TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) STUDI KASUS KECAMATAN TANGGULANGIN KABUPATEN SIDOARJO

Disusun Oleh :
NOVIT DJUITA WATI
00.24.079

MILIK
PERPUSTAKAAN
ITN MALANG

JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG

2005

TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)

IDENTIFIKASI STRUKTUR MASSA TANAH MENGGUNAKAN PENJUMLAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) STUDI KASUS KECAMATAN TANGGULANGIN KABUPATEN SIDOARJO

Oleh :
NOVIT JULITA WATI
06.24.079

JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2009

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) DI KECAMATAN TANGGULANGIN KABUPATEN SIDOARJO

Disusun oleh :
Nama : NOVIT DJUITA WATI
NIM : 00.24.079

Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi
Jenjang Strata Satu (S1)
Di
Jurusan Teknik Planologi
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang

Dinyatakan Lulus dan Diterima Untuk memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada Hari : RABU, 30 MARET 2005

Anggota Penguji :

Penguji I	Penguji II	Penguji III
(Ir. T. NIRARTA . S. MSP, Phd)	(MIRA SETYAWATI, ST)	(ENDRATNO BUDI. S, ST)

Menyetujui,

Pembimbing I	Pembimbing II
(Ir. Mulyono Sadyohutomo, MCRP)	(Ida Soewarni, ST)

Mengetahui,

Dekan	Ketua Jurusan
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan	Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Nasional Malang	FTSP – ITN Malang
(Ir. Agustina Nurul Hidayati, MTP)	(Ir. Agung Witjaksono, MTP)

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN ITN DEKAN

A Structural Indentification of Land Value as a result of the housing Construction by a Developer in *Kecamatan Tanggulangin* of *Kabupeten Sidoarjo*

ABSTRACT

Land is one of the important resources in supporting the life of human beings. It is one of the natural resources possible to process and to live in. The need for a piece of land further increase with the more complex activities done by the people. However, these activities concern various frequently unnecessary purposes, resulting in a competition between various alternatives of both the land use and its purposes. From economic stand point the evailability of land is constant in nature, whereas the demand for land continuosly increases particularly in the urban areas. The increased need for land is motivated by the present population growth, improved life standart, improved edication levels, increase levels population migration, and the increased need for land for constructional purposes.

The study aims to determine the structures of land value being formed by the present housing construction and to determine what variables influencing the changes of land value. To axplain the effects on the land value, the author employs 14 indicators being subsequently used as the basis in conducting analyses. Based on that, the alternatively chosen variable of land value is considered as consistent with the studied area and becomes a variable in the equations of land value. In analyzing the data, the author used multiple linear regression and in order to determine the land value, such variables as the physical conditions of land related to the absorptive capacity of water, the land demension, the lang distance to the center, the road classes, the utility conditions, the land distance to public facilities, the accessibility to public transport, and the land uses.

The final result of the study are that there are the structural pattern of land value being formed by the housing construction with reference to the land basic value and the variables determining the land value in the studied area. It aims to prevent unjust land value from happening and to prevent some people (speculators) from taking advantage of unjust land value.

Keywords : increase need for land, housing contruction, and changes of land value.

Identifikasi Struktur Harga Tanah Akibat Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang (Developer) di Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo

ABSTRAKSI

Tanah merupakan sumber daya yang penting dalam menopang kehidupan manusia baik sebagai sumber daya alam yang dapat diolah maupun sebagai tempat tinggal. Kebutuhan akan sebidang tanah semakin meningkat seiring dengan semakin kompleksnya kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat sehingga kegiatan tersebut dipergunakan untuk bermacam-macam keperluan yang sering tidak sesuai, maka menimbulkan persaingan diantara berbagai alternatif penggunaan maupun peruntukkan dalam pemanfaatannya. Dari segi ekonomi persediaan tanah bersifat tetap (*constan*) sedangkan permintaannya terus meningkat terutama di wilayah perkotaan. Meningkatnya kebutuhan akan tanah didorong oleh adanya pertumbuhan penduduk, meningkatnya kualitas hidup, tingkat pendidikan, tingkat migrasi penduduk, dan meningkatnya kebutuhan pembangunan akan tanah.

Studi ini bertujuan untuk menentukan struktur harga tanah yang terbentuk di adanya pembangunan perumahan dan menentukan variabel apa saja yang berpengaruh terhadap perubahan harga tanah. Untuk menjelaskan pengaruh terhadap harga tanah digunakan 14 indikator yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pengerjaan analisa. Berdasarkan hal tersebut maka alternatif pemilihan variabel harga tanah yang dianggap sesuai denagn wilayah studi dan menjadi variabel dalam persamaan harga atnah. Dalam proses analisis metode yang digunakan adalah Regresi Linier Berganda,adapun variabel-variabel yang digunakan dalam menentukan harga tanah antara lain : Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap terhadap air, Luas Tanah, Status Tanah, Jarak dengan Pusat, Kelas Jalan, Kondisi Utilitas, Jarak dengan Fasilitas Umum, Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum, dan Penggunaan Tanah.

Hasil akhir yang diperoleh dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui struktur harga tanah yang terbentuk akibat pembangunan perumahan dengan mengacu pada Harga Dasar Tanah di wilayah studi. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya ketimpangan terhadap harga tanah sehingga membatasi adanya spekulator tanah.

Kata-kata kunci : Peningkatan kebutuhan tanah, Pembangunan perumahan, dan Perubahan harga tanah.

DAFTAR ISI

Halaman

Lembar Pengesahan i
Lembar Kekurangan Tugas Akhir ii
Abstrac v
Abstraksi vi
Kata Pengantar vii
Daftar Isi ix
Daftar Tabel xvi
Daftar Peta xviii
Daftar Gambar xix
Daftar Diagram xx

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1
1.2. Perumusan Masalah 7
1.3. Tujuan dan Sasaran 8
1.4. Ruang Lingkup 9
1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah 9
1.4.2. Ruang Lingkup Materi 10
1.5. Tinjauan Pustaka 15
1.5.1. Pengertian Pola dan Struktur 15
1.5.2. Pengertian Nilai Tanah 15
1.5.3. Pengertian Pola dan Struktur Nilai Tanah Kota 16
1.5.4. Pengertian Tanah Perkotaan 19
1.5.5. Penggunaan Tanah Perkotaan 20
1.5.6. Faktor-faktor Penyebab Perubahan Nilai Harga Tanah 20
1.5.7. Kepentingan Pemerintah dam Masalah21 Perkotaan 21
1.5.8. Pengertian Pola Penggunaan Lahan Tata Ruang 25
1.5.9. Penentu Tata Guna Tanah 26
1.5.10. Teori dan Model Pola Penggunaan Tanah 27
1.5.11. Metode Penilaian Tanah 31
1.6. Landasan Teori 32
1.6.1. Model-model Harga Tanah 32
1.6.1.1. Model Von Thunnen 33
1.6.2.2. Model Golberg dan Chinloy 34
1.6.3.3. Model Alonso 35
1.6.2. Faktor yang Menentukan Nilai Tanah 36
1.6.3. Pola Harga Tanah dan Pengaruh Harga Tanah di Wilayah Perkotaan 38
1.6.4. Kebijaksanaan Penggunaan Tanah Perkotaan 39

1.6.5. Pengertian Harga Tanah 40
1.6.6. Penentuan Nilai dan Harga Tanah 42
1.6.7. Pengertian Perumahan 43
1.6.8. Pengertian Pengembang 44
1.6.9. Pengertian Pembangunan Perumahan oleh Pengembang 45
1.6.10. Peran Developer Swasta dalam Pembangunan Perumahan 46
1.6.11. Badan-badan usaha Pengadaan Perumahan 47
A. Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum PERUMNAS) 48
B. Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI) 49
C. Bank Tabungan Negara 50
D. PT. Papan Sejahtera 51
E. Pengadaan Perumahan Melalui Koperasi 51
F. Pengembangan Koperasi Perumahan Pegawai Negeri 52
1.7. Kerangka Teoritis dan Seleksi Variabel 53
1.8. Pengertian Variabel Amatan 53
1.8.1. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap Air 53
1.8.2. Luas Tanah 56
1.8.3. Status Tanah 56
1.8.4. Jarak ke Pusat 56
1.8.5. Kelas Jalan 57
1.8.6. Kondisi Utilitas 57
1.8.7. Jarak Fasilitas Umum 57
1.8.8. Jarak JangkauanAngkutan Umum 58
1.8.9. Penggunaan Lahan 58
1.9. Metode Penelitian 58
1.10. Sistematika Pembahasan 73
1.11. Kerangka Pemikiran 74

BAB II KARAKTERISTIK WIALYAH STUDI

2.1.Tinjauan Kebijaksanaan 75
2.1.1. Kondisi Umum Kecamatan Tanggulangin 75
2.1.2. Pengembangan Tata Ruang 75
2.1.3. Perwilayahan Pembangunan 77
2.1.4. Kebijakan Pembangunan 78
2.1.5. Kebijakan RTRW Kabupaten Sidoarjo 79
2.2.Kondisi Umum Kecamatan Tanggulangin 83
2.2.1. Aspek Fisik 83
2.2.1.1. Batas Administrasi 83
2.2.1.2. Topografi 83
2.2.1.3. Geologi 85
2.2.1.4. Hidrologi 85

2.2.1.5. Klimatologi 85
2.2.2. Pola Penggunaan Lahan 85
2.2.3. Kondisi Fasilitas dan Pelayanan Sosial 88
2.2.3.1. Fasilitas Penidikan 88
2.2.3.2. Fasilitas Peribadatan 89
2.2.3.3. Fasilitas Perkantoran 89
2.2.3.4. Fasilitas Perdagangan dan Jasa 89
2.2.3.5. Fasilitas Kesehatan 89
2.2.3.6. Makam, Tambak, dan Ruang Terbuka Hijau 89
2.2.4. Aspek Transportasi 90
2.2.4.1. Sarana Transportasi 90
2.2.4.2. Prasarana Transportasi 90
2.2.5. Aspek Utilitas 91
2.2.5.1. Listrik 91
2.2.5.2. Telepon 91
2.2.5.3. Air Bersih 91
2.2.5.4. Drainase 91
2.2.5.5. Sampah 92
2.2.6. Aspek Sosial 92
2.2.7. Perkembangan Pembangunan Peruamhan oleh Developer 92
2.3.Kondisi Umum Wilayah Studi 93
2.3.1. Desa Ketegan 93
2.3.1.1. Batas Administrasi 93
2.3.1.2. Kependudukan 93
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 93
B. Struktur Penduduk 95
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan 95
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharuian 95
3. Penduduk Menurut Agama 95
2.3.1.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah 95
2.3.2. Desa Kludan 96
2.3.2.1. Batas Administrasi 96
2.3.2.2. Kependudukan 96
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 96
B. Struktur Penduduk 96
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan 96
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharian 96
3. Penduduk Menurut Agama 99
2.3.2.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah 99
2.3.3. Desa Kalisampurno 100
2.3.3.1. Batas Administrasi 100

2.3.3.2. Kependudukan 100
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 100
B. Struktur Penduduk 100
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan 100
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharian 103
3. Penduduk Menurut Agama 103
2.3.3.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah 103
2.3.4. Desa Kalitengah 103
2.3.4.1. Batas Administrasi 103
2.3.4.2. Kependudukan 105
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 105
B. Struktur Penduduk 105
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan 105
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharuian 105
3. Penduduk Menurut Agama 105
2.3.4.3. Perkembangan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah 107
2.3.5. Desa Kedungbendo 107
2.3.5.1. Batas Administrasi 107
2.3.5.2. Kependudukan 110
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 110
B. Struktur Penduduk 110
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan 110
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharuian 110
3. Penduduk Menurut Agama 110
2.3.5.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah 110
2.4. Kondisi Umum di sekitar Wilayah Studi 111
2.4.1. Desa Ketapang 111
2.4.1.1. Batas Administrasi 111
2.4.1.2. Kependudukan 111
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 111
B. Struktur Penduduk 111
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan 111
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharian 111
3. Penduduk Menurut Agama 114
2.4.1.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah 114
2.4.2. Desa Boro 114
2.4.2.1. Batas Administrasi 114
2.4.2.2. Kependudukan 116

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 116
B. Struktur Penduduk 116
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan..... 116
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharuian 116
3. Penduduk Menurut Agama 116
2.4.2.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah 116
2.4.3. Desa Ngaban 117
2.3.5.1. Batas Administrasi 117
2.3.5.2. Kependudukan 117
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 117
B. Struktur Penduduk 117
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan..... 117
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharian 117
3. Penduduk Menurut Agama 119
2.3.5.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi..... 119
Harga Tanah 119
2.4.4. Desa Gempolsari 119
2.3.5.1. Batas Administrasi 119
2.3.5.2. Kependudukan 121
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk 121
B. Struktur Penduduk 121
1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan..... 121
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharuian 121
3. Penduduk Menurut Agama 121
2.3.5.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah 121
2.5.Variabel Penelitian Pada Lokasi Studi 128
2.5.1. Responden di Lokasi Perumahan 128
2.5.1.1. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air 128
2.5.1.2. Luas Tanah 128
2.5.1.3. Status Tanah 128
2.5.1.4.. Jarak dengan Pusat 128
2.5.1.5. Kelas Jalan 129
2.5.1.6. Jaringan Jalan 129
2.5.1.7. Jaringan Listrik 129
2.5.1.8. Jaringan Tetepon 129
2.5.1.9. Jaringan Air Bersih 129
2.5.1.10. Jarak dengan Fasilitas Perdagangan 130
2.5.1.11. Jarak dengan Fasilitas Pendidikan 130
2.5.1.12. Jarak dengan Fasilitas Kesehatan 130
2.5.1.13. Jarak Jangkau terhadap Angkutan

Umum 130
2.5.1.14. Penggunaan Lahan 130
2.5.2. Responden di Sekitar Lokasi Perumahan 170
2.5.2.1. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air 131
2.5.2.2. Luas Tanah 131
2.5.2.3. Status Tanah 131
2.5.2.4.. Jarak dengan Pusat 131
2.5.2.5. Kelas Jalan 131
2.5.2.6. Jaringan Jalan 132
2.5.2.7. Jaringan Listrik 132
2.5.2.8. Jaringan Tetepon 132
2.5.2.9. Jaringan Air Bersih 132
2.5.2.10. Jarak dengan Fasilitas Perdagangan 132
2.5.2.11. Jarak dengan Fasilitas Pendidikan 132
2.5.2.12. Jarak dengan Fasilitas Kesehatan 133
2.5.2.13. Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum .....
2.5.2.14. Penggunaan Lahan 133

BAB III ANALISA STRUKTUR HARGA TANAH DAN VARIABEL PENENTU HARGA TANAH
3.1. Analisa Persebaran Harga Tanah dan Penzoningan Harga Tanah 148
3.1.1. Pada Lokasi Perumahan 149
3.1.1.1. Perumahan Puri Prima Sari di Desa Ketegan 149
3.1.1.2. Perumahan Permata Sidoarjo di Desa Kludan 149
3.1.1.3. Perumahan T A S II di Desa Kalisampurno 153
3.1.1.4. Perumahan Kalitengah Asri di Desa Kalitengah 153
3.1.1.5. Perumahan T A S I di Desa Kedungbendo 153
3.1.2. Di sekitar Lokasi Perumahan 156
3.1.2.1. Desa Ketegan 156
3.1.2.2. Desa Boro dan sebagian Desa Kludan 156
3.1.2.3. Desa Ketapang dan sebagian Desa Kalisampurno. 159
3.1.2.4. Desa Ngaban, Gempolsari, dan sebagian Desa Kalitengah 159
3.1.2.5. Desa Kedungbendo 159
3.2. Analisa Harga Tanah dan Variabel Penentu Harga Tanah 167
3.2.1. Analisa Pengaruh Variabel terhadap Peningkatan Harga Tanah 173
3.2.2. Analisa Penentuan Variabel yang Berpengaruh terhadap

Harga Tanah berdasarkan Uji Statistik 174
3.2.3. Kriteria Penilaian Variabel Penentu Harga Tanah 176
3.2.4. Uji Statistik Metode Regresi Linier Berganda 179
3.2.4.1. Desa Ketegan 182
3.2.4.2. Desa Kludan 187
3.2.4.3. Desa Kalisampurno 193
3.2.4.4. Desa Kalitengah 198
3.2.4.5. Desa Kedungbendo 204

BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI
4.1. Kesimpulan 211
4.2. Rekomendasi 212

DAFTAR PUSTAKA .....

LAMPIRAN

Lampiran (A) Daftar Pertanyaan Questioner
Lampiran (B) Form Survey
Lampiran (C) Data Scorring Variabel Harga Tanah
Lampiran (D) Hasil Analisa dengan Metode SPSS 13.0
Lampiran (E) Peta Blok Plan Perumahan
Lampiran (F) Tabel Nilai-nilai dalam Distribusi t
Lampiran (G) Peta Dokumentasi
Lampiran (H) Daftar Revisi Seminar Hasil
Lampiran (I) Lembar Layak Sidang Komprehensif
Lampiran (J) Surat Bimbingan Tugas Akhir
Lampiran (K) Lembar Asistensi
Lampiran (L) Berita Acara Seminar Proposal dan Seminar Hasil
Lampiran (M) Tanda Tangan Pernah Mengikuti Seminar Tugas Akhir

Lembar Persembahan

DAFTAR TABEL

Halaman
I-1. Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bumi 28
I-2. Seleksi Variabel Harga Tanah 55
I-3. Perumusan Variabel 59
I-4. Parameter Variabel Pola Harga Tanah 67
I-5. Design Survey 68
I-6. Kebutuhan Data untuk Instansi 70
I-7. Variabel Analisa Harga Tanah 72
II-1. Ringkasan Kebijakan Kabupaten Sidoarjo Tahun 2003 – 2013 80
II-2. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Lokasi Perumahan 122
II-3. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Lokasi Perumahan 123
II-4. Jumlah Penduduk Menurut Agama di Lokasi Perumahan 124
II-5. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di sekitar Lokasi Perumahan 125
II-6. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di sekitar Lokasi Perumahan 126
II-7. Jumlah Penduduk Menurut Agama di sekitar Lokasi Perumahan 127

Responden di Lokasi Perumahan
II-8. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air 134
II-9. Luas Tanah per Kapling 134
II-10. Status Tanah 135
II-11. Jarak dengan Pusat 135
II-12. Kelas Jalan 136
II-13. Jaringan Jalan 136
II-14. Jaringan Listrik 137
II-15. Jaringan Telepon 137
II-16. Jaringan Air Bersih 138
II-17. Jarak dengan Fasilitas Perdagangan 138
II-18. Jarak dengan Fasilitas Pendidikan 139
II-19. Jarak dengan Fasilitas Kesehatan 139
II-20. Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum 140
II-21. Penggunaan Lahan 140

Responden di Sekitar Lokasi Perumahan
II-22. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air 141
II-23. Luas Tanah 141
II-24. Status Tanah 142
II-25. Jarak dengan Pusat 142
II-26. Kelas Jalan 143

II-27. Jaringan Jalan 143
II-28. Jaringan Listrik 144
II-29. Jaringan Telepon 144
II-30. Jaringan Air Bersih 145
II-31. Jarak dengan Fasilitas Perdagangan 145
II-32. Jarak dengan Fasilitas Pendidikan 146
II-33. Jarak dengan Fasilitas Kesehatan 146
II-34. Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum 147
II-35. Penggunaan Lahan 147

III-1. Parameter Variabel Pola Harga Tanah 181
III-2. Variabel Penentu Harga Tanah pada Masing-masing Wilayah Studi 210

DAFTAR PETA

Halaman

I-1. Orientasi Kec. Tanggulangin terhadap Kab. Sidoarjo 11
I-2. Orientasi Wilayah Studi terhadap Kec. Tanggulangin 12
I-3. Posisi Lokasi Perumahan 13
II-1. Kabupaten Sidoarjo 76
II-2. Kecamatan Tanggulangin 84
II-3. Topografi 86
II-4. Geologi 87
II-5. Desa Ketegan 94
II-6. Lokasi Perumahan Griya Asri di Desa Ketegan 97
II-7. Desa Kludan 98
II-8. Lokasi Perumahan Permata Sidoarjo di Desa Kludan 101
II-9. Desa Kalisampurno 102
II-10. Lokasi Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera II di Desa Kalisampurno 104
II-11. Desa Kalitengah 106
II-12. Lokasi Perumahan Kalitengah Asri di Desa Kalitengah 108
II-13. Desa Kedungbendo 109
II-14. Lokasi Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera I di Desa Kedungbendo 112
II-15. Desa Ketapang 113
II-16. Desa Boro 114
II-17. Desa Ngaban 118
II-18. Desa Gempolsari 120
III-1. Penyebaran Harga Tanah di Perumahan Puri Prima Sari 151
III-2. Penyebaran Harga Tanah di Perumahan Permata Sidoarjo 152
III-3. Penyebaran Harga Tanah di Perumahan T A S II 154
III-4. Penyebaran Harga Tanah di Perumahan Kalitengah Asri 155
III-5. Penyebaran Harga Tanah di Perumahan T A S I 157
III-6. Penyebaran Harga Tanah di Desa Ketegan 158
III-7. Penyebaran Harga Tanah di Desa Boro 160
III-8. Penyebaran Harga Tanah di Desa Kludan 161
III-9. Penyebaran Harga Tanah di Desa Ketapang 162
III-10. Penyebaran Harga Tanah di Desa Kalisampurno 163
III-11. Penyebaran Harga Tanah di Desa Ngaban 164
III-12. Penyebaran Harga Tanah di Desa Gempolsari 165
III-13. Penyebaran Harga Tanah di Desa Kalitengah 166
III-14. Penyebaran Harga Tanah di Desa Kedungbendo 168
III-15. Penyebaran Harga Tanah di Lokasi Peruamahan Dan sekitarnya 169
III-16. Struktur Harga Tanah 170

DAFTAR GAMBAR

Halaman

I-1. Lokasi Pasar Wisata Tanggulangin 6
I-2. Pertokoan Tas dan Sepatu 6
I-3. Kemungkinan Adanya "Gelombang" pada Kurva Rent Gradient 17
I-4. Nilai Tanah berdasarkan Jarak 18
I-5. Teori Jalur Sepusat 29
I-6. Teori Jalur Sektor 30
I-7. Teori Pusat Lipat Ganda 31
I-8. Model Sewa Tanah Von Thunnen 34
I-9. Model Sewa Tanah Golberg dan Chinloy 35
I-10. Model Sewa Tanah Alonso 36
I-11. Pola Harga Tanah 39
II-1. Perumahan Puri Permata Sari 95
II-2. Bangunan rumah di Puri Prima Sari 95
II-3. Perumahan Permata Sidoarjo 99
II-4. Tipe Emerald (70/120) 99
II-5. Tipe Ruby (90/180) 99
II-6. Tipe Saphire (50/90) 99
II-7. Tipe Jamrud (170/85) 99
II-8. Tipe Onix (150/75) 99
II-9. Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera II 103
II-10 Perumahan Kalitengah Asri 107
II-11. Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera I 110
II-12. Lokasi Desa Ketapang 114
II-13. Lokasi Desa Boro 116
II-14. Lokasi Desa Ngaban 119
II-15. Lokasi Desa Gempolsari 121
II-16. Grafik Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Wilayah Studi 123
II-17. Grafik Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Wilayah Studi 123
II-18. Grafik Jumlah Penduduk Menurut Agama di Wilayah Studi 124
II-19. Grafik Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan di Sekitar Wilayah Studi 125
II-20. Grafik Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian di Sekitar Wilayah Studi 126
II-21. Grafik Jumlah Penduduk Menurut Agama di Sekitar Wilayah Studi 127

DAFTAR DIAGRAM

Halaman

I-1. Kerangka Teoritis 54
III-1. Diagram Analisa 150
III-2. Struktur Harga Tanah Berdasarkan Variabel Penentu Harga Tanah di Wilayah Studi 171
III-3. Struktur Harga Tanah Berdasarkan Variabel Significant di Wilayah Studi 172

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan kota di beberapa negara Asia belakangan ini ditandai oleh pertumbuhan yang cepat dari wilayah pinggiran kota serta koridor-koridor penyambung kota besar, hubungan yang kuat antara kota dengan desa, dan suatu pencampuran antara aktivitas perkotaan dengan pedesaan. Gejala pertumbuhan kota seperti ini telah terjadi di Indonesia yang ditandai dengan proses percepatan industrialisasi. Akibat dari percepatan industrialisasi ini terjadi perubahan proses dan pola urbanisasi. Percepatan industrialisasi cenderung terjadi di wilayah pinggiran kota besar sehingga menyebabkan proses urbanisasi di pinggiran kota besar terjadi lebih cepat dibandingkan dengan yang terjadi di kota besar itu sendiri (*suburbanisasi*). Selain itu, industrialisasi ini menarik tenaga kerja dari wilayah pinggiran untuk bekerja dikota besar, sehingga mempercepat adanya proses urbanisasi dari daerah pinggiran ke kota besar.

Secara geografis kota (*city*) adalah jaringan kehidupan (*bentang budaya*) yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi yang diwarnai strata sosial ekonomi yang heterogen yang coraknya meterialistik dibandingkan daerah dibelakangnya, sedangkan perkotaan (*urban*) merupakan suatu daerah yang memiliki suasana kehidupan dan penghidupan modern. Keberadaan kota dapat digolongkan berdasarkan segi ekonomi, geografis, demografi, dan sosiologi. [1]

Perkembangan kota dan pemekaran kota terjadi karena beberapa unsur dasar diantaranya; keadaan geografis, sosiologis, sejarah, sumberdaya alam dan manusia yang ada didalamnya. Suatu perkembangan kota adalah meningkatnya kebutuhan akan pelayanan, prasarana kota dan lapangan pekerjaan dimana

[1] R. Bintarto, *Interaksi Desa-Kota*, Ghalia Indonesia, 1984, hal 34

menuntut pula kebutuhan akan ruang dalam hal ini "tanah kota", sehingga kawasan terbangun dan daerah melingkar akan meluas secara fisik.[2]

Peningkatan jumlah penduduk perkotaan dan tingkat urbanisasi yang pesat di negara berkembang termasuk Indonesia, merupakan tantangan para pengambil kebijaksanaan pembangunan perkotaan. Salah satu hal terpenting adalah kebutuhan pembangunan prasarana dan sarana kota yang cukup besar seperti perumahan, transportasi, air bersih, sanitasi, drainase, listrik, dan pelayanan sosial lainnya. Kebutuhan tersebut tentunya lebih besar lagi pada masa mendatang, mengingat pada saat ini masih ada kekurangan dan belum mencukupi kebutuhan.

Kondisi komposisi penduduk seperti ini sangat mendorong terciptanya wilayah mega urban di Indonesia. Terbentuknya beberapa wilayah mega urban di Indonesia juga disebabkan oleh polarisari pembangunan terpusat pada kota-kota besar. Proses terbentuknya wilayah mega urban di Indonesia sangat tergantung dari perkembangan kota yang berfungsi sebagai kota inti. Kenyataannya menunjukkan bahwa yang berfungsi sebagai kota inti adalah kota yang mempunyai status sebagai ibu kota propinsi atau dari segi fisik merupakan kota yang paling besar di suatu propinsi.

Ada beberapa karakteristik yang dimiliki kota Surabaya dalam hubungannya dengan karakteristik kota besar, yang memungkinkan terbentuknya wilayah mega urban. Karakteristik tersebut diantaranya adalah :

- Dengan jumlah penduduk lebih dari 1 juta jiwa, maka kota Surabaya dikategorikan sebagai kota metropolitan. Kota metropolitan ini dapat berfungsi sebagai kota inti dalam struktur wilayah mega urban.
- Kota Surabaya mempunyai kota-kota kecil di sekitarnya berpotensi untuk membentuk struktur wilayah mega urban.
- Kota Surabaya merupakan kota pelabuhan yang relatif lebih cepat pertumbuhannya baik dari segi fisik maupun jumlah penduduk dibandingkan dengan wilayah disekitarnya.

---

[2]Djoko Sujarto, *Faktor-Faktor Didalam Proses Perluasan Wilayah Kota*, Materi Perkotaan, ITB, hal 2

Seperti halnya Jakarta, maka kota Surabaya juga telah mengalami percepatan pertumbuhan, baik ekonomi, kependudukan, maupun fisik. Secara visual, pertumbuhan fisik kota Surabaya terlihat telah menyebar ke arah Timur-Selatan dan sedikit ke arah Barat-Selatan, yaitu ke Kota Sidoarjo dan Gresik. Industri mulai tumbuh dan berkembang sepanjang koridor Surabaya-Sidoarjo dan Surabaya-Gresik. Kecenderungan perkembangan daerah akan terus berlanjut terlihat dari peningkatan kualitas jalan di jalur-jalur regional dari Surabaya ke kota-kota disekitarnya.

Pada koridor Surabaya-Mojokerto dan Surabaya-Malang, jalur ini terlayani dua arah dan masing-masing berlajur dua. Perkembangan tersebut juga dipacu dengan tersedianya jalan tol yang menghubungkan Surabaya-Gempol, yang kemudian dilanjutkan dengan pembangunan jalan tol Surabaya-Gresik. Aksesbilitas yang tinggi menyebabkan mulai menjamurnya permukiman disepanjang jalan tol tersebut, dan menjadikan daerah terbangun Kota Surabaya lebih besar lagi. Kawasan industri (*Industri Estate*) juga berkembang didalam kota Surabaya sendiri, yaitu dengan adanya Kawasan Industri Rungkut. Pada awal tahun 1990-an muncul gagasan pembangunan kota baru mandiri Driyorejo disebelah barat daya kota Surabaya untuk mengakomodasi kebutuhan ruang untuk permukiman bagi penduduk kota Surabaya yang semakin bertambah seiring dengan adanya pertambahan dan pertumbuhan penduduk.

Sejalan dengan pertumbuhan perekonomian dan pertumbuhan penduduk perkotaan yang semakin pesat di wilayah Gerbangkertosusila dan koridor Surabaya-Malang, pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah ini semakin pesat. Dapat dilihat bahwa penggunaan lahan untuk perumahan dari lahan pertanian ke non pertanian mengalami peningkatan pada masing-masing kabupaten/kotamadya di wilayah ini.

Pertumbuhan penduduk daerah perkotaan yang semakin cepat ini memacu untuk berkembangnya bisnis properti di wilayah Gerbangkertosusila dan koridor Surabaya-Malang, terutama dalam penyediaan perumahan bagi penduduk perkotaan. Pembangunan perumahan-perumahan baru, apartemen, perkantoran, mulai bermunculan baik yang dibangun oleh pihak pemerintah maupun swasta

yang dalam hal ini adalah developer. Lahan terbangun terutama permukiman/perumahan mengalami perkembangan yang semakin pesat, pembangunan ini terutama terdapat di Kotamadya Surabaya.

Sidoarjo sebagai salah satu wilayah di Jawa Timur, memiliki tingkat migrasi yang paling tinggi, setelah Surabaya. Meskipun program KB berhasil, namun jumlah penduduknya terus melonjak, konsekuensi logisnya harus tersedia permukiman dan perumahan baru. Ditambah lagi dengan kedekatan lokasi Sidoarjo dengan Surabaya yang dapat mempengaruhi perkembangan kota Sidoarjo sebagai daerah hiterland (*kota pendukung*).

Begitu Surabaya semakin sesak maka pilihan berikutnya adalah Sidoarjo. Tidak heran lantas banyak perumahan dan permukiman baru bermunculan di wilayah kota Delta ini. Karena itulah penghuni perumahan-perumahan baru di Sidoarjo bisa dipastikan adalah kaum migran. Hal ini terjadi karena posisi wilayah Sidoarjo sebagai pendukung metropolis Surabaya, sehingga selama ini Sidoarjo menjadi pilihan bagi warga Surabaya untuk menjadi tempat tinggalnya.

Pembangunan perumahan di wilayah Sidoarjo, sebagian besar cenderung untuk memenuhi kebutuhan kaum pendatang yang bermigrasi ke Sidoarjo. Pasalnya jumlah perumahan yang ada di wilayah ini sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan warganya. Dengan adanya perluasan daerah perkotaan dan persaingan dalam pemanfaatan tanah akan mempengaruhi pola harga tanah didaerah pinggiran kota. Hal ini dikarenakan gejala perluasan kota terus berlangsung secara lambat, banyak pemilikan lahan disekitar kota beranggapan bahwa lahan yang bersangkutan akan mengalami peningkatan nilai tanah, sehingga harga tanah akan bergerak spiral, dan dilanda spekulan tanah. Selain itu, tanah tidak bisa bertambah, sementara kebutuhan tanah terus meningkat, nilai ekonomi tanah juga otomatis terus meningkat. Peningkatan nilai tanah dan harga anah semakin lama semakin melesat dan mengakibatkan adanya kecenderungan munculnya spekulasi tanah dengan menguasai tanah dan tidak lagi dalam skala kecil tetapi dalam skala besar.

Tanah atau lahan merupakan sumber daya penting dalam menopang setiap aktivitas kehidupan manusia baik sumberdaya yang dapat diolah maupun sebagai

tempat tinggal. Namun karena sebidang lahan untuk bermacam-macam keperluan sering tidak serasi (*non convertible*), maka timbullah persaingan di antara berbagai penggunaan maupun peruntukan dalan pemanfaatannya.[3]

Tanah sebagai tempat kegiatan manusia untuk melakukan berbagai kegiatan diatas tanah dan sangat beragam sehingga nilai tanahnya berbeda-beda. Sebagai contoh nilai tanah pemukiman berbeda dengan nilai tanah untuk perdagangan yang akhirnya akan membentuk suatu pola dan struktur nilai tanah.

Chapin mengemukakan berdasarkan kota yang ditelitinya tentang struktur kota sebagai berikut :

- Pusat wilayah perdagangan (CBD) mempunyai nilai tanah tertinggi dibanding dengan wilayah lain.
- Wilayah tempat pusat kerja, pusat pertokoan terletak disekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah CBD.
- Makin jauh keluar keliling kawasan tersebut diatas terdapat kawasan perumahan dengan nilai tanah makin jauh dari pusat kota makin berkurang.
- Pusat-pusat pengelompokkan industri dan perdagangan yang menyebar mempunyai nilai tanah yang tertinggi dibandingkan dengan sekililingnya, biasanya kawasan ini dikelilingi perumahan.

Harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah, yang artinya semakin tinggi nilai tanah maka semakin tinggi pula harga tanahnya. Pola perkembangan yang ada di Kabupaten Sidoarjo akan menyebabkan peningkatan nilai tanah yang cenderung dipengaruhi oleh persaingan dalam penyediaan tanah kota yang semakin meningkat. Disamping akses yang tinggi yang menyebabkan nilai tanahnya tinggi yang pada akhirnya harga pun meningkat, sebagai contoh perkembangan kota Sidoarjo kearah timur yang cukup pesat dengan adanya jalan tol Sidoarjo-Surabaya yang menyebabkan perubahan harga tanah yang tak terkendali. Dari kondisi tersebut, sehingga nilai tanah pertanian yang berada dekat dengan areal terbangun tidak lagi dilihat dari nilai kesuburan dan tingkat produksi yang dihasilkan, tetapi cenderung oleh nilai spekulatif yang akan menjadi daerah

---

[3] Anwar Effendi, *Jurnal PWK*, No10 Des 1993, hal 27

perkotaan dengan adanya pembangunan beberapa perumahan yang dilakukan oleh pengembang/developer.

Pola dan struktur nilai tanah yang ada terkait juga dengan jarak suatu wilayah terhadap pusat kota dan pusat-pusat kegiatan. Dengan maraknya pembangunan perumahan di Kabupaten Sidoarjo yang dilakukan oleh pengembang/developer mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan dan fasilitas pendukung. Sebagai akibat terbatasnya lahan yang ada didaerah perkotaan, maka pembangunan perumahan beralih menuju kepinggir kota dan salah satunya adalah Kecamatan Tanggulangin. Wilayah ini merupakan salah satu daerah alternatif pengembangan perumahan karena letaknya yang sangat strategis dan dekat dengan pusat ibu kota kabupaten. Kecamatan Tanggulangin mengalami perkembangan yang sangat pesat dengan bermunculannya kawasan industri, baik itu industri besar maupun industri kecil. Selain itu, Kecamatan Tanggulangin juga memiliki potensi dibidang usaha rumah tangga yang berupa kerajinan tas dan sepatu yang menyerap banyak tenaga kerja baik dari dalam maupun dari luar Kecamatan Tanggulangin atau Kabupaten Sidoarjo yang dikembangkan menjadi Pasar Wisata baik untuk wisatawan domestik maupun wisatawan luar negeri.



Gambar I-1
Lokasi Pasar Wisata Tanggulangin

Dilihat dari segi transportasi Kecamatan Tanggulangin berada pada jalur regional Sidoarjo-Malang dan Sidoarjo-Pasuruan (jalur propinsi). Selain sebagai pusat pemerintahan Kecamatan Tanggulangin juga menjadi pusat perdagangan, kegiatan industri dan simpul transportasi barand dan penumpang dengan skala kecamatan, dan untuk beberapa jenis komoditi mempunyai skala pelayanan lebih dari kecamatan.



Gambar I-2
Pertokoan Tas dan Sapatu

Kondisi-kondisi tersebut diatas mengakibatkan kebutuhan akan perumahan di Kecamatan Tanggulangin menjadi meningkat. Hal inilah yang kemudian

dimanfaatkan oleh para pengembang dari pihak swasta untuk membangun perumahan di wilayah ini. Akibatnya lahan pertanian menjadi berkurang selain itu juga adanya spekulan-spekulan tanah sehingga harga tanah menjadi tidak stabil. Walaupun demikian, kondisi ini tidak mempengaruhi perkembangan Kecamatan Tanggulangin yang saat ini merupakan salah satu lokasi wisata belanja di Kabupaten Sidoarjo.

Perkembangan wilayah seperti yang terjadi di Kecamatan Tanggulangin tidak menutup kemungkinan sangat mempengaruhi harga tanah terkait dengan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang. Oleh karena itu, dalam studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi struktur harga tanah akibat pembangunan perumahan oleh pengembang.

1.2 Perumusan Masalah

Kabupaten Sidoarjo adalah salah satu kawasan dalam wilayah Gerbangkertosusila dan merupakan kawasan pinggiran yang terkena dampak atau pengaruh (*hinterland*) dari perkembangan pusat kota yaitu Surabaya. Apalagi bila ditinjau dari letaknya, kawasan Kabupaten Sidoarjo merupakan kawasan yang sangat dekat dan berbatasan langsung dengan Surabaya, sehingga kawasan ini merupakan kawasan yang strategis untuk dapat menampung limpahan-limpahan kegiatan dan perkembangan-perkembangan dari Surabaya. Ditambah lagi bila dilihat dari pola keruangannya, perkembangan perkotaan yang memperlihatkan kecenderungan perkembangan koridor perkotaan yang menghubungkan kota-kota besar, diantaranya adalah koridor Surabaya-Malang, dan Sidoarjo merupakan salah satu kota kecil yang berada diantara koridor tersebut. Dan tidak salah lagi bila Sidoarjo sebagai kawasan pinggiran yang dijadikan sebagai tempat penampungan tenaga kerja dari pusat kota yaitu Surabaya. Adapun latar belakang masalah dalam studi ini antara lain :

1. Tingginya tingkat penyediaan fasilitas perumahan untuk menampung besarnya arus urbanisasi, sehingga menyebabkan bermunculannya bisnis properti yang berdampak pada nilai tanah atau harga tanah.

2. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang/developer memiliki skala yang lebih luas dan pembangunannya dilakukan dalam jumlah yang cukup besar sehingga memakan lahan yang tidak sedikit dan mengakibatkan berkurangnya lahan pertanian.
3. Adanya perkembangan fasilitas perkotaan sebagai implementasi dari adanya pembangunan perumahan yang sangat pesat dan berpengaruh terhadap perkembangan pola harga tanah dan struktur harga tanah.

Dari latar belakang tersebut diatas maka permasalahan-permasalahan dalam studi ini , antara lain :

1. Bagaimana variasi harga tanah yang ada di lokasi perumahan dan di sekitar lokasi perumahan ?
2. Bagaimana pola penzoningan harga tanah yang ada di lokasi perumahan dan di sekitar lokasi perumahan?
3. Variabel-variabel apa saja yang mempengaruhi perubahan harga tanah akibat pembangunan perumahan ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas, maka tujuan dari studi ini adalah mengidentifikasi struktur harga tanah diwilayah studi terkait dengan maraknya pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang/developer.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka sasaran yang ingin dicapai dengan adanya studi ini antara lain :

1. Mengidentifikasi harga tanah yang ada di lokasi perumahan dan di sekitar lokasi perumahan yang dilakukan oleh pengembang (developer).
2. Mengidentifikasi zonasi harga tanah yang ada di kawasan sekitar lokasi perumahan dan di kawasan perumahan itu sendiri.
3. Mengidentifikasi variabel-variabel yang mepengaruhi perubahan harga tanah yang terbentuk akibat adanya pembangunan perumahan oleh pengembang (developer).

1.4. Ruang Lingkup

Dalam sub bahasan ini akan dikaji ruang lingkup baik yang berupa lingkup materi dan lingkup wilayah.

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah studi terletak di Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo Propinsi Jawa Timur dengan luas lahan 3.373,042 Ha yang terdiri dari 19 desa. Adapun batas administrasi wilayah studi adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Candi
- Sebelah Selatan : Kecamatan Porong
- Sebelah Timur : Kecamatan Porong
- Sebelah Barat : Kecamatan Tulangan

Dalam studi ini wilayah amatan terdapat pada lima desa, hal ini dikarenakan lokasi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang (developer) hanya terdapat diwilayah tersebut. Adapun kelima desa itu, diantaranya :

1. Ketegan
2. Kludan
3. Kalisampurno
4. Kalitengah
5. Kedungbendo

Selain kelima desa diatas terdapat empat desa lagi yang menjadi wilayah studi, hal ini dikarenakan keempat desa tersebut berada diantara kelima desa yang terdapat pembangunan perumahan oleh pengembang (developer). Keempat desa itu, antara lain :

1. Ketapang
2. Boro
3. Ngaban
4. Gempolsari

Adapun alasan pemilihan lokasi ini dikarenakan di Kecamatan Tanggulangin marak terjadi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh

pengembang. Hal ini disebabkan karena Kecamatan Tanggulangin merupakan daerah pinggiran kota yang merupakan daerah limpasan tenaga kerja. Selain itu, pada wilayah studi juga banyak terdapat industri-industri yang jangkauan pemasarannya sangat luas seperti contohnya industri rumah tangga yang berupa tas dan sepatu yang saat ini telah mampu menyerap banyak pengunjung dari berbagai kota dan merupakan salah satu Wisata Belanja di Kabupaten Sidoarjo. Dari segi aksesbilitas dan kondisi fisik wilayah juga sangat mendukung berkembangnya pembangunan perumahan tersebut. Hal-hal tersebut mengakibatkan tingginya permintaan akan tempat tinggal (rumah), sehingga menjadi orientasi dari pengembang untuk dijadikan kawasan perumahan.

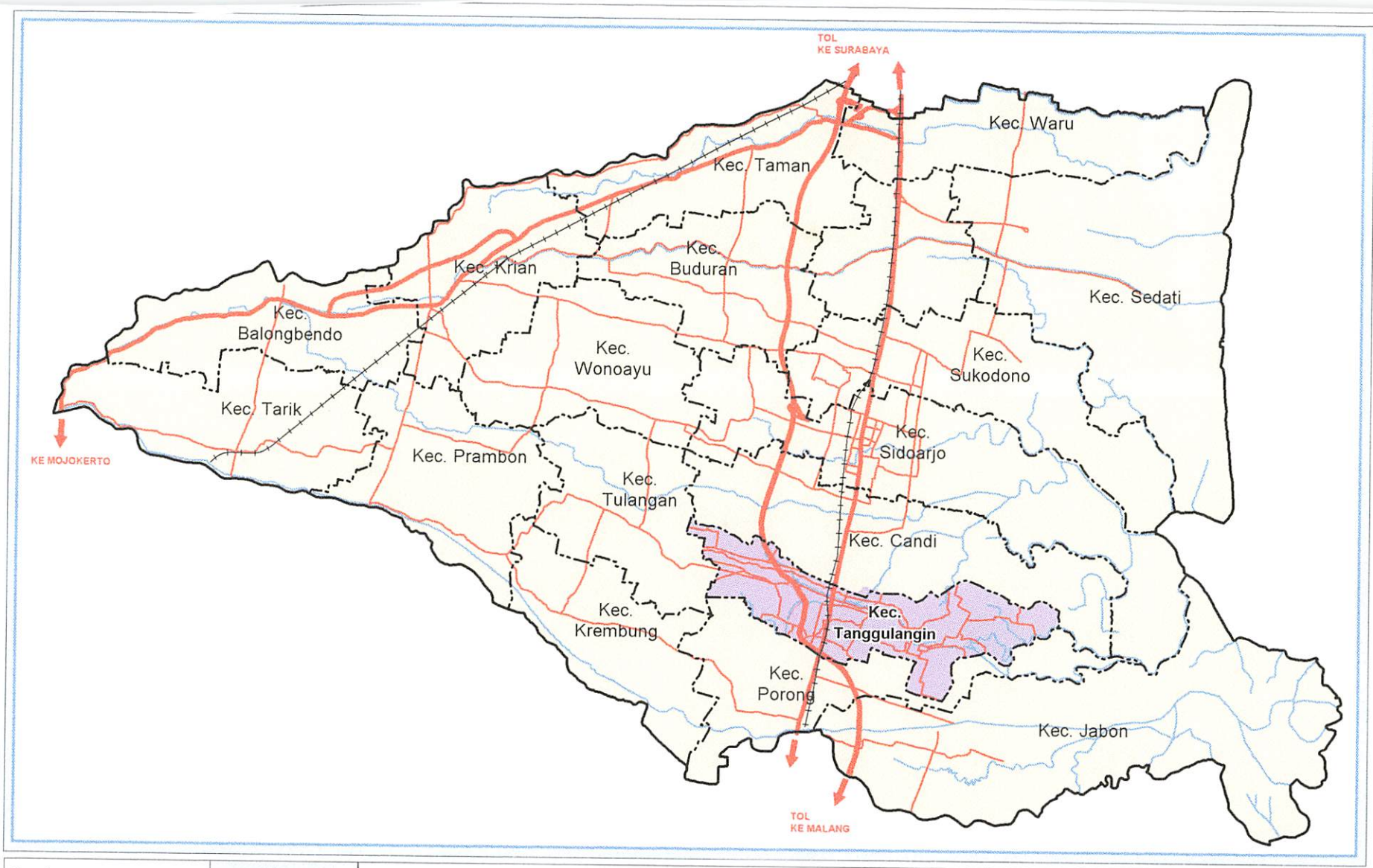
Obyek penelitian dalam studi ini yaitu berlokasi pada wilayah perumahan itu sendiri dan lokasi yang ada di sekitar perumahan (perkampungan). Adapun untuk lokasi yang ada di sekitar perumahan menggunakan jarak sekitar 200 meter dari batas luar lokasi perumahan, hal ini dengan alasan bahwa jarak tersebut paling besar atau paling kuat mendapat pengaruh dari adanya pembangunan perumahan khususnya dalam hal perubahan harga tanah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Peta Orientasi Kec. Tanggulangin terhadap Kab. Sidoarjo pada peta I-1, Peta Orientasi Wilayah Studi terhadap Kec. Tanggulangin pada peta 1.2, dan Peta Posisi Lokasi Perumahan pada peta 1.3.

1.4.2. Ruang Lingkup Materi

Dalam penelitian diperlukan beberapa pembatasan masalah atau ruang lingkup materi yang dapat mengarahkan pada pokok permasalahan agar tidak menyimpang dari tujuan yang ada. Adapun ruang lingkup materi dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. Mengidentifikasi variasi harga tanah untuk mengetahui pola dan struktur yang ada di lokasi perumahan yang dibangun oleh pengembang berdasarkan tipe rumah yang ada, dan variasi harga tanah yang ada di sekitar lokasi perumahan dengan jarak 200 meter dari batas luar lokasi



Sumber:
BPN Sidoarjo

No. Peta: I-1

Skala 1 : 200.000

2 0 2 4 km

N
W E
S

KETERANGAN PETA:

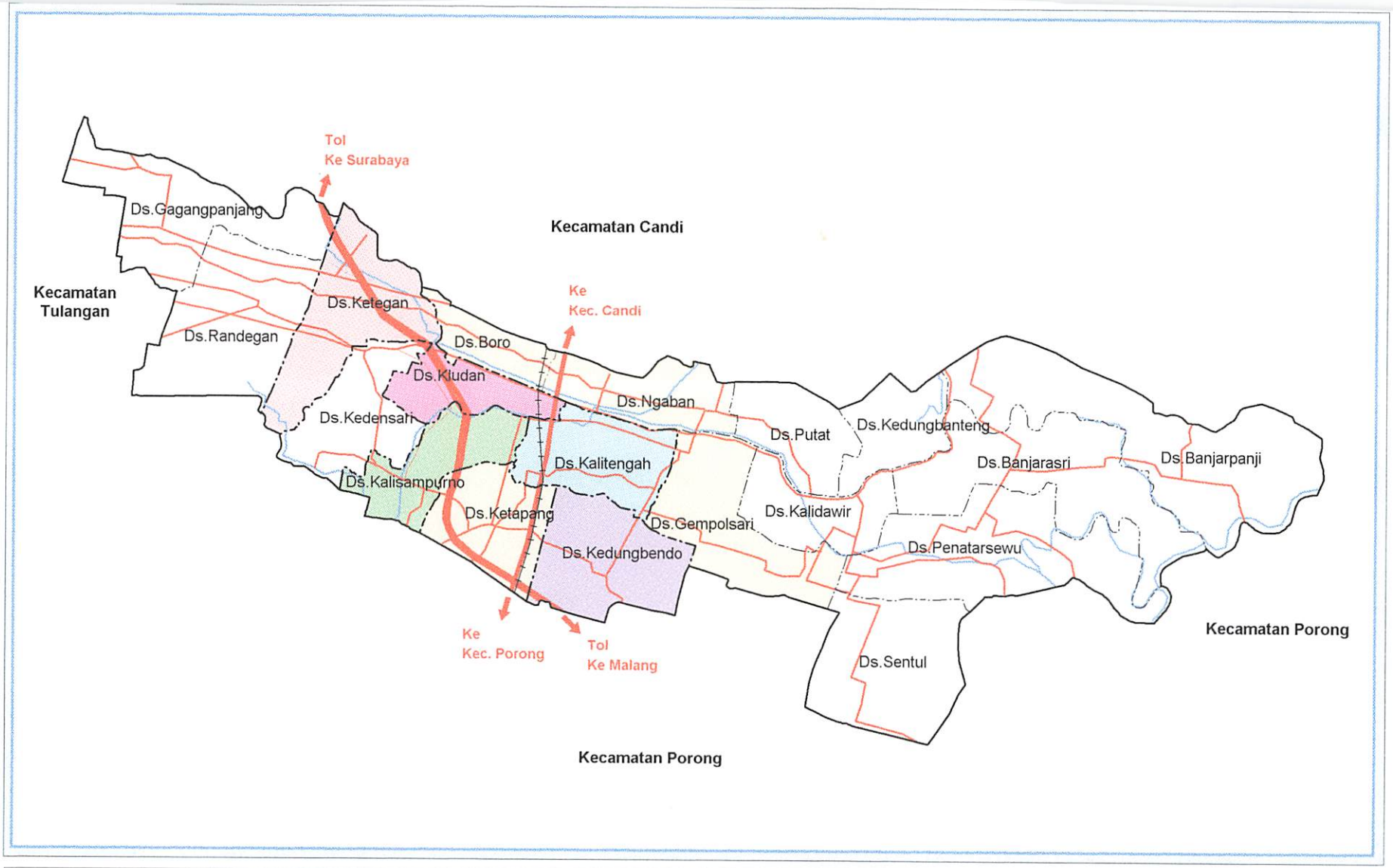
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Jar. Jalan
- Rel KA
- Jar. Sungai

- Kecamatan Tanggulangin (3.373,042 Ha)
- Kabupaten Sidoarjo (71.424,25 Ha)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

JUDUL PETA: ORIENTASI KECAMATAN TANGGULANGIN TERHADAP KABUPATEN SIDOARJO



Sumber :
BPN Sidoarjo

No. Peta: I-2



Skala 1 : 60.000

0,6 0 0,6 1,2 km

N
W E
S

KETERANGAN PETA:

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jar. Jalan
- Rel KA
- Jar. Sungai

Wilayah Studi :

- Desa Ketegan (169,238 Ha)
- Desa Kludan (112,731 Ha)
- Desa Kalisampurno (118,311 Ha)
- Desa Kalitengah (138,075 Ha)
- Desa Kedungbendo (175,448 Ha)

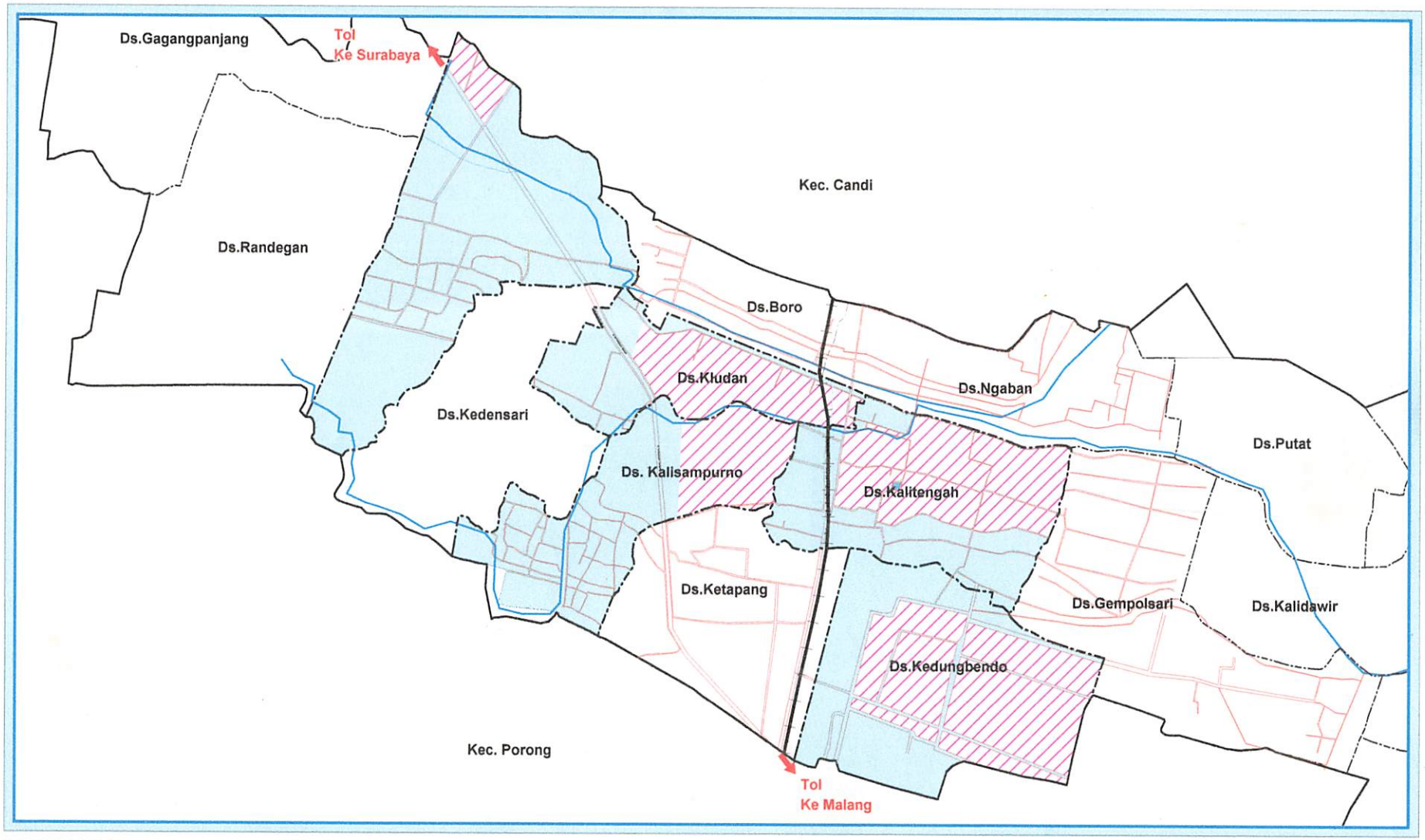
Wilayah Sekitar (Radius 200 m) :

- Desa Boro, Ngaban, Ketapang dan Kalidawir

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

JUDUL PETA: ORIENTASI WILAYAH STUDI
TERHADAP KECAMATAN TANGGULANGIN



SUMBER PETA :

KANTOR KEC. TANGGULANGIN

NO. PETA : I - 3

Skala 1 : 35.000

0,35 0 0,35 0,7 km

N W E S

KETERANGAN PETA:

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jar. Jalan
- Rel KA
- Jar. Sungai
- Blok Perumahan Developer

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

JUDUL PETA: **POSISI LOKASI PERUMAHAN**

perumahan berdasarkan pola penggunaan lahannya dengan mengunakan metode analisa deskriptif berdasarkan dari hasil melihat dan mengambarkan.

