sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.773 <sup>a</sup>	.598	.581	190731.26	1.616

a. Predictors: (Constant), KELAS, STATUS, JARAK, WAKTUH

b. Dependent Variable: HARGA

Sumber : Data primer yang diolah, 2004

Tabel 12. Koefisien Determinasi

Model Summary <sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.773 <sup>a</sup>	.598	.581	190731.26

a. Predictors: (Constant), KELAS, STATUS, JARAK, WAKTUH

b. Dependent Variable: HARGA

Sumber : Data primer yang diolah, 2004

lokasi tanah pada kelas jalan) sebesar 59,8%.

Sedangkan sisanya 100% - 59,8% = 40,2% dijelaskan oleh sebab-sebab di luar model. Yang harus diperhatikan adalah relevansi logis atau teoritis dari variabel bebas dengan variabel tak bebasnya dan arti statistiknya. (Gujarati:1978:102)

#### • Pengujian Secara Bersama-sama (Uji F)

Uji F digunakan untuk menguji secara statistik bahwa koefisien regresi secara bersama-sama, keseluruhan variabel bebas memberikan pengaruh yang bermakna terhadap variabel tak bebasnya. Bila F statistik didaerah penerimaan maka  $H_0$  diterima dan bila F statistik didaerah penolakan maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, secara bersama-sama bermakna.

Kriteria pengujian dengan tingkat kepercayaan 95 persen atau  $\alpha = 5$  persen dan df untuk pembilang  $N1 = k - 1 = 5 - 1 = 4$ , df untuk penyebut  $N2 = n - k = 100 - 5 = 95$ ,  $df_1 = 4$  dan  $df_2 = 95$  diperoleh  $F_{tabel} = 2,47$

Dengan membandingkan  $F_{hitung}$  dengan  $F_{tabel}$

Jika  $F_{hitung} > F_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak.

Jika  $F_{hitung} < F_{tabel}$  maka  $H_1$  diterima.

Berdasarkan penghitungan diperoleh  $F_{hitung} = 35.342$  dan  $F_{tabel} = 2,47$

Oleh karena  $F_{hitung} > F_{tabel}$  ( $35.342 > 2,47$ ) maka  $H_0$  ditolak

#### • Pengujian Secara Parsial (Uji t)

Uji t dilakukan untuk mengetahui apakah variabel bebas secara individual mempengaruhi variabel tak bebasnya. Uji t ini dilakukan dengan membandingkan nilai t-statistik hitung dengan t-tabel. Dalam pengujian ini dapat dilakukan 2 sisi bila belum diketahui arah koefisiennya dan uji 1 sisi jika diketahui arah koefisiennya.

Pengujian dilakukan dengan tingkat kepercayaan 0,95 atau taraf signifikansi 0,05 dan  $df = n - k - 1 = 100 - 4 - 1 = 95$ , diperoleh  $t_{tabel}$

= 1,66. Dari hasil uji t pada tabel menunjukkan bahwa semua variabel bebas mempunyai hubungan nyata secara statistik (bermakna/signifikan) dengan variabel bebasnya.

1) Uji t untuk  $X_1$  (waktu menuju pusat kegiatan ekonomi dengan harga tanah) terhadap Y (harga tanah)

Berdasarkan penghitungan diperoleh  $t_{hitung} = -2.478$  dan  $t_{tabel} = 1,66$

Oleh karena  $-t_{hitung} < -t_{tabel}$  ( $-2.478 < -1,66$ ) maka  $H_0$  ditolak.

Keputusannya: secara parsial terdapat pengaruh yang signifikan waktu tempuh menuju pusat kegiatan ekonomi dengan harga tanah.

2) Uji t untuk  $X_2$  (jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum) terhadap Y (harga tanah)

Berdasarkan penghitungan diperoleh  $t_{hitung} = -3.793$  dan  $t_{tabel} = -1,66$

Oleh karena  $-t_{hitung} < -t_{tabel}$  ( $-3.793 < -1,66$ ) maka  $H_0$  ditolak..

Keputusannya: secara parsial terdapat pengaruh yang signifikan antara jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum dengan harga tanah.

3) Uji t untuk  $X_3$  (Status tanah) terhadap Y (harga tanah)

Berdasarkan penghitungan diperoleh  $t_{hitung} = 2.20$  dan  $t_{tabel} = 1,66$

Oleh karena  $t_{hitung} > t_{tabel}$  ( $2.20 > 1,66$ ) maka  $H_0$  ditolak.

Keputusannya: secara parsial terdapat pengaruh yang signifikan antara Status tanah dengan harga tanah.

4) Uji t untuk  $X_4$  (lokasi tanah pada kelas jalan) terhadap Y (harga tanah)

Berdasarkan penghitungan diperoleh  $t_{hitung} = 5,902$  dan  $t_{tabel} = 1,66$

Oleh karena  $t$  hitung  $> t$  tabel ( $5.902 > 1,66$ ) maka  $H_0$  ditolak.

Keputusannya: secara parsial terdapat pengaruh yang signifikan antara lokasi tanah pada kelas jalan dengan harga tanah.

Keputusannya: secara bersama-sama (simultan) terdapat pengaruh yang signifikan antara waktu tempuh, jarak dengan jalur transportasi terdekat atau jalan utama, status tanah dan lokasi tanah pada kelas jalan dengan harga tanah.

## 6. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah

Analisis Regresi Linier Berganda digunakan sebagai alat analisis kuantitatif yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas (X) yaitu waktu, jarak, status tanah, kelas jalan terhadap variabel terikat (Y) yaitu harga tanah.

Persamaan tersebut mengandung arti yang akan dijelaskan sebagai berikut:

- *Koefisien Regresi Waktu Tempuh Lokasi Tanah Ke Pusat Kegiatan Ekonomi*

Nilai koefisien parameter variabel waktu tempuh lokasi tanah dengan pusat kegiatan ekonomi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga tanah sebesar  $-10.921,1$  artinya jika semakin singkat waktu tempuh dari lokasi tanah menuju pusat kegiatan ekonomi sebesar 1 menit, akan mengakibatkan kenaikan harga tanah ( $\text{Rp}/\text{m}^2$ ) sebesar  $\text{Rp } 10.921,1$  dari harga sebelumnya dengan asumsi variabel yang lain tetap.

Secara teoritis tanda dari koefisien regresi sesuai dengan landasan teori yang digunakan. Tanda yang berlawanan pada variabel waktu tempuh lokasi tanah ke pusat kegiatan ekonomi, berarti semakin

Tabel 13. Koefisien Regresi

Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		t	Sig.
		B	Std. Error		
1	(Constant)	271495.2	93738.581	2.896	.005
	WAKTUH	-10921.1	4406.560	-2.478	.015
	JARAK	-214.387	56.515	-3.793	.000
	STATUS	84599.902	38457.016	2.200	.030
	KELAS	153023.3	25928.116	5.902	.000

a. Dependent Variable: HARGA

Sumber: Data primer yang diolah, 2004

Berdasarkan tabel 13 diketahui koefisien dari hasil regresi tersebut, sehingga didapat persamaan regresinya yaitu:

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4$$

$$Y = 271.495,2 - 10.921,1 X_1 - 214,387 X_2 + 84.599,90 X_3 + 153.023,3 X_4$$

singkat waktu tempuh dari lokasi tanah ke pusat kegiatan ekonomi akan mengakibatkan kenaikan harga tanah. Sebaliknya semakin lambat waktu tempuh dari lokasi tanah ke pusat kegiatan ekonomi akan mengakibatkan penurunan harga tanah. Hal ini dimungkinkan karena di samping aksesibilitasnya yang tinggi juga karena lokasinya yang strategis karena kemudahan mencapai pusat kegiatan ekonomi. Adanya perbedaan kemampuan aksesibilitas lokasi

tanah ke pusat kegiatan ekonomi akan menyebabkan terjadinya perbedaan pada harga tanah. Waktu tempuh berkaitan dengan dengan konsep teori aksesibilitas, yaitu semakin singkat waktu tempuh dari lokasi tanah ke pusat kegiatan ekonomi, maka harga tanah atau sewa tanah akan semakin tinggi. Hal ini sesuai dengan teori sewa tanah (*bid rent theory*) dan teori lokasi.

Variabel waktu tempuh lokasi tanah menuju pusat kegiatan ekonomi secara signifikan mempengaruhi harga tanah. Hasil ini sesuai dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Thorncroft (1984), Asroem (1997), Sidik (1998), Sanu (1998), Boesonie Boesroe (2000), Yusron Purbatin H. (2001), Adrian Sutawijaya (2003), Suparmono (2003).