2. Melakukan penzoningan terhadap harga tanah yang ada di wilayah studi yang terbentuk akibat adanya pembangunan perumahan. Dimana untuk penzoningan harga tanah ini didasarkan pada hasil real harga tanah yang diperoleh di lapangan yang kemudian dilakukan range terhadap harga tanah berdasarkan klasifikasi tertentu. Pembentukan struktur harga tanah berdasarkan pada diagramatis tang terbentuk dari variabel-variabel penentu harga tanah.
3. Menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah akibat pembangunan perumahan oleh pengembang berdasarkan variabel-variabel dari teori-teori harga tanah serta variabel-variabel yang ada di lapangan. Adapun variabel-variabel tersebut antara lain :
   a) Variabel berdasarkan model Von Thunnen :
      - Jarak ke pusat kota
   b) Variabel berdasarkan William Alonso :
      - Jarak dengan pusat
      - Sewa tanah
   c) Variabel berdasarkan model Golberg & Chinloy :
      - Kemiringan tanah
      - Pemanfaatan lahan
      - Jarak ke fasilitas umum
      - Peruntukan tanah
      - Status tanah
      - Tingkat inflasi
   d) Variabel-variabel harga tanah berdasarkan teori dan dilapangan :
      - Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap air
      - Jarak ke pusat
      - Kelas Jalan
      - Luas Tanah

- Status Tanah
- Kondisi Utilitas
- Jarak dengan Fasilitas Umum
- Jarak Jangkauan Angkutan Umum
- Penggunaan Tanah

1.5. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka merupakan salah satu rangkaian kegiatan untuk mendapatkan masukan-masukan dari berbagai macam referensi yang terkait dengan kegiatan ini.

1.5.1. Pengertian Pola dan Struktur

Pengertian pola adalah suatu bentuk hubungan yang terjadi dari berbagai bentuk hubungan, berkaitan dengan suatu permasalahan[4]. Adapun yang dimaksud dengan struktur adalah susunan, batasan; sesuatu (badan fisik/non fisik) yang bersatu secara teratur serta pasti; tatanan yang menunjukkan keterkaitan antar bagian dan memperlihatkan sifat seluruh benda; rangka bangunan. [5]

Dari kedua pengertian diatas maka yang dimaksud dengan identifikasi pola dan struktur nilai tanah adalah menentukan suatu bentuk hubungan dan menyusun bentuk nilai tanah.

1.5.2. Pengertian Nilai Tanah

Tanah adalah suatu benda yang bernilai ekonomis, sekaligus megiskomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering pula menimbulkan goncangan dalam masyarakat, lalu ia juga sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. [6]

Nilai tanah menurut Chappin dapat digolongkan dalam tiga (3) kelompok, antara lain :

---

[4] Dessy Anwar, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Karya Abditama, Surabaya. 2001, hal 85

[5] Soefaat [et.al], *Kamus Tata Ruang Edisi 1*, Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum, Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, Jakarta. 1997, hal 103

[6] John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, 1981, hal 1

- Nilai Keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah dipasaran bebas.
- Nilai Kepentingan Umum, yang menghubungkan utnuk kepentingan umum dalam perbaiklan kehidupan masyarakat.
- Nilai Sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan, dan sebagainya. [7]

Secara harfiah istilah "nilai tanah" dan "harga tanah" merupakan terjemahan dari istilah yang biasa dipakai didalam mambicarakan hal yang berkaitan dengan lahan yaitu "land value" dan "land price".

Pegertian nilai lahan adalah suatu pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomis.[8] Dimana menurut Lossian bahwa rente/nilai lebih banyak ditentukan oleh keuntungan komperaif lokasi. [9] Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu luasan tertentu. [10]

Nilai tanah adalah perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah sebagai ilustrasi, sedangkan harga tanah merupakan salah satu refleksi dari nilai tanah dan sering digunakan sebagai indeks nilai tanah. [11]

1.5.3. Pengertian Pola dan Struktur Nilai Tanah Kota

Ada dua (2) jenis sewa tanah yang sesuai dengan jenis pemanfaatan tanah, antara lain :

1. Rent Surfaces

---

[7] Johara T Jayadinata *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan Dan Wilayah*, ITB, Bandung, 1992, hal 22

[8] Hadi Sabari Yunus, *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*, Fakultas Geografi, UGM, Yogyakarta, 1994, hal 1

[9] Rustan Unton, *Jurnal PWK*, No.3 Maret 1992, hal 49

[10] Ibid, hal 3

[11] Suryanto D, *Pengembangan Wilayah dan Masalah Penguasaan Tanah* , Makalah Diskusi, hal 3

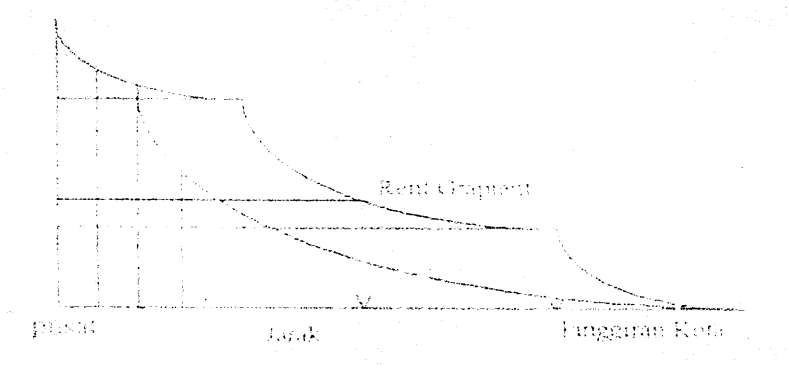
Yang didasarkan pada hasil produksi dan faktor-faktor produksi, konsep ini tidak dipakai karena tidak didasarkan keuntungan lokasi.

2. Rent Gradient

   Sewa tanah makin berkembang dengan lebih cepat bila makin dekat dengan pasar. Sepanjang jalan ke pasar di kota dimungkinkan terdapat tempat-tempat yang memiliki berbagai faktor yang menguntungkan sehingga mungkin saja kurva rent gradient tersebut bergelombang.[12]

Menurut Chappin bahwa pola dan struktur nilai tanah kota dikemukakan sebagai berikut :

1. Pusat wilayah perdagangan CBD mempunyai nilai tanah tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain.
2. Wilayah tempat pusat kerja, pusat pertokoan terletak disekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah CBD.

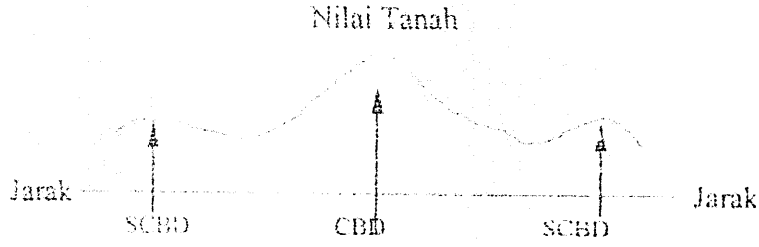


Gambar I-3
Kemungkinan Adanya "Gelombang" Pada Kurva Rent Gradient

3. Makin jauh keluar keliling kawasan tersebut diatas terdapat kawasan perumahan dengan nilai tanah makin jauh dari pusat kota makin berkurang.
4. Pusat-pusat pengelompokan industri dan perdagangan yang menyebar mempunyai nilai tanah yang tertinggi dibandingkan dengan sekililingnya, biasanya kawasan ini dikelilingi perumahan (lihat gambar berikut).

---

[12] Sukanto Reksohardiprojo, *Ekonomi Perkotaan*, BPFE, Yogyakarta, 1994, hal 14



Gambar I-4
Gambar Nilai Tanah berdasarkan Jarak

Pola yang secara grafis ditunjukkan oleh garis-garis kontur harga tanah yang disebut "Isovalue". Garis kontur ini terbentuk (secara teoritis) dari titik-titik yang menyatakan harga tanah yang sama dan dihubungkan satu sama lain.

Menurut Ratclift (Urban Land Ekonomi) bahwa pusat kota dianggap sebagai tempat yang mempunyai aksesbilitas terbesar dan dari lokasi inilah "Centality value" (nilai pemusatan) akan menurun secara teratur kearah keluar sampai "Urban Peripheries". Struktur keruangan yang dikemukakan mirip dengan yang dikamukakan oleh Burgees (Concentric Zone Theory), yang terdiri dari berturut-turut dari pusat kota adalah :

1. Retailing Functions
2. Industrial and Transfortasi Facilities
3. Rezidental Zone
4. Agricultural Zone[13]

Berhubung jaringan transportasinya sudah berkembang sedemikian rupa (ring road maupun radial road) maka perpotongan-perpotongan jalan antar keduanya memberikan derajad aksesbilitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan tempat lain tanpa perpotongan jalan. Hal ini mendorong timbulnya puncak-puncak kecil (mini peks) dari pada nilai lahannya. Kalau ada pusat kota ditandai dengan puncak utama besar (*grand peak*) dimana nilai lahannya sesuai dengan *distane principle* maka puncak-puncak mini lahan ini pun menunjukkan gradasi yang nyata. *Mini peak* yang terletak lebih dekat dengan pusat kota mempunyai kisaran

[13] Yunus, op.cit., hal 45

nilai lahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai peak yang terletak lebih jauh. [14]

Menurut Sinclair nilai lahan dibagi ke dalam 2 tipe yang berbeda yaitu nilai lahan pertanian yang dikaitkan dengan usaha-usaha dalam bidang pertanian dan nilai lahan spekulatif sebagai akibat adanya derajat antisipasi terhadap perluasan fisik kota yang meningkat pada areal yang bersangkutan, sehingga penentuan besarnya nilai lahan selalu dikaitkan dengan kepentingan non agraris. Karena gejala perluasan kota dianggap sebagai sesuatu yang berjalan terus, walau lambat namun pasti maka para petani mampunyai penilaian bahwa nilai lahan yang mendekati kota maka nilai spekulasinya akan semakin tinggi.

Menurut Boal, dengan diterapkannya "Land Use Control" (pembatasan-pembatasan tentang penggunan lahan khususnya konversi lahan pertanian ke non pertanian) maka distribusi nilai lahannya akan mengalami perubahan. Pada daerah tertentu di "Urban Fringe Area" berlaku land use control sehingga nilai spekulasinya akan kecil. [15]

1.5.4. Pengertian Tanah Perkotaan

Beberapa ahli sosiologi dan ekonomi telah banyak mengemukakan karakteristik daerah perkotaan, khusunya dari segi pertanahan, yaitu : [16]

a. Segi Fungsi Penggunanya
   Tanah daerah perkotaan lebih dititik beratkan pada pemanfaatan permukaan didalam menempatkan kegiatan-kegiatan fungsional manusia. Hal itu dilihat dari segi lokasi yang strategis, tingkat keterhubungan dan kemampuan teknis akan sangat menentukan fungsi tersebut dari segi ekonomi. Dapat dikemukakan bahwa nilai produktifitas tanah diwilayah perkotaan lebih didasarkan pada letak geografis yang strartegis.
b. Segi Sosial Budaya
   Motivasi pemilik tanah diperkotaan lebih banyak pertimbangan kepada kepentingan ekonomis, hal ini sangat berbeda sekali dengan pemilikan tanah pedesaan yang lebih mendasarkan kepada ikatan sosial budaya.
c. Segi Pengembangan
   Penggunaan tanah di wilayah perkotaan bersifat insentif yaitu fungsi penggunaannya mempunyai intensitas yang tinggi.
d. Segi Tingkat Ketergantungan Pada Ketersediaan Prasarana

---

[14] Yunus, op. cit., hal 50

[15] Ibid, hal 57

[16] Nur F.K, *Proses Perubahan Penggunaan Lahan Sebagai Faktor Dasar Bagi Pengendalian Tata Ruang, ITB, Bandung, 1998, hal 133*

Fungsi tanah diwilayah perkotaan sangat ditentukan oleh kelengkapan prasarana perhubungan dan utilitas umum.

e. Segi Fisik
Tanah diwilayah perkotaan ditandai dengan dominasi dan struktur buatan manusia (*Man Made Structure)* sedangkan untuk wilayah pedesaan didominasi struktur alami (*Natural Structure*).

1.5.5. Penggunaan Tanah Perkotan

Secara umum lahan mempunyai beraneka ragam makna, dimana oleh seorang pakar geografi, fisik dilihat sebagai *Land scape* yang merupakan hasil dari serangkaian proses geologi dan morfologi. Bagi seorang ahli ekonomi, lahan dilihat sebagai suatu modal dengan nilai lebih dapat diolah untuk menafsirkan secara ruang yang setiap jengkal mengandung pengertian hukum. Bagi kabanyakkan orang, lahan adalah suatu tempat dan ruang bagi orang untuk melangsungkan hidup melalui kegiatan yang tercipta. Dan bagi pemerintah lahan adalah sumber daya alam yang harus dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. [17]

Menurut Stregenga dalam penggunaan tanah, Firey menunjukkan pengaruh budaya yang besar dalam adaptasi ruang, dan ia berkesinambungan pula bahwa ruang dapat merupakan lambang bagi nilai-nilai sosial. [18] Berhubungan dengan pendapat Firey itu, Chappin menggolongkan nilai tanah dalam 3 kelompok, antara lain :

a. Nilai Keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah dipasaran bebas.
b. Nilai Kepentingan Umum, yang menghubungkan untuk kepentingan umum dalam perbaikkan kehidupan masyarakat.
c. Nilai Sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan, dan sebagainya.

Tata guna tanah diwilayah perkotaan adalah suatu istilah yang digunakan untuk menunjukkan pembagian dalam ruang dari peran kota, kawasan tempat tinggal, kawasan tempat kerja, dan kawasan rekreasi. [19]

Berdasarkan tata guna tanah perkotaan yang berhubungan dengan nilai ekonomi terdapat beberapa teori yaitu : teori jalur sepusat (jalur konsentrik) atau teori konsentrik (*concentric zone theory*) oleh E.W Burgess, teori sektor (*sector theory*) oleh Hommer Hoit, teori pusat lipat ganda (*multiple nucleu concept*) oleh R.D Mc Kenzie.

1.5.6. Faktor-faktor Penyebab Perubahan Nilai Harga Tanah

Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran : [20]

---

[17] PT. Intan Mustika Sari, *Analisis Kebijaksanaan Fiskal Lahan Perkotaan* , Malang, 1996, hal 86

[18] Jayadinata, op.cit., hal 28

[19] Jayadinata, op.cit., hal 13

1. Pertambahan dan pengurangan jumlah penduduk
   Penduduk yang lebih banyak membutuhkan tempat tinggal lebih banyak pula dan sebaliknya.
2. Perubahan komposisi umur penduduk
   Orang-orang yang sudah tua menempati lebih banyak komplek rumah, sedangkan yang lebih muda lebih senang menempati rumah yang biasa.
3. Perubahan dalam trend dan cita rasa
   Rumah kuno meskipun dapat memberikan tempat tinggal yang baik tetapi dari segi arsitektural sudah ketinggalan jaman sehingga orang berani membayar lebih untuk mendapati bentuk rumah yang dianggap modern.
4. Perubahan dalam jenis masyarakat
   Perubahan dari masyarakat petani ke perindustrian. Orang meninggalkan desa, rumah yang ditinggalkannya dibeli oleh orang kota, misalnya dan dijadikan rumah mewah.
5. Perubahan teknologi
   Rumah dengan teknologi lebih canggih tentunya lebih mahal dengan rumah dengan teknologi yang biasa. Perbedaan ini agaknya berkurang dengan adanya teknik pemasaran yang lebih cepat dan membutuhkan biaya yang relatif lebih murah.
6. Perubahan teknik pembangunan
   Teknik pembangunan yang baru lebih cepat, menyebabkan kenaikan penawaran di pasaran karena pembangunan lebih cepat dengan kualitas yang tidak diragukan lagi.
7. Kemampuan pembeli di pasaran
   Banyaknya uang yang beredar dipasaran yang dimiliki oleh calon pembeli berpengaruh terhadap perubahan harga dipasaran.
8. Aksesbilitas terhadap berbagai fasilitas
   Kemudahan dalam penjangkauan terhadap berbagai fasilitas atau kedekatan dengan sarana dan prasarana juga mempengaruhi harga.
9. Peruntukan tanah
   Peruntukan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam bentuk zoning yang mengatur penggunaan lahan. Kawasan yang diperuntukan manjadi kawasan yang lebih baik, lebih produktif biasanya akan menaikkan nilai harga tanah.

1.5.7. Kepentingan Pemerintah Dalam Masalah Perkotaaan

Kebijaksanaan tanah perkotaan pada hakekatnya merupakan bagian dari kebijaksanan pertanahan Nasional yang dasarnya dirumuskan dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Pokok rumusan kebijaksanaan pertanahan nasional dijabarkan lebih lanjut didalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Kemudian sesuai dengan Tap MPR RI No. 11/MPR/1983 BAB IV Bagian D Butir 27, menyatakan bahwa :[21]

Pemanfaatan tanah harus sungguh-sungguh membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.

---

[20] Abdul Rahman, [et.al], *Penilaian Harta Tanah*, Badan Pendidikan Institut Teknologi Mara, Malaysia, hal 8

[21] Moch. Karyoedi, *Management Lahan Perkotaan*, Jurnal PWK, No.10, Desember 1993

Sehubungan dengan itu perlu dilanjutkan dan makin ditingkatkan penataan kembali penggunaan dan kepemilikan tanah termasuk pengalihan hak tanah. Berdasarkan hal tersebut diatas maka kebijaksanaan tanah yang ada perkotaan menyangkut :

a. Kebijaksanaan tanah perkotaan ini mengandung arti pengaturan kegiatan atau pedoman bagi pemerintah maupun masyarakat mengenai penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan kepentingan umum.
b. Kebijaksanaan tanah perkotaan ini disusun dalam rangka penyediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan pemerintah dan masyarakat kota.

Penyediaan tanah merupakan pemecahan dari masalah utama didaerah perkotaan yaitu kelangkaan tanah disatu pihak dan kebutuhan tanah yang terus meningkat dilain pihak. Selain itu keterbatasan kemampuan dalam penyediaan tanah akan menimbulkan masalah dibidang pengusaaan dan penggunaan tanah.

Dalam pelaksanaannya untuk memperkecil ketimpangan diantara kedua belah pihak masyarakat dan pemerintah, mengingat pelaksanaanya adalah pemerintah dengan tujuan untuk kepentingan umum maka harga tanah NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) diambil sebagai dasar perhitungan dalam menetapkan faktor-faktor harga tanah tersebut. Adanya kepentingan pemerintah dalam masalah tanah perkotan ini, diantarnya meliputi :

1. Perpajakan Lahan Perkotaan

   Menurut A. Voicon pajak tanah adalah merupakan salah satu perangkat yang efektif dalam meningkatkan persediaan lahan dan menunjang kebijaksanaan penggunaan lahan.[22] Pajak tanah dapat mendorong penggunaan lahan yang lebih produktif. Bila suatu lahan kosong dikenakan pajak lebih rendah maka akan timbul kecenderungan penelantaran oleh pemilik sambil berspekulasi. Namun, jika tanah kosong dikenai pajak yang tinggi, maka para pemilik cenderung membangun agar lahannya menjadi produktif. Sistem perpajakan lahan (*land tax system*) yang berlaku di Indonesia saat ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sistem PBB ini sebenarnya dapat menjadi alat pengendali dalam pengadaan, pengembangan dan pemanfaatan lahan. Sistem perpajakan lahan ini juga dapat diefektifkan sebagai pengendali harga.

---

[22] Karyoedi, op.cit.

Berdasarkan penjelasan UU No. 12 tahun 1995, tujuan dilaksanakannya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) antara lain :

- Memberikan penghasilan pada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan pembangunan daearah.
- Menambah penghasilan bagi daerah.

Pajak PBB yang pada dasarnya merupakan penerimaan bagi hasil dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, dapat dianggap juga sebagai salah satu sumber penerimaan pajak yang utama bagi daearah tingkat II, oleh karena itu PBB bersama PAD dikategorikan sebagai Penerimaan Derah Sendiri. Adapun berdasarkan pasal 2 ayat 2 UU PBB, harga tanah dalam NJOP dilakukan dengan memperhatikan faktor-faktor antara lain : Letak tanah, Peruntukan, Pemanfaatan, Kondisi Lingkungan, dan sebaaginya. Dalam UU tersebut faktor penentu harga tanah seperti disebutkan dalam Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1147/KMK.04/1991.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1147/KMK.04/1991 tanggal 22 November 1991 penarikan pajak PBB harus dibayarkan berdasarkan faktor sebagai berikut : penggunaan tanah, luas obyek tanah, lebar jalan dari pagar, lebar jalan diperkeras dari posisi obyek pajak, banjir dilokasi dan tanah lebih rendah dari jalan, bentuk tanah dari obyek pajak, bentuk tanah sudut dari obyek tanah, bentuk tanah tusuk sate dari obyek tanah, fasilitas PLN, PAM, SD, berjarak 500 m dari obyek pajak. Setelah harga lahan dihitung menurut faktor-faktor tersebut, maka pajak yang harus dibayar digolongkan berdasarkan kelas yang ditetapkan oleh pemerintah. Penggolongan Nilai Jual Bumi didasarkan atas kelas lahan dinilai tertinggi yakni untuk kelas I sebesar Rp. 3.000.000 untuk per meter perseginya dengan ketentuan nilai jual bumi sebesar Rp. 3.100.000 untuk per meter persegi dan besarnya pajak terhitung sebesar Rp. 3.100.

> Penerimaan pajak akan terus ditingkatkan karena sangat bepengaruh terhadap penerimaan daerah. Adapun cara yang dapat dilakukan adalah dengan menerapkan sistem perpajakan progresif, yaitu menerapkan berbagai tingkatan tarif pajak yang dihubungkan dengan fungsi dan penggunaan pada wilayah tertentu.[23] Sistem pajak lahan progresif ini dapat pula digunakan untuk menyesuaikan penggunaan lahan di

[23] Karyoedi, op.cit

perkotaan dengan rencana tata ruang kota. Selanjutnya dinamika pembangunan selalu dapat disesuaikan dengan cara menyesuaikan pola perpajakan lahan pada wilayah kota tertentu.

2. Kebutuhan Informasi Lahan Perkotaan

Tujuan dari sistem Informasi Pertanahan Perkotaan (SIPP) adalah untuk menunjang kebutuhan perencanaan, pemanfaatan, penggunaan, pengembangan, pengendalian, pengawasan, dan penetapan atau hak tanah.[24]

a. Perencanaan
Dengan dilaksanakannya SIPP ini maka diharapkan mekanisme perencanaan untuk kepentingan pembangunan lebih mudah dilakukan, sehingga dengan pemetaan dan data yang akurat perencanaan yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta akan dapat lebih terarah dan dapat memenui sasaran yang diharapkan.

b. Pemanfaatan
Pemanfaatan dari sistem pertanahan ini dapat dirasakan oleh semua pihak (instansi) baik oleh BPN sebagai *land office* maupun oleh instansi lain sebagai user. SIPP ini dapat digunakan untuk mengetahui nilai tanah (*land value*) untuk setiap perpetakan lahan diperkotaan, dimana pemanfaatan selanjutnya akan berkaitan dengan fungsi penggunaan, pengembangan, pengendalian, dan penetapan status tanah.

c. Penggunaan
Melalui SIPP klasifikasi penggunaan lahan perkotaan dapat diketahui dan dapat pula dilakukan pendugaan kearah selanjutnya. Dengan mengacu pada aspek instrumental dan teknis yang terarah maka setiap rencana penggunan tanah yang dilakukan akan terpadu dan bisa mengurangi tumpang tindih kepentingan dari kebutuhan yang sering kali menimbulkan masalah dalam kebijaksanaan penggunaan lahannya.

d. Pengembangan
Fungsi pengembangan akan didukung oleh sistem manajemen informasi yang handal. Jenis, macam dan skala penggunaan lahan akan dapat diantisipasi dan dievaluasi baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif sehingga pengembangan yang dilakukan bisa optimal baik dari segi ekonomi, sosial, dan ekologi.

e. Pengendalian
Pengendalian ini bisa pengendalian penggunaan, pengendalian harga tanah atau pengendalian lingkungan perkotaan. Berkaitan dengan pengendalian harga tanah adalah spekulasi atas tanah. Dalam eliminirnya faktor spekulasi atas tanah diharapkan kompleksitas penyediaan tanah untuk pembangunan dapat ditekan dengan demikian akan dapat menekan biaya pembangunan

f. Pengawasan dan Penetapan Status Tanah
Networking SIPP ini meliputi berbagai informasi yang diperlukan diantaranya adalah hak dan status akan tanah. Dari fasilitas ini maka akan dapat diketahui pemilik dan hak atas tanahnya dan dilakukan pengawasan terhadap pelanggaran penggunaan lahan atau penelantaran atas tanah. Melalui informasi pertanahan yang terpadu dan dinamis sifatnya, diharapkan dapat membantu pemerintah daerah khususnya berkaitan dengan kepentingan pemerintah dalam masalah tanah perkotaan, untuk dapat mengeluarkan patokan harga tanah (*land price indeks*) yang dijadikan acuan oleh beberapa pihak. Ada pegangan yang dirujuk bersama dan selain itu digunakan untuk mengendalikan harga. Di Jepang pembukuan tentang harga tanah / penentuan tentang *land price indeks* diikuti oleh pengumuman secara

[24] Mustika Sari, op.cit., hal 75

periodik kepada masyarakat mengenai harga tanah, harga petokan itu digunakan sebagai pedoman transaksi oleh masyarakat umum / pemilik lahan saat pembebasan lahan dilaksanakan. [25]

3. Pengendalian Harga

Tanah sebagai komoditi yang dilihat mempunyai nilai lebih oleh spekulan dan direfleksikan sebagai harga tanah. Nilai lebih yang dimaksud adalah :

a. Tanah mempunyai jumlah / luas yang tetap dan merupakan barang yang tidak dapat diproduksi, sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Hal ini menyebabkan tanah sulit diperoleh, terutama di perkotaan.
b. Ketergantungan manusia terhadap tanah dalam berbagai aspek kehidupan.
c. Semakin dekat kearah daerah strategis maka nilai tanahnya semakin tinggi.
d. Nilai investasi yang tinggi dimiliki oleh tanah dapat berfungsi sebagai modal.
e. Peningkatan nilai tanah sehubungan adanya pembangunan sarana dan prasarana.
f. Nilai tanah tidak dipengaruhi oleh nilai suatu barang terhadap waktu dimana tanah tidak dikenal istilah kadaluarsa. [26]

Nilai lebih atas tanah yang potensial akan menjadi daya tarik tersendiri untuk diinvestasikan sebagai modal, yang pada akhirnya timbulnya usaha dalam bidang pertanahan oleh para spekulan. Berkaitan dengan tersebut diatas pengendalian harga tanah merupakan hal yang esensial dalam penyediaaan tanah. Tanpa pengendalian yang efektif maka harga tanah dapat melonjak tak terkendali seiring kepesatan pembangunan. Untuk itu diperlukan pengendalian harga tanah sehingga fungsi lahan tidak semata-mata sebagai benda komoditi.

1.5.8. Pengertian Pola Penggunaan Lahan Tata Ruang

Dalam mempertahankan hidupnya penduduk menggunakan tanah sebagai sumber daya, baik dalam pertanian, perdagangan, kehutanan, perindustrian, dan sebagainya. Oleh karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas dengan tingkat kebutuhan yang semakin meningkat seiring dengan perkembangan zaman, maka diperlukan perlakuan yang sebaik-baiknya dalam tata guna tanah.

Tata guna tanah (*land use*) adalah penyatuan penggunaan tanah (tata:pengaturan). Hakekat daripada tata guna tanah yaitu begaimana menata tanah sesuai dengan peruntukkannya. Dalam penggunaan tanah baik untuk kehidupan ekonomi maupun kehiduapan sosial (perumahan) harus diperhitungkan

---

[25] Karyoedi, op.cit.
[26] Mustika Sari, op.cit., hal 26

beberapa unsur alam (pertanian) tertentu seperti ketinggian, kelerengan, tata air sehingga terdapat keserasian dalam tata guna tanah. Dengan demikian diperoleh manfaat yang optimal dan kelestariannya terjaga. [27]

Jika ditinjau dari konteks perancangan kota maka pengertian Land Use (pola penggunaan tanah) adalah sebagai berikut :

- Micro Land Use adalah perutukan-peruntukan tanah suatu tempat yang secara langsung disesuaikan dengan masalah-masalah yang terkait dan bagaimana seharusnya daerah atau zona dikembangkan.
- Land Use, menurut Hamid Shirvani, ketentuan mengenai tata guna tanah dapat disesuaikan langsung dengan masalah bagaimana seharusnya suatu daerah dikembangkan. Tata guna tanah mempertimbangkan segi umum dan aktivitas pejalan kaki. [28]
- Tata guna tanah perkotaan, umumnya digunakan untuk kegiatan industri dan jasa yang tiap satuan kegiatannya membutuhkan tanah relatif kecil (teori konsentrik, sektoral). [29]

1.5.9. Penentu Tata Guna Tanah

Penentu tata guna tanah yang bersifat sosial, ekonomi dan kepentingan umum antara lain :

1. Perilaku masyarakat (sosial behavior) sebagai penentu. Tingkah laku atau tindakan manusia menunjukkan cara bagaimana masyarakat bertindak dalam hubungannya dengan nilai dan cita-cita mereka.
2. Penentu yang berhubungan dengan kehidupan ekonomi, misalnya pengaturan tempat sekolah supaya lebih ekonomis dilihat dari daya guna dan biaya.
3. Kepentingan umum sebagai penentu antara lain keamanan, moral, dan kesejahteraan umum dan sebagainya. [30]

Perubahan penggunaan tanah juga dipengaruhi oleh adanya faktor penarik dan pendorong baik dari daerah asal maupun dari daerah tujuan. Perkembangan

---

[27] Jayadinata, op.cit., hal 7
[28] M, Danisworo *Teori Perancangan Urban*, ITB, Bandung, 1991, hal 11-12
[29] Jayadinata, op.cit., hal 35
[30] Ibid, hal 117-11`8

dan pertumbuhan kota serta adanya perpindahan penduduk akan mempengaruhi aktifitas penduduk dan pola penggunaan tanah dipinggiran kota.

1.5.10. Teori dan Model Pola Penggunaan Tanah

1. *Model penggunaan tanah didasarkan pada "urban sprawl" dan "invansion" kota dan kecenderungan pada masa yang akan datang.*
   - Bentuk satelit dan pusat-pusat baru, kota utama yang ada dengan kota-kota kecil disekitarnya akan dijalin hubungannya sedemikian rupa sehingga pertalian fungsional lebih efektif dan efisien.
   - Bentuk stellar atau radial untuk daerah yang perkembangan areal kekotaan didominasi oleh ribbon develop.
   - Bentuk cincin, terdiri dari beberapa pusat kota yang berkembang disepanjang jalan utama yang melingkar dengan tengah sebagai daerah hijau.
   - Bentuk linier mekanik, pertumbuhan areal kota hanya terbatas pada sepanjang jalan utama.
   - Bentuk inti, perkembangan areal didominasi oleh perkembangan vertikal.
   - Bentuk memencar, dalam kesatuan morfologi yang besar dan kompak terdapat beberapa urban centers, masing-masing pusat mempunyai grup-grup fungsi yang khusus dan berbeda satu sama lainnya.
2. *Bentuk penggunaan tanah sebagai deferensiator struktur keruangan kota regional.*
3. *Pendekatan ekologi dalam penggunaan tanah perkotaan yang berhubungan dengan nilai ekonomi, terdapat beberapa teori yaitu :*

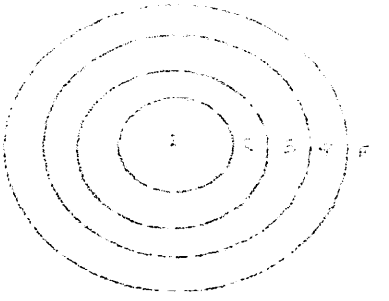
Tabel I-1
Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bumi

Kelas	Penggolongan Nilai Jual Bumi (Rp/M^2)	Ketentuan Nilai Jual Bumi	Besarnya Pajak Terhutang Per M^2 (Rp/M^2)
1	2	3	4
1.	> 3.000.000	3.100.000	3.100
2.	> 2.850.000 – 3.000.000	2.950.000	2.950
3.	> 2.708.000 – 2.850.000	2.779.000	2.779
4.	> 2.753.000 – 2.708.000	2.640.000	2.640
5.	> 2.444.000 – 2.753.000	2.508.000	2.508
6.	> 2.261.000 – 2.444.000	2.352.000	2.352
7.	> 2.091.000 – 2.261.000	2.176.000	2.176
8.	> 1.934.000 – 2.091.000	2.013.000	2.013
9.	> 1.789.000 – 1.934.000	1.862.000	1.862
10.	> 1.655.000 – 1.789.000	1.722.000	1.722
11.	> 1.490.000 – 1.655.000	1.573.000	1.573
12.	> 1.341.000 – 1.490.000	1.416.000	1.416
13.	> 1.207.000 – 1.341.000	1.274.000	1.274
14.	> 1.086.000 – 1.086.000	1.147.000	1.147
15.	> 977.000 – 1.086.000	1.032.000	1.032
16.	> 855.000 – 977.000	916.000	916
17.	> 748.000 – 855.000	802.000	802
18.	> 655.000 – 748.000	702.000	702
19.	> 573.000 – 655.000	614.000	614
20.	> 501.000 – 573.000	537.000	537
21.	> 420.000 – 501.000	464.000	464
22.	> 362.000 – 420.000	394.000	394
23.	> 308.000 – 362.000	335.000	335
24.	> 262.000 – 308.000	285.000	285
25.	> 223.000 – 262.000	243.000	243
26.	> 178.000 – 223.000	200.000	200
27.	> 142.000 – 178.000	160.000	160
28.	> 114.000 – 142.000	128.000	128
29.	> 91.000 – 114.000	103.000	103
30.	> 73.000 – 91.000	82.000	82
31.	> 55.000 – 73.000	64.000	64
32	> 41.000 – 55.000	48.000	48
33.	> 31.000 – 41.000	36.000	36
34.	> 23.000 – 31.000	27.000	27
35.	> 17.000 – 23.000	20.000	20
36.	> 12.000 – 17.000	14.000	14
37.	> 8.000 – 12.000	10.000	10
38.	> 5.900– 8.000	7.150	7,15
39.	> 4.100 – 4.100	5.000	5,0
40.	> 2.900 – 2.900	3.500	3,50
41.	> 2.000 – 2.000	2.450	2,45
42.	> 1.400 – 2.000	1.700	1,70
43.	> 480 – 1.400	590	0,59
44.	> 340 – 480	410	0,41
45.	> 240 – 340	290	0,29
46.	> 170 – 240	210	0,21
47.	> 120 – 170	150	0,15
48.	> 120	100	0,10

Sumber : Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1147/KM/04/1991 tanggal 22 November 1991

a. Teori Jalur Sepusat (jalur konsentris) oleh Burgess

- Pada lingkaran dalam terletak pusat kota (CBD) yang terdiri dari bangunan-bangunan perkantoran, hotel, bank, bioskop, pasar dan toko atau pusat perbelanjaan.
- Pada lingkaran tengah pertama terdapat jalur alih ; rumah-rumah sewaan, kawasan industri, perumahan buruh.
- Pada lingkaran tengah kedua terletak jalur wisma buruh, yakni kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik.
- Pada lingkaran luar terdapat jalur madyawisma yakni kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan kaum madya/midle class.
- Diluar lingkaran terdapat jalur perdagangan atau jalur pengelajon ; sepanjang jalan besar terdapat masyarakat golongan madya dan golongan atas atau masyarakat upakota.



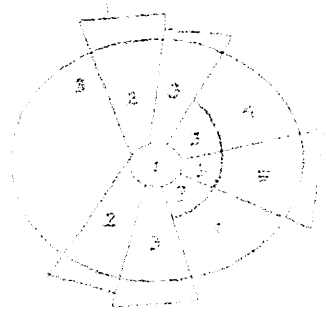
Gambar I-5
Teori Jalur Sepusat

b. Teori Sektor

Teori sektor menurut Humer Hoyt yang mengatakan bahwa kota tersusun sebagai berikut :

- Pada lingkaran pusat merupakan pusat kota atau CBD.
- Pada lingkaran tertentu terdapat sektor industri ringan dan kawasan perdagangan.

- Dekat dengan pusat kota dan dekat dengan sektor tersebut diatas, pada bagian sebelah menyebelahnya terdapat sektor murbawisma, yaitu kawasan tempat tinggal kaum murba atau buruh.
- Agak jauh dari pusat kota dan sektor industri serta perdagangan terletak sektor madyawisma.
- Lebih jauh terdapat sektor adiwisma yaitu kawaasan tempat tinggal golongan atas.



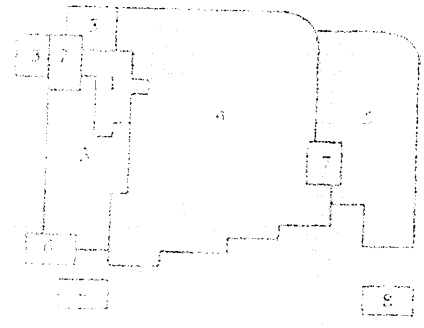
Gambar I-6
Teori Sektor

c. Teori Pusat Lipat Ganda

Teori pusat lipat berganda menurut R.D McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi : pusat kota, kawasan kegiatan perekonomian, kawasan hunian, pusat lainnya. Teori ini umumnya berlaku pada kota-kota yang agak besar, dimana kota terdiri atas :

1. pusat kota atau CBD
2. kawasan niaga dan industri ringan
3. kawasan murbawisma, tempat tinggal berkualitas rendah
4. kawasan madyawisma, tempat tinggal berkualitas menengah
5. kawasan adiwisma, tempat tingga berkualitas tinggi
6. pusat industri berat
7. pusat niaga
8. upakota, untuk kawasan madyawisma dan adiwisma
9. upakota (sub urban) kawasan industri

Pusat kota di Indonesia dilengkapi dengan tanah lapang (alun-alun) yang mengelilingi berbagai bangunan yang penting.[31]



Gambar I-7
Teori Lipat Ganda

1.5.11. Metode Penilaian Tanah

Penilaian tanah adalah suatu metode yang sistematis untuk menafsir nilai tanah atau harga tanah. Dalam penilaian tanah terdapat beberapa metode penilaian, yang mana tiap metode hanya cocok untuk suatu kasus atau tujuan tertentu. Sebagai contoh, penilaian tanah untuk tujuan perpajakan akan berbeda dengan penilaian tanah untuk tujuan asuransi. Metode penilaian tanah yang umum digunakan adalah *pedekatan perbadingan jual* (membandingkan nilai jual dan faktor penentu untuk tanah yang sama kondisinya), *pendekatan income* (menghitung perkiraan income yang dapat dihasilkan oleh tanah), dan *pendekatan biaya perolehan baru* (menghitung nilai tanah dan biaya untuk bangunan yang ada diatasnya, dikurangi dengan penurun nilai bangunan). Pendekatan perbanduingan harga dan pendekatan income dapat diterapkan dalam penilaian tanah. Tingkat keakuratan hasil penilaian dari kedua metode tersebut akan sangat tergantung dari data yang diperlukan, yaitu data transaksi jual beli dan data tarip sewa tanah. *Pendekatan cost* sulit diterapkan sebab sangat sukar untuk menghitung biaya untuk mempersiapkan tanah (Eckert,1990).

Metode apapun yang digunakan dalam penilaian tanah akan mencakup pekerjaan pengumpulan data dan analisa tentang faktor penentu nilai tanah, dan

---

[31]Jayadinata, op.cit., hal 110-137

selanjutnya menghitung tafsiran nilai tanah berdasarkan model penilaian tertentu. Model penilaian biasanya merupakan model matematik yang mengekpresikan hubungan faktor penentu dan nilai tanah.

Pada panilaian tanah secara masal biasanya dilakukan dengan pendekatan perbandingan harga, yang dalam hal ini menggunakan persamaan :

$$S = BV + LV$$

Dimana :

S = Nilai Properti

BV = Nilai Bangunan

LV = Nilai Tanah

Bahwa faktor penawaran dan permintaan diekspresikan dengan atribut atau karakteristik dari properti sebagai faktor penentu nilai properti. Demikian juga untuk persamaan. Untuk menyelesaikan persamaan ini diperlukan ekspresi numeris dari atribut properti pada hitungan matematis.

Atribut properti dapat dibedakan menjadi unsur kualitatif dan kuantitatif. Atribut kualitatif umumnya sebagi faktor penggali dan atribut kuantitatif sebagai faktor penambah. Sehingga persamaan 2 menjadi :

$$S = (Pbq * aBA) + (Plq * aLA)$$

Dimana :

pBQ = perkalian dari atribut kualitatif bangunan

pLQ = perkalian atribut kualitatif tanah

aBA = jumlah dari atribut kualitatif bangunan

aLA = jumlah dari atribut kualitatif tanah

1.6. Landasan Teori

1.6.1 Model-Model Harga Tanah

Model-model harga tanah menunjukkan faktor-faktor penentu harga tanah dalam mempengaruhi harga tanah, dimana setiap model menjelaskan faktor-faktor tartentu yang berpengaruh terhadap harga tanah.

1.6.1.1. Model Von Thunen

Von Thunen mendasarkan teorinya pada sewa tanah pertanian yang menghasilkan sejumlah kawasan konsentrik disekeliling kota. Setiap kawasan diidentifikasi sebagai daerah penghasil produksi pertanian tertentu sesuai dengan jarak dari pusat kota. Produksi pertanian per hektar yang lebih menguntungkan akan berlokasi pada daerah yang lebih dekat dengan pusat kota dan sewa tanah yang lebih mahal. Bentuk umum dari model ini adalah bahwa sewa tanah dapat dijelaskan oleh biaya transportasi. [32]

> Asumsi model Von Thunen ini sebagai berikut : kota terdiri dari srjumlah kegiatan dan kondisi tanah yang homogen, tidak terdapat antara yang digunakan dalam kegiatan industri, dan biaya produksi konstan disemua tempat.

Penghasilan sebidang tanah diartikan sebagai keuntungan yang diperoleh setelah dikurangi biaya produksi dan biaya trasportasi. Untuk satu jenis hasil panen yang dirumuskan sebagai berikut :

$$Pr = vQ - (cQ + Qtr) \qquad (1.1)$$

Dimana :

Pr : sewa tanah pada jarak t

v : harga hasil panen

Q : jumlah panen per Ha

c : biaya produksi

t : biaya transportasi per unit produksi per jarak

r : jarak ke pusat

Untuk menyederhanakan rumus diatas, dibentuk persamaannya sebagai berikut :

$x = Q\ (v - c)$ dan $y = Qt$

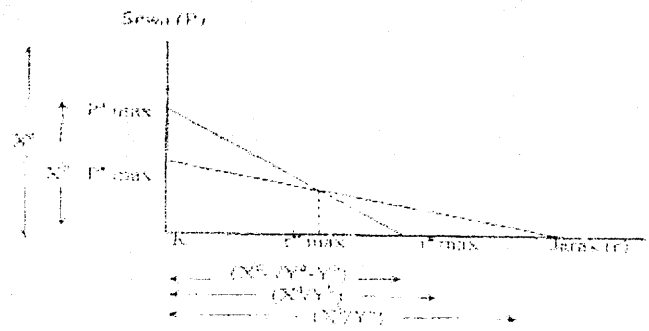
$$Pr = x - yr \qquad (1.2)$$

Nilai x tertinggi merupakan komoditi dengan hasil paling tinggi, akan berlokasi di pusat kota. Batas luar produksi akan ditentukan oleh biaya transportasi, jika $r^a > r^b$ maka komoditi a akan mendominasi penggunaan tanah pada lokasi tersebut,

---

[32] Marsudi Djojodipuro, *Teori Lokasi*, Jakarta, Fakultas Ekonomi UI, Jakarta, 1992, hal 149

sedangkan komoditi b tidak diproduksi. Jika kondisi ini tidak bisa dipertahankan, maka hasil produksi akan berubah dari komoditi a menjadi komoditi b. Pada gambar 1-3 komoditi penggunaan tanah dibagian dimana Pa > Pb, sebaliknya komoditi b mendominasi penggunaan dipinggiran dimana Pb > Pa.



Gambar I-8
Model Sewa Tanah Von Thunen

Dari gambar tersebut menunjukkan semakin tingginya penawaran sewa tanah oleh perusahaan, maka perusahaan tersebut cenderung berlokasi semakin dekat dengan pusat kota.

1.6.1.2. Model Golberg dan Chinloy

Golberg dan Chinloy menentukan faktor-faktor berpengaruh terhadap harga tanah dengan karakteristik yang dibagi menjadi 3 bagian, yaitu :[33]

1. Karakteristik Fisik
   Karakteristik fisik menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah dan luas dari area tertentu. Adapun empat karakteristik tanah yang paling umum antara lain :
   - Ruang (*space*). Karakteristik luas tanah suatu area mungkin merupakan karakteristik fisik yang paling penting. Luas tanah yang akan ditempati merupakan hal penting untuk pemahaman perhitungan ekonomi dari sebentuk tanah tersebut.
   - Kestabilan Tanah (*indestructibility*). Tanah secara fisik tidak bisa dihancurkan ataupun diciptakan, sedangkan ruang telah tertentu, struktur ketahanan tanah mempengaruhi sediaan tanah yang tersedia setiap waktu.
   - Tidak dapat dipindahkan (*immobility*). Ruang dipermukaan bumi tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Keberadaan tanah tersebut adalah permanen terhadap lokasi fisik dimana tanah tersebut terletak.
   - Keunikan (*uniqueness*). Setiap lokasi dipermukaan bumi memiliki keunikan masing-masing. Karakteristik setiap tempat ditentukan oleh kemiringan, ketinggian, bentuk, luas, iklim, dan karakteristik lain masing-masing tempat.

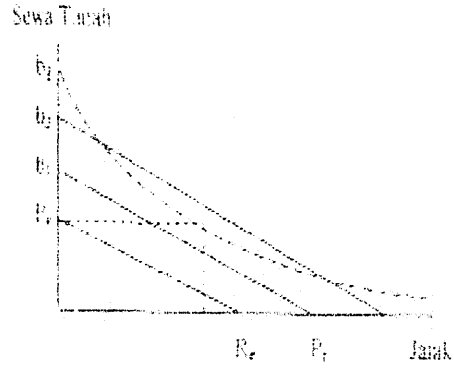
---

[33] Ketut Mediana S, *Studi Pengaruh Faktor-faktor Penentu Perubahan Harga Tanah*, TA, Jurusan Teknik Planologi, ITN, Malang, 1998

2. Karakteristik Lokasional
   Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi dan kegiatan sosial.
3. Karakteristik Legal
   Dalam pengenalan keunikan tanah perkotaan, dibentuk suatu institusi legal yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan, penempatan, dan pemilikan tanah perkotaan. Fungsi sewa tanah b^2 yang masih mungkin, sewa dibayar oleh perusahaan adalah Pa. Dari gambar diatas terlihat jelas semakin tinggi penawaran sewa tanah oleh perusahaan maka perusahaan tersebut cenderung berlokasi semakin dekat dengan pusat kota.

1.6.1.3. Model Alonso

Alonso mengembangkan model lokasi dalam kota untuk kepentingan suatu perusahaan dengan menggunakan fungsi penawaran sewa tanah. Model yang dihasilkan adalah merupakan hasil hipotesa isopropit yang menunjukkan bagaimana suatu perusahaan bersedia membayar berbagai tingkatan penawaran sewa tanah sesuai dengan jarak CBD, untuk menjamin tingkat keuntungan yang sama dilokasi manapun di kota. Perusahaan diasumsikan memaksimalkan kauntungan dengan berlokasi di tempat dapat dicapai keuntungan yang sebesar-besarnya. Keuntungan yang besar dapat diartikan sebagai fungsi sewa tanah yang rendah. Hal tersebut dapat dilihat pada gambar 2 dan 3 berikut ini : [34]

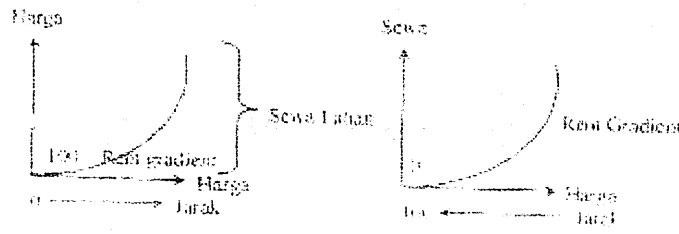


Gambar I-9
Model Sewa Tanah Golberg dan Chinloy

Gradien sewa tanah (p_e) digambarkan dengan asumsi bahwa sewa tanah menurun terhadap jarak dari pusat kota. Kurva (b_1, b_2, dan b_3) merupakan fungsi penawaran sewa tanah, dimana setiap garis menunjukkan tingkat keuntungan tertentu. Ekuilibrium lokasi terletak di (r_e) dimana gradien sewa tanah menyentuh fungsi sewa tanah terendah b_2 yang masih mungkin. Sewa dibayar oleh perusahaan adalah p_r. Dari gambar tersebut

[34] Mediana, op.cit.

diatas terlihat jelas semakin tinggi penawaran sewa tanah oleh perusahaan, maka perusahaan tersebut cenderung berlokasi semakin dekat ke pusat kota.
Sewa akan berkurang lebih cepat bila tempat makin manjadi dekat dari pasar dan dengan lebih lambat bila letak makin menjauhi pasar. Hal ini berarti bahwa penerimaan sewa dapat diperoleh dan lebih sensitif terhadap ongkos transport karena lebih banyak yang didapat.



Gambar I-10
Model Sewa Tanah Alonso

1.6.2. Faktor Yang Menentukan Nilai Tanah

Nilai tanah sangat dipengaruhi oleh faktor penentu (karakteristik tanah) yang meliputi faktor intrinsik, seperi topografi tanah, jenis tanah; dan faktor ektrinsik seperti kondisi lingkungan dimana tanah terletak, aksesbilitas, kemudahan transportasi, dan kemudahan lain terhadap fasilitas umum. Untuk nilai tanah-tanah pemukiman (kawasan terbangun) sangat tergantung pada faktor ekstrinsik. Namun demikian, nilai tanah juga sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah (Dale dan McLaughlin, 1988). [35] Sedangkan faktor-faktor penentu nilai tanah perkotaan adalah :

a. Faktor Fisik Dasar, antara lain : topografi, iklim, kondisi tanah.
b. Faktor Fisik Geografis (lokasi yang strategis).
c. Faktor Prasarana dan Sarana Kota.

Dalam menentukan nilai tanah memang lebih sukar dibandingkan dengan menentukan harga tanah. Suatu harga tanah akan sangat ditentukan oleh tinggi rendahnya nilai tanah. Dengan demikian, penentuan nilai tanah akan merupakan hal yang penting di dalam menentukan harga tanah, sedangkan harga tanah (land price) akan dengan mudah ditentukan dengan nilai nominal uang per satu satuan

[35] Waljiyanto, *Perencanaan dan Evaluasi Kualitas Penilaian Tanah* Laporan Penelitian,UGM, 1996, hal3

luas. Ada kalanya nilai tanah mungkin ditentukan secara kualitatif atau berdasarkan peninjauan potensinya. Chappin mengemukakan bahwa penentuan nilai sebidang tanah tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana sebidang tanah tersebut berlokasi. Oleh karena itu penentuan nilai mempunyai kaitan dengan pola penggunaan tanah secara keseluruhan dari suatu bagian kota. [36]

> Suatu cara penentuan yang klasik adalah dengan mengukur tingkat permintaan (*demand*) dan tingkat ketersediaan (*supply*). Pendekatan ini sering dipakai oleh para ekonom. Cara ini memang dapat menentukan nilai tanah tetapi sangat relatif mengingat permintaan yang mungkin didasarkan kepada tujuan spekulatif atas sebidang tanah dimana sebenarnya tanah tersebut belum berfungsi tetapi telah ada prospek untuk berkembang. Oleh Wendt dalam bukunya "Urban Land Value", mengemukakan suatu rumusan umum tentang nilai tanah berdasarkan hubungan antara pendapatan tanah (*economic return*), biaya pengelolaan tanah untuk pengembangan suatu kegiatan fungsional diatasnya dan keseluruhan investasi yang ditanamkan masing-masing dihitung pertahun. Berdasarkan hal tersebut maka rumus nilai tanah dari Wendt tersebut adalah sebagai berikut :

$$N.T = \frac{Pk - Bp}{I}$$

Dimana :

N.T : Nilai Tanah

Pk : Pendapatan kotor (produktifitas diukur dalam rupiah per tahun)

Bp : Biaya pengelolaan tanah untuk pengunaan tertentu per tahun

I : Investasi keseluruhan per tahun

Berdasarkan rumus tersebut, maka nilai tanah dapat diukur dengan uang (rupiah). Dengan menggunakan harga indeks tertentu (biasanya harga indeks pasar untuk jenis penggunaan tanah tertentu atau pajak) maka harga tanah dapat ditentukan, yaitu :

$$N.T \times \text{Indeks harga pasar} = \text{Harga Tanah}$$

Selain itu nilai dan harga tanah dapat juga ditentukan berdasarkan nilai kemampuan prodiktifitas tanah tersebut. Penentuan nilai tanah dan harga tanah adalah dengan mempergunakan teori Von Thunen, yaitu pertimbangan pola ekonomis dari tanah berdasarkan letak geografis.

---

[36] Sujarto, op.cit., hal 14

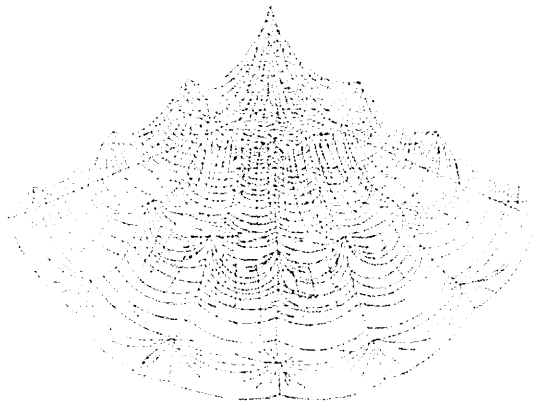
1.6.3. Pola Harga Tanah Dan Pengaruh Harga Tanah di Wilayah Perkotaan

Pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai lahan, sedangkan nilai lahan merupakan perwujudan dari kemampuan yang hubungannya dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Dengan demikian dapat dikatakann bahwa harga tanah merupakan indeks bagi intensitas penggunaan lahan (*Land Use*). Harga sebidang tanah dapat ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan diatasnya, yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan. Jadi tinggi rendahnya harga tanah akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktifitas lahan tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara ekonomis (*Economic Return*), misalnya untuk penempatan industri, pusat perdagangan, perkantoran, akan dinilai lebih tinggi dari lahan yang dipakai untuk kegiatan yang kurang produktif. Apabila pola harga tanah dianggap secara nyata mengikuti kecenderungan tersebut, maka keadaan pola harga tanah ini secara karakteristik menunjukkan pola dimana tingkat harga tanah akan semakin tinggi ke wilayah yang semakin mendekati lokasi kegiatan-kegiatan fungsional perkotaan.[37]

> Karakter pola harga tanah yang demikian akan jelas terlihat dikota-kota besar di negara-negara industri maju seperti Amerika, Eropa, Jepang, dimana pola penggunaan lahannya terstruktur jelas mengenai kawasan-kawasan produktif dan non produktif (konsumtif), sedangkan di kota-kota di negara-negara berkembang seperti Indonesia belum terlihat strukturnya.
>
> Hal ini disebabkan karena struktur penggunaan tanah didaearah perkotaan pada umumnya masih campuran (*Mixed land use pattern*), yaitu pencampuran antara penggunaan lahan untuk kegiatan fungsional perkotan yang bersifat produktif dengan penggunaan tanah untuk kegiatan konsumtif (seperti perumahan). Keadaan ini dipersulit lagi oleh adanya kawasan perumahan yang diketegorikan sebagai kawasan kampung kota yang umumnya justru terdapat dikawasan bagian pusat kota dan hal ini ditanmbah dengan kurangnya sarana dan prasarana lingkungan seperti jaringan jalan, jaringan utilitas, dan jaringan yang lain yang tidak merata terdistribusi pada suatu kawasan. Pola ini secara garis ditunjukkan oleh garis kontur harga yang disebut "isoval" (*iso value*). Garis kontur ini terbentuk secara teoritis dari titik-titik yang menyatakan harga tanah yang sama dihubungkan satu sama yang lain.

---

[37] Suparmoko,op.cit., hal 242



Gambar I-11
Pola Harga Tanah

1.6.4. Kebijaksanaan Penggunaan Tanah Perkotaan

Tugas mengelola urusan tanah di indonesia atau dikenal sebagai urusan keagrariaan. Berpegang pada hal-hal tersebut diatas, maka penyediaan tanah untuk keperluan berbagai pembangunan harus selalu berpegang pada kebijaksanaan yang telah digariskan oleh pemerintah dan didalam UUPA ada disebutkan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial yang berarti kepentingan umum berada diatas segalanya.

Pengaruh tanah sebagai fungsi sosial dan kepentingan umum. Dalam pasal UUPA disebutkan bahwa "Semua Hak Tanah Mempunyai Fungsi Sosial" selanjutnya dijelaskan : [38]

> "Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara."

Dalam rangka menunjang program pembangunan, maka hal ini sangat penting artinya bagi tanah-tanah untuk pengembangan daerah perkotaan. Pasal UUPA menyebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut,

---

[38] Sujarto, op.cit., hal 35

dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut tata cara yang diatur dengan UU.

Dalam pasal 27 UUPA ditegaskan bahwa hak milik itu dihapus karena tanahnya jatuh kepada negara disebabkan pencabutan untuk kepentingan umum dan karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya. Selanjutnya pasal 34 dan pasal 50 UUPA menyebutkan mengenai hapusnya hak guna usaha dan hak guna bangunan oleh karena pencabutan hak dan karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.

Berbicara mengenai kepentingan umum seperti yang dimaksud dalam pasal 27 diatas, nampaknya pengertiannya masih dipersoalkan. Menurut Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 Kepentingan umum adalah kepentingan yang dapat digolongkan dengan kepentingan rakyat banyak. Dalam hal ini bila dikaitkan dengan bentuk dan jenis proyek, maka kiranya perlu dinilai secara tepat proyek-proyek apa saja yang termasuk kepentingan umum.

> Dengan demikian jelaslah bahwa kebijaksanaan tanah perkotaan (*urban land policy*) sebagai suatu instrumen dalam memecahkan masalah pertanahan yakni dapat diartikan sebagai suatu rangkaian tindakan yang secara sistematik dan terorganisir dimaksudkan untuk menyediakan tanah pada waktu yang tepat untuk penggunaan dan tujuan yang sesuai dengan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.[39]

1.6.5. Pengertian Harga Tanah

Tanah adalah permukaan bumi tempat bagi manusia dan makhluk hidup lainnya untuk hidup dan malakukan kegiatan. Nilai tanah *(Land Value)* dapat diartikan sebagai suatu pengukuran atas tanah yang didasarkan terhadap kemampuan memberikan hasil pertanian atau pertambangan, maupun tidak langsung seperti memberikan keuntungan bagi peletakan kegiatan fungsional karena letak atau lokasi tanah tersebut yang sangat startegis.[40]

> Faktor penentu harga tanah :
> 1. Faktor Terukur (*measurable factor*), terdiri dari :
>   - Fisik Dasar
>   - Fisik Geografis
>   - Sarana dan Prasarana
>   - Fasilitas Kebutuhan
>   - Lingkungan

---

[39] Sujarto, op.cit., hal 38

[40] M. Suparmoko, *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan*, hal 179

2. Faktor Tidak Terukur (*non measurable factor*), terdiri dari :
   - Keberuntungan
   - Rasa aman

Adapun pengertian lain dari harga tanah adalah :

1. Harga tanah (*Land Price*) merupakan salah satu refleksi dari nilai tanah dan sering digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah.
2. Harga tanah (*Land Price*) adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang atau satuan luas tertentu.[41]

Dari pengertian di atas dapat kita ketahui bahwa tinggi rendahnya harga tanah secara langsung ditentukan oleh tinggi rendahnya nilai tanah. Harga tanah dapat digolongkan menjadi harga tanah menurut Pemerintah (*Government Land Price*) dan harga tanah pasar (*Market Price*). Harga tanah pasar berbeda dengan harga tanah pemerintah. Kedua macam harga tanah tersebut bukan merupakan harga tanah sebenarnya, malainkan merupakan harga estimasi atau ekpetasi dilokasi yang berlaku. Harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan diatasnya, dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah.[42]

Pada hakekatnya harga tanah pada suatu periode masa mempunyai pola yang berbeda dengan periode lainnya, hal ini disebabkan karena pola harga tanah dibentuk oleh faktor-faktor penentu yang tingkat pengaruhnya berbeda satu sama lainnya.[43]

Adanya perwatakan yang spesifik dari lahan akan sangat menentukan fungsi lahan di dalam kehidupan sosial budaya dan sosial ekonomi masyarakat. Hal inilah yang kemudian mempunyai pengaruh yang besar perencanaan dan usaha pembangunan lahan. Perwatakan lahan ini juga dapat mempunyai pengaruh terhadap ukuran nilai dan harga tanah. Beberapa perwatakan pokok dari nilai lahan adalah sebagai berikut :

a. Secara fisik lahan merupakan suatu aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga yang tidak dipengaruhi oleh faktor waktu.
b. Secara fisik pula lahan merupakan aset yang mempunyai keterbatasan dan tidak dapat bertambah besar (kecuali melalui suatu usaha reklamasi).
c. Perbedaan antara lahan mentah (belumterbangun) dengan lahan terbangun (*Built up Land*) adalah bahwa lahan mentah tidak akan terpengaruh oleh kemungkinaan penurunan nilainya karena struktur bangunan yang ada atas sebidang lahan mungkin akan meningkatkan nilai lahan sendiri karena adanya harapan peningkatan fungsi penggunaan lahan tersebut dikemudian hari (misalnya dalam hal peremajan kota).

---

[41] Sujarto, op.cit., hal 17

[42] Kurdinanto Sarah, *Aspek Perumusan Nilai Tanah Sebagai Masukan Kebijaksanaan Tanah Perkotaan, ITB, Bandung, 1985, hal 34*

[43] Sujarto, op.cit., hal 35

d. Lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan, walaupun fungsi dan penggunaan lahan (*Land Fuction and use*) dapat berubah tetapi lahan sendiri bersifat stasioner (tetap). Atas dasar perwatakan ini maka tidaklah mungkin menetapkan suatu patokan harga pasaran lahan secara umum (misalnya ,nasional) bahkan secara regional sekalipun tidak mungkin. Jadi ketentuan harga lahan akan sangat bersifat spesifik yang ditentukan oleh permintaan dan persediaan (*Supply and Demand*) lahan pada suatu wilayah tertentu. Pertimbangan faktor-faktor lokasi didalam penentuan harga lahan untuk berbagai penggunaan tidaklah sama. Macam kebutuhan dan persediaan lahan sangat ditentukan oleh pertimbangan tata ruang, misalnya untuk pusat perdagangan dimana harga akan ditentukan oleh letak tanah yang strategis dan sentral.
e. Lahan tidak saja sebagai suatu potensi produksi tetapi juga merupakan suatu investasi jangka panjang atau sebagai dasar simpanan (tabungan). Kelangkaan sifat tahan lama serta sifat yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dari lahan menyebabkan lahan akan merupakan aset yang dapat memberikan keuntungan walaupun tidak menggunakannya untuk kegiatan produktif sekalipun.

1.6.6. Penentuan Nilai dan Harga Tanah

Dalam menentukan nilai tanah memang lebih sukar dibandingkan dengan menentukan harga tanah. Suatu harga tanah akan ditentukan oleh tinggi rendahnya nilai tanah. Dengan demikian, penentuan nilai tanah akan merupakan hal yang penting didalam menentukan harga tanah, sedangkan harga tanah (*Land Price*) akan dengan mudah ditentukan oleh nilai nominal uang persatuan luas. Adakalanya nilai tanah mungkin ditentukan secara kualitatif atau berdasarkan peninjauan potensinya. Chappin mengemukakan bahwa penentuan nilai mempunyai kaitan dengan pola penggunaan tanah secara keseluruhan dari suatu bagian kota.

1.6.7. Pengertian Perumahan

Upaya untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada hekekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pambangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan pancasila.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar menusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarkat.

Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati dirinya.

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dijelaskan bahwa pengertian dari *Rumah* adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga, sedangkan *Perumahan* adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau tempat hunian dan sarana lingkungan. [44]

Menurut Peraturan Mentri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan perumahan, menjelaskan pengertian dari *Permahan* adalah sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak dihuni dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas umum. [45]

Pengertian dari *Kawasan Perumahan dan Permukiman* menurut Kepmen Perumahan Rakyat Nomor : 04/KPTS/BKP4N/1995, adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian, sedangkan yang dimaksud dengan *Lingkungan Perumahan dan Permukiman*

---

[44] Salinan Undang-undang No. 4 Tahun 1992, Tentang *Perumahana dan Pemukiman*

[45] Salinan Permendagri No.3 Tahun 1987, Tentang *Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan*

adalah kawasan perumahan dan permukiman yang mempunyai batas-batas dan ukuran yang jelas dengan penataan tanah dan ruang, prasarana serta sarana lingkungan yang terstruktur.

Perumahan adalah sebagai salah satu sarana hunian yang sangat erat kaitannya dengan tata cara kehidupan masyarakat. Lingkungan peruamahan merupakan suatu daerah hunian yang perlu dilindungi dari gangguan-gangguan, diantaranya : gangguan suara, kotoran udara, bau, dan lain-lain, sehingga daerah perumahan harus bebas dari gangguan tersebut dan harus aman serta mudah mencapai pusat-pusat pelayanan serta tempat kerjanya. Dengan demikian dalam daerah perumahan harus disediakan sarana-sarana lain yaitu sarana-sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perbelanjaan, rekreasi, dan lain-lain, yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan pendudukan.[46]

Lokasi daerah perumahan haruslah memenuhi beberapa persyaratan antara lain :

- Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara)
- Dapat disediakan air bersih (air minum)
- Memberi kemungkinan untuk berkembang
- Mempunyai aksesbilitas yang baik
- Mudah dan aman mencapai tempat kerja
- Tidak dibawah permukaan air

Juga dalam menentukan lokasi daerah perumahan ini harus pula diperhatikan segi-segi sosial seperti adanya tempat-tempat keramat / bersejarah dan penghidupan penduduknya. [47]

1.6.8. Pengertian Pengembang

Pengembang adalah perusahaan yang disebut dengan badan usaha. *Badan Usaha* adalah badan usaha dibidang pembangunan perumahan dan permukiman

---

[46] Salinan Keputusan Menpora No. 04/KPT4N/1995, Tentang Ketentuan lebih lanjut tentang Keputusan bersama Mendagri, Menteri PU dan Menpora No.379/KPTS/1992, No.09/KPTS/1992, Tentang *Pedoman Pembangunan Perumahan danPemukiman dengan Lingkungan Hunian yang Seimbang*

[47] Salinan Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota, Yayasan Lembaga Penyeledikan Masalah Bangunan, Bandung, 1983, hal 24

yaitu suatu perusahaan yang kegiatan utamanya adalah menyelenggarakan pembangunan dibidang perumahan dan permukiman, yang meliputi baik badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha swasta dan koperasi maupun perorangan.

Jasa Profesional dibidang pembangunan perumahan dan permukiman yaitu suatu perusahaan yang kegiatan utamanya menyediakan jasa profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang antara lain meliputi :

a. Jasa Konsultan Pengembangan Properti (Property Development Consultant)
b. Jasa Penilai Properti (Property Valuation/Appraisal)
c. Jasa Perantara Properti (Property Agent, termasuk Brokerage)
d. Jasa Pengelola Properti (Property Management)

Properti (real property) adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi obyek pemilikan dan pembangunan. [48]

1.6.9. Pengertian Pembangunan Perumahan oleh Pengembang

Sebetulnya peran serta swasta dalam pengadaan rumah sudah cukup lama dikenal, sejalan dengan usaha masyarakat sendiri, tetapi usaha swasta yang terorganisir dan dilakukan secara besar-besaran dalam bentuk usaha Real Estate baru berkembang sejak tahun enam puluhan.

Dengan berkembangannya usaha-usaha real estate dalam bidang perumahan (*Housing Development Corporatioan/Housing Estate*) sejalan dengan pengembangan real estate dalam bidang industri, pembangunan perumaahn ini mulai dilakukan secara besar-besaran dan menarik banyak investor swasta ke dalam usaha ini. [49]

Pada umumnya, usaha real estate lebih ditujukan untuk penyediaan perumahan bagi golongan menengah ke atas dan sifatnya lebih kearah komersil,

---

[48] Salinan Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota, Yayasan Lembaga Penyeledikan Masalah Bangunan, Bandung, 1983, hal 26

[49] Salinan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BKP4N/1995 Tentang *Tatalaksana Pendaftaran dalam Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional di Bidang Pembangunan Perumahan dan Pamukiman*

tetapi sekalipun demikian, usaha ini cukup membantu pula dalam pengadaan perumahan secara nasional.

Untuk tidak terlalu memberi kesan mencari keuntungan, usaha real estate ini mengadakan pembangunan perumahan untuk golongan berpenghasilan rendah, yaitu perbandingan 1:3:6, dimana disamping pembangunan 1 rumah mewah dan 3 rumah semi mewah, diharapkan real estate juga mambangun 6 rumah murah/sederhana.[50]

Pengertian *Pebangunan Perumahan Oleh Pengembang* menurut Permendagri No. 3 Tahun 1987 adalah perusahaan pembangunan perumahan yang selanjutnya disebut perusahaan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan diatas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan perumahan.[51]

1.6.10. Peran Developer Swasta Dalam Pemangunan Perumahan

Persatuan pengusaha Real Estate Indonesia (REI), sebagai salah satu organisasi dunia usaha swasta sejak berdirinya pada tahun 1972 telah mengemban tugas yang secara bertahap meningkat peranannya dalam pembangunan perumahan dan pemukiman. Khususnya dalam pembangunan rumah sederhana tercatat semakin meningkatnya jumlah rumah yang dibangun oleh perusahaan pembangunan swasta, yang terus meningkat jumlahnya.

Peranan sektor usaha swasta dalam hal ini diharapkan lebih meningkat lagi, dengan mengambil yang lebih besar dari keseluruhan sasaran pembangunan rumah sederhana. Diharapkan pembangunan rumah dapat meningkat untuk tiap tahunnya, peranan perusahaan swasta pembangunan perumahan tidak sekedar membangun rumah yang sebanyak-banyaknya saja, tetapi juga harus memperhatikan mutu bangunan. Dengan berwawasan lingkungan, para pengusaha real estate diharapkan dapat membangun permukiman yang layak, sehat, bersih,

---

[50] M.Herlianto, *Urbanisasi dan Pembangunan Kota,* Alumni Bandung, 1996, hal 65

[51] Herlianto, op.cit.,hal 66

tertib, dan serasi dan berfungsi pendukung pengembangan wilayah sekitarnya. Pada masa-masa yang akan datang pembangunan perumahan dan permukiman yang berupa permukiman baru maupun dalam rangka peremajaan kota, akan lebih diarahkan kepada pembangunan dalam skala yang lebih besar.

Karya perusahaan real estate yang utama adalah menciptakaan lingkungan permukiman yang layak, sehat,bersih, tertib, dan serasi. Dalam upaya mencapai hasil karya tersebut, sudah selayaknya para pengusaha ikut menciptakan kegiatan usaha yang sehat, bersih, tertib, dan serasi pula. Penciptaan usaha yang demikian, mengandung makna dipatuhinya kode etik berusaha dan dijauhkannya kegiatan usaha yang dapat membawa dampak negatif terhadap pengusaha dan martabat aparatur pemerintah dimata masyarakat. Dunia usaha swasta pada umumnya telah mampu mengembangkan dirinya dan secara bertahap meningkatkan peranannya dalam pembangunan perumahan dam pemukiman dan dibidang-bidang lainnya. Dalam hubungan ini maka diperlukan kerja sama yang lebih nyata antara sektor usaha swasta dan BUMN swasta dan BUMN (Perum PERUMNAS), Koperasi serta sektor-sektor kegiatan pemerintah pada umumnya.[52]

1.6.11. Badan-Badan Usaha Pengadaan Perumahan

Selama dasa warsa tahun lima puluhan, kegiatan usaha pengaadan perumahan rakyat diselengarakan melalui badan usaha yang tidak mencari keuntungan (non profit) dan dilaksanakan secara kooperatif, yaitu oleh Yayasan Kas Pembanguan (YKP) dibeberapa Kotamadya dengan kredit dari pemerintah pusat yang disalurkan melalui Jawatan Perumahan Rakyat. Jumlahnya masih sangat terbatas, karena keterbatasan dana yang dapat disediakan oleh pemerintah.

Dalam tahun 1960-an, meskipun konsep-konsep pemikiran mengenai pembangunan perumahan rakyat dengan dukungan pemerintah telah ada, tetapi pembangunan perumahan praktis berhenti karena kondisi-kondisi ekomomi dan politik pada masa itu.

Peningkatan pembangunan perumahan tersebut melibatkan berbagai badan usaha pembangunan maupun lembaga keuangan yaitu : Perum PERUMNAS,

---

[52] Siswono Yudhohusodo dkk, *Rumah untuk Seluruh Rakyat,* Inkopol, Jakarta, 1991, hal 20

developer swasta yang tergabung dalam Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI), Bank (Tabungan Negara/BTN), dan PT.Papan Sejahtera.

A Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum PERUMNAS)

Perum PERUMNAS didirikan dengan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974 tanggal 18 Juli 1974 sebagai tindak lanjut dari kesimpulan dan saran-saran Lokakarya Nasional tentang Kebijaksanaan Perumahan dan Pembiayaan Pembangunanya yang diselenggarakan di Bina Graha, Jakarta pada tanggal 4 sampai 6 Mei 1972.

Dalam lokakarya tersebut menyarankan perlunya diadakan lembaga keuangan yang secara khusus bertugas dalam pembiayaan perumahan. Lembaga keuangan ini dapat berbentuk suatu Bank yang berdiri sendiri atau ditugaskan kepada bank yang telah ada. Pemerintah kemudian menetapkan pembentukan Perum PERUMNAS, dan menugaskan Bank Tabungan Negara sebagai lembaga pembiayaan perumahan. [53]

Karena pembangunan perumahan merupakan usaha untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia disamping sandang dan pangan, maka kegiatan Perum PERUMNAS tidak pernah luput dari perhatian masyarakat luas, yang selalu ingin mengetahui sejauh mana hasil dan kemanfaatan pembangunan yang dilaksanakan Perum PERUMNAS. Adapun tujuan dari Perum PERUMNAS adalah :

- Melaksanakan kebijaksanaan dan program pemerintah dibidang pembangunan perumahan rakyat berserta sarana dan prasarana yang mampu mewujudkan lingkungan pemukiman sesuai dengan rencana pembangunan wilayah kota .
- Menyediakan pelayanan bagi pemanfaatan umum dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan. [54]

Peningkatan tugas Perum PERUMNAS pada dasarnya dengan kebijaksanaan yang digariskan dalam GBHN 1988. Beberapa pokok

---

[53] Yudhohusodo dkk, op.cit., hal 151
[54] Ibid., hal 153

kebijaksanaan yang tertuang dalam GBHN 1988 mengenai pembangunan perumahan dan permukiman yang sifatnya dapat mendorong kearah peningkatan peran dan tugas Perum PERUMNAS, secara ringkas adalah sebagai berikut :

- Merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberi arah pertumbuhan wilayah, menggerakan kegiatan ekonomi, terciptanya perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.
- Termasuk pembangunan kota-kota baru, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang maju.
- Dilaksanakan secara terpadu sehingga perlu ditingkatkan kerja sama antara Pemerintah Pusat, Daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat.
- Peremajaan kota yang bertujuan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat terutama golongan berpenghasilan rendah.
- Memperluas kesempatan usaha kontruksi, industri serta produksi bahan bangunan murah.
- Penyediaan fasilitas sosial, ekonomi, serta prasarana lingkungan. [55]

B Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI)

Profesi usaha Real Estate di Indonesia dapat dikatakan masih relatif baru, sekalipun berbagai disiplin dan profesi tersebut telah lama diterapkan. Pesatuan Pengusaha Real Estate (REI) didirikan pada tangal 11 Pebruari 1972 dengan keanggotaan 26 perusahaan real estate yang umumnya berdomisili di Jakarta.

Usaha real estate pada dasarnya adalah suatu usaha yang kegiatannya berhubungan dengan soal-soal tanah, termasuk kegiatan yang dilakukan diatasnya. Dan kegiatan dibidang real estate, timbullah spesialisasi seperti :

- Pengembangan tanah dan bangunan (real estate development)
- Penilaian real estaet (rela estate apprasial)
- Pengelolaan harta milik (property menegement)
- Usaha perantara (braokerage)
- Usaha pembiayaan real estate (real estaet finansing)

---

[55] Ibid., hal 158

- Usaha-usaha penelitian (real estaet surveilance)
- Usaha real estate dibidang industri, pertanian.

Dimasukkannya sektor swasta dalam pembangunan rumah-rumah untuk golongan yang berpenghasilan rendah, berarti bahwa perusahaan-perusahaan swasta di Indonesia diharapkan ikut serta meningkatkan tanggung jawab sosialnya dalam pembangunan nasional. Dalam hubungan ini Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI) menempatkan diri untuk menjadi mitra pemerintah yang telah berusaha keras meningkatkan pembangunan perumahan sederhana. Pembangunan perumahan sederhana sudah banyak dilakukan oleh para developer anggota REI. Lingkungan perumahan yang dibangun dimasudkan sebagai atau kawasan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, fasilitas-fasilitas ekonomi, dan sosial. Oleh karena pembangunan perumahan memerlukan dukungan adanya perencanaan kota yang efektif, penyediaan tanah dan program parsarana perkotaan yang terpadu.

Peranan para developer adalah menciptakan lingkungan baru yang berencana, dengan demikian menjadi pelaksanaan dalam rencana kota. Di Indonesia real estate selain merupakan kegiatan usaha swasta, juga dianggap sebagai salah satu alat pelaksanaan pembangunan nasional. Oleh karena itu tidak dianggap sebagai usaha yang semata-mata mengejar keuntungan saja, tetapi juga harus ikut serta dalam melaksanakan tanggung jawab sosial bersama pemerintah dalam menciptakan tujuan pembangunan nasional.

C Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara adalah suatu Bank Pemerintah yang berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 1968 tanggal 18 Desember 1968, dan diumumkan dalam Lembaran Negara No. 73 tahun 1986.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut, kegiatan Bank Tabungan Negara dilaksanakan dengan melakukan pemupukan dana masyarakat melalui berbagai macam pinjaman bentuk tabungan dan memanfaatkan dana tersebut dengan memberikan pinjaman dalam bentuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

D PT. Papan Sejahtera

PT. Papan Sejahtera adalah suatu Lembaga Keuangan Non-Bank yang didirikan berdasarkan Keputusan Mentri Keuangan RI No. 75/MK.011/1980 tanggal 15 Pebruari 1980, dengan izin usaha dari Keputusan No. 282/KMK.011/1980 tanggal 12 Mei 1980. tugas pokok Perseroan adalah memberikan kredit jangka menengah untuk memiliki rumah pertama yang tidak mewah kepada perseorangan dan pada perusahaan/badan usaha/lembaga yang untuk dihuni karyawannya.

PT. Papan Sejahtera sebagai suatu badan usaha merupakan organisasi yang mempunyai berbagai fungsi dan dikoordinasi untuk memprodukdi jasa-jasa sesuai dengan bidang usahanya. Adapun sasaran usaha PT. Papan Sejahtera dapat digolongkan menjadi dua yaitu : sasaran sosial dan sasaran komersial. Sasaran sosial dapat digambarkan sebagai sasaran dari usaha meningkatkan jumlah anggota masyarakat yang memiliki rumah yang wajar, sedangkan sasaran komersial adalah sasaran dari usaha mencapai hasil usaha atau laba yang wajar atas evaluasi yang telah dilakukan oleh para pemegang saham.[56]

E Pengadaan Perumahan Melalui Koperasi

Pengembangan pembangunan perumahan melalui organisasi bersama yang tidak mencari keuntungan dan mengandung ciri-ciri organisasi koperasi telah merupakan konsep dasar pembangunan perumahan di tahun lima puluhan.

Dalam tahun 1951 Mentri Pekerjaan Umum dan Tenaga Kerja memperkasai pembangunan perumahan melalui suatu Peraturan Pembiayaan Pembangunan Perumahan Rakyat. Di dalam peraturan itu dicantumkan dasar-dasar peraturan pembentukan Yayasan Kas Pembangunan (YKP) yang didirikan oleh pemerintah Daerah Otonom, untuk memungkinkan rakyat beramai-ramai menabung untuk rumahnya. Termasuk pula dalam peraturan itu pembentukan suatu Bank Pembangunan Perumahan yang akan memberikan pinjaman kepada Yayasan Kas Pembangunan.

---

[56] Yudhohusodo dkk, op.cit., hal 164

F Pengembangan Koperasi Perumahan Pegawai Negeri

Dalam rangka usaha mengembangkan pembangunan perumahan melalui koperasi dalam tahun 1976 diadakan kerja sama antara Direktorat Jendral Cipta Karya dengan Direktorat Koperasi untuk mengadakan studi mengenai Pengembangan Koperasi Perumahan dengan fokus kepada pegawai negeri.

Dalam garis besarnya kesimpulan dan saran-saran dari studi tersebut adalah sebagai berikut :

- Sistem pengembangan koperasi perumahan pada umumnya dan khususnya bagi pegawai negeri masih merupakan hal yang baru. Sistem ini tidak dapat berdiri sendiri dan tidak dapat dilepaskan dari sistem perumahan secara keseluruhan.
- Masalah-masalah pokok yang menyangkut sistem pembangunan koperasi perumahan adalah sebagai berikut : pertama masalah sumber dana yang harus murah, dalan jumlah besar dan kontinyu yang dapat menunjang kegiatan pengadaan dan pemilikan rumah. Kedua, masalah kelembagaan dan tata kerja yang efektif dan berkait dengan sistem kelembagaan yang sudah ada di bidang koperasi dan perumahan. Ketiga, masalah pengadaan tanah dan status hak-hak tanah.
- Jumlah pegawai negeri besar sekali dan kemampuan rata-rata rendah dibadingkan dengan biaya pengadaan perumahan, sehingga keanggotaan pegawai negeri dalam koperasi perlu diseleksi, terutama mengingat kemampuan ekonominya dan kemampuan berkoperasi secara aktif.

Dalam hal sumber dana disarankan oleh hasil-hasil studi-studi tersebut agar :

- Pemberian prioritas perbankan yang lebih tinggi bagi sektor pembangunan perumahan.
- Diadakan sistem subsidi bungan perbankan untuk dapat menunjang usaha pembangunan perumahan melalui koperasi perumahan dan bank pemberi kredit pemilikan rumah.
- Peningkatan tabungan pegawai negeri yang diarahkan untuk perumahan.
- Sebagian dari dana tabungan Hari Tua dan Perumahan dapat dimanfaatkan untuk menunjang program koperasi perumahan pegawai negeri malalui BTN

untuk kredit pemilikan rumah, melalui Bank Pemerintah atau secara langsung kepada koperasi perumahan untuk modal kerja dan pengembangan usaha.

- Untuk sementara disarankan agar koperasi perumahan pegawai negeri dijadikan salah satu bidang usaha dari koperasi pegewai negeri yang sudah ada. Hal ini dapat dimulai dari unit-unit koperasi didaerah-daerah pada tingkat PKPN dan berangsur-angsur diperluas secara nasional.[57]

1.7. Kerangka Teoritis dan Seleksi Variabel

Sebagai acuan pengambilan dan penentuan variabel yang ada di wilayah studi, maka terlebih dahulu harus diketahui teori-teori yang menjadi dasar/landasan yang akan digunakan. Teori yang digunakan dalam penentuan variabel yang dianalisis yaitu teori Von Thunnen, Golberg dan Chinloy, serta William Alonso. Hasil penggabungan ketiga teori dan pengamatan di lapangan itu adalah berupa variabel-variabel yang akan dianalisa (sesuai kondisi wilayah studi).

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram I-1, dan tabel I-2 .

1.8. Pengertian Variabel Amatan

Berdasarkan teori Von Thunnen, Chinloy dan Golberg, serta William Alonso variabel-vriabel penentu harga tanah yang diamati dan yang dianggap sesuai di wilayah studi (berdasarkan pengamatan di lapangan) adalah sebagai berikut :

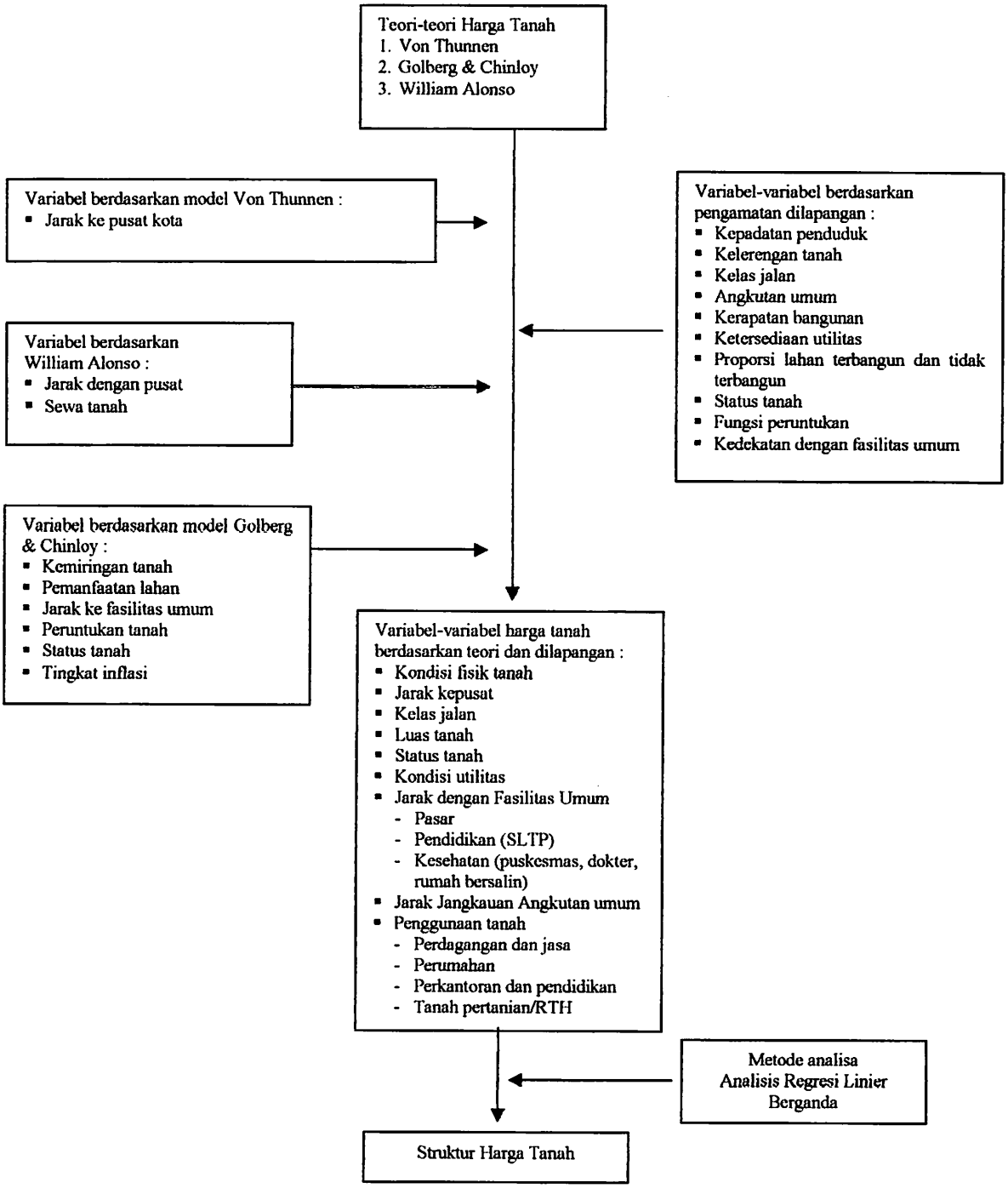
1.8.1. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap Air (Drainase)

Kondisi fisik adalah suatu penggambaran secara fisik terhadap sesuatu, dalam hal ini adalah fisik tanah. Variabel kondisi fisik tanah yang terkait dengan daya serap air merupakan salah satu karakteristik fisik tanah yang mempertimbangkan dalam menentukan jenis pemanfaatan yang akan diletakkan diatas tanah. Kondisi fisik tanah dengan daya serap air yang sangat lambat menyebabkan harga tanah di wilayah tersebut menjadi rendah, dan sebaliknya.

---

[57]Yudhohusodo dkk, op.cit., hal 167

Diagram I-1
KERANGKA TEORITIS



Tabel I-2
SELEKSI VARIABEL HARGA TANAH

Variabel Berdasarkan Teori Harga Tanah			Variabel Terpilih Berdasarkan Kondisi Existing	Dasar Pertimbangan
Von Thunnen	William Alonso	Golberg dan Chinloy		
1. Jarak ke Pusat Kota	1. Jarak dengan Pusat 2. Sewa Tanah	1. Jarak ke Pusat 2. Pemanfaatan Lahan 3. Kemiringan Tanah 4. Peruntukkan Tanah 5. Status Tanah 6. Tingkat Inflasi	1. Kondisi Fisik Tanah 2. Jarak ke Pusat 3. Kelas Jalan 4. Luas Tanah 5. Status Tanah 6. Kondisi Utilitas 7. Jarak dengan Fasilitas : ▪ Perdagangan/Pasar ▪ Pendidikan/SLTP ▪ Kesehatan ▪ Pendidikan/Perkantoran 8. Jarak Jangkau Angkutan Umum 9. Penggunaan Tanah ▪ Perdagangan ▪ Perumahan ▪ Pendidikan/Perkantoran ▪ Pertanian/RTH	1. Variabel-variabel yang terpilih merupakan variabel yang sesuai dengan kondisi di wilayah studi. Salah satu contoh variabel 1 Kondisi Fisik Tanah dalam hal ini terkait dengan kemampuan tanah dalam menyerap air setelah terjadi hujan. Dimana diasumsikan bahwa tanah dengan daya serap terhadap air tinggi, maka harga tanah cenderung tinggi dan sebaliknya. 2. Untuk variabel tingkat inflasi dan sewa tanah tidak dimasukkan sebagai salah satu variabel dalam penelitian, hal ini dikarenakan kedua variabel tersebut tidak sesuai dengan kondisi di lapangan.

Sumber : Teori dan Hasil Survey

Oleh karena itu variabel kondisi fisik tanah yang terkait dengan daya serap air merupakan salah satu variabel yang dipertimbangkan dalam penentuan besarnya harga tanah.

1.8.2. Luas Tanah

Luas tanah adalah bentukan ukuran suatu bidang tanah yang didasarkan pada ukuran dua dimensi yaitu panjang dan lebar. Pengaruh ukuran luas tanah yang akan dianalisa terhadap harga tanah adalah ukuran luas tanah yang terkait dengan penggunaan tanah. Dimana diasumsikan bahwa suatu lahan dengan luas tanah yang tinggi maka harga tanahnya juga tinggi, begitu pula sebaliknya.

1.8.3. Status Tanah

Status tanah adalah suatu dasar hukum atau kekuatan hukum yang dimiliki oleh sebidang tanah dengan luasan tertentu. Variabel status tanah dipertimbangkan sebagai variabel penentu harga tanah karena status tanah/hak atas tanah merupakan dasar hukum pemanfaatan atas pemilikan tanah tersebut. Semakin kuat status tanah maka semakin mahal harga tanah, sedangkan tanah yang tidak memiliki hak/tanah negara mempunyai harga relatif rendah yang disebabkan karena tidak ada dasar hukum pemanfaatan tanah tersebut dan tanah dapat diambil alih sewaktu-waktu oleh pemerintah untuk kepentingan pemerintah bagi pemanfaatan lainnya.

1.8.4. Jarak ke Pusat

Jarak ke pusat adalah bentang jarak atau ukuran panjang dari suatu titik ke titik lainnya, dalam penelitian ini yang dimaksud jarak ke pusat adalah jarak dari titik wialyah studi terhadap pusat kegiatan. Pusat kegiatan utama ini menunjukkan tingkat produktifitas tanah yang tinggi, lokasi yang relatif strategis menyebabkan harga tanah di lokasi tersebut akan tinggi. Harga tanah akan menurun sejalan dengan bertambahnya jarak dari pusat.

1.8.5. Kelas Jalan

Kelas jalan merupakan kelompok atau klasifikasi jalan yang menurut UU No. 18 Tahun 1980 pasal 4 terbagi atas jalan arteri, kolektor, dan lokal. Dimana aksesbilitas termasuk salah satu variabel penentu harga tanah karena kegiatan yang terdapt pada satu tanah akan membutuhkan saling komunikasi dengan kegiatan lain yang berada di lokasi lain. Dalam studi ini variabel aksesbilitas yang diasumsikan dapat mempengaruhi harga tanah adalah sistem transportasi. Salah satu variabel dari sistem transportasi yang dapat digunakan sebagai indikator untuk penentuan harga tanah perkotan di wilayah studi adalah kelas jalan, semakin tinggi kelas jalan menunjukkkan tingkat aksesbilitas yang semakin baik dan harga tanahnya manjadi tinggi.

1.8.6. Kondisi Utilitas

Kondisi utilitas merupakan penggambaran mengenai prasarana kelengkapan suatu wilayah. Variabel kondisi utilitas termasuk dalam salah satu dari variabel-variabel penentu harga tanah mengingat utilitas merupakan hal yang relatif mutlak bagi berlangsungnya kegiatan kota dan merupakan kebutuhan dasar masyarakat. Sektor-sektor utilitas yang berpengaruh terhadap harga tanah dalam penelitian ini adalah kondisi jalan, jaringan air bersih, listrik, dan telepon. Suatu lahan dengan kondisi utilitas yang lengkap dan memadai akan memiliki harga tanah yang lebih tinggi.

1.8.7. Jarak dengan Fasilitas Umum

Merupakan jarak rata-rata terdekat suatu persil tanah terhadap fasilitas. Fasilitas merupakan hal yang sangat penting dalam kegiatan perkotaan karena ketersediaan fasilitas dan pengaturan distribusi fasilitas marupakan salah satu unsur pembentuk struktur kota dan pola interaksi antar kegiatan. Jenis fasilitas yang diasumsikan merupakan variabel menetukan harga tanah adalah fasilitas perdagangan atau pasar terdekat, pendidikan (SLTP/Sederajat), dan fasilitas kesehatan (Puskesmas/ dokter/bidan). Semakin dekat jarak tanah terhadap fasilitas tersebut maka semakin tinggi harga tanahnya yang disebabkan biaya yang

dikeluarkan untuk mencapai kebutuhan akan fasilitas tersebut semakin kecil dan kemudahan untuk mendapatkan pelayanan fasilitas.

1.8.8. Jarak Jangkauan Angkutan Umum

Merupakan Variabel ini terkait dengan jalur transportasi yang dilalui oleh angkutan, diasumsikan bahwa harga tanah akan semakin tinggi apabila di wilayah tersebut dilalui oleh angkutan umum terlebih lagi dengan tingkat frakuensi yang tinggi dan jarak jangkauannya tidak jauh..

1.8.9. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan merupakan pemnafaatan tanah untuk kegiatan tertentu diatasnya. Variabel penggunaan tanah dipertimbangkan sebagai penentu harga tanah dimana dalam studi ini variabel penggunaan tanah meliputi perumahan, perkantoran dan pendidikan, perdagangan dan jasa, serta sawah/tanah pertanian. Dimana harga tanah untuk lahan non pertanian memiliki harga tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan pertanian.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel I-3.

1.9. Metode Penelitian

Studi ini adalah untuk mengidentifikasi struktur harga tanah akibat adanya pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) yang ada di Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo. Untuk lebih jelasnya lagkah-langkah dalam pengerjaan studi ini adalah sebagai berikut :

1. Tahap Pertama (Pengumpulan Data Primer)

   Pengumpulan data disini dimasudkan sebagai bahan atau materi analisis permasalahan yang nantinya akan diuji dan diproses oleh alat analisis yang ada.

   a) Obsevasi

      Untuk melihat secara langsung kondisi di lapangan mengenai kondisi saat ini dan perubahan yang terjadi terutama mengenai harga tanah.

Tabel I-3
PERUMUSAN VARIABEL
IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) DI KECAMATAN TANGGULANGIN, KABUPATEN SIDOARJO
TAHUN 2004

No.	Sasaran	Tinjauan Pustaka	Variabel Penelitian
1.	Mengidentifikasi harga tanah yang ada di lokasi perumahan dan di lokasi sekitar perumahan yang dilakukan oleh pengembang (developer).	**Harga Tanah** Penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang dalam satu luasan tertentu. **Pengertian Pengembang/developer** Yang dimaksud dengan *Pengembang* adalah perusahaan yang disebut dengan badan usaha. *Badan Usaha* adalah badan usaha dibidang pembangunan perumahan dan permukiman yaitu suatu perusahaan yang kegiatan utamanya adalah menyelenggarakan pembangunan dibidang perumahan dan permukiman, yang meliputi baik badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha swasta dan koperasi maupun perorangan.	Variasi harga tanah : a. Di lokasi perumahan berdasarkan tipe rumah yang ada b. Di sekitar lokasi perumahan dengan jarak radius 200 meter dari lokasi perumahan.

		Pengertian Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang menurut Permendagri No. 3 Tahun 1987 adalah perusahaan pembangunan perumahan yang selanjutnya disebut perusahaan adalah badan usaha yang berbnentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan diatas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan perumahan	
2.	Mengidentifikasi zonasi harga tanah yang ada di kawasan sekitar lokasi perumahan dan di kawasan perumahan itu sendiri.	**Pengertian Struktur Nilai Tanah** Struktur adalah suatu cara bagaimana sesuatu disusun atau dibangun. Dalam hal ini adalah suatu cara untuk menyusun atau menentukan dari nilai tanah. Harga tanah makin berkembang dengan lebih cepat bila tempat makin lebih dekat dengan pasar dan berkurang lebih lambat bila terletak makin jauh dari pasar. Sepanjang jalan ke pasar di kota dimungkinkan terdapat tempat-tempat yang memiliki berbagai faktor yang menguntungkan sehingga mungkin saja kurva rent gradient tersebut mempunyai gelombang.	▪ Harga tanah ▪ Sebaran lokasi pengembang

		Menurut Chappin bahwa pola dan struktur nilai tanah kota di kemukakan sebagai berikut : 1. Pusat wilayah perdagangan CBD mempunyai nilai tanah tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain. 2. Wilayah tempat pusat kerja, pusat pertokoan terletak disekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah CBD. 3. Makin jauh keluar keliling kawasan tersebut diatas terdapat kawasan perumahan dengan nilai tanah makin jauh dari pusat kota makin berkurang 4. Pusat-pusat pengelompokan industri dan perdagangan yang menyebar mempunyai nilai tanah yang tertinggi dibandingkan dengan sekililingnya, biasanya kawasan ini dikelilingi perumahan.	
3.	Mengidentifikasi faktor-faktor yang menentukan harga tanah (struktur nilai tanah) yang terbentuk akibat adanya pembangunan perumahan oleh pengembang.	Faktor-faktor penentu harga tanah berdasarkan teori-teori harga tanah Von Thunnen, Golberg, dan Alonso, serta variabel yang sesuai dengan kondisi di lapangan.	Aspek Fisik : a. Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap air b. Luas tanah c. Status tanah d. Jarak ke pusat

			e. Kelas jalan f. Jaringan Utilitas ▪ Jaringan jalan ▪ Jaringan listrik ▪ Jaringan telepon ▪ Jaringan air bersih g. Kedekatan dengan fasilitas ▪ Perdagangan / pasar ▪ Pendidikan / SLTP ▪ Kesehatan (Puskesmas/Dokter/Bidan) h. Jarak jangkau angkutan umum i. Penggunaan tanah

b) Quisioner

Penyebaran quisioner ditujukan kepada penduduk yang isinya disesuaikan bagi kebutuhan data yang akan dianalisa nantinya. Tujuan dari quisioner ini dikarenakan penduduk merupakan salah satu faktor yang berpengaruh dalam perubahan kondisi lahan terutama pada peningkatan harga tanah.

- Metode sampling

  Metode sampling digunakan untuk mengambil sampel dari beberapa populasi sesuai dengan tujuan yang diinginkan. Pengumpulan data dengan metode sampling ini juga berguna untuk menguji hipotesa tentang parameter populasi dengan menggunakan keterangan-keterangan yang diperoleh sampel. Teknik sampling yang digunakan dalam studi ini adalah Purposif Random Sampling (sampling bertujuan). Purposif random sampling digunakan dengan pertimbangan bahwa sifat-sifat populasi yang menjadi tujuan atau sasaran penelitian sudah jelas, hal ini dikaitkan dengan pengaruh populasi tersebut terhadap karakter harga tanah. Jenis populasi yang menjadi sampel pada studi ini adalah bidang kapling/tanah yang merupakan obyek dari studi ini.

- Jumlah Sampel

  Untuk menentukan sampel responden dapat dilakukan melalui metode statistik yaitu berdasarkan Puslitbang Pemukiman DPU, dengan menggunakan perhitungan :

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

Dimana :

n : Jumlah Responden

N : Jumlah Penduduk

d : Derajat kepercayaan 10 % (cukup representatif mewakili seluruh populasi/penduduk)

Jumlah total penduduk Kecamatan Tanggulangin pada tahun 2004 adalah sebesar 73.953 jiwa. Unit analisis dalan studi ini adalah keluarga dimana satu keluarga terdiri dari lima anggota keluarga. Jumlah unit analisis sebesar 63.296 KK dari jumlah penduduk sebesar 73.953 jiwa, maka jumlah sampel yang diambil adalah :

$$n = \frac{63.296}{63.296\,(0,1)^2 + 1}$$

$$= 99,8 = 100 \text{ responden.}$$

Penyebaran quisioner dilakukan pada sembilan desa yaitu lima desa yang terdapat pembangunan perumahan dan empat desa sebagai akibat adanya pembangunan perumahan. Dalam pendistribusian sampel didasarkan pada luas wilayah dimana jumlah sampel tertinggi yaitu pada wilayah yang lebih luas dimana untuk Desa Ketegan dan sekitarnya (18 sampel), Desa Kludan dan sekitarnya (20 sampel), Desa Kalisampurno dan sekitarnya (20 sampel), Desa Kalitengah dan sekitarnya (22 sampel), dan Desa Kedungbendo (20 sampel). Adapun dalam pengambilan sampel kriteria responden dalam studi ini antara lain :

- Sampel mewakili lokasi yang terletak pada jalan arteri sekunder dan kolektor primer.
- Sampel mewakili lokasi yang berdekatan dengan fasilitas umum.
- Sampel mewakili lokasi pada tiap-tiap blok khusunya pada lokasi perumahan.