- *Koefisien Regresi Jarak Lokasi Tanah dengan Jalur Transportasi Umum*

Nilai koefisien parameter variabel jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum atau jalan utama berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga tanah sebesar -214,387 artinya apabila jarak antara properti tanah dengan pusat kegiatan ekonomi semakin jauh sebesar 1 meter, akan mengakibatkan penurunan harga tanah sebesar Rp 214,387 dari harga sebelumnya dengan asumsi variabel yang lain tetap.

Hal ini sesuai dengan teori aksesibilitas dalam ekonomi regional. Jika di lokasi tanah tidak ada transportasi umum, bus/angkutan umum, sudah tentu masyarakat kurang berkeinginan untuk menempati lokasi tersebut karena kurangnya akses yang mempermudah aktivitas setiap hari menuju pusat kota dan pusat perekonomian. Sebaliknya jika di suatu lokasi tersedia sarana transportasi umum bus/angkutan umum maka akan membuat daya tarik bagi masyarakat untuk memiliki sebidang tanah di lokasi tersebut. Dengan adanya kemudahan menuju pusat kota dan pusat

perekonomian akan meningkatkan harga tanah di lokasi tersebut. variabel jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum atau jalan utama. Variabel jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum atau jalan utama terdekat berkaitan dengan kemudahan dalam melakukan aktivitas atau mobilitas, sehingga kedekatan lokasi tanah dengan jalur transportasi umum akan menyebabkan harga tanah semakin tinggi.

Variabel jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum atau jalan utama secara signifikan mempengaruhi harga tanah. Hasil ini sesuai dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Thorncroft (1984), Asroem (1997), Sidik (1998), Sanu (1998), Adrian Sutawijaya (2003), Suparmono (2003).

- *Koefisien Regresi Status Kepemilikan Tanah terhadap Harga Tanah*

Nilai koefisien parameter variabel status kepemilikan tanah bertanda positif dan signifikan terhadap harga tanah sebesar 84.599,90. Ternyata terdapat perbedaan yang signifikan harga tanah yang bersertifikat hak milik (SHM) dengan tanah yang statusnya bukan SHM. artinya apabila tanah tersebut bersertifikat hak milik (SHM) akan mengakibatkan kenaikan harga tanah sebesar Rp 84.599,90.

Secara teoritik ditinjau dari aspek hukum tanah, tanah yang bersertifikat hak milik (SHM) akan lebih tinggi harga tanahnya dibandingkan dengan tanah yang bersertifikat bukan SHM. Keunggulan tanah yang bersertifikat SHM dibanding yang bersertifikat bukan SHM adalah kepemilikan atas tanah tidak ditentukan jangka waktu kepemilikan atas tanah tersebut, seperti halnya pada tanah dengan status Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan. Sedangkan akta terkuat dan terpenuhi merupakan jenis hak kepemilikan atas tanah yang paling tinggi

statusnya dibandingkan dengan status kepemilikan tanah yang lainnya, setiap pemegang hak atas tanah diberikan kebebasan untuk berbuat sesuatu atas tanahnya. Pemegang hak dapat pula memindahkan haknya dengan cara menghibahkan, menukarkan, dan menjual kepada orang lain.

Dummy status kepemilikan tanah yang bersertifikat hak milik (SHM) harganya lebih tinggi daripada tanah yang statusnya bukan SHM. Hasil ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Sidik (1998), Suparmono (2003).

- *Koefisien Regresi Lokasi Tanah Pada Klasifikasi Kelas Jalan.*

Nilai koefisien parameter variabel lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan bertanda positif dan signifikan terhadap harga tanah sebesar 153.023,3. Artinya jika terjadi penambahan satu kelas jalan dimana lokasi tanah tersebut berada akan mengakibatkan kenaikan harga tanah sebesar Rp 153.023,3 dari harga sebelumnya.

Secara teoritis lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan menunjukkan letak/lokasi tanah pada suatu kriteria / kelas jalan dengan skor 4-1 yaitu, skor 4 untuk jalan protokol, skor 3 untuk jalan ekonomi, skor 2 untuk jalan lingkungan, dan skor 1 untuk jalan gang. Mempunyai arti bahwa semakin lebar jalan di depan suatu lokasi tanah akan semakin tinggi harga tanahnya. Hal ini memungkinkan karena semakin lebar jalan di depan suatu lokasi tanah akan menjadikan lokasi tanah tersebut sangat strategis dan memiliki aksesibilitas yang cukup strategis dibandingkan dengan tanah yang berlokasi di suatu jalan kecil atau gang. Tanda positif koefisien lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan sesuai dengan landasan teori, yang berarti bahwa semakin lebar jalan di depan suatu lokasi tanah akan

semakin dihargai atau dinilai tinggi harga tanah tersebut.