2. Tahap Kedua (Pengumpulan Data Sekunder)

a) Pendekatan Teoritis

Pendekatan teoritis dilakukan melalui studi leteratur teoritis yang dilakukan untuk memperkuat analisis berdasarkan teoritis terhadap kondisi faktual dilapangan. Kemudian teori-teori tersebut dibandingkan dengan kondisi yang

ada dilapangan, dengan maksud menguji kelayakan ilmiah atau metode dan membantu mendapatkan hasil yang diinginkan.

b) Pengumpulan Data Sekunder

Maksud dari pengumpulan data sekunder ini adalah untuk mendapatkan data-data secara series menurut statistik pada setiap elemen atau variabel analisis yang diperlukan. Data sekunder ini bersifat formal, karena tersusun secara sistematis pada suatu instansi atau lembaga independen. Adapun bentuk data sekunder ini bremacam-mcam baik itu data nomeris (tabel), peta, maupun uraian. *Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel I-4 dan tabel I-6.*

3. Tahap Ketiga (Analisa)

a) Identifikasi Variasi Harga Tanah

Metode yang digunakan dalam pengidentifikasian variasi harga tanah ini mengunakan quesioner. Dalam hal ini harga tanah diperoleh secara langsung sesuai dengan kondisi di lapangan tanpa dilakukan range atau klasifikasi tertentu, jadi harga tanah yang diperoleh benar-benar real di lapangan. Pengidentifikasian ini dilakukan pada tiap-tiap desa baik itu di wilayah perumahan maupun di pemukiman penduduk sebagai akibat adanya pengembangan perumahan, kemudian dianalisa dengan menggunakan analisa deskriptif.

b) Penentuan Pola Penzoningan Harga Tanah

Tahapan penzoningan ini merupakan langkah lanjutan dari identifikasi variasi harga tanah, dimana harga tanah yang diperoleh dari hasil quisioner kemudian diklasifikasikan berdasarkan hasil analisa pertama, sehingga dapat diketahui struktur harga tanah yang terbentuk baik itu pada wilayah perumahan maupun pada pemukiman penduduk.

c) Faktor-faktor yang terkait dengan Perubahan Harga Tanah

- Penentuan Variabel

  Penentuan variabel dalam hal ini didasarkan pada teori-teori harga tanah yang meliputi teori Von Thunnen, William Alonso, Golberg dan Chinloy, serta variabel yang berdasarkan pengamatan dilapangan.

Adapun variabel-variabel harga tanah berdasarkan teori dan dilapangan, antara lain :

- Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap air
  - Baik : tidak pernah tergenang
  - Sedang : tergenang selama 1 sampai 3 jam setelah hujan
  - Buruk : sering tergenang
- Jarak ke pusat
  - Pusat Ibu Kota Kecamatan
- Kelas Jalan
  - Arteri Primer
  - Kolektor Primer
  - Lokal
- Luas Tanah
- Status Tanah
  - Hak milik bersertifikat
  - Hak milik belum bersertifikat (Petok D)
  - Bukan hak milik (HGB, tanah negara, tanah kas desa
- Kondisi Utilitas
  - Jalan
  - Air bersih
  - Listrik
  - Telepon
- Jarak dengan Fasilitas Umum (jarak rata-rata terdekat)
  - Perdagangan / Pasar terdekat
  - Pendidikan (SLTP/Sederajat)
  - Kesehatan (puskesmas, dokter, rumah bersalin/bidan)
- Jarak Jangkauan Angkutan Umum
- Penggunaan Lahan
  - Perdagangan
  - Perumahan
  - Perkantoran dan pendidikan

Tabel I-4.
Parameter Variabel Pola Harga Tanah

NO	VARIABEL	PARAMETER
1.	Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air	▪ Tanah yang tidak pernah tergenang ▪ Tanah tang tergenang 1 sampai 3 jam setelah hujan ▪ Tanah yang sering tergenang
2.	Luas Tanah	▪ Luas > 200 m^2 ▪ Lluas 100 – 200 m^2 ▪ Lluas < 100 m^2
3.	Status Tanah	▪ Status hak milik bersertifikat ▪ Status tanah bukan bersertifikat (Petok D) ▪ Status tanah lainnya (HGB, TKD, Tnh. Negara)
4.	Jarak dengan Pusat	▪ Berjarak ≤ 500 m dari persil tanah ▪ Berjarak 500 m – 1 km dari persil tanah ▪ Berjarak 1 km – 1,5 km dari persil tanah ▪ Berjarak ≥ 1,5 km
5.	Kelas Jalan	▪ Kelas jalan arteri sekunder ▪ Kelas jalan kolektor primer ▪ Kelas jalan kolektor sekunder ▪ Kelas jalan lingkungan
6.	Kondisi Utilitas	▪ Jaringan Jalan a. Jalan aspal b. Jalan makadam c. Jalan semen / paving d. Jalan tanah ▪ Jaringan Listrik a. Sudah terjangkau listrik b. Sudah terjangkau tetapi masih dalam rencana c. Belum terjangkau d. Masih dalam rencana ▪ Jaringan Telepon a. Sudah terjangkau telepon b. Sudah terjangkau tetapi masih dalam rencana c. Belum terjangkau d. Masih dalam rencana ▪ Jaringan Air Bersih a. PDAM dan sumur artesis b. Air sumur dan ledeng umum c. Air sumur d. Sungai
7.	Kedekatan dengan Fasilitas	▪ Jarak dengan Fasilitas Perdagangan (Pasar) a. Berjarak ≤ 300 m dari persil tanah b. Berjatrak 300 – 600 m dari persil tanah c. Berjarak 600 – 900 m dari persil tanah d. Berjarak ≥ 900 m dari persil tanah ▪ Jarak denagn Fasilitas Pendidikan (SLTP/Sederajat) a. Berjarak ≤ 300 m dari persil tanah b. Berjarak 300 – 600 m dari persil tanah c. Berjarak 600 – 900 m dari persil tanah d. Berjarak ≥ 900 m dari persil tanah ▪ Jarak dengan Fasilitas Kesehatan (puskesmas, dokter, rumah bersalin/bidan) a. Berjarak ≤ 300 m dari persil tanah b. Berjarak 300 – 600 m dari persil tanah c. Berjarak 600 – 900 m dari persil tanah d. Berjarak ≥ 900 m dari persil tanah
8.	Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum	▪ Berjarak ≤ 300 m ▪ Berjarak 300 – 600 m ▪ Berjarak 600 – 900 m ▪ Berjarak ≥ 900 m
9.	Penggunaan Lahan	▪ Perdagangan ▪ Perumahan ▪ Perkantoran/pendidikan ▪ Pertanian/ruang terbuka

Sumber : Kajian Teori

Tabel I-5
DESIGN SURVEY
IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER)
DI KECAMATAN TANGGULANGIN, KABUPATEN SIDOARJO
TAHUN 2004

No.	Sasaran	Tinjauan Pustaka	Definisi Operasional	Variabel Amatan	Metodologi	Out Put	Data					
							Jenis	Bentuk P	Bentuk T	Bentuk U	Tahun	Sumber
1.	Mengidentifikasi harga tanah yang ada di lokasi perumahan dan di sekitar lokasi perumahan yang dilakukan oleh pengembang (developer).	Pengertian harga tanah	Land Value merupakan suatu pengukuran nilai tanah yang didasrkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya. Faktor penentu harga tanah : 1. Faktor Terukur (Measurable Factors) terdiri dari : ▪ Fisik dasar ▪ Fisik geografi ▪ Sarana dan prasarana ▪ Fasilitas kebutuhan ▪ Lingkungan 2. Faktor Tidak Terukur (Non Measurable Factors) terdiri dari : ▪ Keberuntungan ▪ Rasa aman	Variasi harga tanah : a. Di lokasi perumahan berdasarkan tipe rumah yang ada b. Di sekitar lokasi perumahan dengan jarak 200 meter berdasrkan pola penggunaan lahannya.	Metode Uji Chi-Square	Keterkaitan variabel terhadap harga tanah dan variasi harga tanah	▪ Kondisi fisik Kecamatan Tanggulangin	√	√	√	2004	▪ Survey lapangan ▪ Quisioner
							▪ Harga tanah	√	√	√	2004	
2.	Mengidentifikasi zonasi harga tanah yang ada di kawasan sekitar lokasi perumahan dan di kawasan			▪ Harga tanah ▪ Sebaran lokasi perumahan yang dibangun oleh pengembang	Penzoningan berdasarkan range harga tanah	Harga tanah berdasarkan lokasi (penzoningan)	▪ Harga tanah	√	√	√	2004	▪ Survey lapangan

	perumahan itu sendiri.											
3.	Mengidentifikasi faktor-faktor yang menentukan harga tanah (struktur nilai tanah) yang terbentuk akibat adanya pembangunan perumahan oleh pengembang.	Faktor-faktor penentu harga tanah	1. Faktor fisik dasar ▪ Topografi ▪ Iklim ▪ Kondisi tanah 2. Faktor geografis ▪ Lokasi yang strategis 3. Faktor sarana dan prasarana	Aspek Fisik : a. Kondisi fisik tanah b. Jarak ke pusat c. Luas tanah d. Status tanah e. Kondisi Utilitas f. Kedekatan dengan fasilitas g. Angkutan umum h. Penggunaan tanah	Metode Uji Chi-Square	Variabel penentu harga tanah terkait dengan pembangunan perumahan oleh pengembang		–	√	√	2004	▪ Survey literatur/ data ▪ Survey lapangan

Tabel I-6
Kebutuhan Data Untuk Instansi
Tahun 2004

No.	Nama Intansi	Jenis Data
1.	BPN	a. Peta Kabupaten Sidoarjo b. Peta Kecamatan Tanggulangin c. Peta Penggunaan Lahan Kec.Tanggulangin d. Informasi tentang status pertanahan e. Informasi tentang NJOP
2.	Bappeda	a. RTRK Kecamatan Tanggulangin b. RDTRK Kecamatan Tanggulangin
3.	Kantor Kecamatan	a. Peta desa b. Buku Potensi Kecamatan c. Buku Potensi Desa d. Informasi tentang pengembangan perumahan oleh pengembang e. Informasi tentang perubahan penggunaan lahan dan harga tanah
4.	Kantor Pengembang (Bersatu Sukses Group)	a. Peta Site Plan Perumahan b. Informasi tentang pembangunan perumahan

- Analisa Variabel

  Pada tahap ini variabel-variabel yang dianalisis adalah hasil dari penetuan beberapa teori dan hasil pengamatan dilapangan. Adapun variabel-variabel tersebut antara lain :

  - Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap air
  - Jarak ke pusat

- Kelas Jalan
- Luas Tanah
- Status Tanah
- Kondisi Utilitas
- Jarak dengan Fasilitas Umum
- Jarak Jangkauan Angkutan Umum
- Penggunaan Lahan

Berdasarkan varibel-veriabel tersebut digunakan alat analisis yaitu dengan menggunakan analisis Regresi Linier Berganda, adapun rumusan kedua metode tersebut adalah :

Persamaan Regresi Linier Berganda :

$$Yi = \alpha + \beta_1 Xi_1 + \beta_2 X_{i2} + \ldots\ldots\ldots\ldots + \beta_k X_{ik} + e_i$$

Dimana :

Yi = nilai variabel terikat dari observasi ke-i

α = nilai Y bila semua $X_1 = 0$

$\beta_{i\ldots} \beta_k$ = koefisien regresi berhubungan dengan masing-masing variabel bebas Xi

Xij = nilai variabel independen ke-j dari observasi ke-i dimana j = 1,2,……..k

Ketentuan Hasil Perhitungan :

- Jika T > Hasil perhitungan, maka HO ditolak
- Jika T < Hasil perhitungan, maka HO diterima

Untuk penjelasan lebih lanjut dari metode analisis tersebut dapat dilihat bab analisa. Dalam pengajuan variabel kedalam persamaan harga tanah tersebut digunakan analisis regresi linear berganda. Alasan digunakan metode ini adalah untuk pemeriksa variabel yang tidak dapat masuk dalam persamaan. Sehingga dengan demikian variabel yang masuk dalam persamaan benar-benar layak

secara statistik dan melalui beberapa tahapan atau analisis digunakan bantuan program komputer SPSS 13.0 for Windows, yang sangat cepat dan mudah dalam pengoperasiannya.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel I-7.

Tabel I-7
Variabel Analisa Harga Tanah

No.	Variabel		Metode Variabel
	Dependent	Independet	
1.	Harga Tanah	▪ Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap air ▪ Luas tanah ▪ Status tanah ▪ Jarak ke pusat ▪ Kelas jalan ▪ Jaringan jalan ▪ Jaringan listrik ▪ Jaringan telepon ▪ Jaringan air bersih ▪ Jarak dengan fasilitas perdagangan ▪ Jarak dengan fasilitas pendidikan ▪ Jarak dengan fasilitas kesehatan ▪ Jarak jangkau terhadap angkutan umum ▪ Penggunaan lahan	Regresi Linier Berganda

Sumber : Teori dan Hasil Survey

4. Tahap Keempat

Pada tahap ini berdasarkan hasil analisis yang didapat, selanjutnya digunakan untuk mengidentifikasi struktur harga tanah akibat pembangunan perumahan oleh pengembang.

1.10. Sistematika Pembahasan

Adapun sistemetika pembahasan pada studi ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup studi yang meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, tinjauan pustaka, metodologi yang terdiri dari empat tahapan kerja, kerangka pemikiran, serta sistematika pembahasan.

BAB II KARAKTERISTIK WILAYAH STUDI

Bab ini memberikan gambaran mengenai wilayah studi yang dalam hal ini adalah Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo, baik itu berupa kondisi eksisting maupun kondisi yang terkait dengan harga tanah.

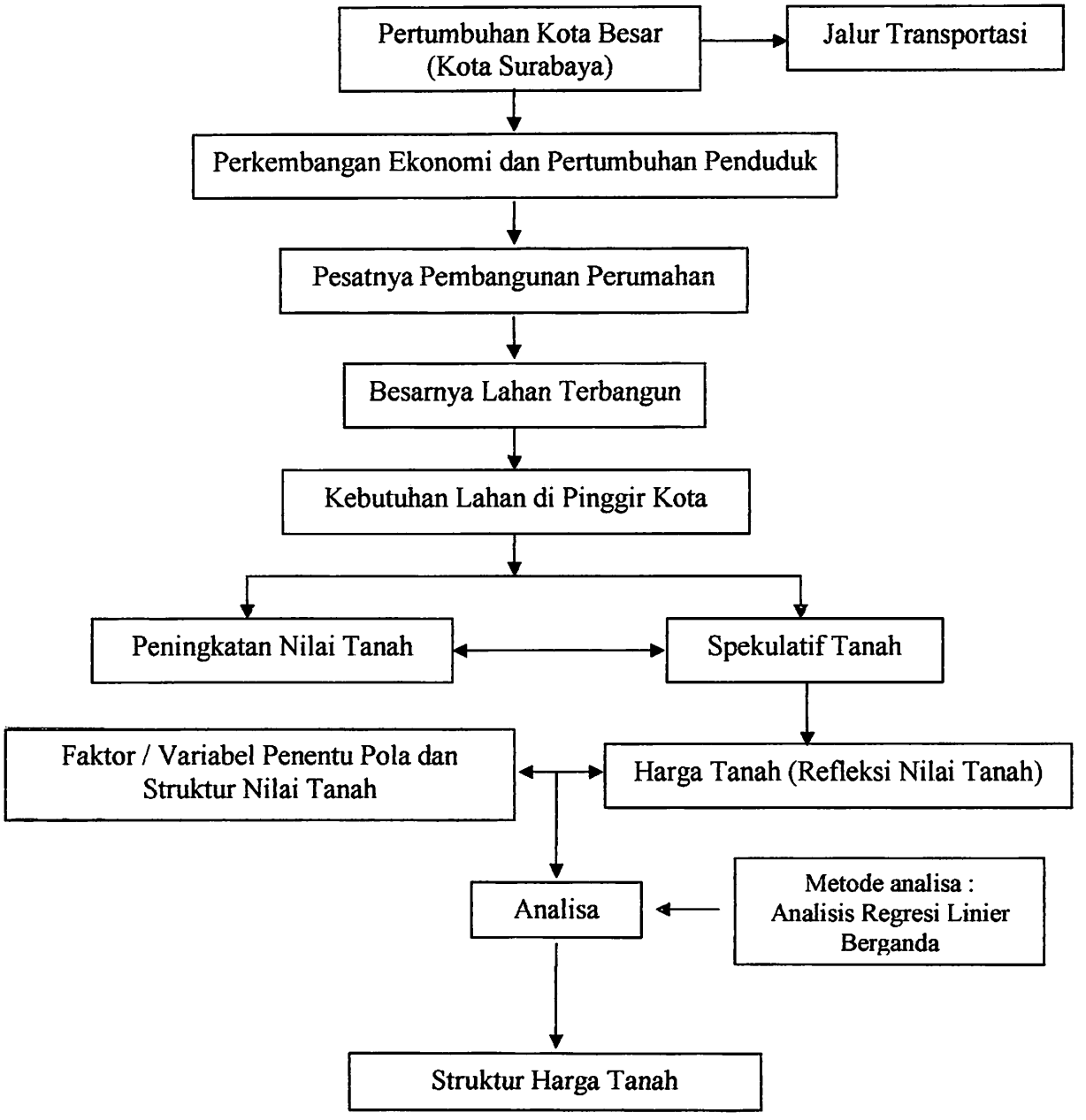
BAB III ANALISA STRUKTUR HARGA TANAH DAN VARIABEL PENENTU HARGA TANAH D WILAYAH STUDI

Pada analisa ini berisikan variabel-variabel harga tanah yang akan dianalisa dengan menggunakan metode regresi linier berganda dalam bentuk persamaan harga tanah dalam penerapannya dilapangan, serta pembentukan struktur harga tanah yang ada di wilayah studi berdasarkan variabel yang ada..

BAB IV PENUTUP

Berisikan kesimpulan yang didapat dari hasil analisa dan penerapan model harga tanah pada wilayah studi, serta rekomendasi yang didapat dari studi ini.

1.11. Kerangka Pemikiran



BAB II
KARAKTERISTIK WILAYAH STUDI

2.1. Tinjauan Kebijakan

2.1.1. Kondisi Umum Kabupaten Sidoarjo

Kabupaten Sidoarjo ditinjau dari kondisi geografis terletak pada 112,5° - 112,9° Bujur Timur dan 7,3° - 7,5° Lintang Selatan. Luas daratan Kabupaten Sidoarjo adalah ± 71.424,25 Ha dengan luas wilayah lautan berdasarkan perhitungan GIS sampai dengan 4 mil kearah laut adalah ± 201,6868 km^2. Secara administrasi batas wilayah Kabupaten Sidoarjo adalah :

- Sebelah Utara : Kota Surabaya dan Kabupaten Gresik
- Sebelah Selatan : Kabupaten Pasuruan
- Sebelah Timur : Selat Madura
- Sebelah Barat : Kabupaten Mojokerto

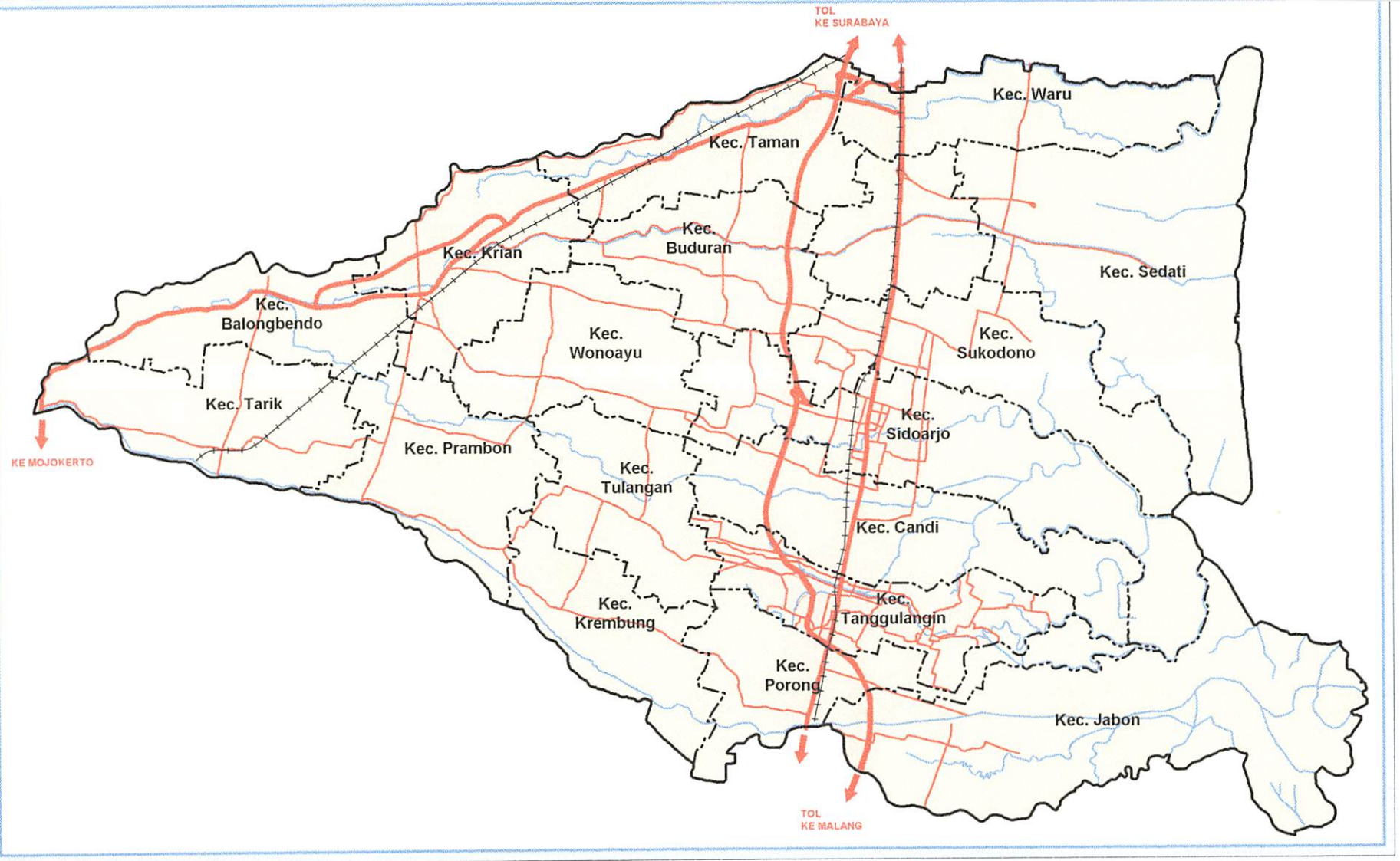
Ditinjau dari aspek administrasi Kabupaten Sidoarjo terdiri dari 18 Kecamatan, 322 Desa, dan 31 Kelurahan. Adapun untuk jumlah penduduk di Kabupaten Sidarjo adalah 1.352.045 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebesar 670.742 jiwa dan 681.303 jiwa penduduk perempuan.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-1.

2.1.2. Pengembangan Tata Ruang

Sebagaimana halnya dengan permasalahan tata ruang, maka tujuan pengembangan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo pada dasrnya juga tidak dapat dilepaskan dari tujuan pembangunan daerah sebagaimana yang tercantum dalam Pola Dasar Pembangunan Daerah, karena Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamdya merupakan matra ruang dari Pola Dasar Pembangunan Daerah Tingkat II serta merupakan penjabaran dari RSTRP.

Sesuai dengan Pola Dasar Pembangunan Daerah Kabupaten Sidoarjo, tujuan pembangunan daerah adalah sebagai berikut :



Sumber:
BPN Sidoarjo



No. Peta : II-1

Skala 1 : 200.000

2 0 2 4 km

N
W E
S

KETERANGAN PETA:

- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Jar. Jalan
- Rel KA
- Jar. Sungai
- Kabupaten Sidoarjo (71.898,757 Ha)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

JUDUL PETA: KABUPATEN SIDOARJO

1. Meningkatkan taraf hidup masyarakat secara lebih merata baik antar desa – kota, antar satuan wilayah pembangunan maupun antar kelompok sosial.
2. Meningkatkan kualitas lingkungan hidup, agar pembangunan dapat terus dilanjutkan oleh generasi berikutnya.

Dengan mengacu pada tujuan pembangunan daerah tersebut dan dengan memperhatikan analisa permasalahan yang ada, maka dapat dilakukan formulasi tujuan penataan ruang Kabupaten Sidoarjo pada dasarnya ditujukan untuk :

1. Menyeimbangkan pertumbuhan antar wilayah melalui pemerataan pembangunan, peningkatan perdagangan antar daerah, serta melalui peningkatan kemungkinan investasi.
2. Mempercepat pertumbuhan dan perkembangan daerah terpencil atau terisolir.
3. Meningkatkan kualitas sumber daya manusia agar dapat mendukung pertumbuhan pembangunan yang direncanakan.
4. Mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya alam dengan tetap memperhatikan azas kelestarian lingkungan.
5. Mengembangkan potensi kawasan-kawasan yang strategis guna mendorong pertumbuhan wilayah lain.
6. Memberikan arahan untuk perkembangan/penyediaan prasarana wilayah, khususnya perhubungan dan komonikasi keseluruh pelosok Wilayah Kabupaten Sidoarjo.
7. Mengkaitkan pertumbuhan kota dengan desa dalam rangka mengembangkan hubungan yang saling menguntungkan.

2.1.3. Perwilayahan Pembangunan

Kecenderungan perkembangan wilayah didominasi perkembangannya pada kawasan terbangun baik berupa kawasan permukiman juga fasilitas pendukung dan perkembangan fasilitas industri. Pada kenyataannya kecenderungan perkembangan kawasan terbangun juga mengikuti pola linier yang bergerak kearah timur. Adapun Perwilayahan Pembangunan di Kabupaten Sidoarjo meliputi :

1. Satuan Wilayah Pembangunan (SWP) I dengan pusatnya di Kecamatan Taman yang terdiri dari Kecamatan Taman, Waru, Gedangan, dan sebagian Kecamatan Sukodono.
2. Satuan Wilayah Pembangunan (SWP) II dengan pusatnya di Kecamatan Sidoarjo yang terdiri dari Kecamatan Sidoarjo, Buduran, Sedati, Candi, dan sebagian Kecamatan Sukodono.
3. Satuan Wilayah Pembangunan (SWP) III dengan pusatnya di Kecamatan Porong yang terdiri dari Kecamatan Porong, Jabon, Tanggulangin, dan sebagian Kecamatan Krembung. Dengan prioritas kegiatannya adalah pertanian, perdagangan, jasa, industri, dan pariwisata.
4. Satuan Wilayah Pembangunan (SWP) IV dengan pusatnya di Kecamatan Tulangan yang terdiri dari Kecamatan Tulangan, sebagian Kecamatan Krembung, Wonoayu, dan sebagian Kecamatan Prambon.
5. Satuan Wilayah Pembangunan (SWP) V dengan pusatnya di Kecamatan Krian yang terdiri dari Kecamatan Krian, Balongbendo, Tarik, sebagian Kecamatan Prambon dan Wonoayu. Kegiatan utamanya adalah pertanian (agro industri), industri, perdagangan, jasa, pendidikan, dan pariwisata.

2.1.4. Kebijakan Pembangunan

Kebijakan pembangunan Kabupaten Sidoarjo yang tertuang dalam Pola Dasar Pembangunan Daerah 2002-2005 membedakan arah kebijakan pembangunan dalam 9 sektor yaitu hukum, ekonomi, politik, agama, pendidikan, sosial budaya, sumber daya alam, dan lingkungan hidup, ketentraman dan ketertiban serta bidang pembangunan daerah. Beberapa bidang yang berkaitan dengan penataan ruang wilayah adalah :

1. Bidang Ekonomi

   Memperkuat struktur ekonomi yang seimbang dan merata untuk kesejahtraan rakyat.
2. Bidang Pendidikan

   Menciptakan sistem pendidikan yang sesuai paad semua jalur, jenis dan jenjang pendidikan.

3. Bidang Sumber Daya Alam dan Lingkungan Hidup

   Pembangunan sumber daya alam dan lingkungan hidup yang diarahkan pada terwujudnya pengelolaan sumber daya yang optimal.

4. Bidang Pembangunan Daerah

   Diarahkan pada pengembangan penataan ruang daerah sebagai *development scenario.*

Pada Program Pembangunan Daerah (Propeda), bidang-bidang yang terkait adalah bidang ekonomi, pendidikan, sosial budaya, dan pembangunan daerah. Dalam Rencana Strategis Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, program kegiatan lima tahunnya adalah pada bidang industri dan pergudangan, pertanian, peternakan dan perkebunan, perikanan dan kelautan, pekerjaan umum, tenaga kerja, SDA, pertambangan dan lingkungan hidup, pendidikan dan kebudayaan, periwisata, kesehatan, pertanahan, keamanan dan ketertiban, kelembagaan dan aparatur daerah, perijinan dan penanaman modal daerah, koperasi, pengusaha kecil dan menengahserta pemberdayaan masyarakat.

2.1.5. Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo

Kebijakan mengenai perumahan dan permukiman wilayah Kabupaten tidak hanya mengarah pada sektor perumahan dan permukiman saja, namun didalamnya menyangkut kebijaksanaan yang berkaitan dengan fungsi utama wilayah, perwilayahan pembangunan, struktur jaringan jalan, perekonomian wilayah, pemantapan kawasan lindung, pengembangan kawasan budidaya dan pengembangan wilayah prioritas. Dengan mengetahui arahan makro tersebut, maka arahan keruangan untuk perumahan dan permukiman dapat dikaji secara lebih komprehensif. Berikut ringkasan mengenai RTRW Kabupaten Sidoarjo tahun 2003 – 2013 :

Tabel II-1
Ringkasan Kebijaksanaan Kabupaten Sidoarjo tahun 2003 – 2013

KEBIJAKSANAAN	URAIAN
Rencana Fungsi Utama Wilayah	Pertanian, perikanan tambak, perindustrian yang menunjang Gerbangkertosusila, permukiman, bandara Juanda, perdagangan dan jasa serta pendidikan
Perwilayahaan Pembangunan dan Kegiatan masing-masing Wilayah	Hirarki kota : I (Kec. Waru dan Sidorjo), II (Kec. Taman dan Gedangan), III (Kec. Candi, Tanggulangin, Sukodono), dan IV (Kec. Krian, Sedati, Porong, Tulangan, Buduran, dan Wonoayu). Sub Satuan Wilayah Pengembangan dan fungsinya : ▪ SSWP I : Waru (Pusat), Kec. Taman, Gedangan, Sukodono dan sebagian Kec. Waru dan Sedati. Kegiatan primer : industri dan pergudangan; kegiatan sekunder : jasa, pendidikan, pariwisata, dan pertanian ▪ SSWP II : Sidoarjo (Pusat), meliputi sebagian Kec. Sidoarjo, Buduran dan Candi. Kegiatan primer : pemerintahan, perdagangan dan jasa; kegiatan sekunder : industri, pendidikan, dan pertanian. ▪ SSWP III : Porong (Pusat), Kec. Porong, Tulangan, dan Krembung serta sebagian dari Kec. Porong, Jabon, Tanggulangin. Kegiatan primer : pertanian dan indsutri; kegiatan sekunder : perdagangan dan jasa, pendidikan, dan pariwisata. ▪ SSWP IV : Krian (Pusat), meliputi Kec. Krian, Balongbendo, Tarik, Prambon, dan Wonoayu. Kegiatan primer : pertanian dan industri; kegiatan sekunder perdagangan dan jasa, pendidikan, dan pariwisata. ▪ SSWP V : Kawasan tambak sebelah timur (Pusat) meliputi sebagian dari Kec. Waru, Sedati, Buduran, Sidoarjo, Candi, Jabon, Tanggulangin. Kegiatan primer : pertambakan; kegiatan sekunder wisata pantai dan TPI
Rencana Struktur Jaringan Jalan	Rencana jalan tol Waru-Juanda, rencana jalan lingkar tengah, rencana jalan akses tol Jabon, rencana jalan bay pass Porong, rencana jalan Krian Ring Road dan rencaan jalan tol Surabaya-Mojokerto. Fasilitas terminala baru yakni terminal tipe B (seluas 3 Ha di Desa Juwet Kenongo Kec. Porong) dan terminal Cargo (seluas 2 Ha) dan Pasar Induk Porong (seluas 7 Ha).
Rencana Perekonomian Wilayah	Pengembangan perekonomianwilayah Kabupaten Sidoarjo diarakan pada sektor pertanian (melalui intesifikasi, diversifikasi tanaman dan agribisnis) dan sektor industri

	yang menunjang sektor pertanian. Rencana industri polutan dialokasikan di Kawasan Industri Jabon (seluas 2.200 Ha) sedangkan industri non pulutan diarahkan di Kawasan industri Balongbendo-Krian.
Rencana Pemantapan Kawasan Lindung	▪ Kawasan perlindungan setempat berupa : - sempadan pantai berada beberapa bagian pada Kec. Waru (6 Ha), Sedati (195 Ha), Buduran (12 Ha), Sidoarjo (19,8 Ha), dan Jabon (159 Ha) dengan luas keseluruhan 391,8 Ha. - Sempadan sungai Mangetan, Porong, Kli Buntung, Sungai Brantas, dan Sungai Mas selebar 50-100 m untuk kawasan permukiman, difungsikan sebagai RTH dan memfungsikan sungai sebagai arah oroentasi. ▪ Kebijaksanaan untuk pengembangan dan pengelolaan hutan bakau ditetapkan sedalam 350 meter, dengan tetap mengacu pada aturan dan disesuaikan dengan kondisi yang ada di lapangan. ▪ Kebiajksanaan perlindungan terhadap cagar budaya makam Dewi Sekardadu di Kec. Buduran dan terhadap situs purbakala : candi di Kec. Porong sebanyak 3 buah seluas 3 Ha, Kec. Wonoayu sebanyak 1 buah seluas 2 Ha, dan Kec. Sedati sebanyak 1 buah seluas 1 Ha. ▪ Pengembangan kawasan wisata alam pantai di pesisir timur tepatnya di Kec. Sedati.
Rencana Pengembangan Kawasan Budidaya	▪ Kawasan pertanian tanaman pangan adalah berupa lahan basah (sawah irigasi teknis dan non teknis yang terdapat di wilayah Kec. Sidoarjo, Candi, Porong, Krembung, Tulangan, Tanggulangin, Jabon, Krian, Balongbendo, Tarik, Prambon, Wonoayu, dan Sukodono) dan pertanian lahan kering. Sawah irigasi teknis tetap dipertahnkan keberadaannya serta tidak diperbolehkan adanya pengalihfungsian untuk kegiatan non pertanian. Total luas rencana kawasan pertanian tanaman pangan adalah 18.618,44 Ha. ▪ Rencana pengembangan perikanan tambak berada di Kec. Waru, Buduran, Sedati, Sidoarjo, Candi, Tanggulangin, dan Jabon dengan luas total 15.766,2 Ha. ▪ Kawasan pariwisata yang akan dikembangkan adalah ; kawasan wisata pantai di pantai timur Sidoarjo seluas 612 Ha, wisata candi, wisata makam Dewi Sekardadu, wisata Belanja di CBD Porong, CBD Kawasan Industri Jabon dan Pusat Kota, wisata home industy dan miniatur

	Jawa Timur di Tanggulangin, pasar induk agrobisnis di Desa Jemundo (Kec. Sukodono) seluas 50 Ha, Bandara Juanda dan pelabuhan ikan. ▪ Arahan kawasan permukiman pedesaan adalah di Kec. Waru, Sedati, Buduran, Gedangan, Sidoarjo, Candi, Tanggulangin, Porong, Jabon, Taman, Krian, Balongbendo, Tarik, Prambon, Wonoayu, dan Sukodono seluas 21.781,99 Ha. ▪ Arahan pengembangan kawasan industri yang berpolutan adalah di Kawasan Berikat Jbon seluas 2.650 Ha. ▪ Rencana pemantapan kawasan pertambangan adalah berada di Kec. Porong (Pertambangan gas bumi), Kec. Tanggulangin dan Kec. Krembung. ▪ Kawasan khusus yang dilindungi dari pengalihfungsian adalah berupa kawsana khusus militer di Kec. Sedati, Gedangan, Waru, Buduran, dan Wonoayu.
Rencana Pengembangan Wilayah Prioritas	▪ Wilayah yang mempunyai prospek pengembangan yang tinggi. Yaitu wialyah sekitar jalan tol dan arteri primer (meliputi jalan tol Surabaya-Sidoarjo, rencana jalan tol Waru-Juanda) serta kawasan industri (terutama industri di sepanjang jalan arteri primer). Wlayah yang mempunyai prospek pengembangan yang tinggi adalah kec. Sidoarjo, Waru, Taman, Sedati, dan Gedangan. ▪ Wilayah yang termasuk tertinggal/terisolasi atau kurang berkembang meliputi Kec. Jabon, Balongbendo, dan Prambon. ▪ Perkembangan pusat-pusat kegiatan ekonomi yang cukup pesat terutama pada pusat SSWP untuk meniadakan kesenjangan antar wilayah. ▪ Kawasan yang strategsi dan memberikan prospek pengembangan yang baik, meliputi kawasan strategis untuk kegiatan industri dan pergudangan (Kec. Taman, Waru, dan Sedati). Kawasan strategis lainnya adalah kawasan tambak (Kec. Sidoarjo, Buduran, Candi, Jabon, Waru, dan Sedati). ▪ Kawasan perbatasan meliputi kawasan Tarik/Balongbendo dan Kab. Mojokerto, Kawasan Legundi (Kab. Gresik) dan Kec. Krian, Kawasan Taman-Waru-Surabaya, Kawasan Prambon dan Pungging (Kab. Mojokerto), Kawasan Porong-Jabon-Kab. Pasuruan.

2.2. Kondisi Umum Wilayah Kecamatan Tanggulangin

2.2.1. Aspek Fisik

Fisik disini menggambarkan suatu kondisi fisik dari wilayah Kecamatan Tanggulangin yang paling mendasar secara keseluruhan, yaitu menyangkut batas administrasi, Topografi, Geologi, Hidrologi, dan Klimatologi. Penjabaran untuk lebih jelasnya yaitu :

2.2.1.1. Batas Administrasi

Letak administrsi Kecamatan Tanggulangin dengan luas wilayah 3.373,042 Ha, terdiri dari 19 desa yang terbagi atas 31 dusun, 89 RW, 413 RT. Batas administrasi Kecamatan Tanggulangin yaitu :

- Sebelah Utara : Kecamatan Candi
- Sebelah Selatan : Kecamatan Porong
- Sebelah Timur : Kecamatan Porong
- Sebelah Barat : Kecamatan Tulangan

Adapun 19 Desa tersebut antara lain :

1. Kedensari
2. Kalisampurno
3. Ketapang
4. Kedungbendo
5. Ngaban
6. Kalitengah
7. Kludan
8. Boro
9. Ketegan
10. Randegan
11. Gempolsari
12. Sentul
13. Penatarsewu
14. Banjarasri
15. Banjarpanji
16. Kedungbanteng
17. Kalidawir
18. Putar
19. Ganggangpanjang

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-2 .

2.2.1.2. Topografi

Faktor kemiringan atau kelerengan lahan akan sangat berpengaruh pada proses perkembangan kota. Wilayah kota yang mempunyai kemiringan lahan

yang relatif tinggi akan lebih lambat perkembangannya jika dibanding kan dengan kota yang mempunyai kemiringan yang relatif rendah.

Kondisi topografi yang ada di Kecamatan Tanggulangin mempunyai kemiringan lahan berkisar antara 0 – 5 %, hal ini berarti kondisi wilayahnya datar dan Kecamatan Tanggulangin terletak diketinggian 1 – 5 meter dpl. Dengan kondisi topografi yang relatif rata pada seluruh wilayah, maka berdasarkan syarat fisik berarti Kecamatan Tanggulangin dapat dikelompokkan sebagai lahan produktif, hal ini didukung pula oleh kesuburan tanah, kedalaman tanah yang rata-rata 90 cm atau len\bih dan ketersediaan air tanah. *Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-3* .

2.2.1.3. Geologi

Struktur geologi menunjukkan tekstur dan struktur tanah, sehingga dapat dilihat tingkat kesuburan daerah tersebut. Di wilayah Kecamatan Tanggulangin jenis tanahnya adalah Aluvial Kelabu dengan bahan induk endapan liat. *Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-4* .

2.2.1.4. Hidrologi

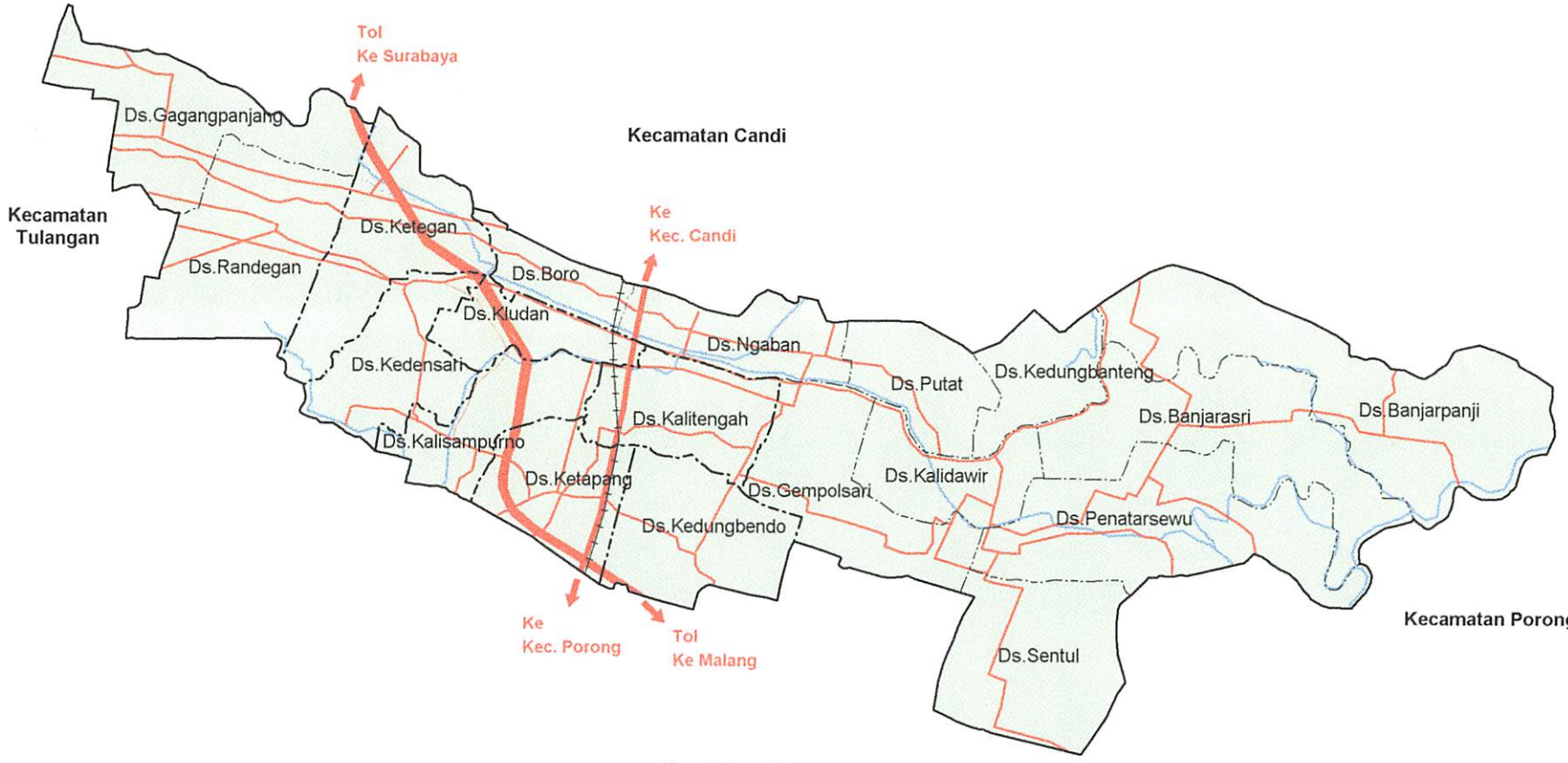
Kecamatan Tanggulangin hanya dialiri sungai-sungai sedang dan kecil / parit-parit, selain sungai faktor hidrologi lainnya yaitu sumur dengan kedalaman rata-rata air tanah ± 4 m dpl.

2.2.1.5. Klimatologi

Kecamatan Tanggulangin mempunyai iklim tropis dengan suhu rata-rata 29° C - 35° C, dengan curah hujan rata-rata antara 1516 mm/th.

2.2.2. Pola Penggunaan Lahan

Pada umumnya pola penggunaan lahan dibagi menjadi 2 bagian yaitu kawasan terbangun dan kawasan tak terbangun.



Sumber :
BPN Sidoarjo

No. Peta : II-3



Skala 1 : 60.000

0,6 0 0,6 1,2 km

N
W E
S

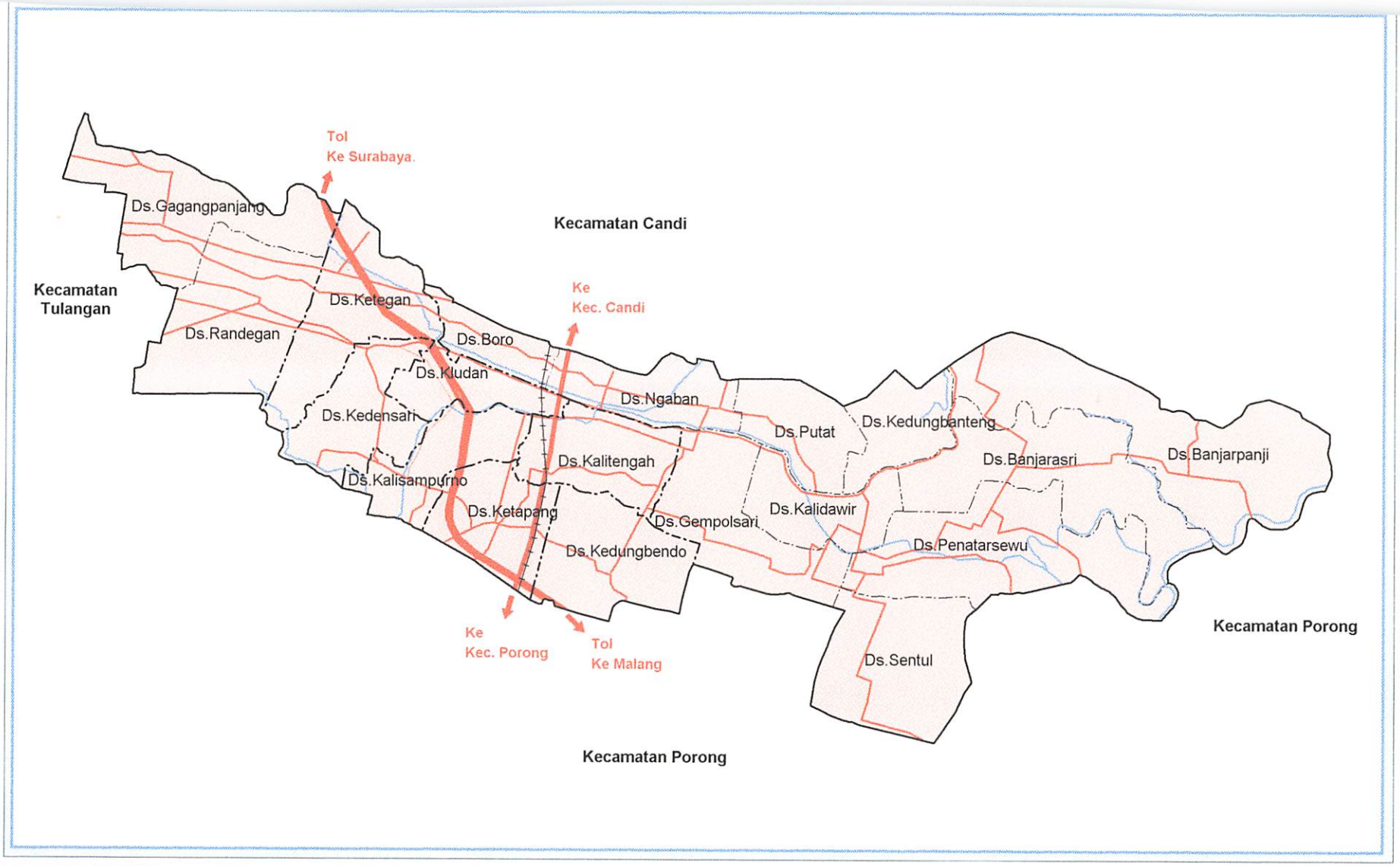
KETERANGAN PETA:

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jar. Jalan
- Rel KA
- Jar. Sungai
- Kemiringan Lahan 0 - 5 %

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

JUDUL PETA: KEMIRINGAN LAHAN (SLOPE)
KECAMATAN TANGGULANGIN



Sumber :
BPN Sidoarjo

No. Peta: II-4

Skala 1 : 60.000

0,6 0 0,6 1,2 km

N
W E
S

KETERANGAN PETA:

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jar. Jalan
- Rel KA
- Jar. Sungai
- Aluvial Kelabu dengan Bahan Induk Endapan Liat

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

JUDUL PETA: JENIS TANAH
KECAMATAN TANGGULANGIN

1. Kawasan Terbangun

   Kawasan terbangun yang ada di Kecamatan Tanggulangin terdiri dari daerah permukiman, peribadatan, pendidikan, perkantoran, fasilitas umum, rekreasi dan olahraga, kesehatan, serta perdagangan dan jasa.

2. Kawasan tak Terbangun

   Kawasan tak terbangun terdiri atas jalan, sawah, lapangan, makam, ladang, daerah konservasi, dan lain-lain.

Secara umum pola penggunaan lahan suatu daerah pada dasarnya menggambarkan tingkat kesejahteraan masyarakat di daerah yang bersangkutan. Pada tahun 2003 penggunaan tanah yang ada di Kecamatan Tanggulangin banyak didominasi oleh permukiman yaitu seluas 1.280,86 Ha, dan lahan pertanian/sawah seluas 1.424,49 Ha. Komposisi penggunaan lahan dapat pula sektor ekonomi yang menonjol dari suatu kota dan juga bisa menunjukkan ciri dari suatu daerah.

2.2.3. Kondisi Fasilitas dan Pelayanan Sosial

Di Kecamatan Tanggulangin jenis dan jumlah fasilitas tersebar pada desa/kelurahan yang ada. Berdasarkan pada data yang ada penyebaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut :

2.2.3.1. Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang ada di Kecamatan Tanggulangin dibedakan berdasarkan tingkatan yaitu TK, SD, Madrasah Ibtidaiyah, SLTPN, SLTP Swasta, Madrasah Tsanawiyah, Madrasah Aliyah, SMU Swasta, dan SMK. Jumlah fasilitas pendidikan terbanyak berupa fasilitas TK sebanyak 32 unit, SD sebanyak 28 unit, Madrasah Ibtidaiyah sebanyak 14 unit, SD Swasta sebanyak 3 unit, SLTPN sebanyak 2 unit, SLTP Swasta sebanyak 5 unit, Madrasah Tsanawiyah sebanyak 7 unit, Madrasah Aliyah sebanyak 3 unit, SMU Swasta sebanyak 2 unit, dan SMK sebanyak 2 unit.

2.2.3.2. Fasilitas Peribadatan

Fasilitas peribadatan di Kecamatan Tanggulangin hanya terdiri dari Masjid dan Mushola saja. Adapun jumlah unit untuk Masjid adalah 43 unit, sedangkan untuk Mushola adalah 226 unit yang tersebar di 19 desa.

2.2.3.3. Fasilitas Perkantoran

Fasilitas perkantoran yang ada di Kecamatan Tanggulangin yaitu berupa fasilitas Kantor Kecamatan sebanyak 1 unit, Kantor Kelurahan/Balai Desa sebanyak 19 unit, Kantor Statistik 1 unit, KUA 1 unit, Kantor Cabdin.Pendidikan 1 unit, Kantor Dinas Pertanian Perkebunan dan Peternakan 1 unit, Kantor Dinas Pengairan 1 unit, Kantor Dinas Perikanan dan Kelautan 1 unit, Kantor Pos dan Giro 1 unit, serta Kantor BRI Unit 1 unit.

2.2.3.4. Fasilitas Perdagangan dan Jasa

Fasilitas perdagangan dan jasa di Kecamatan Tanggulangin diperuntukkan mendukung perekonomian di kawasan tersebut. Saat ini terdapat Pasar Umum 2 unit, Toko/Kios/Warung sebanyak 674 unit, Bank Desa 2 unit, dan Rumah Makan 157 unit.

2.2.3.5. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan yang ada berupa Puskesmas 1 unit, Puskesmas Pembantu 1 unit, Praktek Dokter Umum 19 unit, Praktek Dokter Ahli 1 unit, Bidan 23 unit, dan Apotek 4 unit.

2.2.3.6. Makam, Tambak, dan Ruang Terbuka Hijau

Jumlah Makam di Kecamatan Tanggulangin seluas 14,95 Ha yang tersebar di setiap desa/kelurahan, Tambak seluas 495,98 Ha, sedangkan untuk RTH dapat berupa lapangan bola, taman, dan kawasan konservasi di sekitar rel kereta api.

2.2.4. Aspek Transportasi

Salah satu sektor yang sangat mendukung dalam proses perencanaan komprehensif dan perkembangan suatu kota adalah sektor transportasi. Sektor transportasi sangat memegang peranan penting. Bila ditinjau secara umum transportasi terdiri dari dua macam, yaitu sarana transportasi dan prasarana transportasi.

2.2.4.1. Sarana Transportasi

Alat transportasi yang dipakai oleh penduduk di Kecamatan Tanggulangin untuk melakukan pergerakan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu kendaraan bermotor dan kendaraan tak bermotor. Sarana transportasi ini sangat berpengaruh dalam mempercepat laju distribusi penduduk dan mempercepat proses pembangunan disegala bidang, selain itu dapat dinilai sebagai potensi penghasil pergerakan lalu lintas di dalam kecamatan itu sendiri.

2.2.4.2. Prasarana Transportasi

Prasarana transportasi yang ada di Kecamatan Tanggulangin berupa prasaran jenis jalan yang terbagi atas jalan aspal, jalan makadam, dan jalan tanah, selain itu prasanan yang lain yaitu meliputi jembatan dan marka jalan. Jaringan-jaringan jalan tersebut dikelola dan dibawah pengawasan Pemerintah Propinsi (Negara) dan Pemerintah Kabupaten. Jaringan jalan tersebut bagi Kecamatan Tanggulangin berfungsi sebagai jalan primer (arteri primer dan lokal primer), dan jalan sekunder (arteri sekunder, kolektor sekunder, dan lokal sekunder).

Jaringan jalan arteri primer menghubungkan Kota-kota Surabaya - Pasuruan / Probolinggo - Banyuwangi, Surabaya – Pasuruan / Probolinggo – Jember-Banyuwangi, Surabaya –Malang dan jalan lokal primer menghubungkan Kecamatan Tanggulangin dengan kecamatan lain yang berada di sekitarnya. Jaringan jalan arteri sekunder, kolektor sekunder, dan lokal sekunder merupakan jaringan jalan yang terdapat di dalam wilayah kecamatan Tanggulangin.

2.2.5. Aspek Utilitas

Utilitas kota merupakan aspek perkotaan yang memberikan kelengkapan bagi kota yang bersangkutan. Kelengkapan kota merupakan salah satu daya tarik yang cukup kuat untuk merangsang pertumbuhan ekonomi atau sosial lainnya. Penanganan utilitas pada dasarnya perlu dilakukan secara terpadu karena banyak berkaitan dengan masalah pemeliharaan lingkungan. Jenis utilitas tersebut dapat berupa Utilitas Listrik, Telepon, Air Bersih, Drainase, dan Sampah.

2.2.5.1. Listrik

Di wilayah Kecamatan Tanggulangin sudah dilalui oleh utilitas listrik PLN, sehinggga sebagian besar penduduk sudah memanfaatkan energi listrik dari PLN untuk memenuhi kebutuhan terutama untuk penerangan.

2.2.5.2. Telepon

Jaringan telepon yang ada di Kecamatan Tanggulangin tersebar seacar merata dan telah melayani kebutuhan masyarakat di setiap desa di Kecamatan Tanggulangin. Utilitas telepon lainnya berupa telepon umum dan kios/warung telepon.

2.2.5.3. Air Bersih

Kebutuhan air bersih bagi masyarakat merupakan hal yang sangat penting terutama untuk keperluan pokok seperti memasak, mandi, dan mencuci. Pada saat ini masyarakat Kecamatan Tanggulangin menggunakan air bersih atau air minum yang diperoleh dari air sumur dan ada juga sebagian yang sudah terlayani melalui jaringan PDAM.

2.2.5.4. Drainase

Drainase yang terdapat di Kecamatan Tanggulangin dapat dibagi menjadi tiga kelompok utama, yaitu sistem primer, sistem sekunder, dan sistem tersier. Sistem primer adalah menggunakan saluran yang telah ada berupa sungai. Drainase sistem sekunder terdapat dikanan-kiri jalan yang ada, walaupun demikian masih banyak wilayah yang belum memiliki

sistem saluran ini dan pengeringan/pematusan air hujan dan buangan rumah tangga dilakukan dengan sistem peresapan ketanah secara langsung. Secara keseluruhan sistem sukunder dan tersier ini langsung berhubungan dengan sungai sebagai sistem penyaluran pembuangan primer.

2.2.5.5. Sampah

Utilitas sampah yang ada di Kecamatan Tanggulangin berupa tempat pembuangan sementara (TPS). Distribusi sampah dilakukan dengan membuang sampah ke tampat pembuangan berupa bak sampah, kantong-kantong sampah yang kemudian diangkut dengan gerobak ke tempat pembuangan sementara. Sebagian lagi penduduk ada juga yang langsung menimbun atau membakar sampah rumah tangganya di halaman belakang rumah.

2.2.6. Aspek Sosial

Jumlah penduduk di Kecamatan Tanggulangin yaitu 73.953 jiwa dengan jumlah KK sebesar 63.296 KK, dengan kepadatan penduduknya yaitu 21.9 jiwa/Ha.

2.2.7. Perkembangan Pembangunan Perumahan oleh Developer

Kecamatan Tanggulangin pada awalnya merupakan daerah yang memiliki lahan pertanian yang sangat luas. Perkembangan suatu kota dan kebutuhan akan lahan mengakibatkan pengalihfungsian lahan yaitu dari lahan pertanian ke lahan non pertanian. Dalam perkembangannya Kecamatan Tanggulangin merupakan salah satu daerah alternatif limpasan kebutuhan akan lahan yang tidak lagi dapat terpenuhi di pusat kota sehingga beralih kepinggir kota.

Dilihat dari letak administrasi wilayah Kecamatan Tanggulangin hanya berjarak 6 Km ke Pusat Ibu Kota Kabupaten/Kota. Perkembangan Kecamatan Tangggulangin dimulai sejak banyak bermunculan industri kecil maupun industri besar yang banyak menyerap tenaga kerja. Selain itu industri rumah tangga yang

ada sampai saat ini telah mampu membawa nama Kecamatan Tanggulangin keseluruh kota di Indonesia bahkan sampai ke luar negeri.

Hal-hal inilah yang kemudian dimanfaatkan oleh para investor untuk menanamkan modalnya di Kecamatan Tanggulangin. Salah satu investornya adalah developer perumahan yang mencoba untuk mengubah peruntukkan lahan tak terbangun menjadi lahan terbangun. Perkembangan pembangunan perumahan ini dimulai sekitar tahun 1999 yang tersebar di lima desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Tanggulangin. Lahan yang digunakan untuk pembangunan perumahan ini adalah tanah sawah masyarakat yang dibeli oleh developer dengan harga Rp. 15.000 per meter persegi, dan saat ini tahun 2004 mencapai Rp. 100.000 – 300.000 per meter persegi.

2.3. Kondisi Umum Wilayah Studi (Lokasi Perumahan)

2.3.1. Desa Ketegan

2.3.1.1. Batas Administrasi

Desa Ketegan mempunyai luas wilayah 145 Ha yang terbagi menjadi 6 RT. Adapun batas administratif Desa Ketegan adalah :

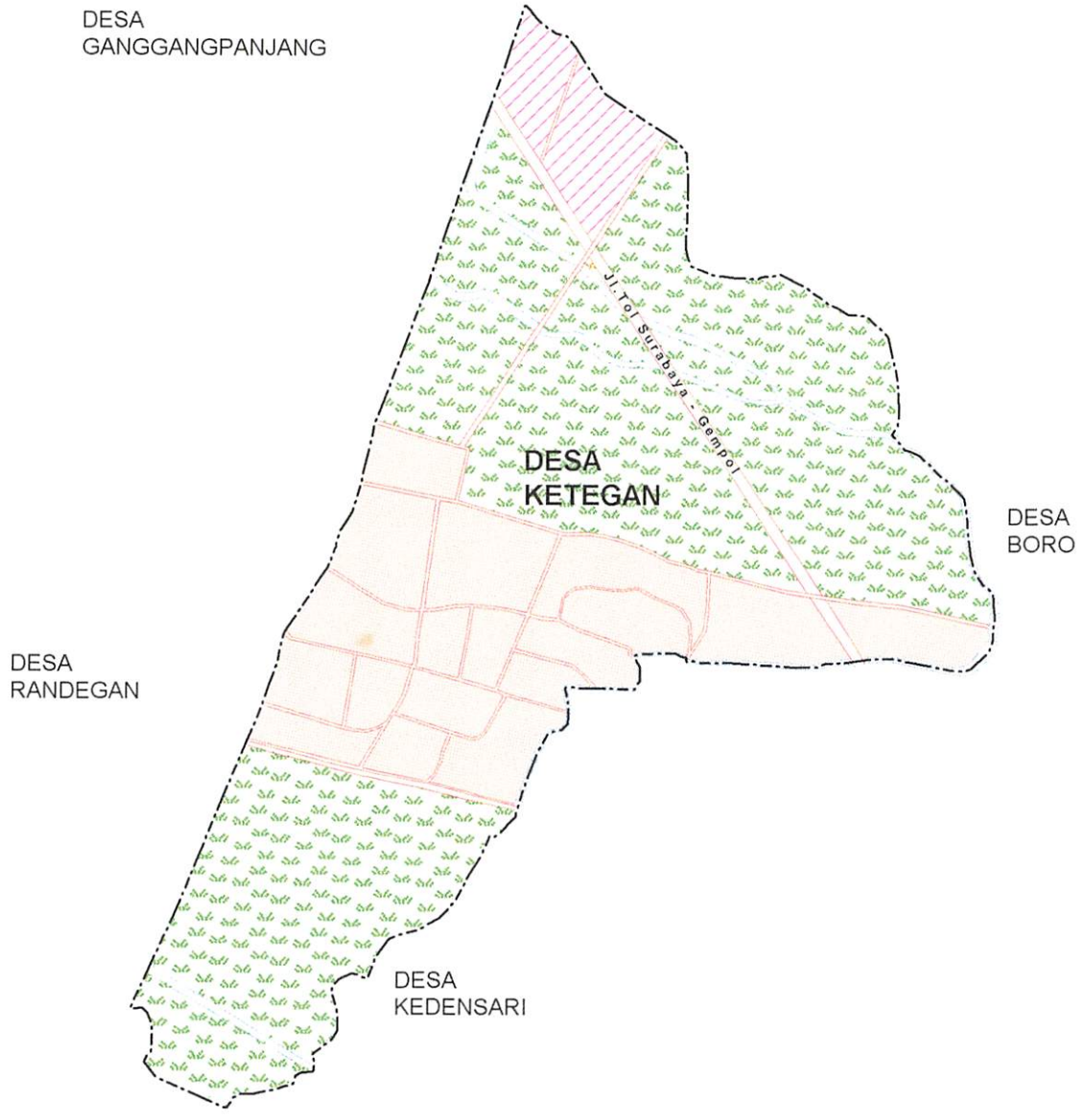
- Sebelah Utara : Desa Ganggangpanjang
- Sebelah Selatan : Desa Kedensari
- Sebelah Timur : Desa Boro
- Sebelah Barat : Desa Randegan

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-5 .

2.3.1.2. Kependudukan

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 3090 jiwa, sedangkan pada tahun 2004 jumlah penduduknya sebesar 3102 jiwa. Jumlah KK yang ada di Desa Ketegan adalah 2817 KK dengan kepadatan penduduk 20,7 jiwa / Km^2.



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA KETEGAN

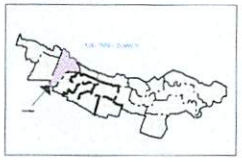
NO. PETA :

II - 5

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer
- Sawah

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KETEGAN

Skala 1 : 15.000

0 150 300 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

B. Struktur Penduduk

1. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan penduduk Desa Ketegan meliputi SD, SLTP, SMU, D1, D2, D3, S1, dan S3. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-2.

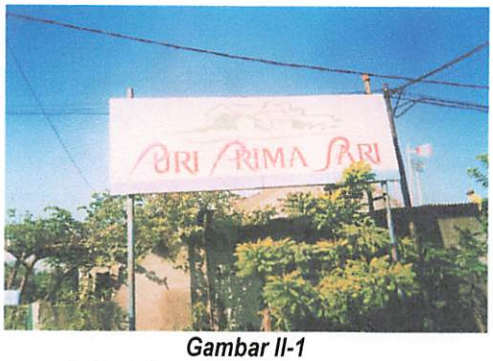
2. Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Jumlah penduduk menurut mata pencaharian di Desa Ketegan terbagi atas dua bagian yaitu pertanian dan non pertanian. Adapun mata pencaharian yang ada terdiri atas petani, buruh tani, swasta, pengrajin, pedagang, dan peternak. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-3.

3. Penduduk Menurut Agama

Dilihat dari penduduk menurut agama di Ketegan terdiri atas Islam, Kristen, dan Katolik, sedangkan untuk jumlah penduduk mayoritas yaitu agama islam. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-4.

2.3.1.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



Gambar II-1
Lokasi Peruamhan Puri Prima Sari

Pembangunan perumahan yang ada di desa Ketegan yang bernama Puri Prima Sari hanya terdapat disebagian desa saja dan jumlahnya hanya beberapa unit saja yaitu terletak di RW 8, hal ini dikarenakan pada saat itu (tahun 1996) penduduk desa merasa enggan dan tidak berantusias untuk menjual tanah pertaniannya pada pengembang yang dibeli dengan harga murah yaitu Rp. 15.000 per meter persegi, dan sekarang pada tahun 2004 mencapai Rp. 200.000 per meter persegi. Hal inilah yang mengakibatkan pembangunan perumahan yang ada kurang berkembang seperti wilayah lainnya di



Gambar II-2
Bangunan rumah di Puri Prima Sari

Kecamatan Tanggulangin. Untuk lebih jelasnya tentang penyebaran harga tanah baik di lokasi perumahan maupun di sekitar lokasi dapat dilihat pada peta II-6.

2.3.2. Desa Kludan

2.3.2.1. Batas Administrasi

Desa Kludan mempunyai luas wilayah 81,697 Ha yang terbagi dalam 3 RW yang masing-masing RW terbagi atas 5 RT. Batas administratif Desa Kludan yaitu :

- Sebelah Utara : Desa Boro
- Sebelah Selatan : Desa Kalisampurno
- Sebelah Timur : Desa Kalitengah
- Sebelah Barat : Desa Kedensari

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-7.

2.3.2.2. Kependudukan

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 3103 jiwa, sedangkan pada tahun 2004 sebesar 3109 jiwa, dengan jumlah KK sebesar 2015 jiwa.

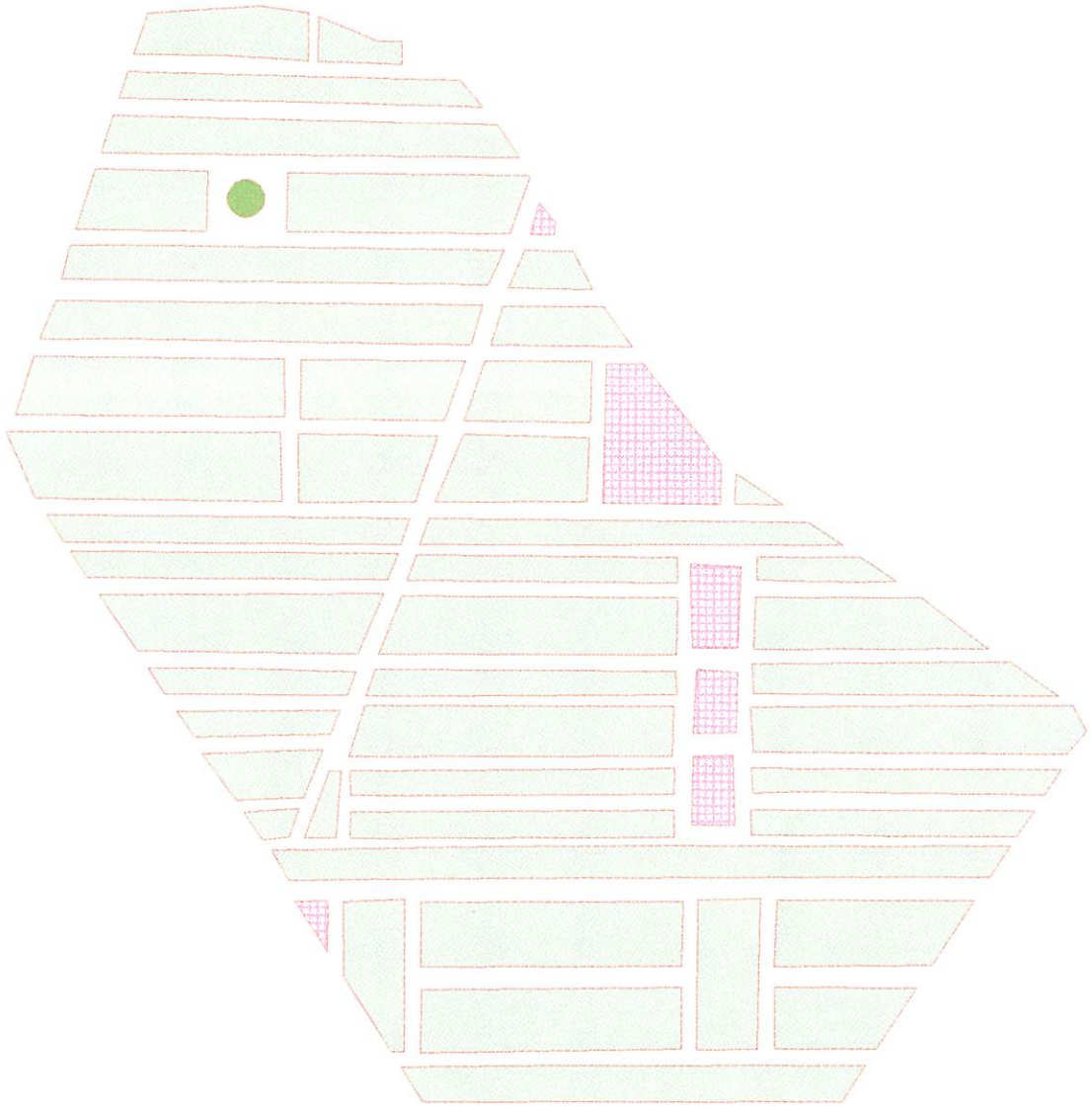
B. Struktur Penduduk

1. **Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**

   Jumlah penduduk Desa Kludan telah menunjukkan ke arah penduduk yang maju, hal ini terbukti dengan tingkat pendidikan yang diselesaikan sampai tingkat sarjana. Untuk lebih jelasnya dapta dilihat pada tabel II-2.

2. **Penduduk Menurut Mata Pencaharian**

   Jenis mata pencaharian yang ada di Desa Kludan banyak didominasi oleh mata pencaharian non pertanian yaitu swasta dan pedagang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-3.



JUDUL PETA :

PERUMAHAN PURI PRIMA SARI
DESA KETEGAN

NO. PETA :

II - 6

LEGENDA :

- Jalan
- Blok/Persil Perumahan
- Fasilitas Umum
- Taman

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

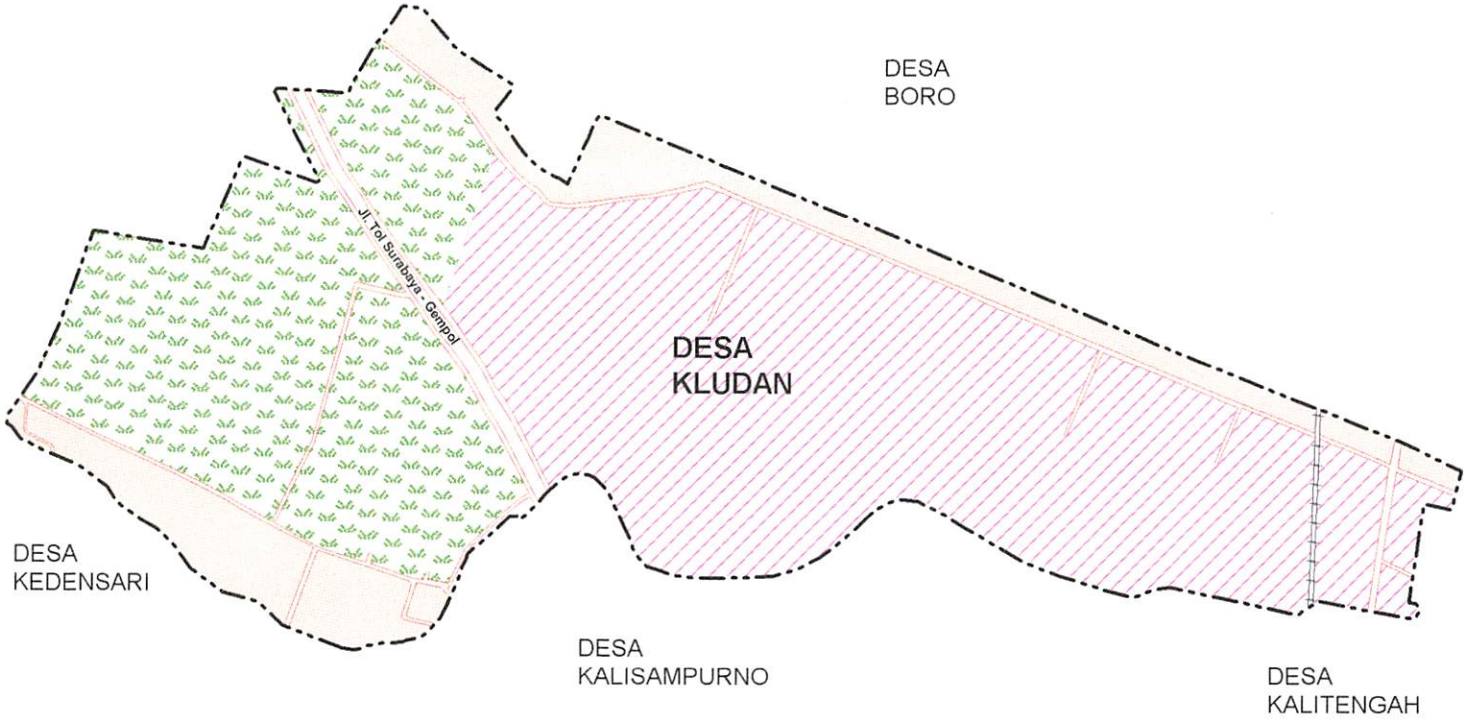
Skala 1 :2.500

0 25 50 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA KLUDAN

NO. PETA :

II - 7

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Rel KA
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer
- Sawah

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KETEGAN

Skala 1 : 10.000

0 100 200 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

3. **Penduduk Menurut Agama**

Jumlah penduduk menurut agama yang ada di Desa Kludan mayoritas adalah agama Islam yaitu sebesar 3043 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-4.

2.3.2.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



Gambar II-3
Perumahan Permata Sidoarjo

Pengembangan perumahan yang ada di desa Kludan dimulai sejak tahun 2003 yang bernama Permata Sidoarjo yang menampilkan tempat hunian yang exclusif dan pusat bisnis yang terlengkap di Sidoarjo.

Adapun type rumah yang ada yaitu Saphire (type 50), Emerald (type 70), dan Ruby (type 90) yang tersebar di blok A sampai blok E, selain itu juga ada type untuk ruko yaitu Onix (5x15), dan Jamrud (5x17). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut ini :



Gambar II-4
Type Emerald (70 / 120)



Gambar II-5
Type Ruby (90 / 180)



Gambar II-6
Type Saphire (50 / 90)



Gambar II-7
Type Jamrud (170 / 85)



Gambar II-8
Type Onix (150 /75)

Pembangunan perumahan untuk kalangan menengah keatas ini telah banyak membawa perubahan terhadap Desa Kludan secara keseluruhan dan terbih lagi terhadap harga tanah. Disamping itu, pada wilayah ini juga banyak dikembangkan toko-toko tas dan sepatu baik itu yang berskala nasional maupun yang berskala internasional. Penyebab-penyebab diatas yang mengakibatkan harga tanah akan cenderung naik, dimana untuk Desa Kludan sudah mencapai Rp. 300.000 per meter perseginya tergantung dari jenis penggunaan lahan yang ada diatasnya. Penyebaran harga tanahnya dapat dilihat pada peta II-8.

2.3.3. Desa Kalisampurno

2.3.3.1. Batas Administrasi

Desa Kalisampurno mempunyai luas wilayah 108 Ha yang terbagi menjadi 2 dusun yaitu Dusun Kali Sawah dengan 4 RW dan 15 RT, serta Dusun Sampurno dengan 1 RW dan 5 RT. Adapun batas administratif Desa Kalisampurno adalah :

- Sebelah Utara : Desa Kludan
- Sebelah Selatan : Desa Wunut dan Ketapang
- Sebelah Timur : Desa Kalitengah dan Ketapang
- Sebelah Barat : Desa Kedensari

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-9.

2.3.3.2. Kependudukan

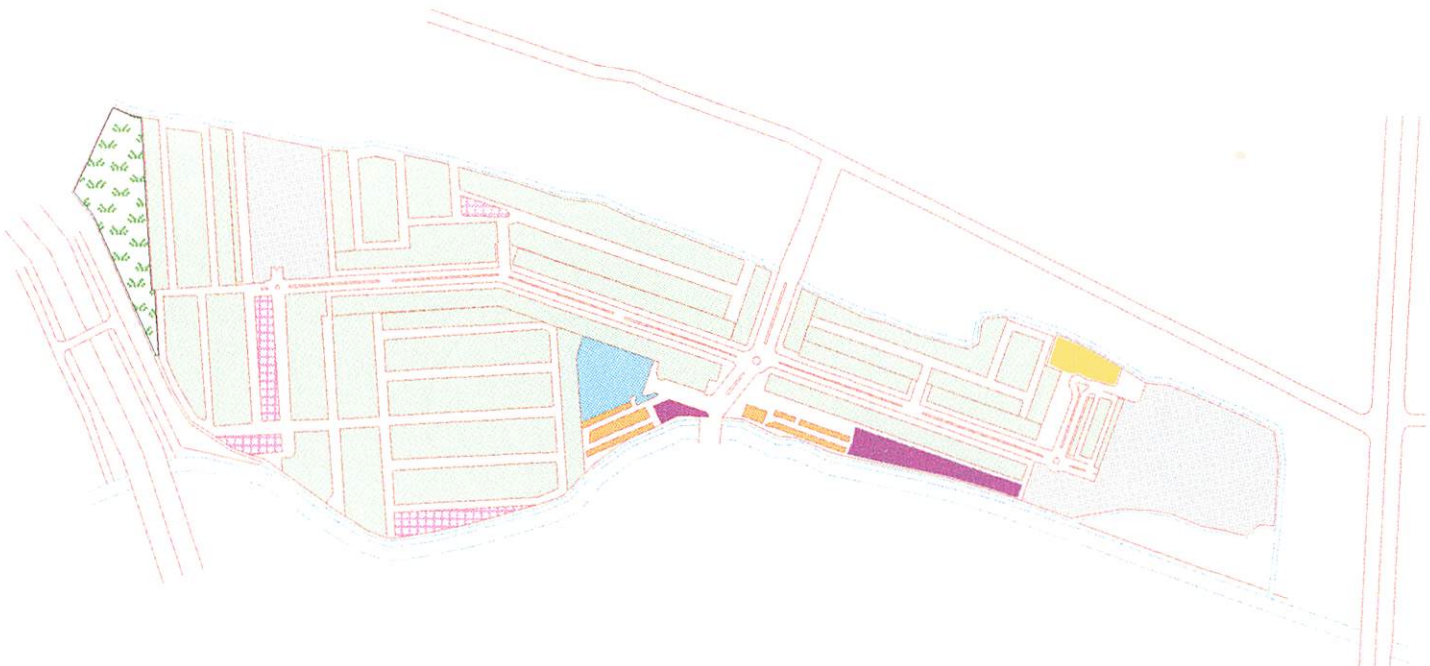
A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 3180 jiwa, sedangkan pada tahun 2004 jumlah penduduknya sebesar 3220 jiwa. Jumlah KK yang ada di Desa Kalisampurno adalah 2068 KK dengan kepadatan penduduk 27,29 jiwa / Ha.

B. Struktur Penduduk

1. **Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**

   Tingkat pendidikan di Desa Kalisampurno mayoritas adalah tingkat SMU yaitu sebesar 1037 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-2.



JUDUL PETA :

PERUMAHAN PERMATA SIDOARJO
DESA KLUDAN

NO. PETA :

II - 8

LEGENDA :

- Jalan
- Saluran Pembuangan Air
- Blok/Persil Perumahan
- Sawah
- Fasilitas Umum
- Poliklinik
- Parkir
- Kolam Renang
- Pujasera
- Lahan Kosong

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

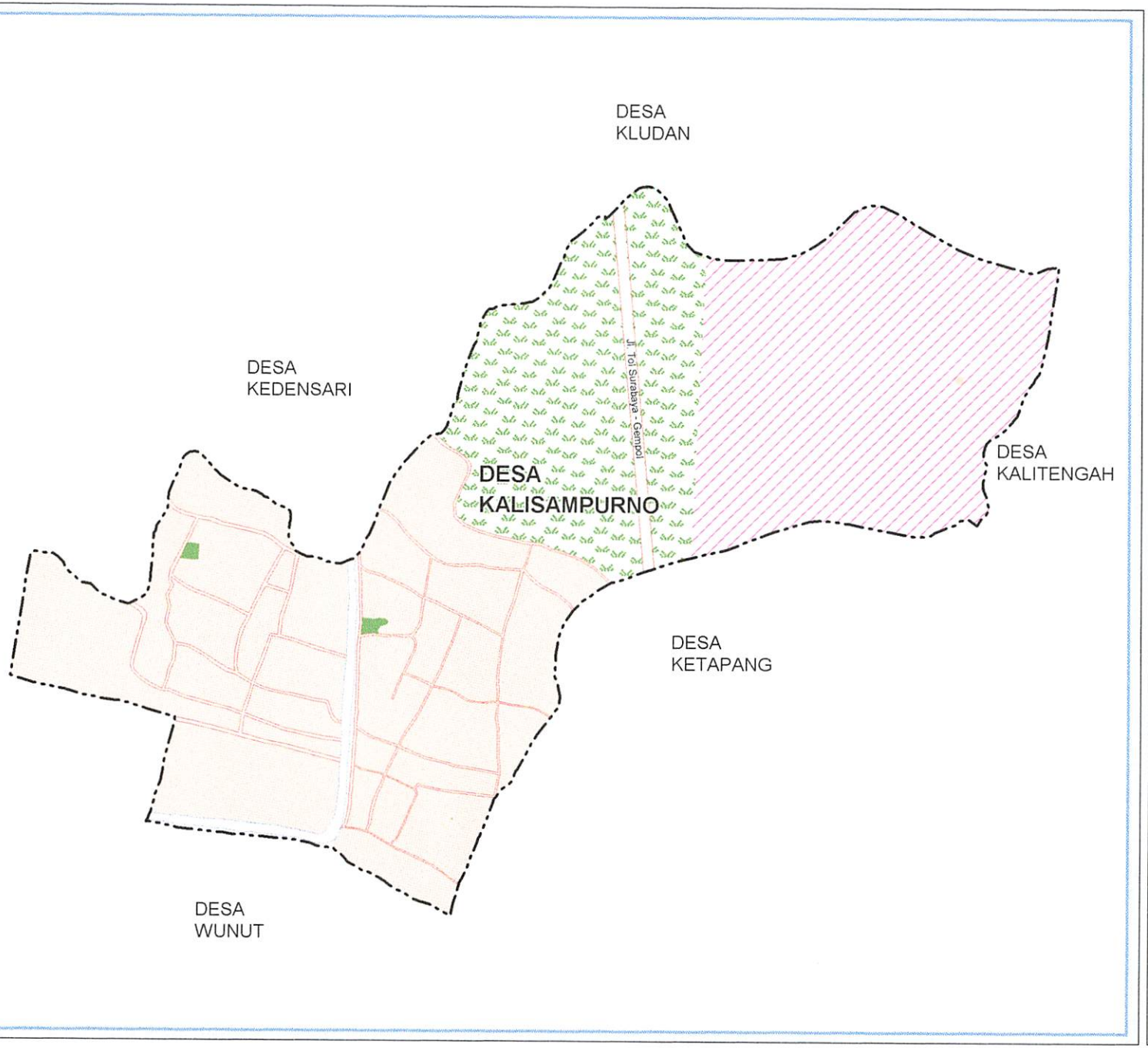
Skala 1 : 6.000

0 60 120 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA KALISAMPURNO

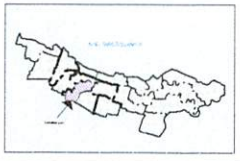
NO. PETA :

II - 9

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer
- Sawah
- Makam

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KALISAPURNO

Skala 1 : 11.000

0 110 220 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

2. **Penduduk Menurut Mata Pencaharian**

   Jumlah penduduk menurut mata pencaharian Desa Kalisampurno mayoritas adalah swasta yaitu sebesar 352 jiwa Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-3.

3. **Penduduk Menurut Agama**

   Dilihat dari jumlah penduduk menurut agama di Desa Kalisampurno terdiri atas agama Islam, Kristen, dan Katolik, sedangkan untuk jumlah penduduk mayoritas yaitu agama islam sebesar 3162 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-4.

2.3.3.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



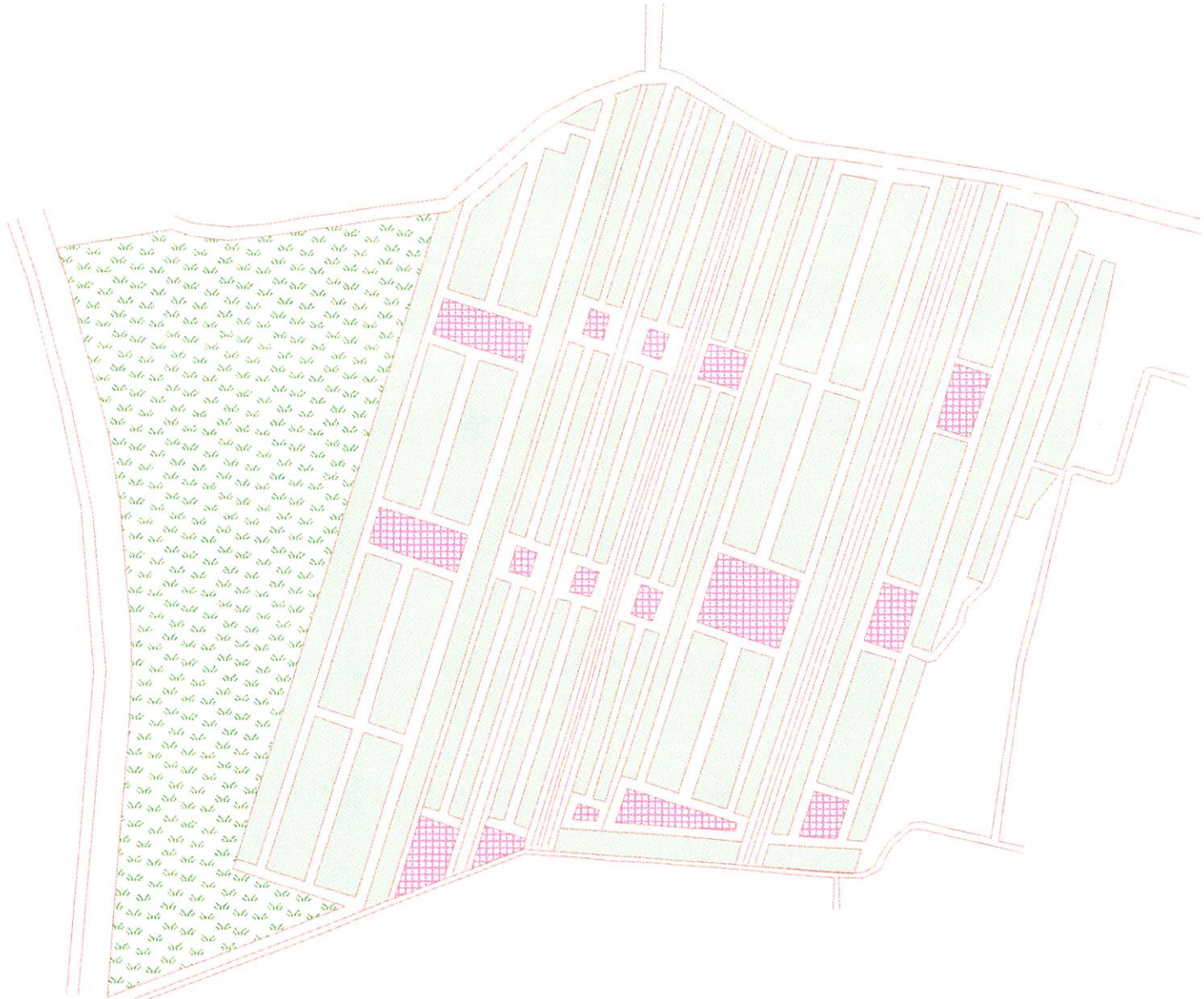
Gambar II-9
Perumahan TAS II

Pembangunan perumahan yang ada di desa Kalisampurno bernama Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera 2 (TAS 2) dimana hanya terdapat satu macam type saja yaitu type 36, hal ini dikarenakan peruntukkannya ditujukan bagi mereka yang berpenghasilan menengah kebawah. Adapun untuk lahan yang digunakan untuk perumahan ini sekitar 25 Ha yang pada saat ini 2004 harga tanah yang ada mencapai Rp. 250.000 per meter persegi. Harga tanah sebelum adanya pembangunan perumahan hanya berkisar Rp. 75.000 per meter perseginya. Adapun penyebaran harga tanah dapat dilihat pada peta II-10.

2.3.4. Desa Kalitengah

2.3.4.1 Batas Administrasi

Desa Kalitengah mempunyai luas wilayah 119,39 Km^2. Adapun batas administratif Desa Kalitengah adalah :



JUDUL PETA :

PERUMAHAN TANGGULANGIN AGGUN SEJAHTERA 2
DESA KALISAMPURNO

NO. PETA :

II - 10

LEGENDA :

- Jalan
- Blok/Persil Perumahan
- Fasilitas Umum
- Sawah

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

Skala 1 :4.500

0 45 90 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN
OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER)
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

- Sebelah Utara : Desa Ganggangpanjang
- Sebelah Selatan : Desa Kedensari
- Sebelah Timur : Desa Boro
- Sebelah Barat : Desa Randegan

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-11.

2.3.4.2. Kependudukan

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 7512 jiwa, sedangkan pada tahun 2004 jumlah penduduknya sebesar 7591 jiwa. Jumlah KK yang ada di Desa Kalitengah adalah 2543 KK.

B. Struktur Penduduk

1. **Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**

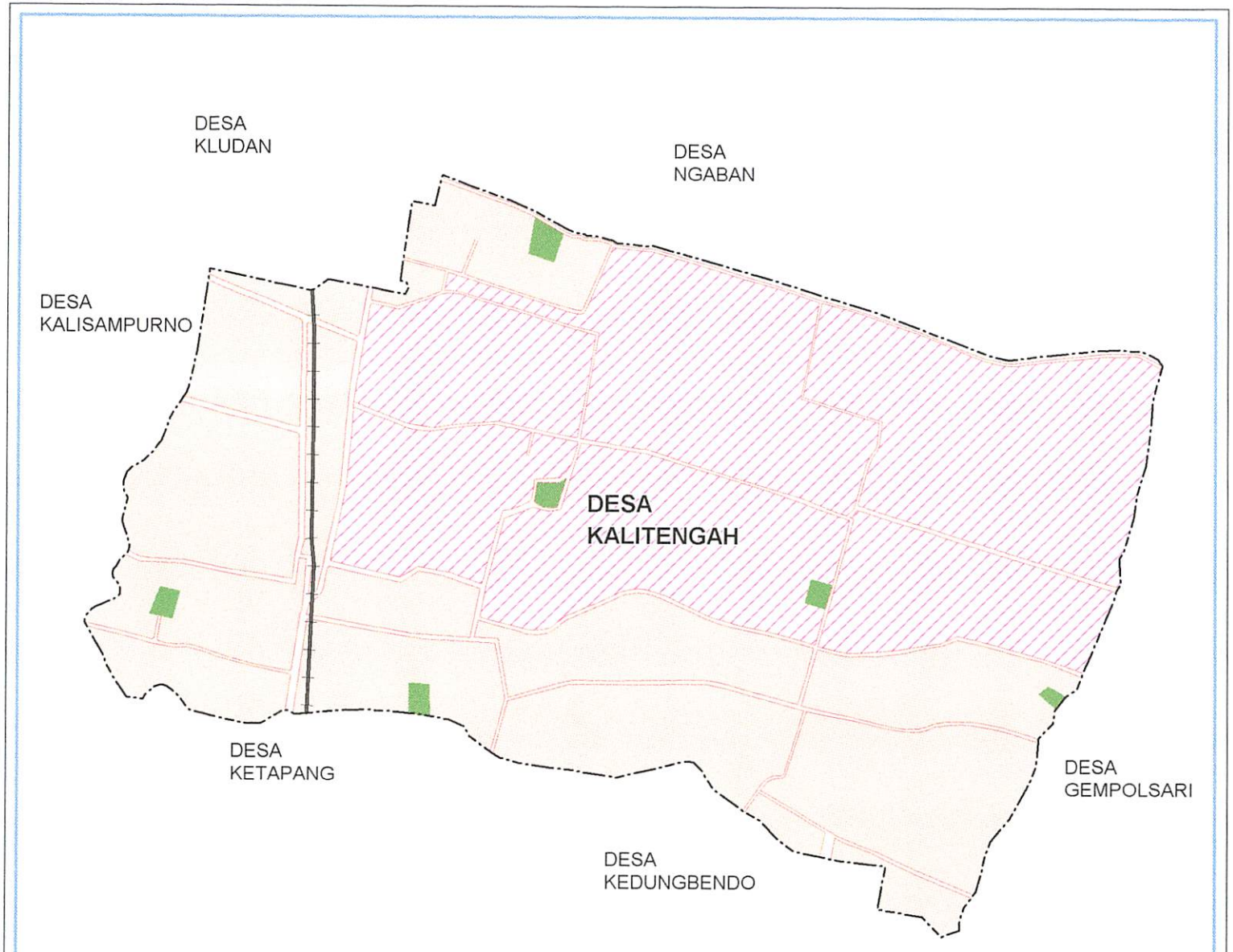
   Jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan di Desa Kalitengah menunjukkan tingkat kemajuan dimana tingkat pendidikan yang ditempuh mencapai gelar S3. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-2.

2. **Penduduk Menurut Mata Pencaharian**

   Jumlah penduduk menurut mata pencaharian ini terbagi atas dua bagian yaitu pertanian dan non pertanian, jumlah mayoritas yaitu swasta sebesar 363 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-3.

3. **Penduduk Menurut Agama**

   Jenis agama yang dipeluk oleh penduduk di Desa Kalitengah terdiri atas Islam, Kristen, dan Katolik, tetapi mayoritas penduduknya memeluk agama islam. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-4.



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA KALITENGAH

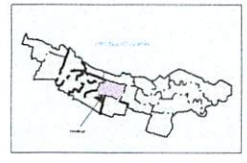
NO. PETA :

II - 11

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Rel
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer
- Makam

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KALITENGAH

Skala 1 : 10.000

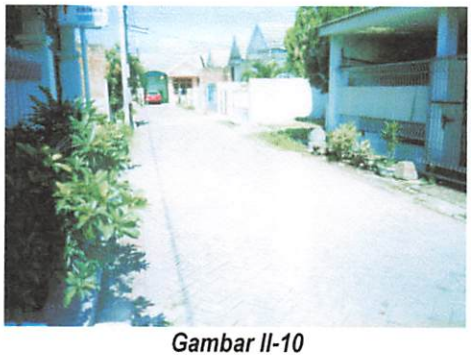
0 100 200 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

2.3.4.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



Gambar II-10
Perumahan Kalitengah Asri

Pembangunan perumahan yang ada di desa Kalitengah merupakan pembangunan perumahan yang pertama khususnya di Kecamatan Tanggulangin yang dilakukan oleh pihak swasta, atau dengan kata lain merupakan perumahan percontohan bagi wilayah lain di Kecamatan Tanggulangin. Tahapan pertama yang dilakukan yaitu pembebasan tanah pada tahun 1994 dimana pada saat itu harga tanah yang dibeli dari penduduk sebesar Rp. 17.000 per meter perseginya. Pada periode tahun berikutnya yaitu 1995/1996 dilakukan pembangunan perumahan dimana harga tanah pada saat itu sebesar Rp. 70.000 per meter perseginya. Dengan berjalannya waktu dan adanya perubahan penggunaan lahan mengakibatkan harga tanah yang ada di Kalitengah mengalami peningkatan, dimana pada tahun 2004 saat ini harga tanah yang ada mencapai Rp. 150.000 sampai Rp. 250.000 per meter perseginya. Untuk lebih jelasnay dapat dilihat pada peta II-12.

2.3.5. Desa Kedungbendo

2.3.5.1. Batas Administrasi

Desa Kedungbendo mempunyai luas wilayah 197,697 Ha. Adapun batas administratif Desa Ketegan adalah :

- Sebelah Utara : Desa Kalitengah
- Sebelah Selatan : Kelurahan Siring
- Sebelah Timur : DesaGempolsari
- Sebelah Barat : Desa Ketapang

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-13.



JUDUL PETA :

PERUMAHAN KALITENGAH ASRI
DESA KALITENGAH

NO. PETA :

II - 20

LEGENDA :

- Jalan
- Blok/Persil Perumahan
- Fasilitas Umum
- Lahan Kosong
- Taman
- Makam

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

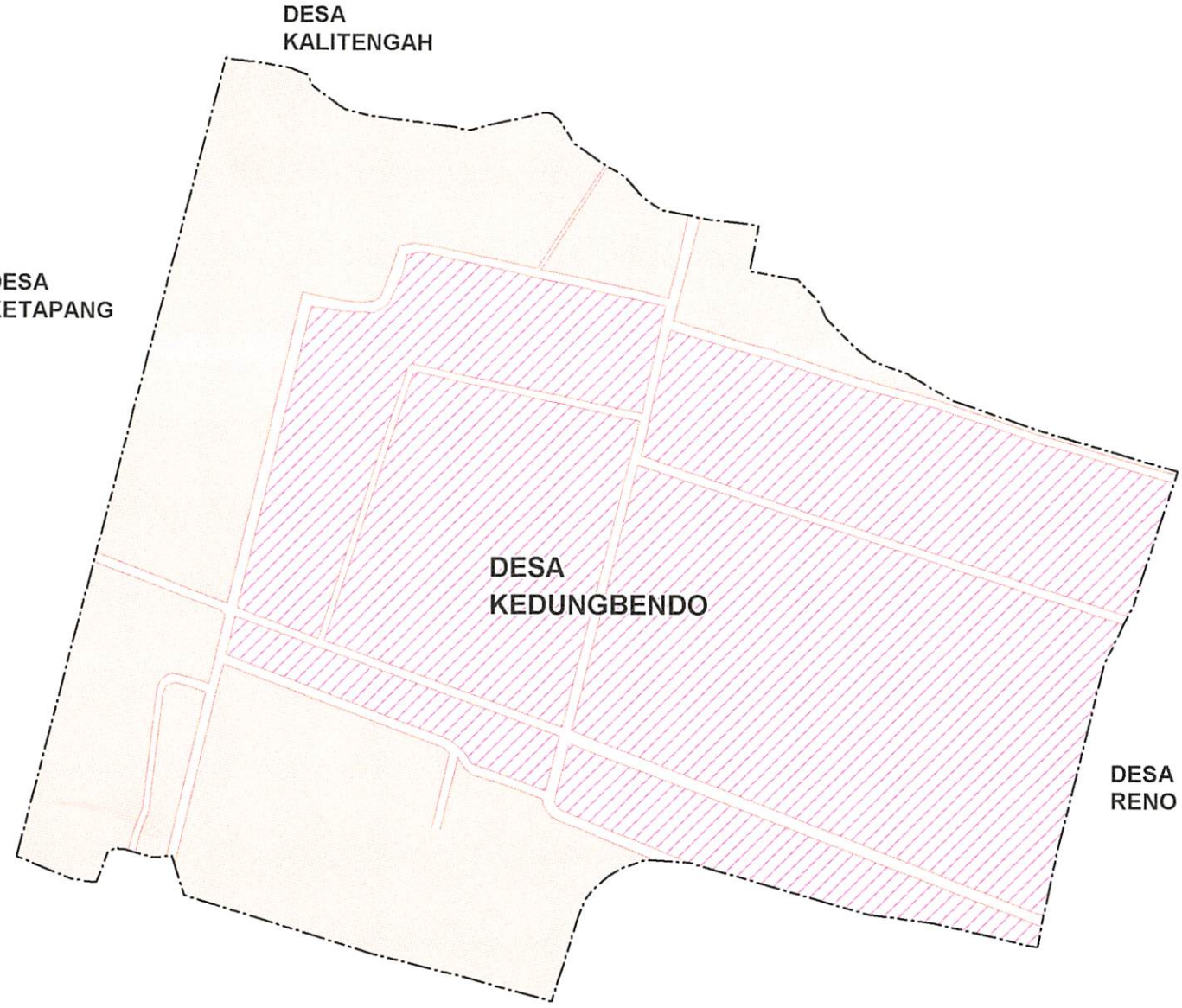
Skala 1 : 7.500

0 75 150 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA KEDUNGBENDO

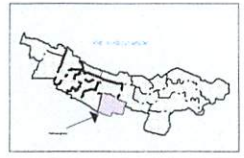
NO. PETA :

II - 13

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KEDUNGBENDO

Skala 1 : 10.000

0 100 200 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

2.3.5.2. Kependudukan.

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 yaitu sebesar 11.567, sedangkan pada tahun 2004 sebesar 12.642 jiwa dengan jumlah KK sebesar 10.022 jiwa.

B. Struktur Penduduk

1. **Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**

   Tingkat pendidikan penduduk di Kedungbendo hanya terdiri atas tiga tingkatan saja yaitu SD, SLTP, dan SMU. Untuk jelasnya dapat dilihat pada tabel II-2.

2. **Penduduk Menurut Mata Pencaharian**

   Jenis mata pencaharian yang ada di Desa Kedungbendo terdiri atas petani, buruh tani, swasta, PNS, pengusaha, dan pedagang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-3.

3. **Penduduk Menurut Agama**

   Jumlah penduduk menurut agama di Desa Kedungbendo mayoritas adalah islam yaitu sebesar 11937 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-4.

2.3.5.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



Gambar II-10
Perumahan TAS I

Pembangunan perumahan yang ada di desa Kedungbendo yaitu Perumahan Anggun Sejahtera (TAS), adapun type yang ada yaitu type 21 sampai dengan 120. Dalam pembangunannya yaitu berasal dari tanah pertanian (sawah) penduduk pada tahun 1999 yang pada saat itu dibeli dengan harga Rp. 20.000 per meter perseginya, dimana pembangunan perumahannya dalam skala besar.

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan sebagai areal perumahan maka harga tanah pada saat ini mencapai Rp. 250.000 per meter perseginya, harga tanah ini cenderung akan semakin naik setiap tahun apabila tidak dikontrol. Untuk penyebaran harga tanah dapat dilihat pada peta II-14.

2.4. Kondisi Umum di Sekitar Wilayah Studi

2.4.1. Desa Ketapang

2.4.1.1. Batas Administrasi

Desa Ketapang mempunyai luas wilayah 134,45 Ha. Adapun batas administratif Desa Ketapang adalah :

- Sebelah Utara : Desa Kalitengah
- Sebelah Selatan : Kelurahan Siring
- Sebelah Timur : Desa Kedungbendo
- Sebelah Barat : Desa Kalisampurno

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-15.

2.4.1.2. Kependudukan

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 3998 jiwa, sedangkan pada tahun 2004 sebesar 4602 jiwa. Jumlah KK yang ada di Desa Ketapang adalah 1070 KK.

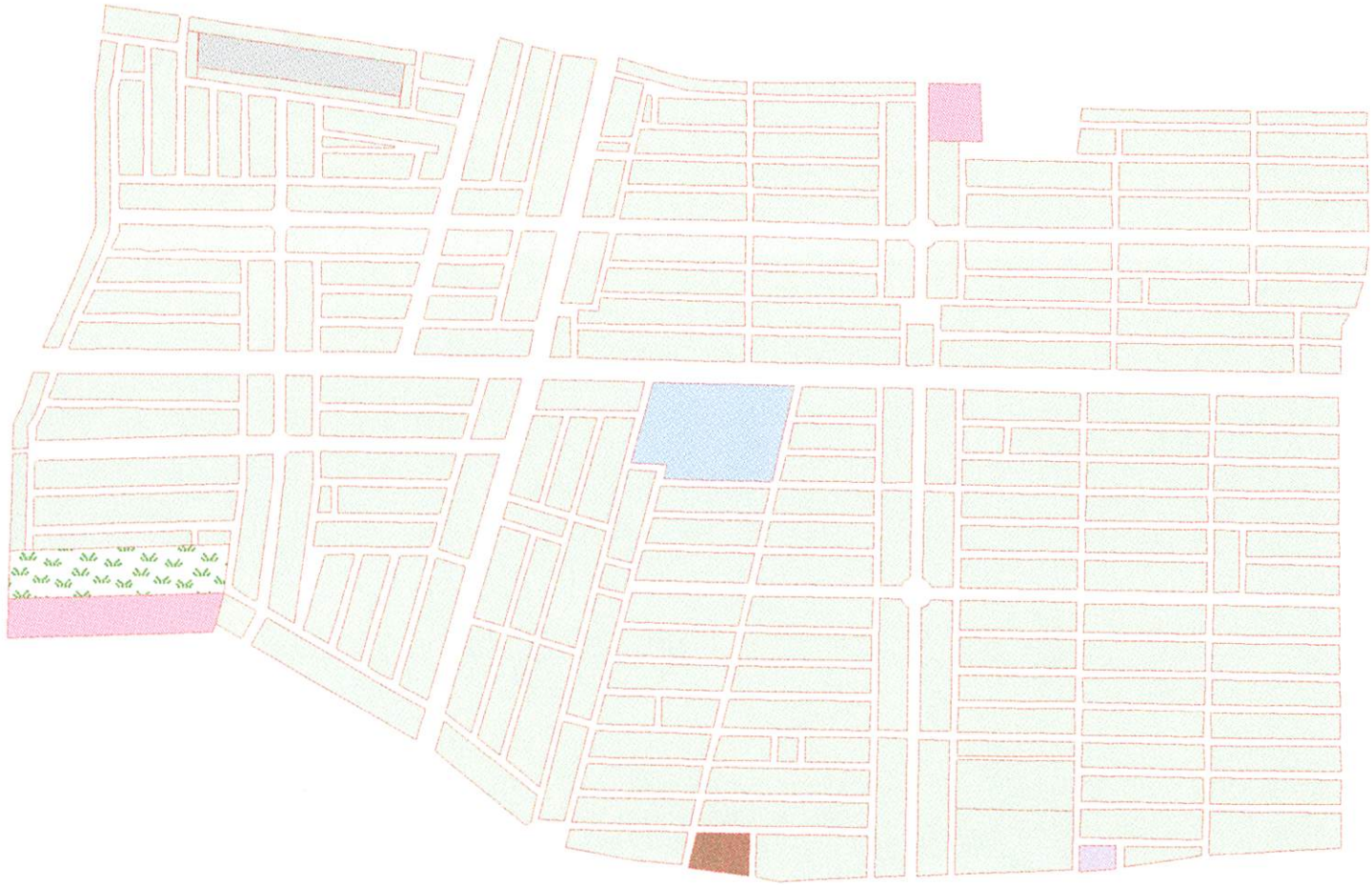
B. Struktur Penduduk

1. **Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**

   Tingkat pendidikan di Desa Ketapang sebagian besar adalah Sekolah Dasar yaitu sebesar 671. Untuk jelasnya dapat dilihat pada tabel II-5.