Variabel lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan secara signifikan mempengaruhi harga tanah. Hasil ini sesuai dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Thorncroft (1984), Asroem (1997), Sidik (1998), Sanu (1998), Ery Puspita Sari (2001), Sugiyanto (2001), Adrian Sutawijaya (2003), Suparmono (2003).

## 7. Analisis Variabel Dominan

Tabel 14. Standardized Coefficient

Coefficients<sup>a</sup>

Model		Standardized Coefficients
		Beta
1	WAKTUH	-.189
	JARAK	-.276
	STATUS	.144
	KELAS	.484

a. Dependent Variable: HARGA

Sumber : Data primer yang diolah, 2003

Berdasarkan tabel 14 *standardized coefficient* dapat diketahui variabel dominan dalam penelitian ini. Dimana variabel yang memiliki nilai *standardized coefficient* tertinggi adalah variabel klasifikasi tanah pada kelas jalan merupakan variabel paling dominan dengan nilai 0,484, di urutan kedua terdapat variabel jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi dengan nilai sebesar 0,276 dan pada urutan ketiga adalah variabel waktu tempuh ke pusat kegiatan ekonomi dengan nilai 0,189. Yang terakhir adalah variabel status tanah dengan nilai 0,144.

## IMPLIKASI HASIL PENELITIAN

Dari hasil pengujian terhadap tanda pada model regresi harga tanah, terbukti semua variabel yang dimasukkan dalam model ini sesuai dengan hasil regresinya. Tanda yang berlawanan pada variabel waktu tempuh

menuju pusat kegiatan ekonomi berarti bahwa semakin cepat waktu tempuh dari lokasi tanah menuju pusat kegiatan ekonomi akan mengakibatkan kenaikan harga tanah dari harga sebelumnya. Sebaliknya bila semakin lambat waktu tempuh dari lokasi tanah menuju pusat kegiatan ekonomi akan mengakibatkan penurunan harga tanah dari harga sebelumnya. Hal ini dimungkinkan karena di samping aksesibilitasnya yang tinggi juga karena lokasinya dianggap strategis karena kemudahan mencapai pusat kegiatan ekonomi.

Variabel jarak menuju jalur transportasi umum terdekat juga bertanda negatif menunjukkan bahwa semakin dekat lokasi tanah dengan jalur transportasi umum akan mengakibatkan kenaikan harga tanah dan sebaliknya. Hal ini berkaitan dengan kemudahan dalam melakukan aktivitas/mobilitas, sehingga keberadaan suatu lokasi tanah yang dekat jalur transportasi umum akan menyebabkan harga tanah semakin tinggi. Untuk koefisien variabel status tanah bertanda positif, yang berarti tanah yang statusnya bersertifikat hak milik (SHM) akan lebih tinggi harga tanahnya dibandingkan dengan tanah yang statusnya bukan bersertifikat hak milik.

Dan yang terakhir adalah variabel lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan dimana dalam penelitian ini klasifikasi kelas jalan menunjukkan letak/lokasi tanah pada suatu kriteria/kelas jalan dengan skor satu sampai dengan empat yaitu, jalan protokol mempunyai skor empat, jalan ekonomi mempunyai skor tiga, jalan lingkungan mempunyai skor dua, dan jalan gang mempunyai skor satu. Untuk variabel lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan bertanda positif mempunyai arti penambahan satu kelas jalan di mana lokasi tanah tersebut berada akan mengakibatkan kenaikan harga tanah. Hal ini memungkinkan karena semakin lebar jalan di depan suatu lokasi tanah menjadikan lokasi tersebut sangat strategis dan memiliki aksesibilitas yang tinggi dibandingkan dengan tanah yang terletak di jalan kecil atau gang.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Variabel yang secara signifikan mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Banyumanik untuk penggunaan perumahan terdiri dari Faktor waktu tempuh lokasi tanah menuju pusat kegiatan ekonomi, jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum terdekat, status kepemilikan tanah dan lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan. Faktor waktu tempuh lokasi tanah dengan pusat kegiatan ekonomi berpengaruh negatif terhadap harga tanah di Kecamatan Banyumanik. Variabel jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum terdekat berpengaruh negatif terhadap harga tanah di Kecamatan Banyumanik. Variabel status kepemilikan tanah bertanda positif. Variabel lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan bertanda positif.