2. **Penduduk Menurut Mata Pencaharian**

   Jumlah penduduk menurut mata pencaharian di Desa Ketapang ini terbagi atas dua bagian yaitu pertanian dan non pertanian, jumlah mayoritas yaitu pedagang sebesar 391 jiwa hal ini terbukti dengan banyak penduduk yang berjualan di pasar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-6.



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH
DI PERUM. TANGGULANGIN AGGUN SEJAHTERA 1
DESA KEDUNGBENDO

NO. PETA :

II - 14

LEGENDA :

- Jalan
- Sungai
- Blok/Persil Perumahan
- Sekolah Dasar
- Balai Desa
- Peribadatan/Masjid
- Kolam Pancing
- Lahan Kosong
- Sawah

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

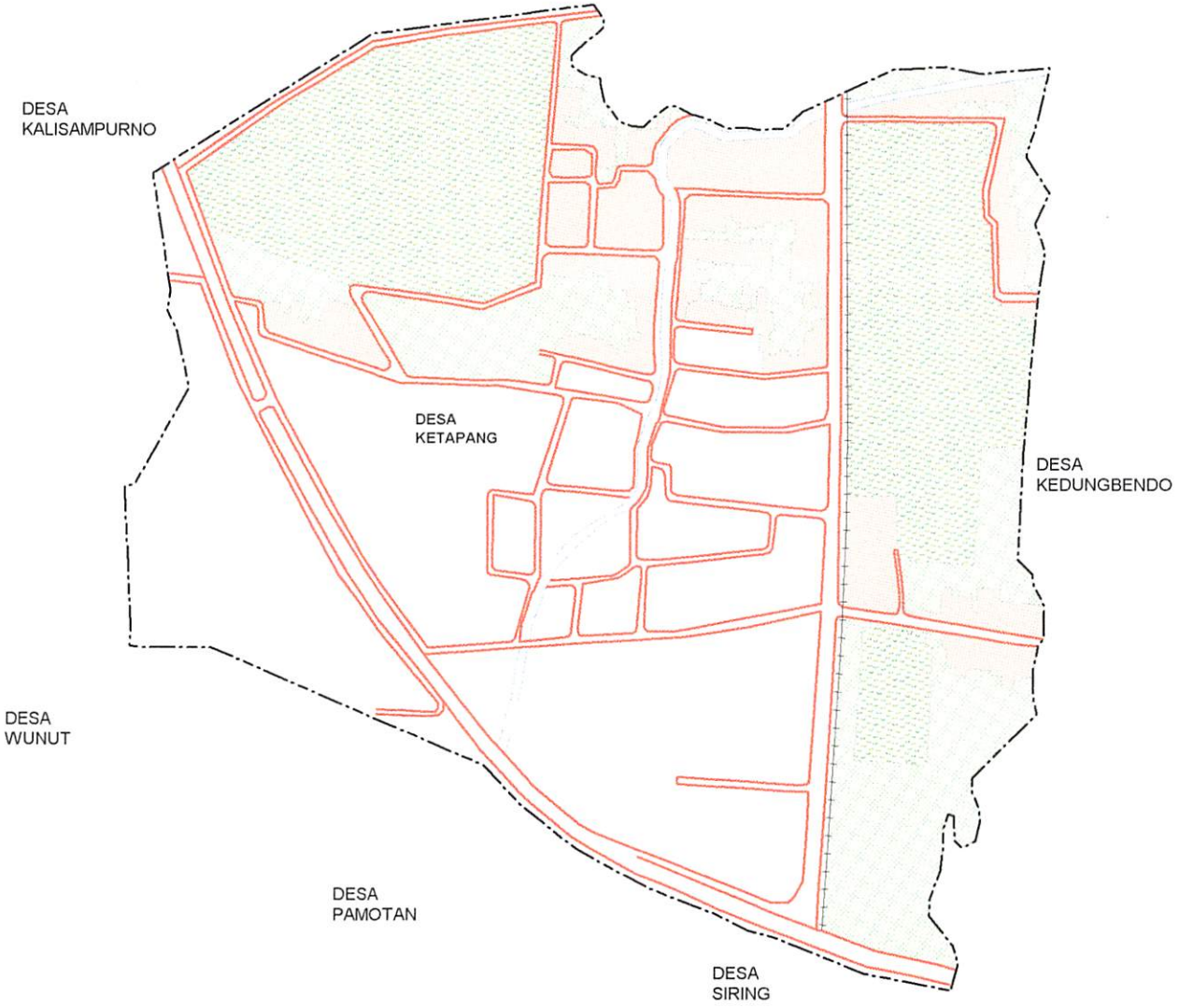
Skala 1 : 7.000

0 70 140 m

N
W E
S

**IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN
OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER)
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)**

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA KETAPANG

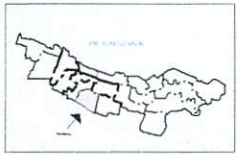
NO. PETA :

II - 15

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Sawah
- Tegalan

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KETAPANG

Skala 1 : 10.000

0 100 200 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

3. **Penduduk Menurut Agama**

Jumlah penduduk menurut agama di Desa Ketapang terdiri atas agama Islam, Kristen, Katolik, dan Budha, sedangkan untuk jumlah penduduk mayoritas yaitu agama islam sebesar 4577 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-7.

2.4.1.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



Gambar II-12
Lokasi Desa Ketapang

Di desa Ketapang tidak terdapat pembangunan perumahan, adapun tujuan dari pengambilan lokasi ini dikarenakan desa Ketapang terletak berdampingan dengan desa Kalisampurno yang terdapat pengembangan perumahan, selain itu hal ini juga terkait dengan tema yang diambil yaitu untuk mengetahui akibat yang timbul dari pembangunan perumahan terhadap harga tanah. Harga tanah di lokasi studi cenderung mengalami kenaikkan yang salah satu alasannya disebabkan oleh pembangunan perumahan. Adapun harga tanah yang ada saat ini sudah mencapai Rp. 225.000 per meter perseginya.

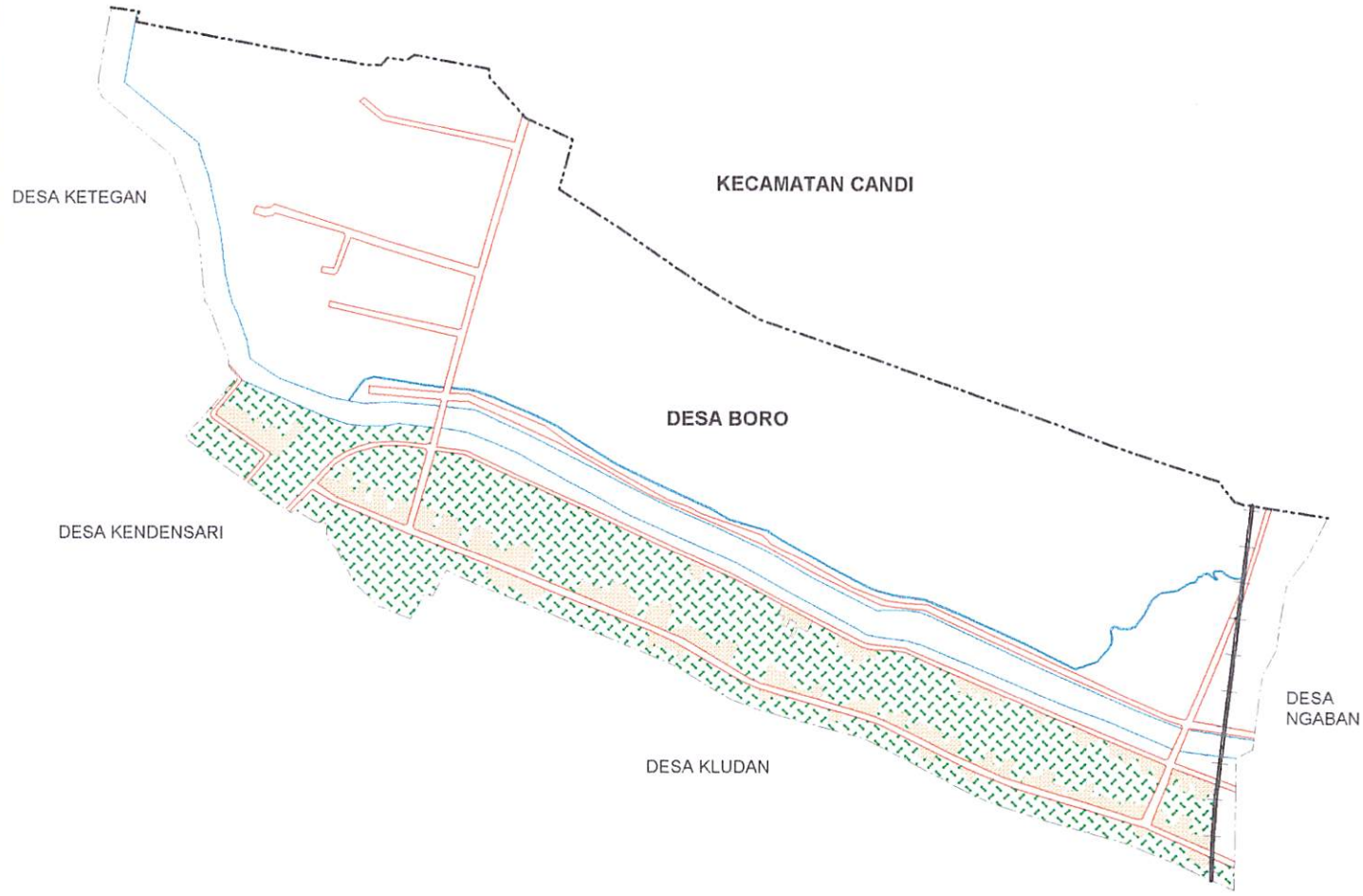
2.4.2. Desa Boro

2.4.2.1. Batas Administrasi

Desa Boro mempunyai luas wilayah 66,806 Ha yang terbagi menjadi 3 RW dengan 13 RT. Adapun batas administratif Desa Boro adalah :

- Sebelah Utara : Desa Sumarame Kecamatan Candi
- Sebelah Selatan : Desa Ketegan
- Sebelah Timur : Desa Ngaban
- Sebelah Barat : Desa Kludan

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-16.



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA BORO

NO. PETA :

II - 16

LEGENDA :

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jalan
- Batas Desa
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Tegalan

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA BORO

Skala 1 : 8.000

0 80 160 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

2.4.2.2. Kependudukan

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 2092 jiwa, sedangkan untuk tahun 2004 yaitu sebesar 2115 jiwa. Jumlah KK yang ada di Desa Boro adalah 1002 KK.

B. Struktur Penduduk

1. **Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**

   Jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan di Desa Boro telah menunjukkan kemajuan dengan adanya 12 jiwa penduduknya yang menempuh sampai gelar sarjana. Untuk jelasnya dapat dilihat pada tabel II-5.

2. **Penduduk Menurut Mata Pencaharian**

   Jenis mata pencaharian yang dikembangkan oleh penduduk di Desa Boro mayoritas bekerja di bidang swasta. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-6.

3. **Penduduk Menurut Agama**

   Jenis agama yang dianut oleh sebagian besar penduduk Desa Boro adalah agama islam yaitu sebesar 2113 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-7.

2.4.2.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



Gambar II-13
Lokasi Desa Boro

Di desa Boro ini tidak terdapat pembangunan perumahan, hal ini dikarenakan desa Boro terletak sejajar dengan desa Kludan yang terdapat pengembangan perumahan yang berdasarkan asumsi bahwa desa Boro akan terkena dampak

dengan adanya pembangunan perumahan terutama dalam hal kenaikkan harga tanah. Harga tanah saat ini di Desa Boro mencapai Rp. 250.000 per meter perseginya.

2.4.3. Desa Ngaban

2.4.3.1. Batas Administrasi

Desa Ngaban mempunyai luas wilayah 81,89 Ha, yang terbagi atas 6 RW dan 18 RT, selain itu juga terdiri dari 3 dusun yaitu Dusun Ngaban, Dusun Mlagi Barat, dan Dusun Mlagi Utara. Adapun batas administratif Desa Ngaban adalah :

- Sebelah Utara : Kecamatan Candi
- Sebelah Selatan : Desa Kalitengah
- Sebelah Timur : Desa Putat
- Sebelah Barat : Desa Boro

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-17.

2.4.3.2. Kependudukan

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 3187 jiwa, sedangkan pada tahun 2004 jumlah penduduknya sebesar 3297 jiwa. Jumlah KK yang ada di Desa Ngaban yaitu 2453 KK.

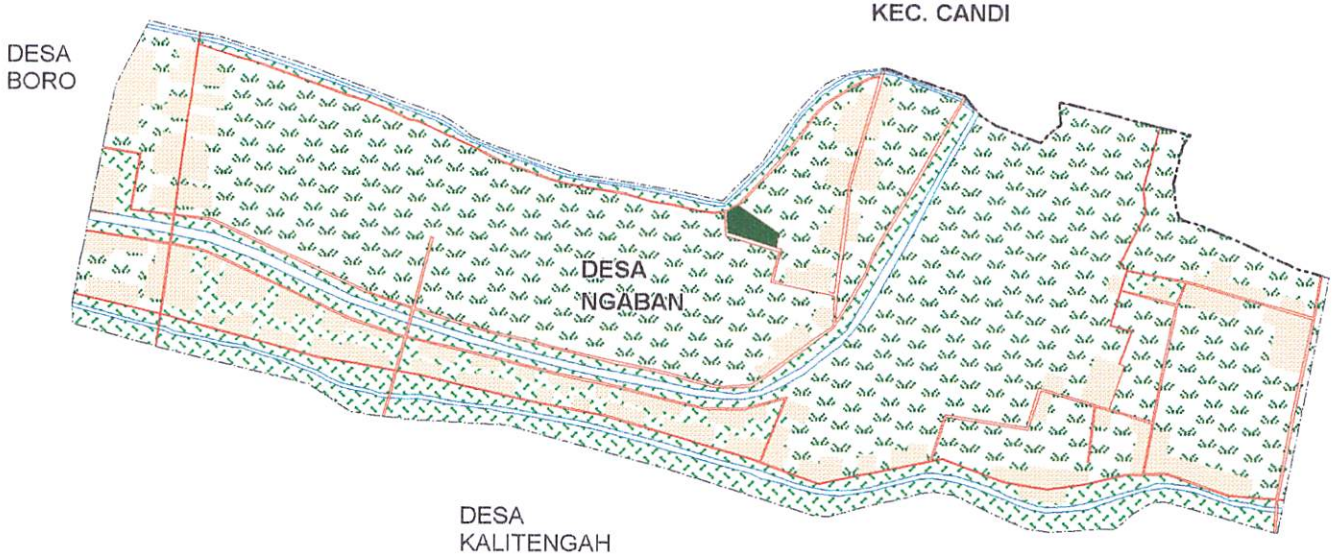
B. Struktur Penduduk

1. **Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**

   Tingkat pendidikan penduduk di Desa Ngaban mayoritas yaitu SMU sebesar 1117 jiwa. Untuk jelasnya dapat dilihat pada tabel II-5.

2. **Penduduk Menurut Mata Pencaharian**

   Jenis mata pencaharian yang ada di Desa Ngaban didominasi swasta yaitu sebesar 750 jiwa dan pedagang sebesar 268 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-6.



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA NGABAN

NO. PETA :

II - 17

LEGENDA :

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Tegalan
- Sawah
- Makam

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA NGABAN

Skala 1 : 12.000

0 120 240 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

3. **Penduduk Menurut Agama**

Jumlah penduduk menurut agama di Desa Ngaban mayoritas adalah Islam yaitu sebesar 3281 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-7.

2.4.3.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



Gambar II-14
Lokasi Pasar Desa Ngaban

Di Desa Ngaban tidak terdapat pembangunan perumahan oleh pengembang. Perkembangan pembangunan perumahan di desa Kalitengah membawa dampak terhadap desa Ngaban baik secara fisik maupun non fisik. Perumahan yang ada hanya pemukiman penduduk biasa yang menyebar rata di seluruh bagian wilayah desa. Desa Ngaban mengalami perubahan dan perkembangan salah satu alasannya karena adanya perumahan pembangunan tersebut. Adapun dampak yang timbul yaitu terkait dengan adanya kecenderungan kenaikkan harga tanah yang apabila tidak terkontrol dapat menyebabkan harga tanah akan semakin tidak stabil dan akan menjadi permainan para spekulan tanah.

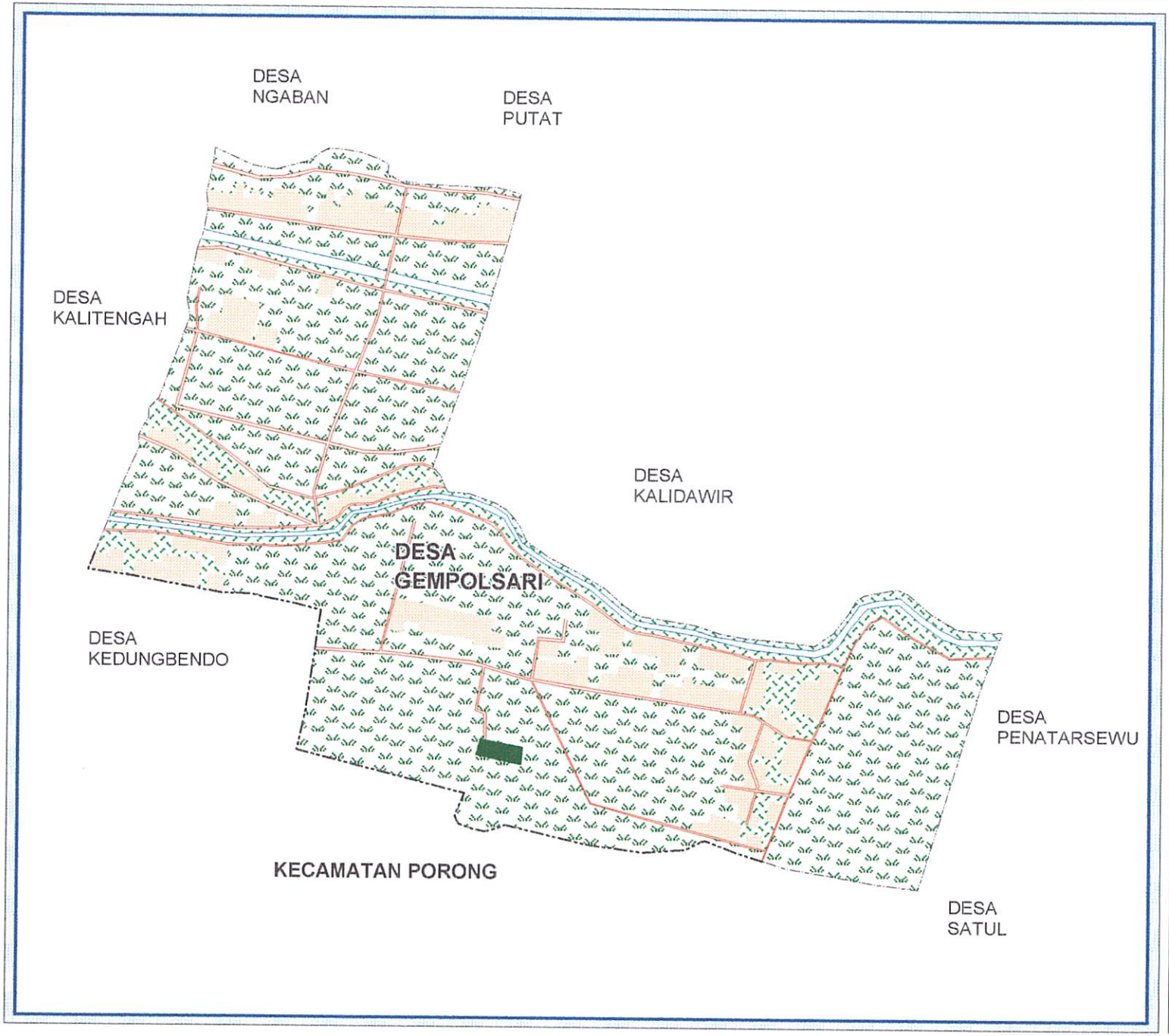
2.4.4. Desa Gempolsari

2.4.4.1. Batas Administrasi

Desa Gempolsari mempunyai luas wilayah 92,73 Ha yang terdiri atas 4 RW dan 13 RT. Adapun batas administratif Desa Kalidawir adalah :

- Sebelah Utara : Desa Ngaban dan Desa Putat
- Sebelah Selatan : Desa Renokenongo Kecamatan Porong
- Sebelah Timur : Desa Kalidawir dan Desa Penatarsewu
- Sebelah Barat : Desa Kalitengah dan Desa Kedungbendo

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta II-18.



JUDUL PETA :

WILAYAH STUDI DESA GEMPOLSARI

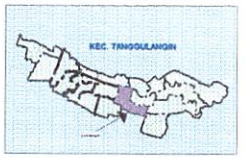
NO. PETA :

II - 18

LEGENDA :

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Tegalan
- Sawah
- Makam

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA GEMPOLSARI

Skala 1 : 15.000

0 150 300 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

2.4.4.2. Kependudukan

A. Perkembangan Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 4397 jiwa, sedangkan pada tahun 2004 jumlah penduduknya sebesar 4520 jiwa. Jumlah KK yang ada di Desa Gempolsari adalah 3243 KK.

B. Struktur Penduduk

1. **Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan**

   Jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan di Desa Gempolsari sebagian besar adalah Sekolah Dasar yaitu sebesar 749 jiwa. Untuk lebih jelasnay dapat dilihat pada tabel II-5.

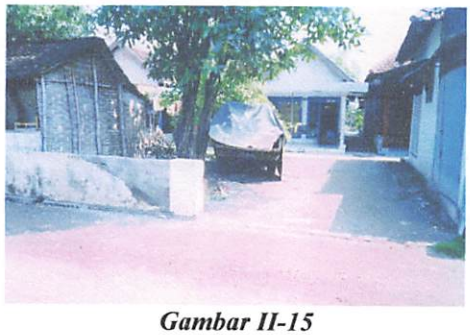
2. **Penduduk Menurut Mata Pencaharian**

   Jenis mata pencaharian penduduk untuk mendapatkan penghasilan di Desa Gempolsari sebagian besar yaitu bekerja dibidang swasta dan petani. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-6.

3. **Penduduk Menurut Agama**

   Agama yang dipeluk oleh penduduk di Desa Gempolsari antara lain Islam, Kristen, Katolik, dan Budha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-7.

2.4.4.3. Pembangunan Perumahan dan Kondisi Harga Tanah



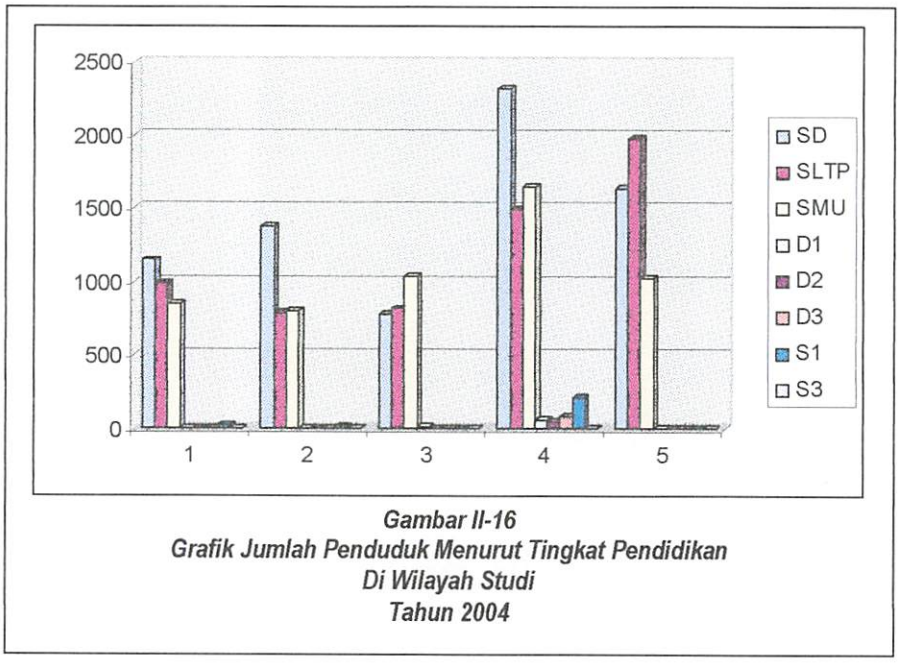
Gambar II-15
Lokasi Desa Gempolsari

Desa Gempolsari bukan salah satu wilayah yang dipilih oleh pengembang untuk dibangun perumahan. Desa ini hanya mendapat dampak dari adanya pembangunan perumahan yang ada di Desa Kalitengah, dimana pembangunan perumahan ini dilakukan untuk yang pertama kalinya di Kecamatan

TABEL II-2
JUMLAH PENDUDUK MENURUT TINGKAT PENDIDIKAN
DI LOKASI PERUMAHAN
TAHUN 2004

NO.	TINGKAT PENDIDIKAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)				
		KETEGAN	KLUDAN	KALISAMPURNO	KALITENGAH	KEDUNGBENDO
1	SD	1150	1379	775	2326	1635
2	SLTP	989	789	821	1496	1976
3	SMU	848	802	1037	1651	1028
4	D1	2	-	10	62	-
5	D2	3	4	-	53	-
6	D3	4	6	-	81	-
7	S1	28	20	-	216	-
8	S3	-	-	-	7	-
JUMLAH		**3024**	**3000**	**2643**	**5892**	**4639**

Sumber : Potensi Desa Tahun 2004



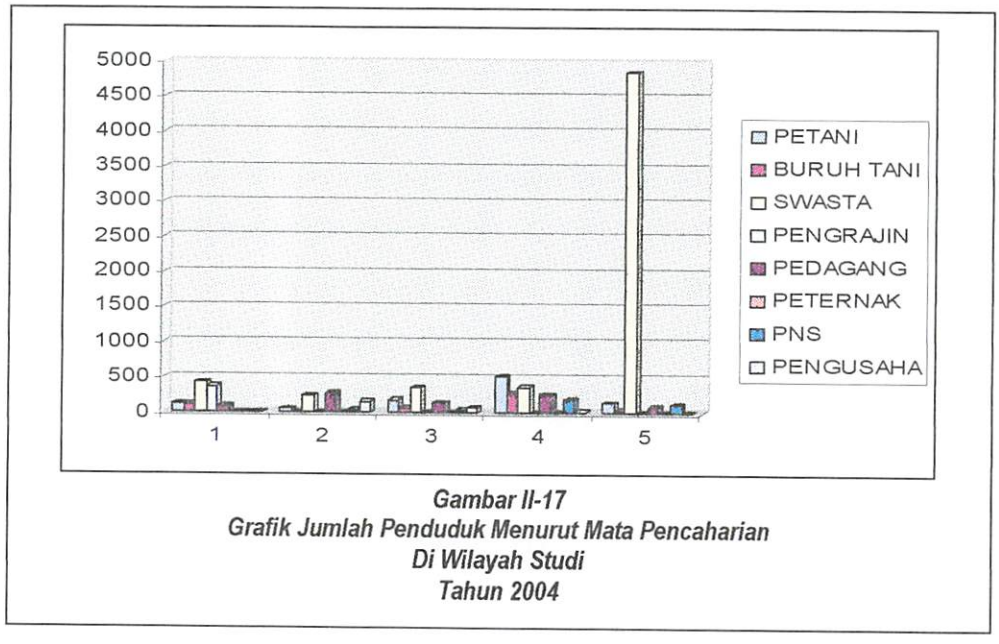
Gambar II-16
Grafik Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan
Di Wilayah Studi
Tahun 2004

Keterangan Grafik :
1. : Desa Ketegan
2. : Desa Kludan
3. : Desa Kalisampurno
4. : Desa Kalitengah
5. : Desa Kedungbendo

TABEL II-3
JUMLAH PENDUDUK MENURUT MATA PENCAHARIAN
DI LOKASI PERUMAHAN
TAHUN 2004

NO.	MATA PENCAHARIAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)				
		KETEGAN	KLUDAN	KALISAMPURNO	KALITENGAH	KEDUNGBENDO
1	PETANI	122	49	181	520	146
2	BURUH TANI	112	-	60	276	35
3	SWASTA	429	245	352	363	4856
4	PENGRAJIN	368	-	-	-	-
5	PEDAGANG	90	273	151	264	87
6	PETERNAK	10	-	-	-	-
7	PNS	-	44	36	187	120
8	PENGUSAHA	-	152	73	20	4
JUMLAH		**1131**	**763**	**853**	**1630**	**5248**

Sumber : Potensi Desa Tahun 2004



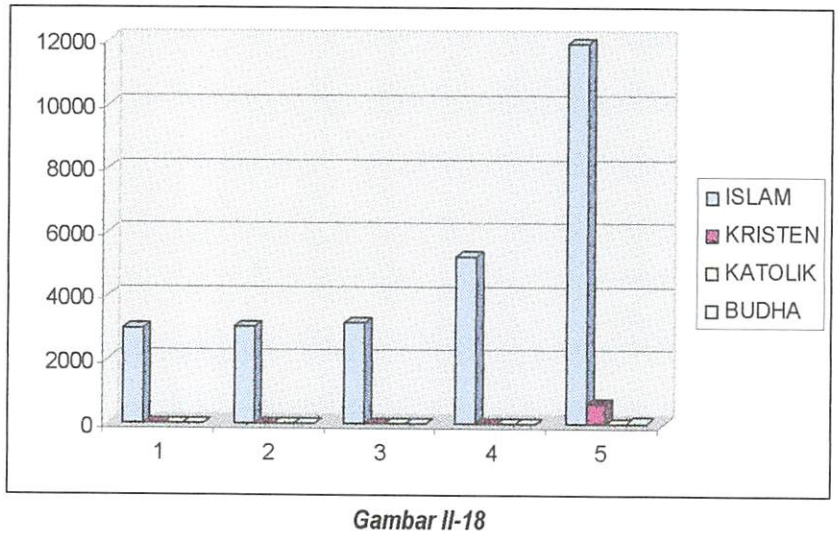
Gambar II-17
Grafik Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian
Di Wilayah Studi
Tahun 2004

Keterangan Grafik :
1. : Desa Ketegan
2. : Desa Kludan
3. : Desa Kalisampurno
4. : Desa Kalitengah
5. : Desa Kedungbendo

TABEL II-4
JUMLAH PENDUDUK MENURUT AGAMA
DI LOKASI PERUMAHAN
TAHUN 2004

NO.	AGAMA	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)				
		KETEGAN	KLUDAN	KALISAMPURNO	KALITENGAH	KEDUNGBENDO
1	ISLAM	2973	3043	3162	5216	11937
2	KRISTEN	20	10	17	26	605
3	KATOLIK	8	-	5	10	-
4	BUDHA	-	-	-	-	40
JUMLAH		**3001**	**3053**	**3184**	**5252**	**12582**

Sumber : Potensi Desa Tahun 2004



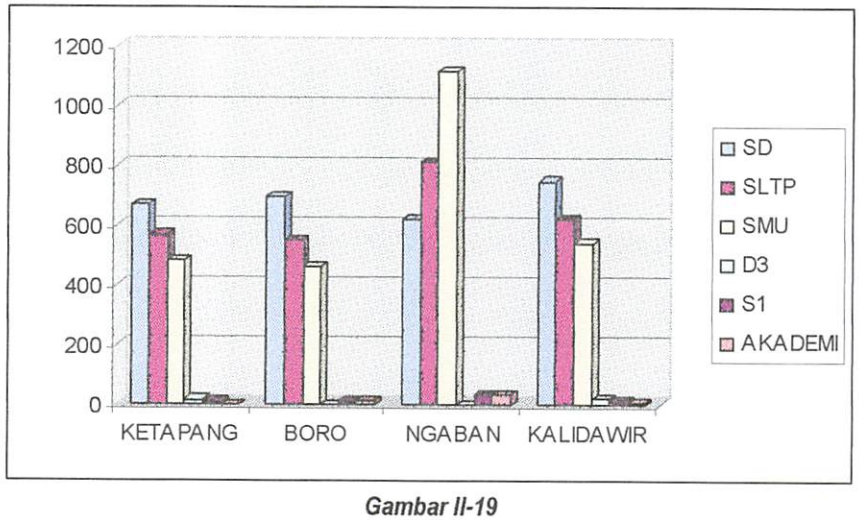
Gambar II-18
Grafik Jumlah Penduduk Menurut Agama
Di Wilayah Studi
Tahun 2004

Keterangan Grafik :
1. : Desa Ketegan
2. : Desa Kludan
3. : Desa Kalisampurno
4. : Desa Kalitengah
5. : Desa Kedungbendo

TABEL II-5
JUMLAH PENDUDUK MENURUT TINGKAT PENDIDIKAN
DI SEKITAR LOKASI PERUMAHAN
TAHUN 2004

NO.	TINGKAT PENDIDIKAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)			
		KETAPANG	BORO	NGABAN	GEMPOLSARI
1	SD	671	698	621	749
2	SLTP	569	553	814	623
3	SMU	483	463	1117	542
4	D3	15	-	-	20
5	S1	9	12	32	10
6	AKADEMI	-	10	33	3
JUMLAH		**1747**	**1736**	**2617**	**1947**

Sumber : Potensi Desa Tahun 2004

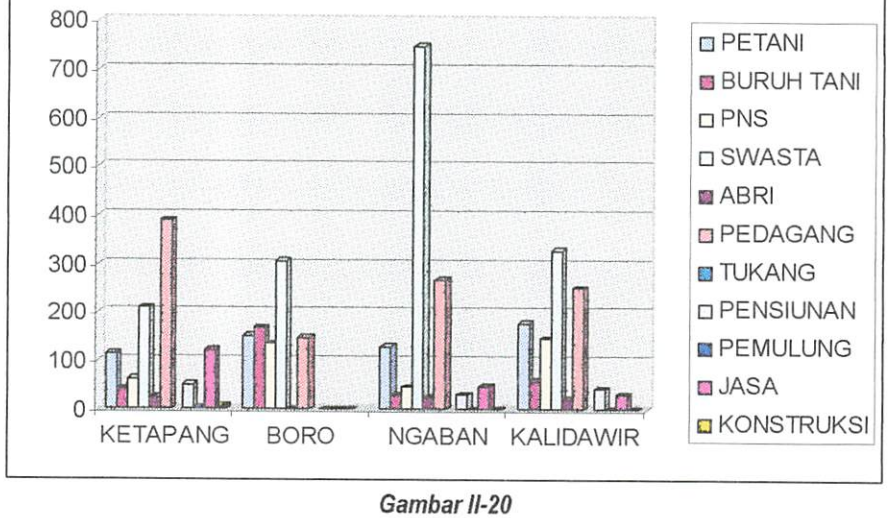


Gambar II-19
Grafik Jumlah Penduduk Menurut Tngkat Pendidikan
Di Sekitar Wilayah Studi
Tahun 2004

TABEL II-6
JUMLAH PENDUDUK MENURUT MATA PENCAHARIAN
DI SEKITAR LOKASI PERUMAHAN
TAHUN 2004

NO.	MATA PENCAHARIAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)			
		KETAPANG	BORO	NGABAN	GEMPOLSARI
1	PETANI	115	152	129	178
2	BURUH TANI	42	169	30	59
3	PNS	62	135	45	147
4	SWASTA	210	306	750	328
5	ABRI	24	-	25	21
6	PEDAGANG	391	149	268	251
7	TUKANG	70	-	-	-
8	PENSIUNAN	51	-	30	41
9	PEMULUNG	2	-	-	-
10	JASA	123	-	48	31
11	PENGRAJIN	-	-	55	-
12	KONSTRUKSI	5		-	-
JUMLAH		**1095**	**911**	**1469**	**1056**

Sumber : Potensi Desa Tahun 2004

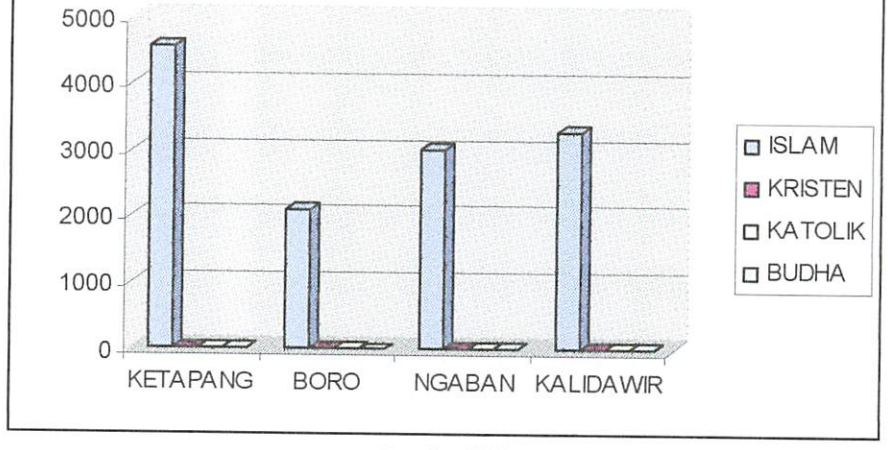


Gambar II-20
Grafik Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian
Di Sekitar Wilayah Studi
Tahun 2004

TABEL II-7
JUMLAH PENDUDUK MENURUT AGAMA
DI SEKITAR LOKASI PERUMAHAN
TAHUN 2004

NO.	TINGKAT PENDIDIKAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)			
		KETAPANG	BORO	NGABAN	GEMPOLSARI
1	ISLAM	4577	2113	3021	3281
2	KRISTEN	18	1	8	10
3	KATOLIK	5	1	2	4
4	BUDHA	2	-	4	2
JUMLAH		**4602**	**2115**	**3035**	**3297**

Sumber : Potensi Desa Tahun 2004



Gambar II-21
Grafik Jumlah Penduduk Menurut Agama
Di Sekitar Wilayah Studi
Tahun 2004

Tanggulangin. Dengan pembangunan ini harga tanah ada cenderung semakin naik seiring dengan bertambahnya kebutuhan jenis fasilitas pendukung yang ada di lokasi perumahan.

2.5. Variabel Penelitian pada Lokasi Studi

Variabel penelitian pada lokasi studi ini terdiri dari 9 variabel, antara lain kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap terhadap air, luas tanah per kapling, status tanah, jarak ke pusat, kelas jalan, kondisi uitlitas, kedekatan dengan fasilitas, jarak jangkau terhadap angkutan, dan penggunaan tanah. Variabel-variabel tersebut terkait dengan harga tanah yang didasarkan pada hasil survey dan quisioner. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada uraian berikut ini :

2.5.1. Responden di Lokasi Perumahan

2.5.1.1. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air

Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap terhadap air yang ada di wilayah studi terdiri dari tiga macam yaitu tidak pernah tergenang, dan tergenang sementara (1 sampai 3 jam). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-8.

2.5.1.2. Luas Tanah per Kapling

Luas tanah merupakan salah satu faktor sebagai penentu harga tanah dimana harga tanah akan semakin tinggi apabila memiliki ukuran yang sangat luas. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-9.

2.5.1.3. Status Tanah

Status tanah merupakan indikator dasar penggunaan pamilikan tanah di wilayah studi, dimaan harga tanah disini berbanding lurus dengan tingkatan status tanah. Status tanah yang ada di wilayah studi terbagi atas hak milik, bukan hak milik (petok D), dan status lainnnya (HGB, TKD, Tnh. Negara). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-10.

2.5.1.4. Jarak ke Pusat

Harga tanah akan cenderung semakin tinggi apabila semakin mendekati pusat kota, dimana harga tanah akan menurun sejalan dengan bertambahnya jarak ke pusat. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-11.

2.5.1.5. Kelas Jalan

Harga tanah juga berpengaruh terhadap kelas jalan dimana semakin tinggi kelas jalan menunjukkan tingkat aksesbilitas yang semakin baik dan harga tanahnya juga tinggi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-12.

2.5.1.6. Jaringan Jalan

Jaringan jalan manunjukkan harga tanah semakin tinggi apabila penyediaan utilitas jaringan jalan semakin lengkap. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-13.

2.5.1.7. Jaringan Listrik

Jaringan listrik menunjukkan kondisi jangkauan fasilitas tersebut atas tanah yang menjadi sampel penelitian. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-14.

2.5.1.8. Jaringan Telepon

Jaringan telepon menunjukkan kondisi kelengkapan terhadap penyediaan utilitas dan mempengaruhi harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-15.

2.5.1.9. Jaringan Air Bersih

Ketersediaan jaringan air bersih terkait dengan harga tanah sebagai salah satu faktor kelengkapan penyediaan utilitas. Untuk lebuh jelasnya dapat dilihat pada tabel II-16.

2.5.1.10. Jarak ke Pasar atau Perdagangan

Harga tanah dilihat dari jarak ke pasar sangat berpengaruh dengan perubahan harga tanah dimana harga tanah akan semakin tinggi apabila jaraknya semakin dekat dengan jarak 300 m-900 m. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-17.

2.5.1.11. Jarak ke Fasilitas Pendidikan

Harga tanah dilihat dari jarak ke fasilitas pendidikan sangat berpengaruh dengan perubahan harga tanah dimana harga tanah akan semakin tinggi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-18.

2.5.1.12. Jarak ke Fasilitas Kesehatan (Puskesmas/Dokter/Bidan)

Harga tanah dilihat dari jarak ke kesehatan sangat berpengaruh dengan perubahan harga tanah dimana harga tanah akan semakin tinggi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-19.

2.5.1.13. Jarak Jangkau terhadap Angkutan

Jarak jangkau terhadap angkutan umum yang melewati tanah menunjukkan kemudahan pencapaian tanah terhadap lokasi lainnya yang ada di sekitarnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-20.

2.5.1.14. Penggunaan Lahan

Harga tanah dipengaruhi oleh penggunaan lahan yang ada diatasnya sehingga harga tanah akan cenderung mahal apabila difungsikan utnuk perdagangan dan jasa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-21.

2.5.2. Responden di Daerah Sekitarnya

2.5.2.1. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air

Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap terhadap air yang ada di wilayah studi terdiri dari tiga macam yaitu tidak pernah tergenang, dan tergenang sementara (1 sampai 3 jam). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-22.

2.5.2.2. Luas Tanah per Kapling

Luas tanah merupakan salah satu faktor sebagai penentu harga tanah dimana harga tanah akan semakin tinggi apabila memiliki ukuran yang sangat luas. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-23.

2.5.2.3. Status Tanah

Status tanah merupakan indikator dasar penggunaan pamilikan tanah di wilayah studi, dimaan harga tanah disini berbanding lurus dengan tingkatan status tanah. Status tanah yang ada di wilayah studi terbagi atas hak milik, bukan hak milik (petok D), dan status lainnnya (HGB, TKD, Tnh. Negara). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-24.

2.5.2.4. Jarak ke Pusat

Harga tanah akan cenderung semakin tinggi apabila semakin mendekati pusat kota, dimana harga tanah akan menurun sejalan dengan bertambahnya jarak ke pusat. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-25.

2.5.2.5. Kelas Jalan

Harga tanah juga berpengaruh terhadap kelas jalan dimana semakin tinggi kelas jalan menunjukkan tingkat aksesbilitas yang semakin baik dan harga tanahnya juga tinggi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-26.

2.5.2.6. Jaringan Jalan

Jaringan jalan manunjukkan harga tanah semakin tinggi apabila penyediaan utilitas jaringan jalan semakin lengkap. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-27.

2.5.2.7. Jaringan Listrik

Jaringan listrik menunjukkan kondisi jangkauan fasilitas tersebut atas tanah yang menjadi sampel penelitian. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-28.

2.5.2.8. Jaringan Telepon

Jaringan telepon menunjukkan kondisi kelengkapan terhadap penyediaan utilitas dan mempengaruhi harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-29.

2.5.2.9. Jaringan Air Bersih

Ketersediaan jaringan air bersih terkait dengan harga tanah sebagai salah satu faktor kelengkapan penyediaan utilitas. Untuk lebuh jelasnya dapat dilihat pada tabel II-30.

2.5.2.10. Jarak ke Pasar atau Perdagangan

Harga tanah dilihat dari jarak ke pasar sangat berpengaruh dengan perubahan harga tanah dimana harga tanah akan semakin tinggi apabila jaraknya semakin dekat dengan jarak 300 m-900 m. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-31.

2.5.2.11. Jarak ke Fasilitas Pendidikan

Harga tanah dilihat dari jarak ke fasilitas pendidikan sangat berpengaruh dengan perubahan harga tanah dimana harga tanah akan semakin tinggi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-32.

2.5.2.12. Jarak ke Fasilitas Kesehatan (Puskesmas/Dokter/Bidan)

Harga tanah dilihat dari jarak ke kesehatan sangat berpengaruh dengan perubahan harga tanah dimana harga tanah akan semakin tinggi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-33.

2.5.2.13. Jarak Jangkau terhadap Angkutan

Jarak jangkau terhadap angkutan umum yang melewati tanah menunjukkan kemudahan pencapaian tanah terhadap lokasi lainnya yang ada di sekitarnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-34.

2.5.2.14. Penggunaan Lahan

Harga tanah dipengaruhi oleh penggunaan lahan yang ada diatasnya sehingga harga tanah akan cenderung mahal apabila difungsikan utnuk perdagangan dan jasa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel II-35.

Tabel II-8
Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Tidak pernah tergenang	7	70	7	70	8	80	8	80	8	80
2.	Tergenang sementara	3	30	3	30	2	20	2	20	2	20
3.	Sering tergenang	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-9
Luas Tanah per Kapling

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	> 200 m^2	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
2.	100 – 200 m^2	1	10	7	70	-	0	8	80	3	30
3.	< 100 m^{2-}	9	90	3	30	10	100	2	20	7	70
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-10
Status Tanah

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Hak Milik	10	100	10	100	9	90	10	100	9	90
2.	Bukan Hak Milik (Petok D)	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Hak Lainnya (HGB, TKD, Tnh. Negara)	-	0	-	0	10	10	-	0	1	10
Jumlah		10	100	10	100	100	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-11
Jarak dengan Pusat

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≥ 500 m	-	0	-	0	-	0	1	10	-	0
2.	500 m – 1 km	-	0	3	30	7	70	7	70	3	30
3.	1 km – 1 ,5 km	-	0	6	60	2	20	2	20	5	50
4.	≤ 1,5 km	10	100	1	10	1	10	-	0	2	20
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-12
Kelas Jalan

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Jalan Areteri Sekunder	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
2.	Jalan Kolektor PrimeR	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Jalan Kolektor Sekunder	1	10	2	20	1	10	2	20	-	0
4.	Jalan Lingkungan	9	9	8	8	9	90	8	80	10	100
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-13
Jarngan Jalan

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Jalan Aspal	-	0	-	0	-	0	-	0	2	20
2.	Jalan Makadam	-	0	2	20	8	80	7	70	-	0
3.	Jalan Semen / Paving	10	100	8	80	2	20	3	30	8	80
4.	Jalan Tanah	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-14
Jaringan Listrik

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Sudah terjangkau	10	100	10	100	10	100	10	100	10	100
2.	Terjangkau tetapi dalam rencana	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Belum terjangkau	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
4.	Masih dalam Rencana	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-15
Jaringan Telepon

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Sudah erjangkau	10	100	10	100	10	100	10	100	10	100
2.	Terjangkau tetapi dalam rencana	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Belum terjangkau	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
4.	Masih dalam Rencana	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-16
Jaringan Air Bersih

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	PDAM / Sumur Artesis	8	80	8	80	7	70	8	80	7	70
2.	Sumur / Ledeng Umum	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Sumur	2	20	1	10	3	30	2	20	2	20
4.	Sungai	-	0	1	10	-	0	-	0	1	10
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-17
Jarak dengan Fasilitas Perdagangan (Pasar)

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≤ 300 m	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
2.	300- 600 m	-	0	1	10	2	20	-	0	-	0
3.	600 – 900 m	-	0	3	30	3	30	2	20	9	90
4.	≥ 900 m	10	100	6	60	5	50	8	80	1	10
Jumlah		10	00	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-18
Jaralk dengan Fasilitas Pendidikan (SLTP)

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≤ 300 m	2	20	1	10	-	0	1	10	-	0
2.	300- 600 m	3	30	2	20	4	40	2	20	1	10
3.	600 – 900 m	3	30	6	60	3	30	5	50	7	70
4.	≥ 900 m	2	20	1	10	3	30	2	20	2	20
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-19
Jarak dengan Fasilitas Kesehatan (Puskesmas/Dokter/Bidan)

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≤ 300 m	1	10	1	10	1	10	-	0	1	10
2.	300- 600 m	2	20	1	10	5	50	2	20	4	40
3.	600 – 900 m	3	30	3	30	2	20	6	60	3	30
4.	≥ 900 m	4	40	5	50	2	20	2	20	2	20
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-20
Jarak Jangkau terhadap Angkutan mum

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≤ 300 m	-	0	1	10	-	0	-	0	-	0
2.	300- 600 m	-	0	3	3	-	0	2	20	2	20
3.	600 – 900 m	2	20	6	60	2	20	2	20	2	20
4.	≥ 900 m	8	80	-	0	8	80	6	60	6	60
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-21
Penggunaan Lahan

No.	Keterangan	Desa Ketegan		Desa Kludan		Desa Kalisampurno		Desa Kalitengah		Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Perdagangan	2	20	2	20	2	20	3	30	1	10
2.	Perumahan	8	80	6	60	7	70	7	70	8	80
3.	Pendidikan / Perkantoran	-	0	1	10	-	0	-	0	-	0
4.	Pertanian / RTH	-	0	1	10	1	10	-	0	1	10
Jumlah		10	100	10	100	10	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-22
Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Tidak pernah tergenang	10	100	10	100	12	100	8	100	10	100
2.	Tergenang sementara	-	0	-	0	-	0	-	0	0	0
3.	Sering tergenang	-	0	-	0	-	0	-	0	0	0
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-23
Luas Tanah per Kapling

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	> 200 m^2	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
2.	100 – 200 m^2	2	20	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	< 100 m^{2-}	8	80	10	100	12	100	8	100	10	100
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-24
Status Tanah

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Hak Milik	10	100	10	100	12	90	8	100	9	90
2.	Bukan Hak Milik (Petok D)	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Hak Lainnya (HGB, TKD, Tnh. Negara)	-	0	-	0	-	10	-	0	1	10
Jumlah		10	100	10	100	100	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-25
Jarak dengan Pusat

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≥ 500 m	-	0	-	0	4	40	-	0	-	0
2.	500 m – 1 km	3	30	6	60	3	10	-	0	-	0
3.	1 km – 1 ,5 km	6	6	2	20	4	40	-	0	8	80
4.	≤ 1,5 km	1	10	2	20	1	30	8	100	2	20
Jumlah		10	100	10	100	10	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-26
Kelas Jalan

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Jalan Areteri Sekunder	1	10	-	0	1	8,33	-	0	-	0
2.	Jalan Kolektor PrimeR	1	10	-	0	1	8,33	-	0	-	0
3.	Jalan Kolektor Sekunder	-	0	4	40	-	0	-	0	8	80
4.	Jalan Lingkungan	8	80	6	60	10	83,3	8	0	2	20
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-27
Jarngan Jalan

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Jalan Aspal	7	70	10	100	10	83,3	-	0	10	100
2.	Jalan Makadam	-	0	-	0	-	0	2	25	-	0
3.	Jalan Semen / Paving	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
4.	Jalan Tanah	3	30	-	0	2	16,7	6	75	-	0
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-28
Jaringan Listrik

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Sudah terjangkau	10	100	10	100	12	100	2	25	10	100
2.	Terjangkau tetapi dalam rencana	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Belum terjangkau	-	0	-	0	-	0	6	75	-	0
4.	Masih dalam Rencana	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Jumlah		10	100	10	100	12	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-29
Jaringan Telepon

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Sudah erjangkau	10	100	10	100	12	100	2	25	10	100
2.	Terjangkau tetapi dalam rencana	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Belum terjangkau	-	0	-	0	-	0	6	75	-	0
4.	Masih dalam Rencana	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Jumlah		10	100	10	100	12	100	10	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-30
Jaringan Air Bersih

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	PDAM / Sumur Artesis	5	50	6	60	9	75	-	0	8	80
2.	Sumur / Ledeng Umum	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
3.	Sumur	2	20	3	30	2	16,7	2	25	2	20
4.	Sungai	3	30	1	10	1	8,33	6	75	-	0
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-31
Jarak dengan Fasilitas Perdagangan (Pasar)

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≤ 300 m	-	0	-	0	5	41,7	-	0	-	0
2.	300- 600 m	-	0	-	0	5	41,7	-	0	-	0
3.	600 – 900 m	8	80	7	70	2	16,7	-	0	-	0
4.	≥ 900 m	2	20	3	30	-	0	8	100	10	100
Jumlah		10	00	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-32
Jaralk dengan Fasilitas Pendidikan (SLTP)

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≤ 300 m	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
2.	300- 600 m	-	0	-	0	8	66,7	-	0	-	0
3.	600 – 900 m	7	70	2	20	4	33,4	-	0	10	100
4.	≥ 900 m	3	30	8	80	-	0	8	100	-	0
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-33
Jarak dengan Fasilitas Kesehatan (Puskesmas/Dokter/Bidan)

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≤ 300 m	1	10	1	10	1	8,33	-	0	-	0
2.	300- 600 m	5	50	4	40	3	25	-	0	2	20
3.	600 – 900 m	3	30	5	50	5	41,7	-	0	3	30
4.	≥ 900 m	1	10	-	0	3	25	8	100	5	50
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-34
Jarak Jangkau terhadap Angkutan mum

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	≤ 300 m	3	30	2	20	2	16,7	-	0	-	0
2.	300- 600 m	3	30	2	20	6	50	-	0	7	70
3.	600 – 900 m	2	20	6	60	2	16,7	-	0	3	30
4.	≥ 900 m	2	20	-	0	2	16,7	8	8	-	0
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

Tabel II-35
Penggunaan Lahan

No.	Keterangan	Desa Ketapang dan Kalisampurno		Desa Boro dan Kludan		Desa Ngaban,Gempolsari, dan Kalitengah		Sekitar Desa Ketegan		Sekitar Desa Kedungbendo	
		Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)	Jml	(%)
1.	Perdagangan	1	10	1	10	1	8,33	-	0	-	0
2.	Perumahan	6	60	8	80	10	83,3	2	20	10	100
3.	Pendidikan / Perkantoran	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
4.	Pertanian / RTH	3	30	1	10	1	8,33	6	60	-	0
Jumlah		10	100	10	100	12	100	8	100	10	100

Sumber : Hasil Survey

BAB III
ANALISA STRUKTUR HARGA TANAH DAN VARIABEL PENENTU HARGA TANAH PADA WILAYAH STUDI

Pada bab ini akan dibahas mengenai harga tanah berdasarkan karakteristik pada wilayah studi yang telah dibahas sebelumnya yang terdiri dari lokasi perumahan dan di sekitar lokasi perumahan, yaitu analisa harga tanah yang terkait dengan persebaran harga tanah penzoningan harga tanah serta analisa variabel penentu harga tanah. Dimana diketahui bahwa harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah, sedangkan nilai tanah itu sendiri merupakan perwujudan dari kemampuan yang terkait dengan pemanfaatan tanah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram III-1.