Variabel yang paling berpengaruh dalam menentukan harga tanah di Kecamatan Banyumanik adalah variabel klasifikasi tanah pada kelas jalan merupakan variabel paling dominan, di urutan kedua terdapat variabel jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi terdekat dan pada urutan ketiga adalah variabel waktu tempuh ke pusat kegiatan ekonomi. Dan yang terakhir adalah variabel status tanah.

## IMPLIKASI KEBIJAKAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan bahwa perkembangan suatu kota berdampak logis dengan adanya perubahan secara sistematis dari lingkungan-lingkungan perumahan di pusat kota menjadi fungsi lain. Perubahan ini karena adanya peningkatan tuntutan sebagai dampak dari perkembangan kota tersebut. Pembangunan kota meliputi pembangunan sarana dan prasarana kota dan pengembangan lahan kota. Di samping faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, ada juga beberapa faktor yang menjadi penyebab meningkatnya kebutuhan akan tanah, yaitu: pertumbuhan penduduk, peningkatan kualitas

hidup, meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitar, terbatasnya persediaan tanah siap bangun, dan meningkatnya kegiatan pembangunan dan sebagainya.

Dampak adanya perkembangan kota yaitu peningkatan peran dan fungsi kota, meningkatnya income/pendapatan, meningkatnya kegiatan pembangunan. Di samping dampak positif terdapat juga dampak negatifnya yaitu munculnya kawasan kumuh (*slums*), munculnya pendudukan tanah secara liar (*squatters area*), spekulasi tanah, biaya pembangunan tinggi sehingga banyak tanah kosong, bentuk kepemilikan tanah yang tidak teratur.

Seiring dengan proses perkembangan kota tersebut maka harga tanah di pusat kotapun mengalami kenaikan yang sangat drastis. *Urban Land Policies* yang dapat diambil dalam rangka mengendalikan/ mengontrol harga tanah adalah: *Land Banking* (Bank Tanah), *Land Consolidation* (Konsolidasi Tanah), *Guided-Land Development* (Perencanaan Pengelolaan Tanah), *Urban Infrastructure Development* (Pembangunan Infrastruktur Kota), *Urban Society Empowerment* (kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah pusat dalam bidang pertanahan), *Newtowns Development* (Pembangunan Kota Baru), dan sebagainya. Pada penelitian ini diangkat masalah mengenai kenaikan harga tanah di kota sehingga menimbulkan pembangunan area permukiman ke daerah pinggiran. Untuk itu perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah untuk kebutuhan perumahan di daerah pinggiran. Maka kebijakan tanah perkotaan (*Urban Land Policies*) yang sesuai dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

#### 1. *Land Banking* (Bank Tanah)

Kebijakan bank tanah adalah adanya suatu rangkaian tindakan yang secara sistematis dan terorganisir dimaksudkan untuk menyediakan tanah pada waktu yang tepat untuk penggunaan dan tujuan yang sesuai dengan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Dengan begitu pemerintah tidak akan kesulitan

dalam masalah ketersediaan tanah untuk pelaksanaan programnya. Contohnya bila pemerintah akan melaksanakan proyek rumah susun. Tujuan rumah susun adalah untuk masyarakat dengan taraf ekonomi rendah. Dengan adanya persediaan tanah maka pemerintah tidak perlu kesusahan dalam mencari tanah dan karena tanahnya sudah diinvestasikan sebelumnya maka harga tanahnya tidak terlalu tinggi dapat menghindari spekulasi tanah. Bank tanah dilakukan dengan pembelian tanah oleh pemerintah. Sistem bank tanah dapat dilakukan pula dengan pembebasan tanah negara.

#### 2. *Urban Society Empowerment*

Kebijakan tanah yang dapat diambil oleh pemerintah pusat dalam mengendalikan harga tanah antara lain melalui dengan pengaktifan peraturan perundangan pertanahan, pengaktifan sistem perpajakan tanah perkotaan. Dengan adanya pengaktifan pengenaan pajak pertanahan pada tanah, seperti adanya tanah yang dibiarkan dalam waktu yang lama (lahan tidur) akan dikenakan pajak akan mengaktifkan penggunaan tanah. Pengaktifan peraturan perundangan pertanahan dapat mengurangi resiko para spekulasi tanah.

#### 3. *Guided-Land Development* (Perencanaan Pengelolaan Tanah)

Kebijakan *Guided-Land Development* penggunaan tanah dapat lebih efektif. Agar penggunaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah. Salah satunya adalah perbaikan dan pengaturan kembali lingkungan permukiman fisik. Di mana permukiman yang sudah ada tetap dipertahankan, dapat pula dengan intensifikasi lahan, yaitu metode-metode pengembangan lahan yang lebih baik, seperti mengelola tanah-tanah kosong.