3.1. Analisa Persebaran Harga Tanah dan Penzoningan Harga Tanah

Analisa harga tanah di Kecamatan Tanggulangin pada setiap lokasi memiliki tingkat yang berbeda-beda tergantung dari jenis pemanfaatan tanah yang ada diatasnya dan jarak jangkaunya terhadap fasilitas umum. Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai dalam studi ini, pendekatan yang dilakukan adalah analisa untuk mengetahui persebaran harga tanah pada lokasi yang berbeda untuk menentukan pola penzoningan harga tanah. Adapun untuk penzoningan ini, harga tanah yang ada diklasifikasikan menurut rumus :

$$\text{Klasifikasi} = \frac{\text{Harga Tertinggi} - \text{Harga Terendah}}{3}$$

Sehingga diperoleh klasifikasi sebagai berikut :

a) Rp 241.000 – Rp. 300.000
b) Rp. 181.000 – Rp. 240.000
c) Rp. 120.000 – Rp. 180.000

3.1.1. Pada Lokasi Perumahan

Dalam analisa ini diuraikan mengenai persebaran harga tanah yang ada di Kecamtan Tanggulangin khususnya pada lokasi perumahan. Persebaran harga tanahyang ada berdasarkan hasil real di lapangan, dimana untuk harga tanah pada lokasi perumahan berdasarkan blok rumah dan jenis pemanfaatan lahannya.

3.1.1.1. Perumahan Puri Prima Sari di Desa Ketegan

Persebaran harga tanah yang ada di Perumahan Griya Asri yaitu berkisar antara Rp. 125.000 sampai dengan Rp. 165.000 per meter perseginya. Tingginya harga tanah pada lokasi ini dipengaruhi oleh kedekatannya dengan fasilitas umum dan kondisi aksesbilitas yang memadai. Dari harga-harga tanah yang ada kemudian dilakukan suatu penzoningan harga tanah berdasarkan klasifikasi tertentu untuk mengetahui sebaran struktur harga tanah yang terbentuk.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-1.

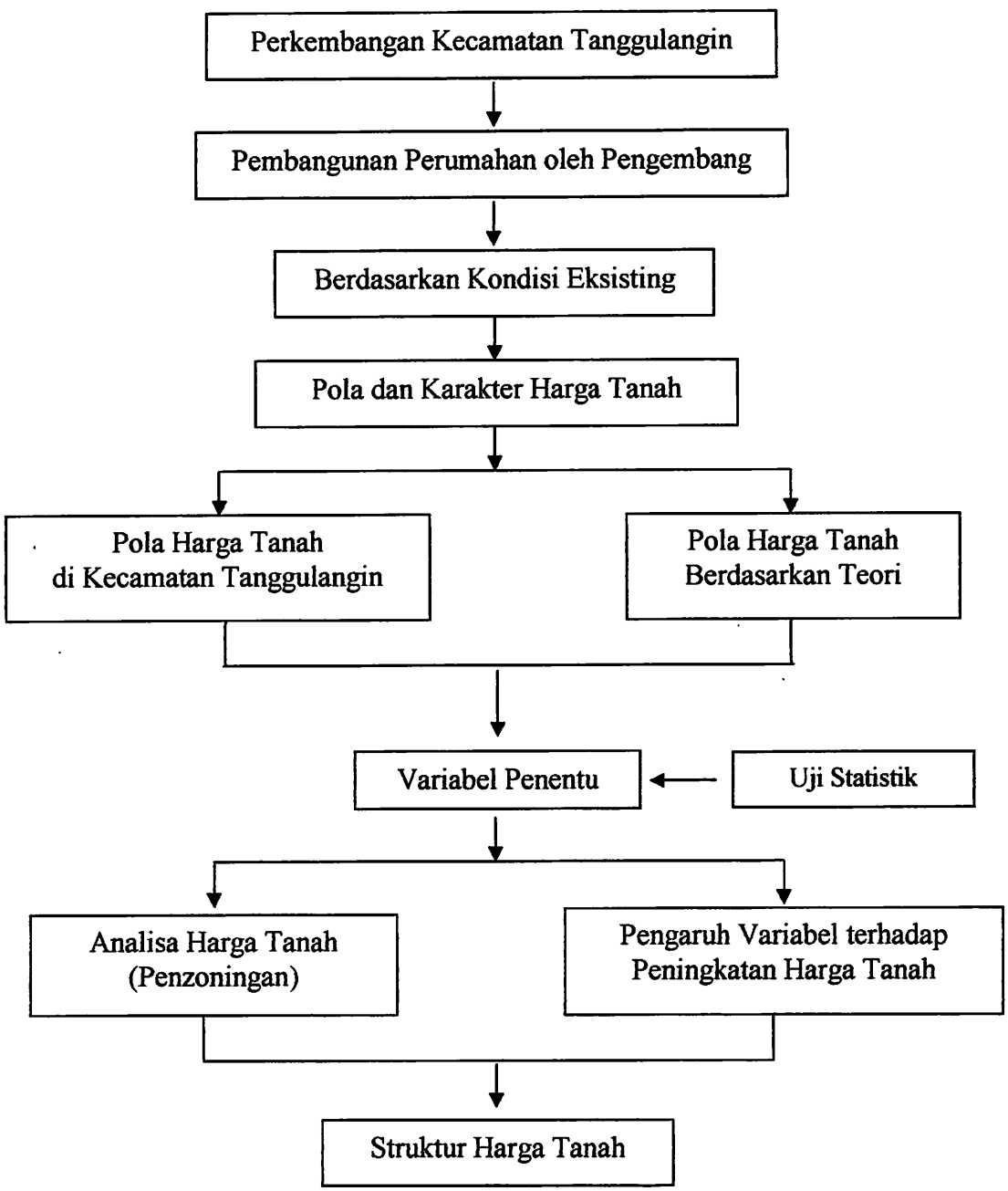
3.1.1.2. Perumahan Permata Sidoarjo di Desa Kludan

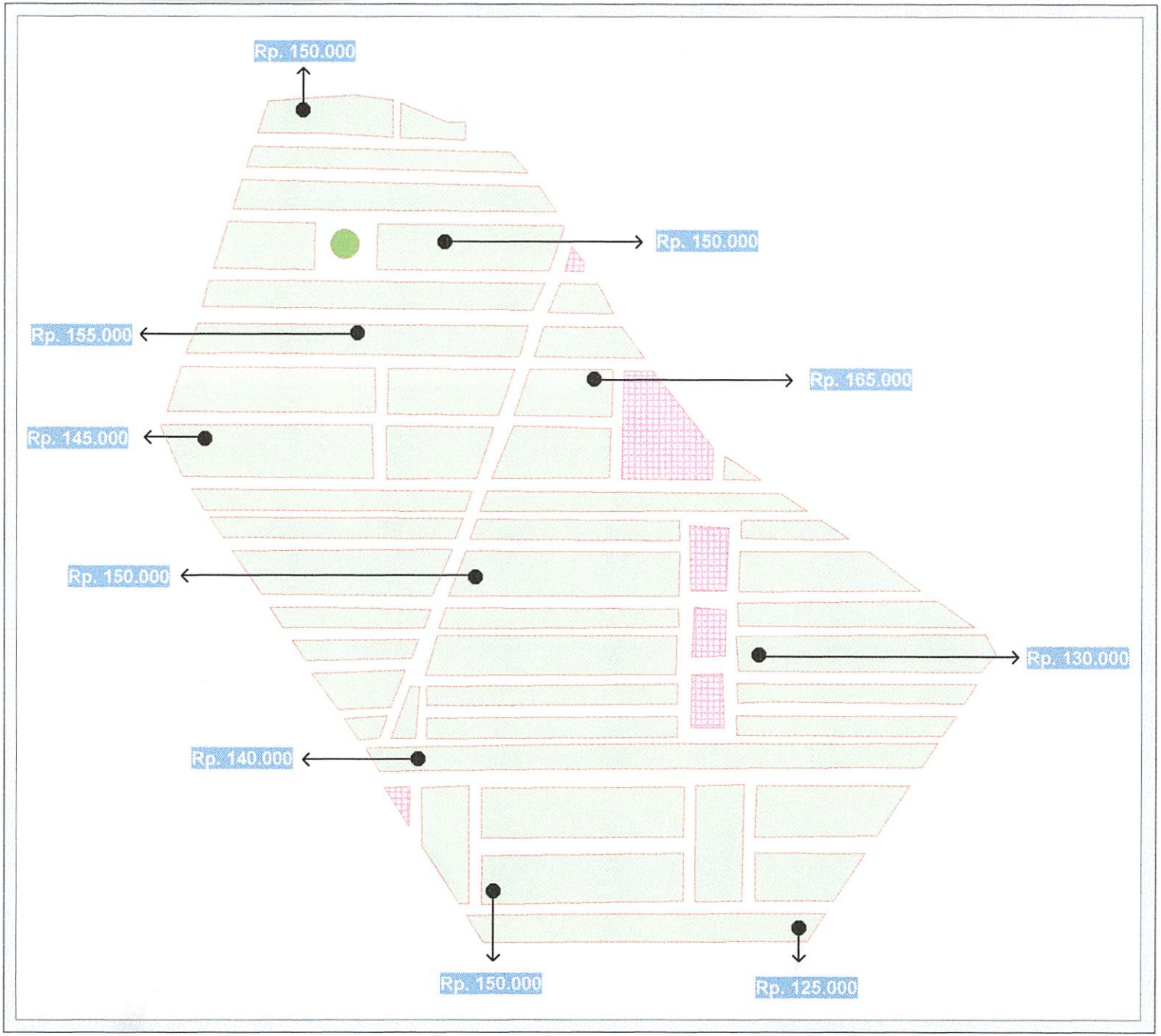
Pembangunan perumahan Permata Sidoarjo didesign bagi masyarakat kalangan menengah keatas. Jenis fasilitas yang ada juga sangat berbeda dengan perumahan yang lain di Kecamatan Tanggulangin. Tipe bangunan yang ada antara lain Saphire (50/90), Emerald (70/120), Ruby (90/180), Jamrud (170/85), dan Onix (150/75). Harga tanah pada tiap-tiap pemanfaatan dan luas kavling berbeda-beda terlebih lagi pada pemanfaatan sebagai fasilitas perdagangan.

Harga tanah pada lokasi perumahan ini yaitu berkisar antara Rp. 175.000 sampai dengan Rp. 300.000 per meter perseginya berdasarkan hasil real dilapangan. Dalam analisa ini harga tanah yang terbentuk dalam suatu penzoningan berdasarkan pada pengklasifikasian harga tanah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-2.

Diagram III-1
ANALISA





JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI PERUM. PURI PRIMA SARI DESA KETEGAN

NO. PETA :

III-1

LEGENDA :

- Jalan
- Blok/Persil Perumahan
- Fasilitas Umum
- Taman

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

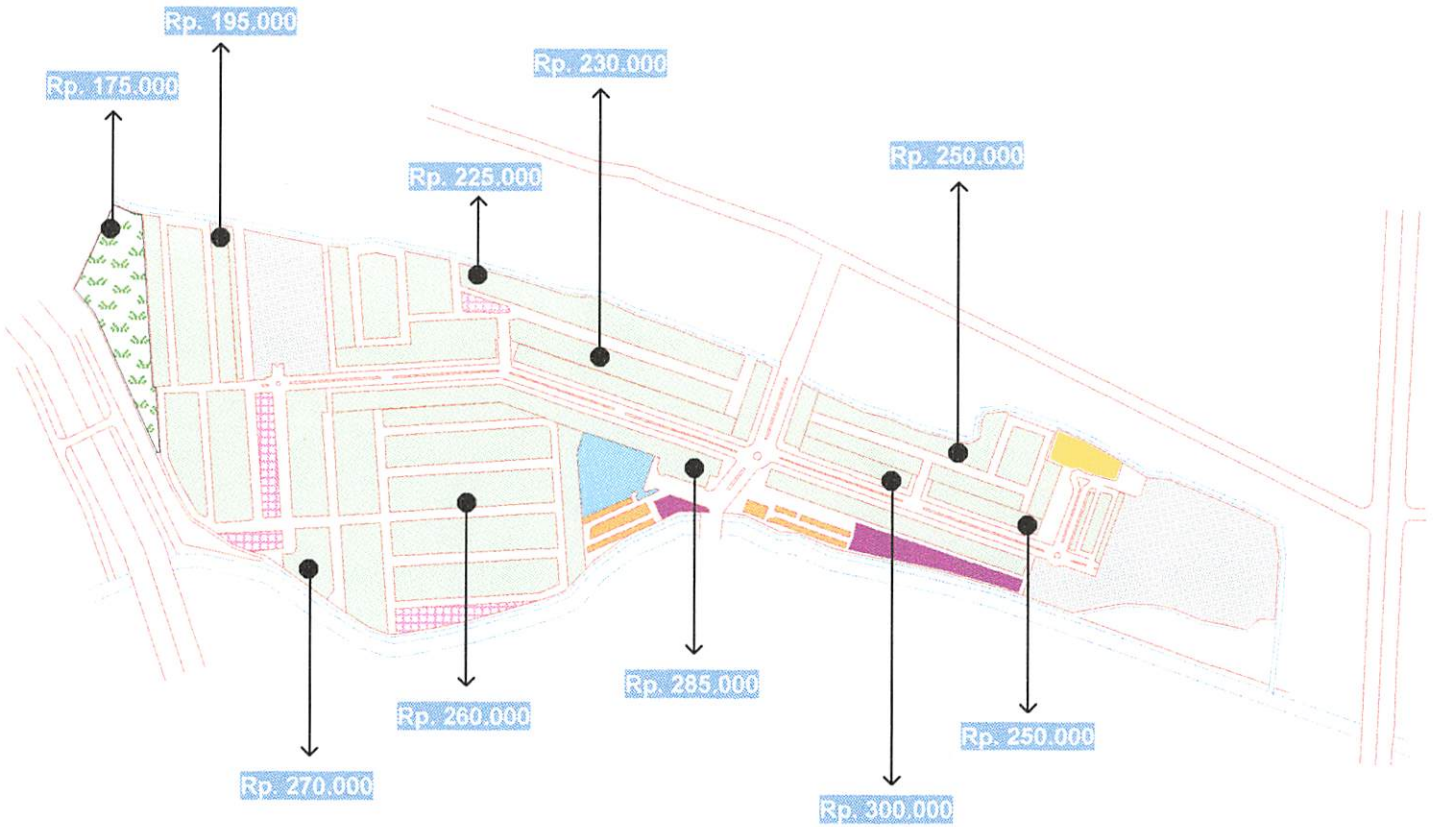
Skala 1 :2.500

0 25 50 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH
DI PERUM. PERMATA SIDOARJO
DESA KLUDAN

NO. PETA :

III-2

LEGENDA :

- Jalan
- Saluran Pembuangan Air
- Blok/Persil Perumahan
- Sawah
- Fasilitas Umum
- Poliklinik
- Parkir
- Kolam Renang
- Pujasera
- Lahan Kosong

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

Skala 1 : 6.000

0 60 120 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN
OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER)
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

3.1.1.3. Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera II di Desa Kalisampurno

Perumahan TAS II merupakan tindak lanjut dari Perumahan TAS I, dimana tipe rumah yang ada hanya satu tipe yaitu tipe 36 yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah kebawah. Harga tanah pada lokasi ini terkait dengan luas tanah, peruntukkan tanah dan kedekatan dengan fasilitas, sehingga harga tanah yang ada juga bermacam-macam.

Adapun harga tanah yang ada di lokasi ini yaitu berkisar antara Rp. 175.000 sampai dengan Rp. 260.000 per meter perseginya. Dari harga-harga tersebut kemudian dilakukan suatu penzoningan harga tanah untuk mengetahui struktur harga tanahnya.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-3.

3.1.1.4. Perumahan Kalitengah Asri di Desa Kalitengah

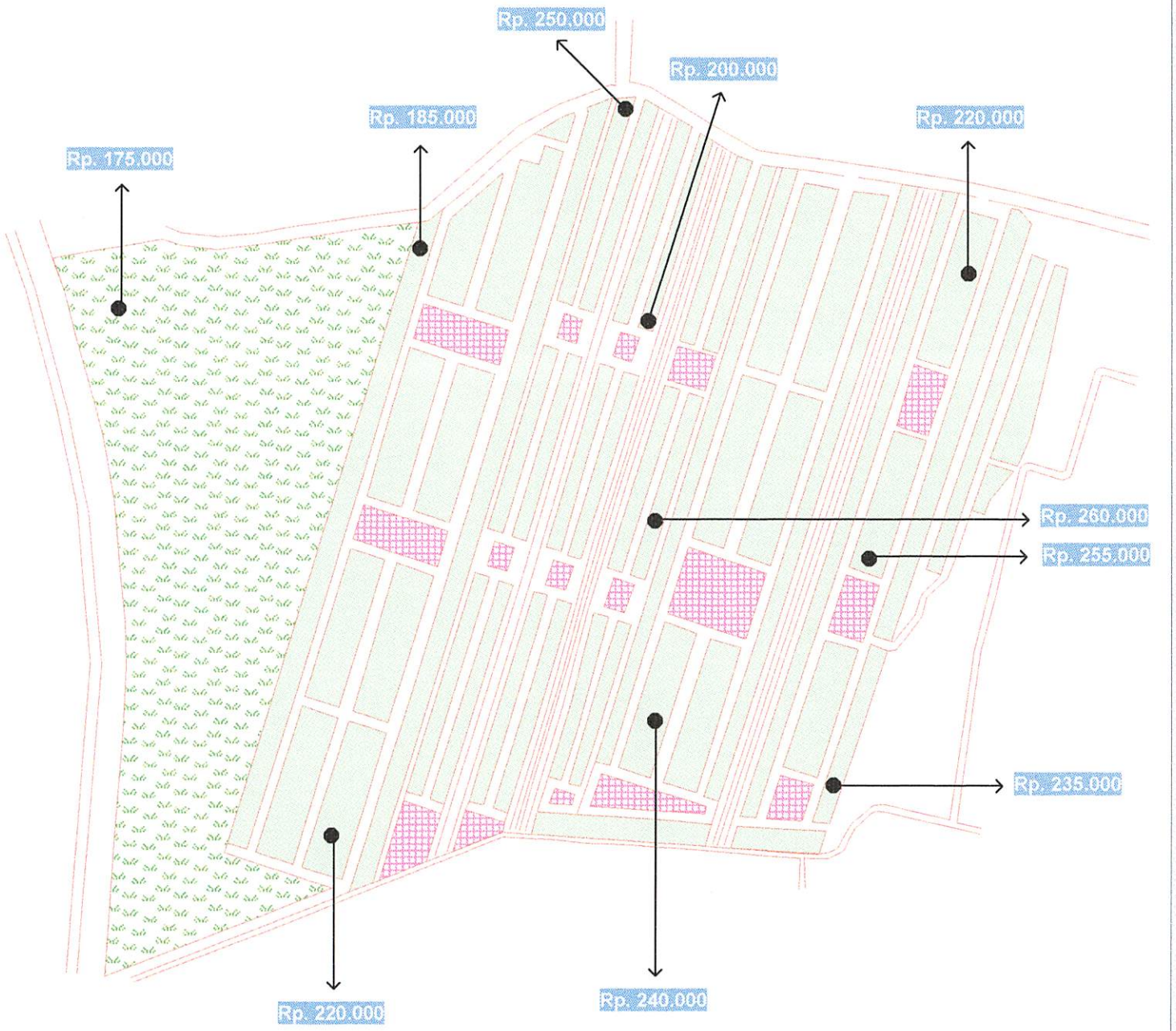
Perumahan Kalitengah Asri merupakan perumahan pertama yang dibangun oleh pengembang di Kecamatan Tanggulangin. Pembangunan ini ditujukan bagi masyarakat menengah kebawah dengan harga yang terjangkau pada saat itu (1996). Adapun untuk harga tanah yang ada di lokasi berdasarkan hasil survey berkisar antara Rp. 235.000 sampai dengan Rp. 285.000 untuk per meter perseginya.

Harga tanah di lokasi dipengeruhi oleh luas tanah itu sendiri dan kedekatannya denagn fasilitas pendukung. Harga tanah yang telah terbentuk kemudian dianalisa dengan cara penzoningan untuk mengetahui struktur harga tanah yang terbentuk melalui klasifikasi harga tanah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-4.

3.1.1.5. Perumahan Tanggulangin Anggun Sejahtera I di Desa Kedungbendo

Perumahan TAS I merupakan salah satu pembangunan perumahan di Kecamatan Tanggulangin dalam skala besar. Pembangunan perumahan ini dikembangkan oleh satu pengembang yang tergabung dalam Bersatu Sukses



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH
DI PERUM. TANGGULANGIN AGGUN SEJAHTERA 2
DESA KALISAMPURNO

NO. PETA :

III-3

LEGENDA :

- Jalan
- Blok/Persil Perumahan
- Fasilitas Umum
- Sawah

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

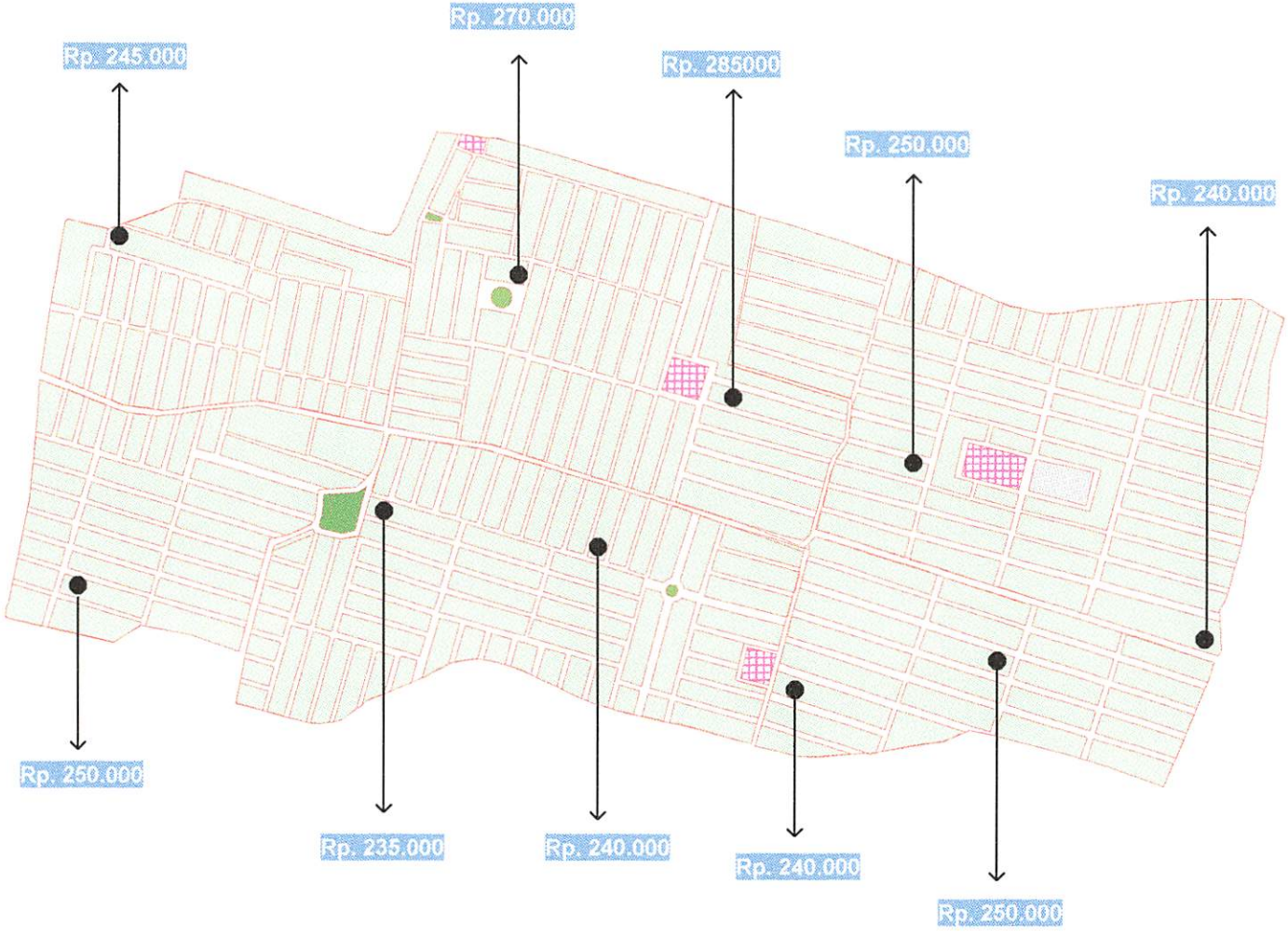
Skala 1 :4.500

0 45 90 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH
DI PERUM. KALITENGAH ASRI
DESA KALITENGAH

NO. PETA :

III-4

LEGENDA :

- Jalan
- Blok/Persil Perumahan
- Fasilitas Umum
- Lahan Kosong
- Taman
- Makam

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

Skala 1 : 7.500

0 75 150 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN
OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER)
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

Group seperti halnya perumahan yang lain di Kecamatan Tanggulangin kecuali Perumahan Griya Asri di Desa Ketegan.

Persebaran harga tanah pada Perumahan TAS I ini berkisar antara Rp. 180.000 sampai dengan Rp. 260.000. Harga tanah yang ada dalam analisa ini digunakan untuk mengetahui pola penzoningan yang terbentuk berdasarkan klasifikasi harga tanah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-5.

3.1.2. Pada Sekitar Lokasi Perumahan

3.1.2.1. Desa Ketegan

Pembangunan permahan di Desa Ketegan yaitu Griya Asri telah banyak membawa perubahan terutama pada harga tanah. Dimana diketahui bahwa lokasi ini pada awalnya kurang berkembang karena letaknya yang berdekatan dengan jalan tol Gempol – Surabaya. Lokasi di sekitar perumahan Griya Asri ini berupa lahan persawahan dan beberapa pemukiman penduduk.

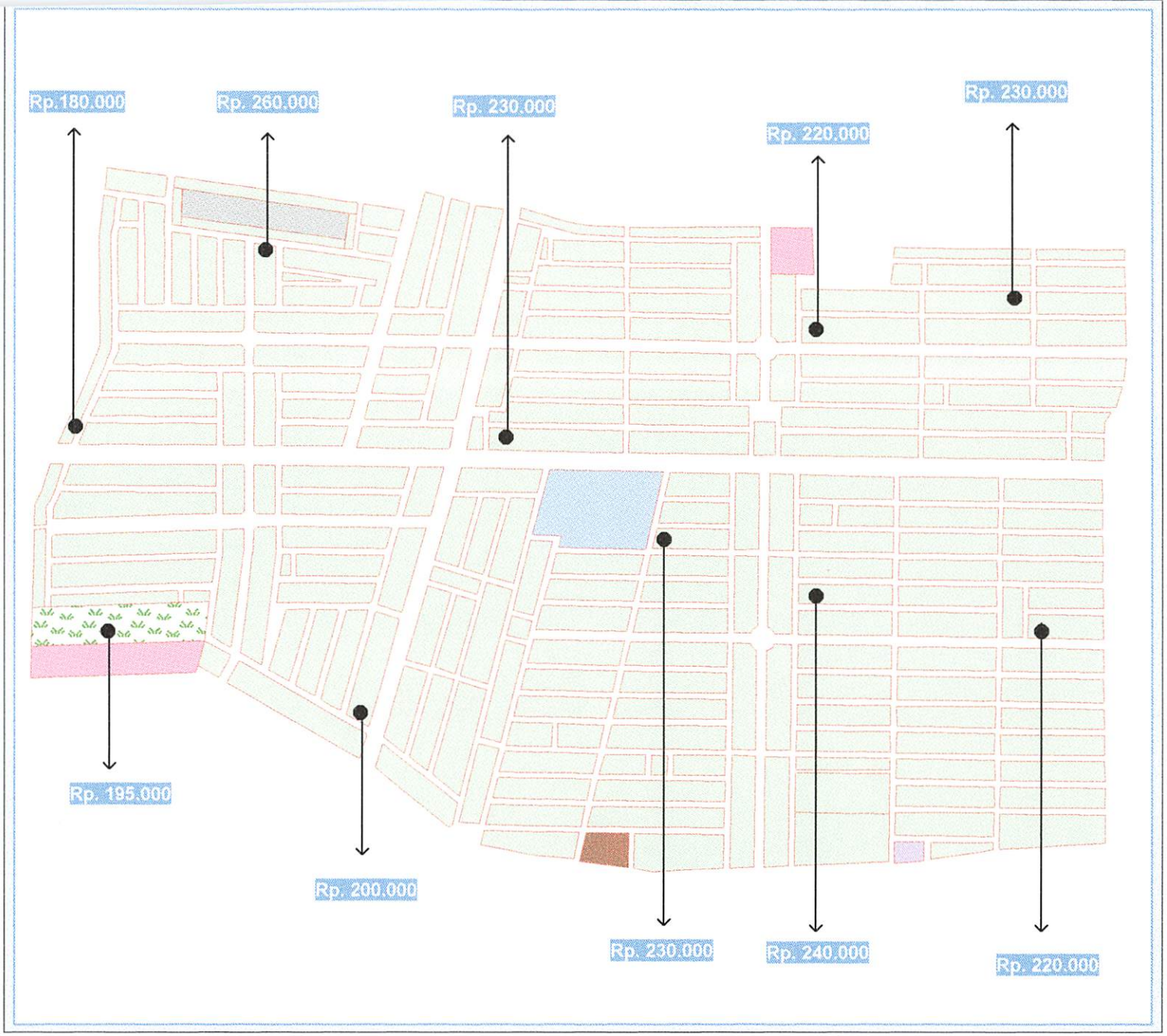
Persebaran harga tanah di sekitar perumahan ini yaitu berkisar antara Rp. 130.000 sampai dengan Rp. 170.000 per meter perseginya. Dari harga tanah yang terbentuk ini kemudian dianalisa untuk menentukan pola penzoningan dan struktur tanah yang terbentuk melalui harga tanah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-6.

3.1.2.2. Desa Boro dan sebagian Desa Kludan

Lokasi ini berada di sekitar perumahan Permata Sidoarjo yang terletak di Desa Kludan. Dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, maka harga tanah mengalami kenaikkan yang cukup signifikan mengingat bahwa perumahan ini ditujukan bagi masyarakat kalangan menengah keatas. Selain itu, pada lokasi ini banyak terdapat pertokoan tas dan sepatu yang berkembang baik dalam skala nasional maupun dalam skala internasional.

Untuk persebaran harga tanah pada lokasi ini berkisar antara Rp. 125.000 sampai dengan Rp. 250.000 untuk per meter perseginya. Harga-harga tanah



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH
DI PERUM. TANGGULANGIN AGGUN SEJAHTERA 1
DESA KEDUNGBENDO

NO. PETA :

III-5

LEGENDA :

- Jalan
- Sungai
- Blok/Persil Perumahan
- Sekolah Dasar
- Balai Desa
- Peribadatan/Masjid
- Kolam Pancing
- Lahan Kosong
- Sawah

SUMBER PETA :

HASIL SURVEY

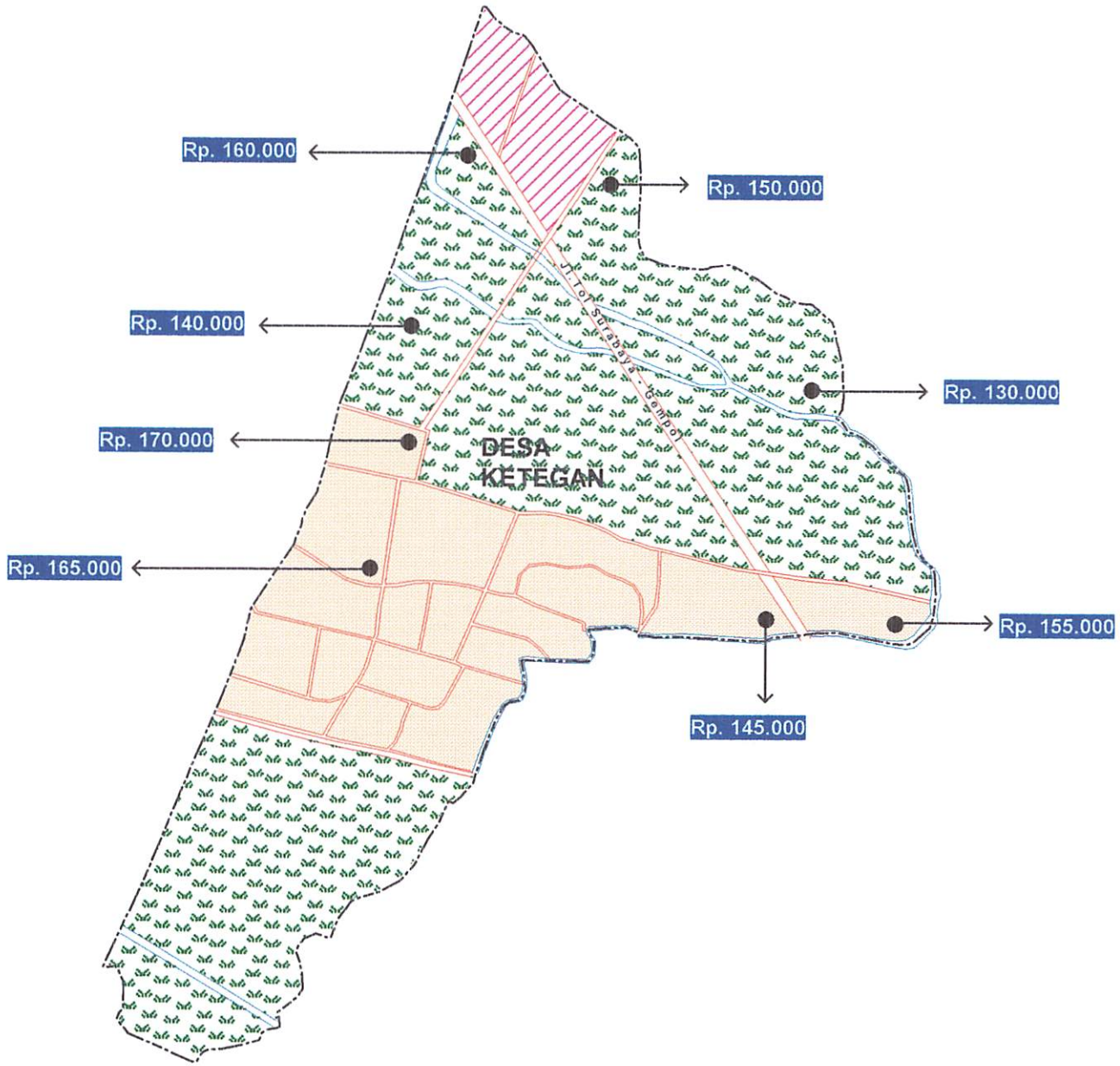
Skala 1 : 7.000

0 70 140 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI SEKITAR PERUM.PURI PRIMA SARI

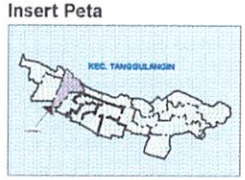
NO. PETA :

III-6

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer
- Sawah

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KETEGAN

Skala 1 : 15.000

0 150 300 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

tersebut kemudian dianalisa dengan menggunakan metode penzoningan untuk menunjukkan struktur tanahnya.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-7 dan III-8.

3.1.2.3. Desa Ketapang dan sebagian Desa Kalisampurno

Pembangunan perumahan TAS II di Desa Kalisampurno telah membawa dampak pada Desa Ketapang khususnya untuk harga tanah. Persebaran harga tanah pada lokasi ini yaitu berkisar antara Rp. 160.000 sampai dengan Rp. 275.000 tergantung dari jenis pemanfaatan lahan dan luas tanahnya.

Dari hasil harga-harga tanah yang terbentuk kemudian malalui suatu proses analisa dengan menggunakan metode zonasi harga tanah denagn tujuan untuk mengetahui struktur harga tanah yang terbentuk.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-9 dan III-10.

3.1.2.4. Desa Ngaban, Desa Gempolsari, dan sebagian Desa Kalitengah

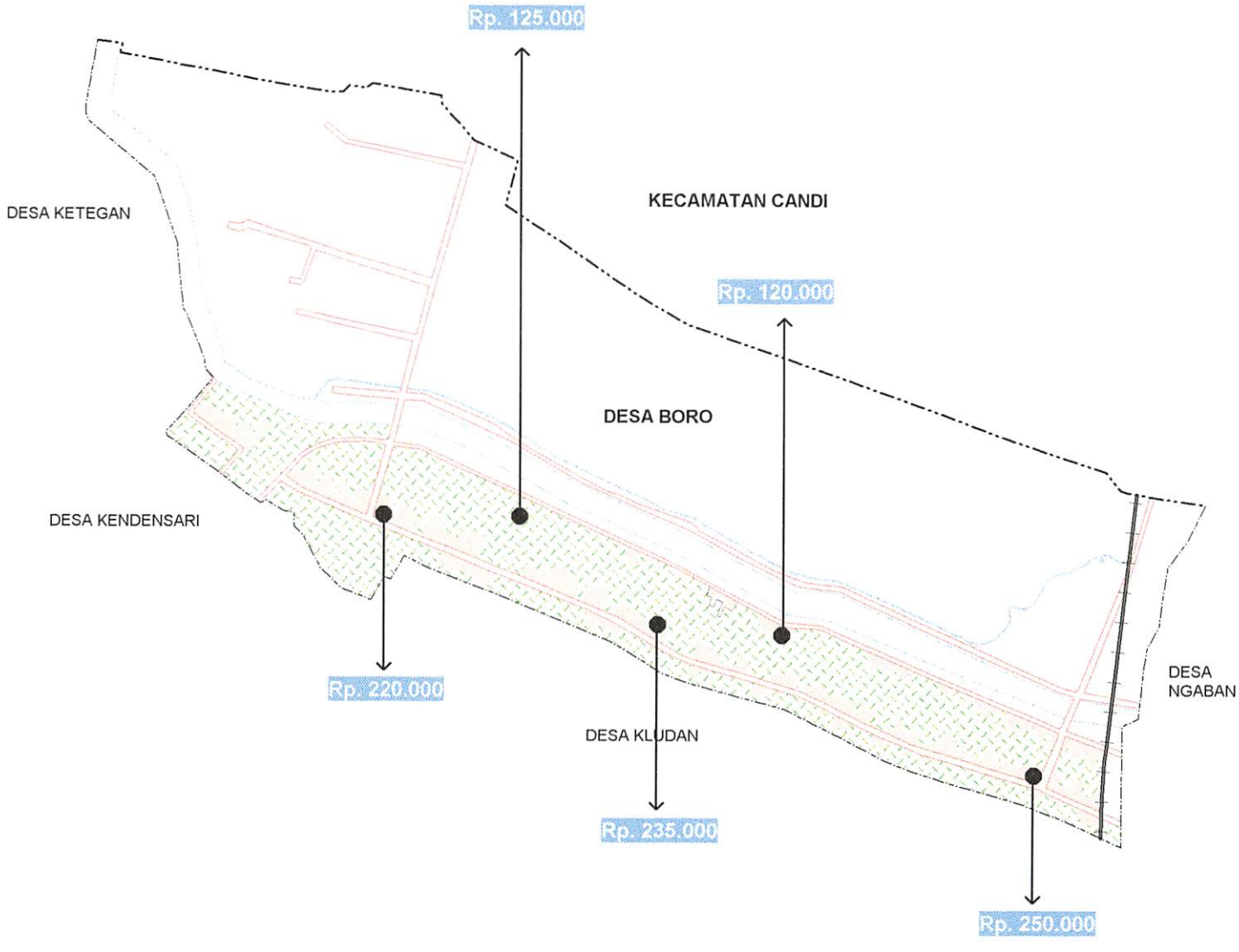
Pembangunan perumahan Kalitengah Asri membawa dampak bagi wilayah yang ada di sekitarnya terutama untuk Desa Ngaban dan Desa Gempolsari. Selain itu kenaikkan harga tanah juga disebabkan karena lokasi Desa Ngaban merupakan pusat ibu kota kecamatan dengan berbagai fasilitas pendukung yang tersedia dan terletak di jalan arteri yang menghubungkan Kabupaten Pasuruan dan Kabupaten Sidoarjo.

Harga tanah yang ada pada lokasi ini yaitu Rp. 135.000 sampai dengan 200.000 untuk per meter perseginya. Pola penzoningan dalam analisa ini diperoleh dari harga tanah yang telah terntuk berdasarkan klasifikasi harga tanah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-11, III-12, dan III-13.

3.1.2.5. Desa Kedungbendo

Pembangunan perumahan TAS I dengan segala fasilitas pendukungnya mengakibatkan kenaikkan harga tanah pada sekitar lokasi perumahan yaitu pada perkampungan penduduk. Selain kondisi tersebut, kenaikkan harga tanah juga



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI DESA BORO

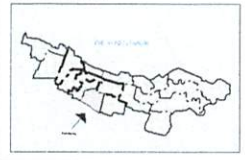
NO. PETA :

III-7

LEGENDA :

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Tegalan

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA BORO

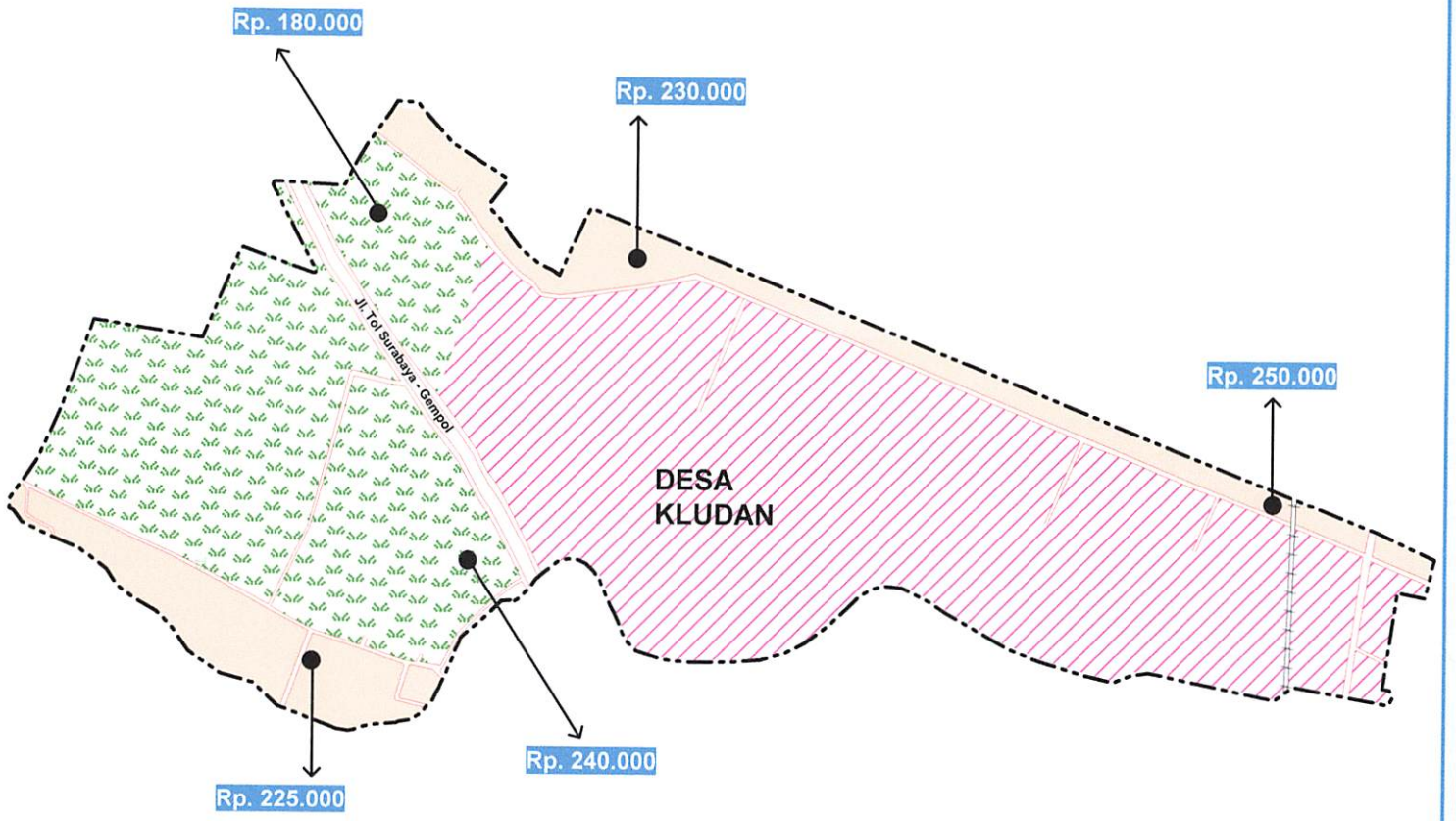
Skala 1 : 8.000

0 80 160 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI SEKITAR PERUM. PERMATA SIDOARJO

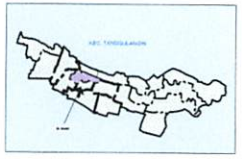
NO. PETA :

III-8

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Rel KA
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer
- Sawah

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KETEGAN

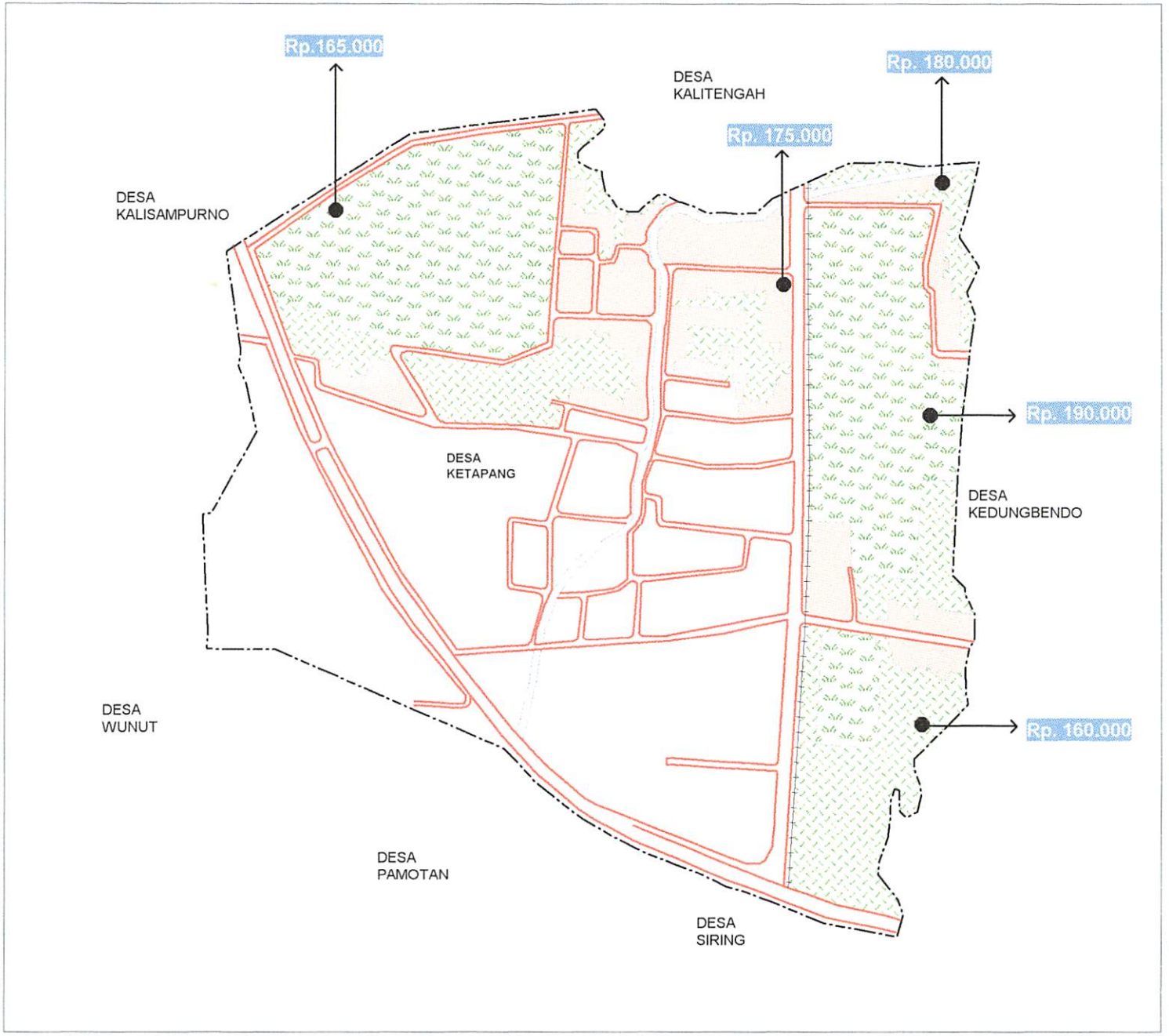
Skala 1 : 10.000

0 100 200 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI DESA KETAPANG

NO. PETA :