### DAFTAR PUSTAKA

- American Institute of Real Estate Appraisers, 1997, *The Appraisal of Real Estate*, AIREA, of the National Association of Realtor, Chicago.

- Anonim, 1995, Susunan Dalam Satu Naskah UU No. 12 tahun 1985 tentang PBB sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 tahun 1994, Direktorat Jendral Pajak, Jakarta.
- Andrian Sutawijaya, 2002, *Analisis Tentang faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian NJOP PBB di Kota Semarang*, Tesis, Magister Ekonomi Pembangunan, UNDIP.
- Boesronie Boesro, 1999, *Analisis Pengaruh Lokasi dan Fisik Tanah terhadap Nilai Tanah di Kecamatan Tanjung Karang Pusat Kota Lampung*, Skripsi, Ekonomi Pembangunan, UGM.
- Marzuki, 1996, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: BPFE UII.
- Ery Puspitasari, 2001, *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penetapan NJOP PBB di Kota Semarang*, Skripsi, Ekonomi Pembangunan, UNDIP.
- Gujarati, Damodar, 1995, *Ekonometrika*, Alih Bahasa Sumarno Zain, Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Kantor Pelayanan Pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan (KP-PB), *Analisa Zona Nilai Tanah (ZN) di Kota Semarang*, Berbagai edisi.
- Laporan Bulanan Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentang transaksi Jual-Beli Tanah di Kota Semarang, Berbagai edisi.
- Mankoesobroto, 1996, *Ekonomi Publik*, Yogyakarta: BPFE UGM, Hal 215–216.
- Marsudi, Djojodipuro, 1992, *Teori Lokasi*, Jakarta: BPFE Universitas Indonesia.
- Melta, 2002, *Analisis Faktor Lokasi dan Aksesibilitas yang Menentukan Nilai Jual Tanah di Kecamatan Ungaran*, Skripsi, Ekonomi Pembangunan, UNDIP.
- Mustofa A, Hadi, 1998, "Hubungan Harga Transaksi Jual Beli Terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi: Studi Kasus Kota Semarang", *Jurnal Kajian Bisnis dan Ekonomi*, No 23 Mei–Agustus 2001 hal 33–38.
- Reksohadiprojo S. dan Karseno, A.R, 1997, *Ekonomi Perkotaan*. Edisi ketiga, Yogyakarta: BPFE UGM.
- Richardson, Herry W, 1984, *Urban Economy*, Hinsdale: The Pryan Press.
- Richardson, Herry W, 1991. *Dasar-dasar Ekonomi Regional*, Jakarta: LPFE UI.
- Resksohadiprojo S dan Karseno, A.R, 1997, *Ekonomi Perkotaan*, Edisi Ketiga, Yogyakarta: BPFE UGM.
- Singgih Santoso, 2001, *Mengolah Data Statistik*, Edisi Pertama, Jakarta: Gramedia.
- Soweratno dan Mustofa A. Hadi, 2000, Hubungan Transaksi Jual Beli terhadap NJOP Bumi Kota Semarang, *Jurnal Kajian Bisnis*, Jakarta.
- Sugiyanto, 1999, "Harga Tanah di Sekitar Tempat Pembuangan Akhir Sampah: Studi Kasus Desa Sitimulyo Piyungan Bantul", *Jurnal Kajian Bisnis dan Ekonomi*, No 23 Mei – Agustus 2001, hal 125–133.
- Suparmono, 2000, "Penilaian Harga Tanah Untuk Penggunaan Perumahan di Kota Yogyakarta, *Jurnal Wahana*, vol 6, No. 1 Februari 2003, hal 85–99.
- Supranto, J, 1993, *Ekonometrika*, Buku Dua, Jakarta: Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Yusron Purbatin Hadi, 1999, "Penentuan Harga Tanah di Daerah Etnis Tionghoa: Studi Kasus Surakarta", *Jurnal Wahana*, Vol. 4, No. 1 Februari 2001, hal 1–8.
- Yunus A Rahman, Mohd. dkk, *Aspek-aspek Ekonomi Tanah*, Badan Pendidikan dan Latihan Keuangan dan Institut Teknologi Mara Malaysia, Malang.
- \_\_\_\_\_, 1995, Draft Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Tahun 1995 –2005, Pemerintah Daerah Tingkat II Semarang.