III-9

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Sawah
- Tegalan

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KETAPANG

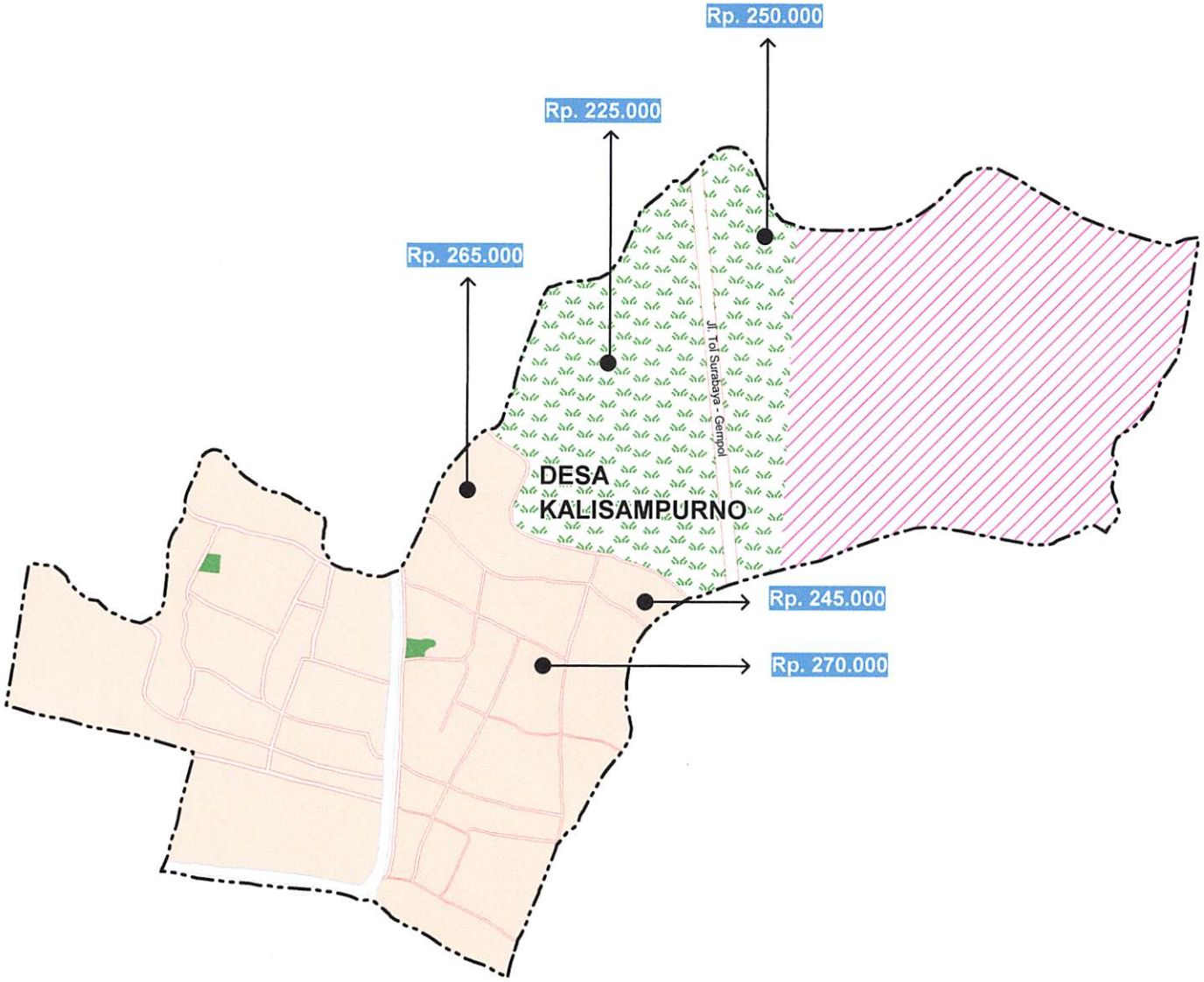
Skala 1 : 10.000

0 100 200 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI SEKITAR PERUM. T A S II

NO. PETA :

III-10

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer
- Sawah
- Makam

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KALISAPURNO

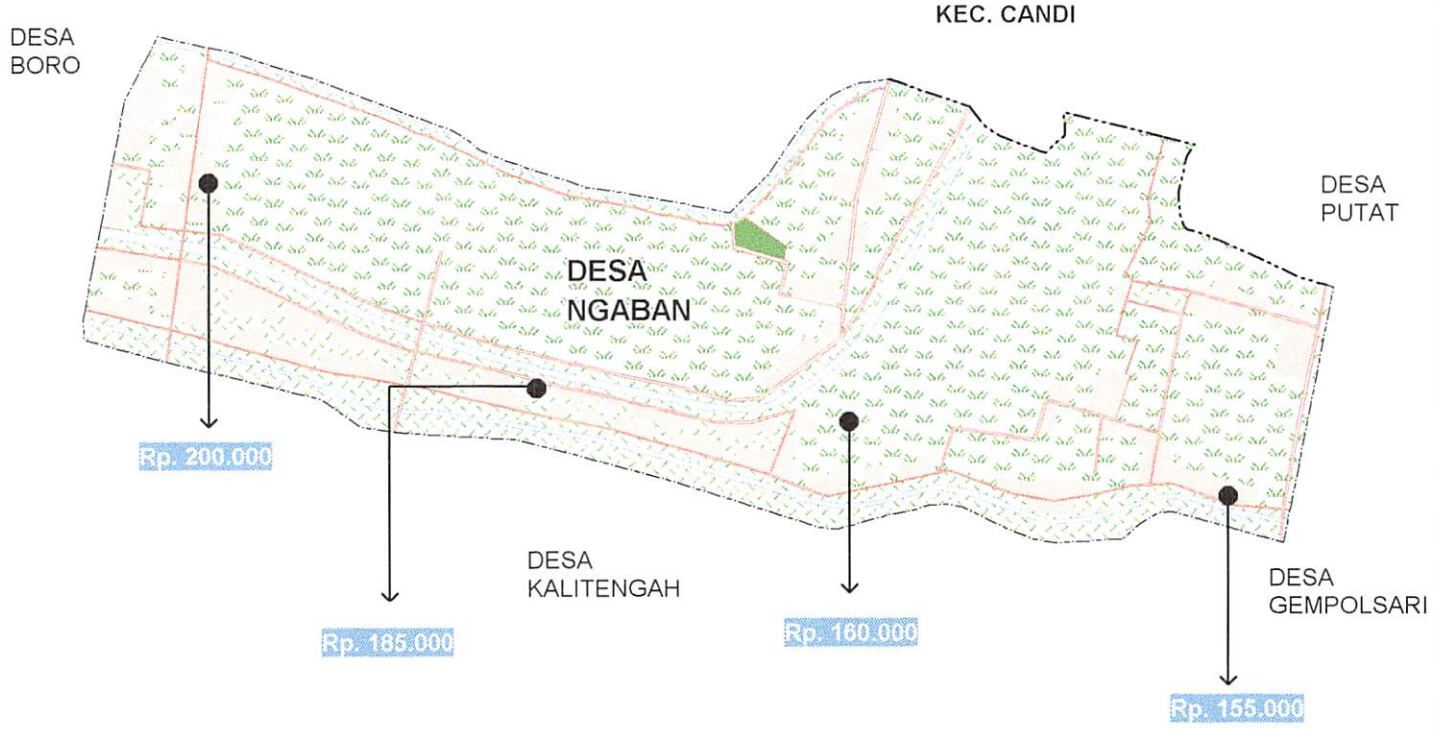
Skala 1 : 11.000

0 110 220 m

N
W E
S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI DESA NGABAN

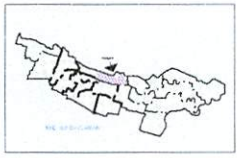
NO. PETA :

III-11

LEGENDA :

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Tegalan
- Sawah
- Makam

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA NGABAN

Skala 1 : 12.000

0 120 240 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI DESA GEMPOLSARI

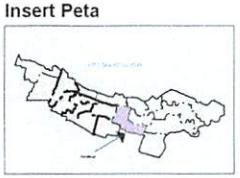
NO. PETA :

III-12

LEGENDA :

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jalan
- Sungai
- Blok Perkampungan Penduduk
- Tegalan
- Sawah
- Makam

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA GEMPOLSARI

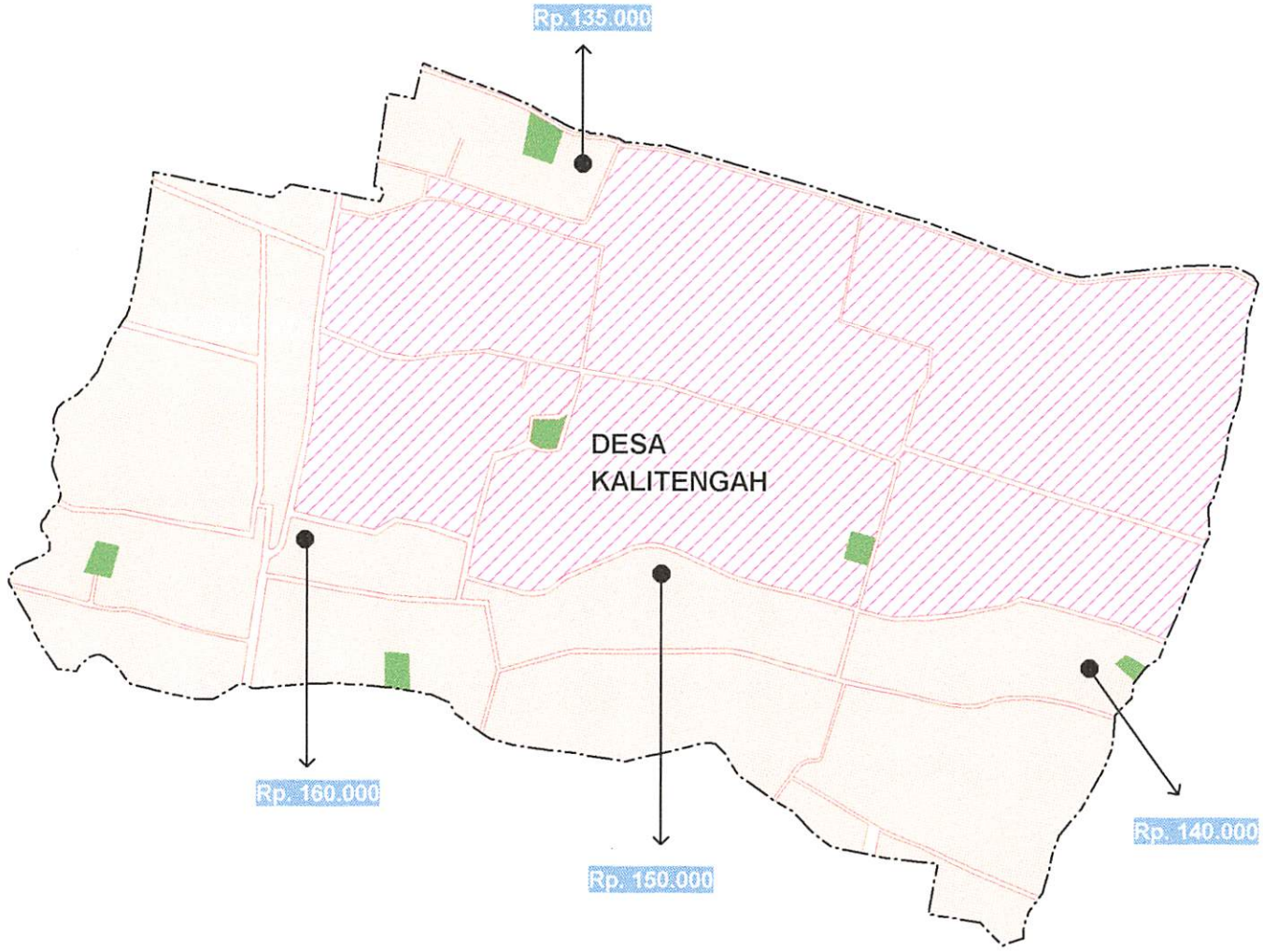
Skala 1 : 15.000

0 150 300 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI SEKITAR PERUM. KALITENGAH ASRI

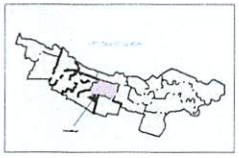
NO. PETA :

III-13

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Rel
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer
- Makam

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KALITENGAH

Skala 1 : 10.000

0 100 200 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

disebabkan karena adanya pembangunan pabrik rotan. Harga tanah yang ada juga bermacam-macam yaitu berkisar antara Rp. 135.000 sampai dengan Rp. 170.000 untuk per meter perseginya.

Harga tanah ini berdasarkan dari hasil real di lapangan yang kemudian dilakukan analisa melalui metode penzoningan harga tanah. Dimana hasil dari penzoningan tersebut digunakan untuk menghasilkan struktur harga tanah pada awialyah studi.

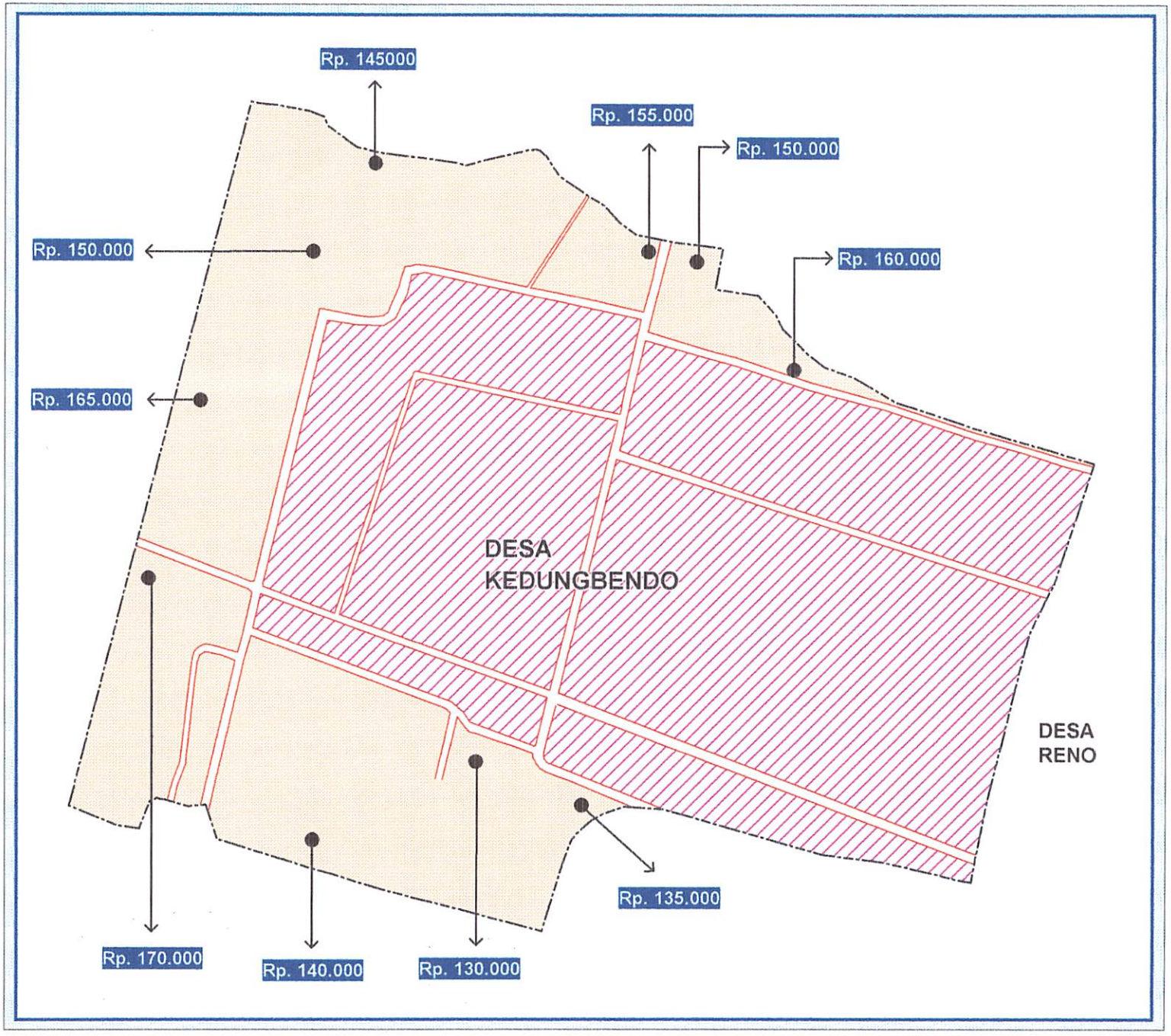
Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta harga tanah III-14.

Dari hasil analisa penyebaran harga tanah baik yang ada di lokasi perumahan maupun di sekitar lokasi perumahan menunjukkan variasi harga tanah pada masing-masing lokasi. Harga tanah berdasarkan hasil survey dan analisa membentuk pola harga tanah yang sesuai dengan pola harga tanah dari teori Von Thunnen dimana harga tanah akan semakin tinggi apabila mendekati pusat kegiatan, baik itu kegiatan perdagangan, pendidikan, maupun perkantoran. *Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta III-15 dan III-16.*

Persebaran harga tanah pada wilayah studi dan hasil penzoningan harga tanah menunjukkan pola atau struktur harga tanah yang terbentuk berdasarkan harga tanah real di lapangan. Untuk struktur harga ditunjukkan dengan pola diagramatis berdasarkan variabel-variabel penentu harga tanah dan variabel-variabel significant harga tanah pada wilayah studi. *Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram III-2 dan III-3.*

3.2. Analisa Harga Tanah dan Variabel Penentu Harga Tanah

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai dalam studi ini pendekatan yang dilakukan adalah analisa untuk mengetahui prosentase harga tanah dan analisa terhadap variabel-variabel yang mempengaruhi harga tanah tersebut. Tujuan dari analisa ini adalah untuk menentukan arahan penggunaan lahan berdasarkan model pola harga tanah. Dengan arahan penggunaan lahan tersebut maka dapat diketahui variabel apa saja yang berpangaruh terhadap harga tanah di lokasi studi.



JUDUL PETA :

PENYEBARAN HARGA TANAH DI SEKITAR PERUM. T A S II

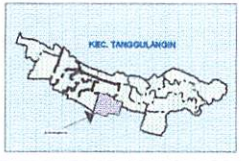
NO. PETA :

III-14

LEGENDA :

- Batas Desa
- Jalan
- Blok Perkampungan Penduduk
- Blok Perumahan Developer

Insert Peta



SUMBER PETA :

KANTOR DESA KEDUNGBENDO

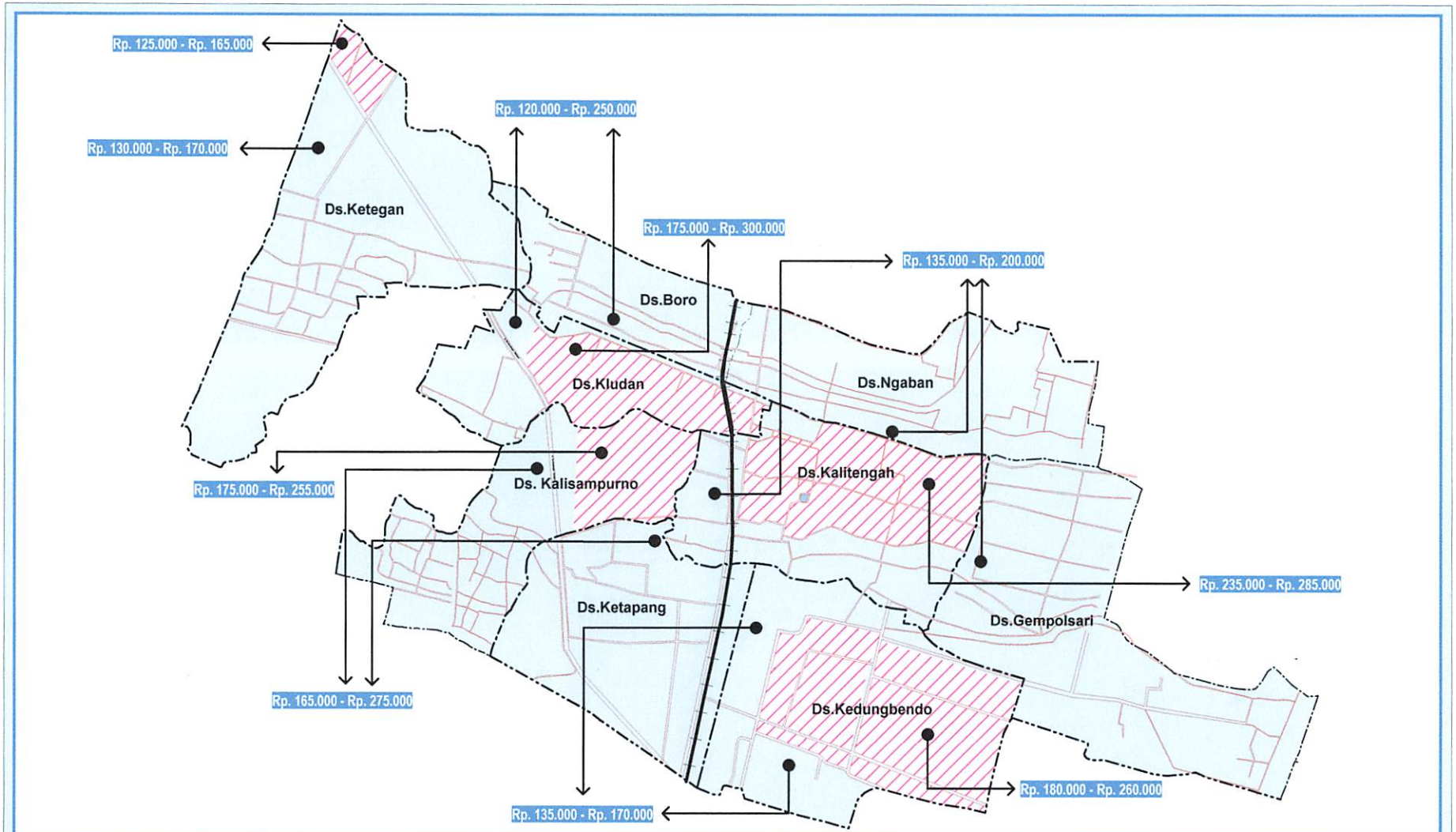
Skala 1 : 10.000

0 100 200 m

N W E S

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) (KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005



SUMBER PETA :

KANTOR KEC. TANGGULANGIN

NO. PETA : III - 15

Skala : 32.500

0,325 0 0,325 0,65 km

N W E S

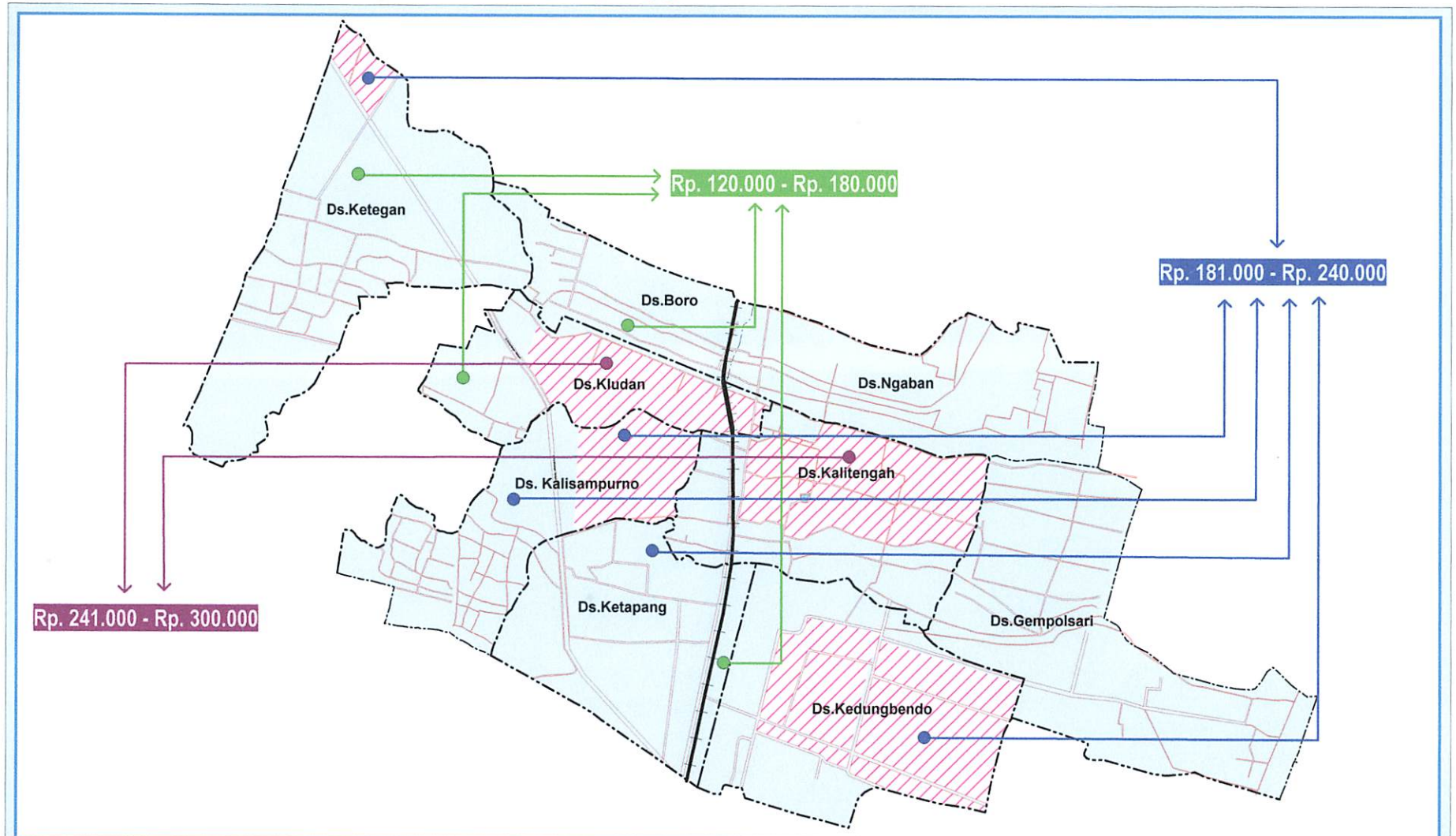
KETERANGAN PETA:

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jar. Jalan
- Rel KA
- Jar. Sungai
- Blok Perumahan Developer

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

JUDUL PETA: PERSEBARAN HARGA TANAH
DI LOKASI PERUMAHAN DAN DI SEKITARNYA



SUMBER PETA :

KANTOR KEC. TANGGULANGIN

NO. PETA : III - 16

Skala : 32.500

0,325 0 0,325 0,65 km

N W E S

KETERANGAN PETA:

- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jar. Jalan
- Rel KA
- Jar. Sungai
- Blok Perumahan Developer

TUGAS AKHIR
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
TAHUN 2005

IDENTIFIKASI STRUKTUR HARGA TANAH
AKIBAT PEMBAGUNAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
(KEC. TANGGULANGIN - KAB. SIDOARJO)

JUDUL PETA: **STRUKTUR HARGA TANAH**

Diagram III-2
Struktur Harga Tanah Berdasarkan Variabel Penentu Harga Tanah di Wilayah Studi

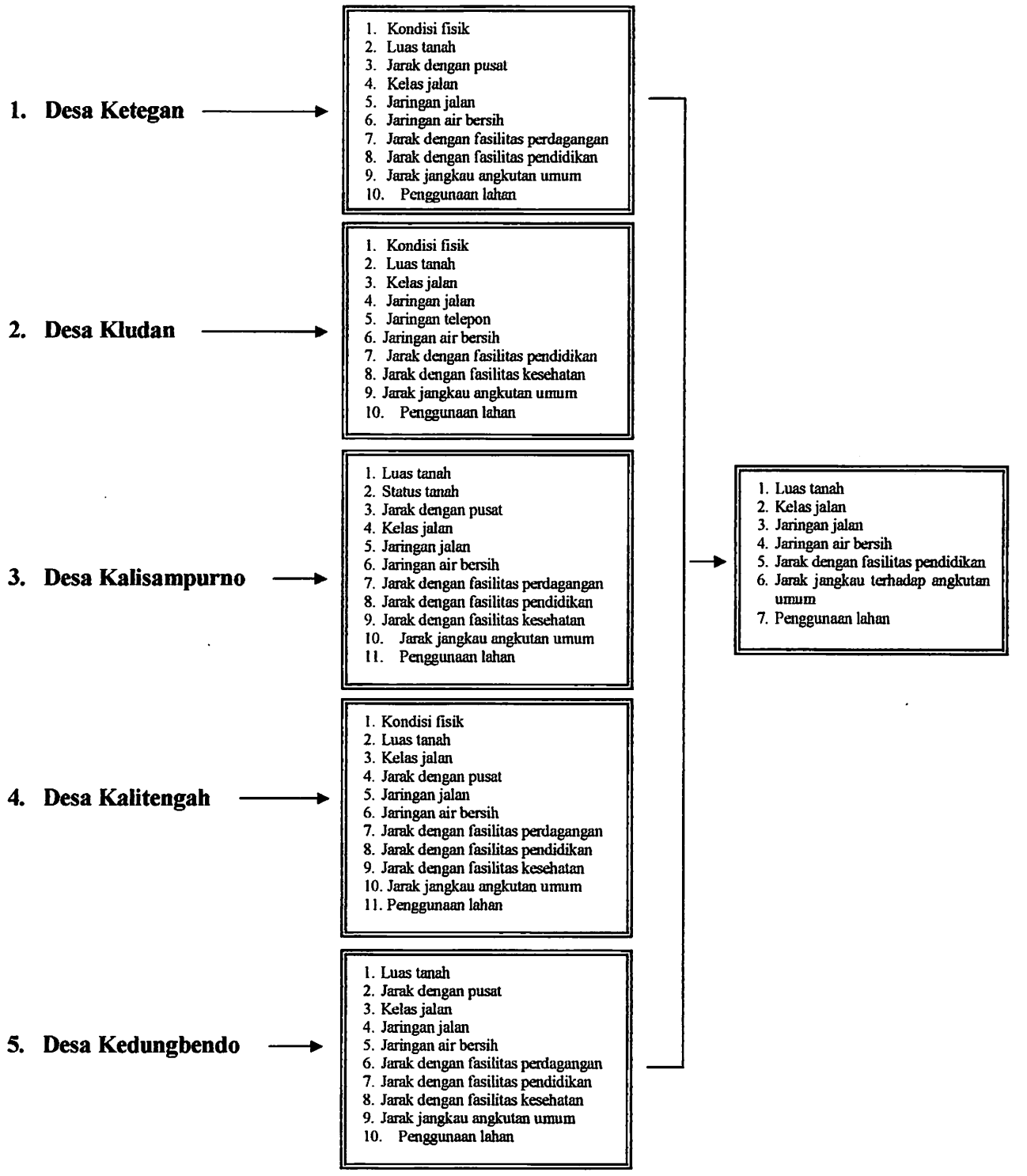
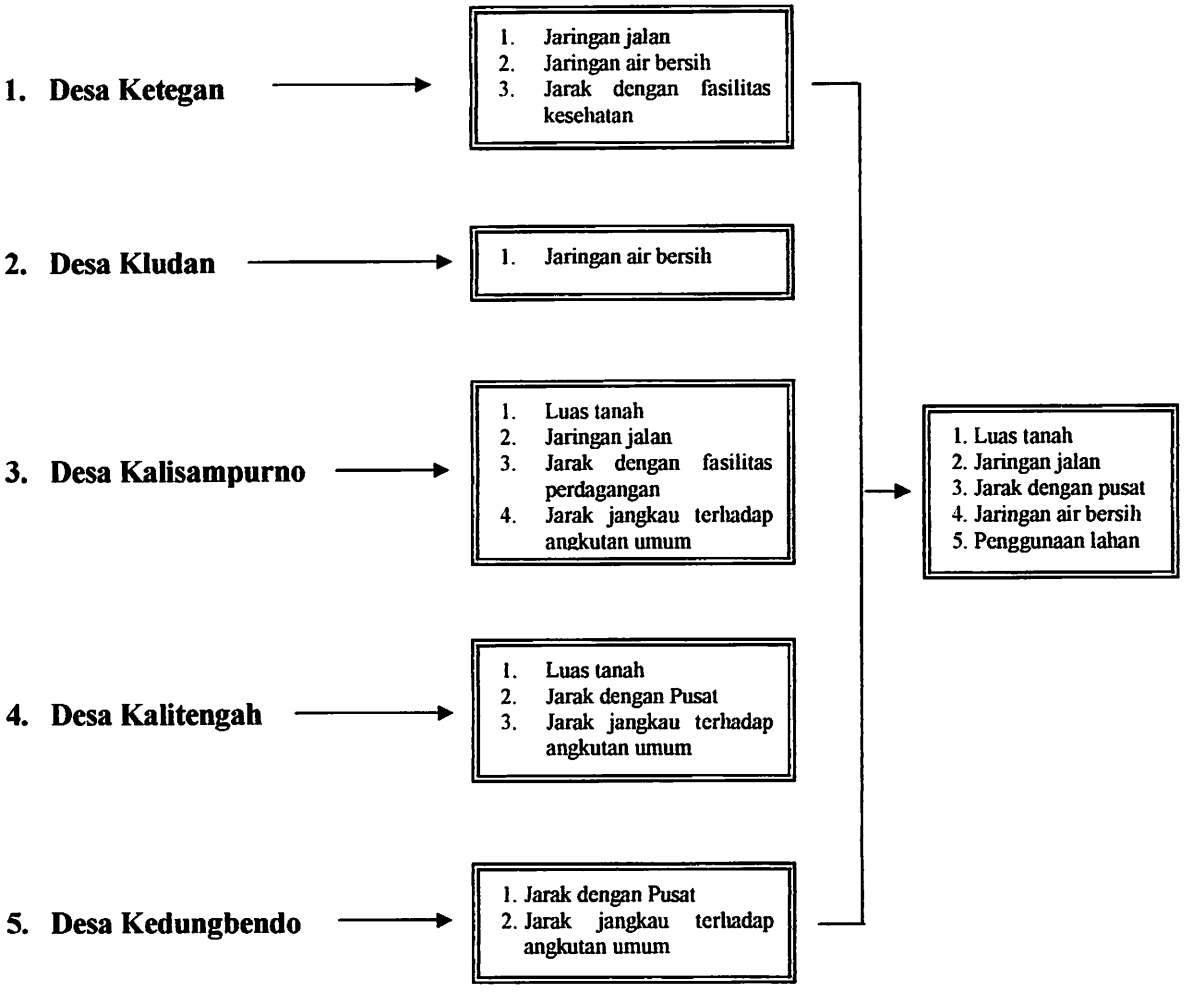


Diagram III-3
Struktur Harga Tanah Berdasarkan Variabel Significant di Wilayah Studi



Dari diagram III-2 dan III-3 diatas dapat diketahui bahwa variabel-variabel penentu harga tanah pada masing-masing wilayah berbeda-beda tergantung dari nilai scorring pada analisa. Adapun untuk variabel yang secara nyata mempunyai hubungan yang kuat terhadap harga tanah seacar keseluruhan adalah luas tanah, jaringan ajlan, jarak dengan pusat, jaringan air bersih, dan penggunaan lahan.

3.2.1. Analisa Pengaruh Variabel Terhadap Peningkatan Harga Tanah

Variabel yang menjadi obyek pengamatan dalam studi ini ditinjau dari kondisi eksisting dan teori yang ada. Dalam hal ini variabel diasumsikan sebagai faktor-faktor yang berfungsi dan berperan dalam suatu obyek studi pada suatu peristiwa atau kasus yang berhubungan dengan pengamatan di lapangan. Untuk menganalisa studi penelitian harus menentukan variabel-variabel yang berhubungan dengan obyek yang diamati, dalam hal ini peran variabel yang dimunculkan dengan tujuan untuk membantu proses analisa pada penelitian ini. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini secara garis besar ada dua bagian yaitu :

1. Variabel Dependent (*Variabel Tergantung*)
2. Variabel Indepandet (*Variabel Bebas*)

Variabel *Dependent* adalah variabel yang ingin dijelaskan dalam hubungannya dengan variabel *Independent.* Dalam studi ini variabel *dependent* yang digunakan adalah variabel harga tanah, sedangkan variabel *independent* yang digunakan adalah :

X_1	=	KDS_FSK	=	Kondisi Fisik
X_2	=	LUAS_KAV	=	Luas Tanah
X_3	=	STATUS_T	=	Status Tanah
X_4	=	JRK_PST	=	Jarak dengan Pusat
X_5	=	KLS_JLN	=	Kelas Jalan
X_6	=	JAR_JLN	=	Jaringan Jalan
X_7	=	JAR_LIST	=	Jaringan Listrik
X_8	=	JAR_TELP	=	Jaringan Telepon
X_9	=	JAR_AIR	=	Jaringan Air Bersih
X_{10}	=	JRK_PSR	=	Jarak dengan Fasilitas Perdagangan (Pasar)
X_{11}	=	JRK_SLTP	=	Jarak dengan Fasilitas Pendidikan (SLTP)
X_{12}	=	JRK_KES	=	Jarak dengan Fasilitas Kesehatan (Puskesmas/Dokter.Bidan)

X_{13}	=	JRK_ANGK	=	Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum
X_{14}	=	GUNA_LHN	=	Penggunaan Lahan

3.2.2. Analisa Penentuan Variabel yang Berpengaruh Terhadap Harga Tanah Berdasarkan Uji Statistik

Untuk mengetahui variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah dilakukan analisa dengan menggunakan metode Regresi Linier Berganda. Di dalam analisa uji statistik antar kategori dari variaebl yang diujikan hal ini dikarenakan suatu variabel mempunyai hubungan yang erat dan terkait dengan variabel lainnya bila data untuk setiap kategori dari suatu variabel mempengaruhi distribusi data perkategpri variabel lainnya. Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa variabel yang digunakan dalam hipotesis adalah :

1. Kondisi Fisik terkait dengan Daya Serap terhadap Air

   Variabel ini merupakan indikator kondisi fisik tanah dengan kemudahan dan kebutuhan biaya bagi pengolahan fisik tanah untuk keperluan penempatan dan pemanfaatan diatasnya.

2. Jarak ke Pusat

   Variabel jarak ke pusat menunjukkan tingkat aksesbilitas tanah terhadap pusat kegiatan baik itu yanga da di ibu kota Kabupaten maupun di ibu kota Kecamatan. Harga tanah diduga berbanding terbalik dengan pertambahan jarak terhadap pusat primer dan juga abhwa kedekatan dengan pusat akan mempengaruhi jenis penggunaan tanah dan kondisi utilitas.

3. Kelas Jalan

   Variabel kelas jalan seacra tidak langsung menunjukkan tingkat aksesbilitas yang dimiliki oleh tanah. Pembagian kelas jalan menunjukkan fungsi jalan dalam menghubungkan berbagai tempat dalam struktur kota, oleh karena itu diduga kelas ajlan mempengaruhi jenis penggunaan tanah, peruntukkan lahan,

kondisi utilitas, dan banyaknya rute angkutan umum. Harga tanah diduga sebanding dengan tingginya kelas jalan yang melwati tanah tersebut.

4. Luas Tanah

   Variabel luas tanah merupakan indikator kebutuhan banyaknya tanah sehubungan dengan pemanfaatan tanah yang ada diatasnya. Dibutuhkan luas tanah tertentu agar pemanfaatan tanah dapat optimal, diduga luas tanah dapat mempengaruhi jenis pemanfaatan tanah. Diduga pula harga taanh akan berbanding lurus dengan klsesuaian ukuran tanah bagi pemanfaatan tanah.

5. Status Tanah

   Variabel status tanah merupakan indikator dasar hukum penggunaan tanah maupun pemilikan tanah. Diduga status tanah berbanding lurus dengan tingkatan status tanah dan status tanah dapat mempengaruhi penggunaan lahan.

6. Kondisi Utilitas

   Variabel utilitas menunjukkan kebutuhan dasar kegiatan yang dilakukan diatas tanah. Diduga harga tanah berbanding lurus dengan kondisi utilitas dan dapat mempengaruhi jnis penggunaan tanah.

7. Kedekatan dengan Fasilitas

   Variabel kedekatan dengan fasilitas menunjukka kemudahan pencapaian dan tingkat aksesbilitas tanah terhadap pemenuhan kebutuhan sosial. Diduga bahwa harga tanah berbanding lurus dengan jarak ke fasilitas dan jarak ke fasilitas juga diduga dapat mempengaruhi peruntukkan lahan.

8. Jarak Jangkau Angkutan Umum

   Variabel banyaknya rute angkutan umum yang melewati tanah menunjkkan kemudahan pencapaian tanah trhadap lokasi lainnya dalam kota. Diduga bahwa harga tanah berbanding lurus dengan banyaknya rute angkutan umum.

9. Penggunaan Tanah

   Variabel penggunaan tanah menunjukkan produktifitas tanah. Produktifitas tanah akan semakin tinggi jika penggunaan tanah semakin produktif. Diduga bahwa jenis penggunaan tanah bukan merupakan variabel penentua harga tanah, sebaliknya harga tanah yang menentukan jenis penggunaan tanah.

3.2.3. Kriteria Penilaian Variabel Penentu Harga Tanah

Kriteria penilaian variabel penentu harga tanah dipengaruhi oleh faktor yang teridiri dari : Kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap air, Jarak ke pusat, Kelas Jalan, Luas Tanah, Status Tanah, Kondisi Utilitas, Kedekatan dengan fasilitas terdekat, Angkutan Umum, Penggunaan Tanah.

Kriteria penilaian variabel-variabel penentu harga tanah didasarkan pada teori buku penilaian harta tanah dan hasil survey. Adapun kriteria tersebut antara lain :

A. Untuk variabel dependent (harga tanah) dasar penilaiannya berdasarkan dari pengklasifikasian harga tanah dengan menggunakan rumus :

$$\text{Klasifikasi} = \frac{\text{Harga Tertinggi} - \text{Harga Terendah}}{5}$$

Sehingga klasifikasi nilainya adalah :

- Nilai 5 : Rp. 266.000 – Rp. 300.000
- Nilai 4 : Rp. 231.000 – Rp. 265.000
- Nilai 3 : Rp. 196.000 – Rp. 230.000
- Nilai 2 : Rp. 161.000 – Rp. 195.000
- Nilai 1 : Rp. 125.000 – Rp. 160.000

B. Untuk variabel independent terdiri dari :

1. Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air
   - Nilai 3 : untuk tanah yang tidak pernah tergenang
   - Nilai 2 : untuk tanah yang tergenang selama 1 sampai 3 jam setelah hujan

- Nilai 1 : untuk tanah yang sering tergenang

2. Luas Tanah per kapling, hal ini cenderung akan semakin mahal apabila luas tanahnya lebih luas.
   - Nilai 3 : untuk luas > 200 m^2
   - Nilai 2 : untuk luas 100 – 200 m^2
   - Nilai 1 : untuk luas < 100 m^2
3. Status Tanah, semakin kuat status tanah maka semakin mahal harga tanahnya, sedangkan tanah negara mempunyai harga relaif rendah dikarenakan tidak ada dasar hukum pemanfaatan tanah tersebut dan tanah dapat diambil alih sewaktu-waktu oleh pemerintah untuk kepentingan pemerintah.
   - Nilai 3 : status hak milik bersertifikat
   - Nilai 2 : status hak milik bukan bersertifikat (Petok D)
   - Nilai 1 : status tanah lainnya (HGB, Tanah Negara, Tanah Kas Desa)
4. Jarak dengan Pusat, apabila jarak semakin mendekati pusat ≤ 500 m dari persil tanah maka harga tanah akan semakin tinggi. Harga tanah akan menurun sejalan dengan bertambahnya jarak dari pusat.
   - Nilai 4 : berjarak ≤ 500 m dari persil tanah
   - Nilai 3 : berjarak 500 m – 1 km dari persil tanah
   - Nilai 2 : berjarak 1 km – 1,5 km dari persil tanah
   - Nilai 1 : berjarak ≥ 1,5 km
5. Kelas Jalan, semakin tinggi kelas jalan menunjukkan tingkat aksesbilitas yang semakin baik dan harga tanahnya juga tinggi.
   - Nilai 4 : untuk kelas jalan arteri sekunder
   - Nilai 3 : untuk kelas jalan kolektor primer
   - Nilai 2 : untuk kelas jalan kolektor sekunder
   - Nilai 1 : untuk kelas jalan lingkungan
6. Kondisi Utilitas, semakin lengkap penyediaan utilitas maka semakin mahal harga tanah yang dijual.
   - Jaringan Jalan
     a. Nilai 4 : jalan aspal

b. Nilai 3 : jalan makadam
c. Nilai 2 : jalan semen / paving
d. Nilai 1 : jalan tanah

- Jaringan Listrik
  a. Nilai 4 : sudah terjangkau listrik
  b. Nilai 3 : sudah terjangkau tetapi masih dalam rencana
  c. Nilai 2 : belum terjangkau
  d. Nilai 1 : masih dalam rencana
- Jaringan Telepon
  a. Nilai 4 : sudah terjangkau telepon
  b. Nilai 3 : sudah terjangkau tetapi masih dalam rencana
  c. Nilai 2 : belum terjangkau
  d. Nilai 1 : masih dalam rencana
- Jaringan Air Bersih
  a. Nilai 4 : sumber PDAM dan sumur artesis
  b. Nilai 3 : sumber air sumur dan ledeng umum
  c. Nilai 2 : sumber air sumur
  d. Nilai 1 : sumber sungai

7. Jarak dengan Fasilitas Umum, semakin dekat jarak tanah terhadap fasilitas maka semakin tinggi harga tanah tersebut, hal ini disebabkan karena biaya yang dikeluarkan utnuk mencapai kebutuhan akan fasilitas tersebut akan semakin kecil dan kamudahan utnuk mendapatkan pelayanan fasilitas.
   - Jarak dengan Fasilitas Perdagangan (Pasar)
     a. Nilai 4 : berjarak $\leq$ 300 m dari persil tanah
     b. Nilai 3 : berjatrak 300 – 600 m dari persil tanah
     c. Nilai 2 : berjarak 600 – 900 m dari persil tanah
     d. Nilai 1 : berjarak $\geq$ 900 m dari persil tanah
   - Jarak dengan Fasilitas Pendidikan (SLTP/Sederajat)
     a. Nilai 4 : berjarak $\leq$ 300 m dari persil tanah
     b. Nilai 3 : berjarak 300 – 600 m dari persil tanah
     c. Nilai 2 : berjarak 600 – 900 m dari persil tanah

d. Nilai 1 : berjarak ≥ 900 m dari persil tanah

- Jarak dengan Fasilitas Kesehatan (Puskesmas, Dokter, Bidan)
  a. Nilai 4 : berjarak ≤ 300 m dari persil tanah
  b. Nilai 3 : berjarak 300 – 600 m dari persil tanah
  c. Nilai 2 : berjarak 600 – 900 m dari persil tanah
  d. Nilai 1 : berjarak ≥ 900 m dari persil tanah

8. Jarak Jangkauan terhadap Angkutan Umum, semakin mendekati jarak jangkauan angkutan ≤ 300 m, maka harga tanahnya akan semakin mahal.
   - Nilai 4 : untuk jarak ≤ 300 m
   - Nilai 3 : untuk 300 – 600 m
   - Nilai 2 : untuk 600 – 900 m
   - Nilai 1 : untuk ≥ 900 m
9. Penggunaan Lahan, dipengaruhi oleh jenis penggunaannya sehingga cenderung mahal apabila kawasan ini difungsikan untuk perdagangan dan jasa.
   - Nilai 4 : untuk jarak ≤ 300 m
   - Nilai 3 : untuk 300 – 600 m
   - Nilai 2 : untuk 600 – 900 m
   - Nilai 1 : untuk ≥ 900 m

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel III-1.

3.2.4. Uji Statistik Metode Regresi Linier Berganda

Dalam pengujian variabel ke dalam persamaan harga tanah tersebut digunakan analisa regrasi linier berganda. Analisa regresi linier berganda merupakan perluasan dari analisa regresi linier sederhana. Dalam hal ini prediksi perubahan variabel *dependent* (Y) akan menjadi lebih baik apabila dimasukkan lebih dari satu variabel *independent* dalam persamaan liniernya. Dalam metode ini terdapat beberapa asaumsi-asumsi tertentu yang digunakan, yaitu :

1. Variabel-variabel *independent* (bebas) dan *dependent* (terikat) mempunyai hubungan linier.
2. Variabel terikatnya merupakan variabel random kontinyu.

3. Distribusi kondisionil dari variabel terikat berdasarkan berbagai kombinasi variabel bebas tertentu, semuanya berdistribusi normal.
4. Variance dari distribusi kondisionil variabel terikat berdasarkan berbagai kombinasi nilai variabel independent tertentu, semuanya sama atau homogen.
5. Nilai observasi dari variabel random yang satu dengan yang lain adalah tidak berkaitan independent.

Metode regresi yang digunakan untuk menyaring variabel-variabel yang dimasukkan ke dalam persamaan yang dihasilkan adalah metode *backward regression.* Dalam model ini untuk pemilihan variabel baru yang masuk kedalam model, terdapat pengujian kembali dari veriabel yang dimasukkan sebelummya. Jika nilai R parsial variabel manapun dalam model ternyata kurang berarti, maka variabel bersangkutan akan dihilangkan dari persamaan. Keuntungan metode ini adalah bahwa porsedur yang dilakukan memberikan kesempatan untuk melakukan analisis terinci dari pengaruh individual dan gabungan berbagai variabel bebas.

Metode regresi linier berganda ini dilakukan dengan bantuan komputer dengan tujuan untuk mempersingkat waktu dalam proses pengerjaannya. Adapun variabel-variabel yang digunakan dalam analisis ini adalah sebagai berikut :

1. Variabel harga tanah
2. Variabel kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap terhadap air
3. Variabel luas tanah
4. Variabel status tanah
5. Variabel jarak dengan pusat
6. Variabel kelas jalan
7. Variabel jaringan jalan
8. Variabel jaringan listrik
9. Variabel jaringan telepon
10. Variabel jaringan air bersih
11. Variabel jarak dengan fasilitas perdagangan (pasar)
12. Variabel jarak dengan fasilitas pendidikan (SLTP)
13. Variabel jarak dengan fasilitas kesehatan (Puskesmas/Dokter/Bidan)
14. Variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum

Tabel III-1
Parameter Variabel Pola Harga Tanah

NO	VARIABEL	PARAMETER
1.	Kondisi Fisik Tanah terkait dengan Daya Serap terhadap Air	▪ Nilai 3 : untuk tanah yang tidak pernah tergenang ▪ Nilai 2 : untuk tanah tang tergenang 1 sampai 3 jam setelah hujan ▪ Nilai 1 : untuk tanah yang sering tergenang
2.	Luas Tanah	▪ Nilai 3 : untuk luas > 200 m^2 ▪ Nilai 2 : untuk luas 100 – 200 m^2 ▪ Nilai 1 : untuk luas < 100 m^2
3.	Status Tanah	▪ Nilai 3 : status hak milik bersertifikat ▪ Nilai 2 : status tanah bukan bersertifikat (Petok D) ▪ Nilai 1 : status tanah lainnya (HGB, TKD, Tnh. Negara)
4.	Jarak dengan Pusat	▪ Nilai 4 : berjarak ≤ 500 m dari persil tanah ▪ Nilai 3 : berjarak 500 m – 1 km dari persil tanah ▪ Nilai 2 : berjarak 1 km – 1,5 km dari persil tanah ▪ Nilai 1 : berjarak ≥ 1,5 km
5.	Kelas Jalan	▪ Nilai 4 : untuk kelas jalan arteri sekunder ▪ Nilai 3 : untuk kelas jalan kolektor primer ▪ Nilai 2 : untuk kelas jalan kolektor sekunder ▪ Nilai 1 : untuk kelas jalan lingkungan
6.	Kondisi Utilitas	▪ Jaringan Jalan a. Nilai 4 : jalan aspal b. Nilai 3 : jalan makadam c. Nilai 2 : jalan semen / paving d. Nilai 1 : jalan tanah ▪ Jaringan Listrik a. Nilai 4 : sudah terjangkau listrik b. Nilai 3 : sudah terjangkau tetapi masih dalam rencana c. Nilai 2 : belum terjangkau d. Nilai 1 : masih dalam rencana ▪ Jaringan Telepon a. Nilai 4 : sudah terjangkau telepon b. Nilai 3 : sudah terjangkau tetapi masih dalam rencana c. Nilai 2 : belum terjangkau d. Nilai 1 : masih dalam rencana ▪ Jaringan Air Bersih a. Nilai 4 : sumber PDAM dan sumur artesis b. Nilai 3 : sumber air sumur dan ledeng umum c. Nilai 2 : sumber air sumur d. Nilai 1 : sumber sungai
7.	Kedekatan dengan Fasilitas	▪ Jarak dengan Fasilitas Perdagangan (Pasar) a. Nilai 4 : berjarak ≤ 300 m dari persil tanah b. Nilai 3 : berjatrak 300 – 600 m dari persil tanah c. Nilai 2 : berjarak 600 – 900 m dari persil tanah d. Nilai 1 : berjarak ≥ 900 m dari persil tanah ▪ Jarak dengan Fasilitas Pendidikan (SLTP/Sederajat) a. Nilai 4 : berjarak ≤ 300 m dari persil tanah b. Nilai 3 : berjarak 300 – 600 m dari persil tanah c. Nilai 2 : berjarak 600 – 900 m dari persil tanah d. Nilai 1 : berjarak ≥ 900 m dari persil tanah ▪ Jarak dengan Fasilitas Kesehatan (Puskesmas, Dokter, Bidan) a. Nilai 4 : berjarak ≤ 300 m dari persil tanah b. Nilai 3 : berjarak 300 – 600 m dari persil tanah c. Nilai 2 : berjarak 600 – 900 m dari persil tanah d. Nilai 1 : berjarak ≥ 900 m dari persil tanah
8.	Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum	▪ Nilai 4 : untuk jarak ≤ 300 m ▪ Nilai 3 : untuk 300 – 600 m ▪ Nilai 2 : untuk 600 – 900 m ▪ Nilai 1 : untuk ≥ 900 m
9.	Penggunaan Lahan	▪ Nilai 4 : untuk penggunaan perdagangan ▪ Nilai 3 : untuk penggunaan perumahan ▪ Nilai 2 : untuk penggunaan perkantoran/pendidikan ▪ Nilai 1 : untuk penggunaan pertanian/ruang terbuka

Sumber : Teori dan Hasil Survey

15. Variabel penggunaan lahan

Untuk lebih jelasnya hasil skoring dapat dilihat pada Lampiran C, sedangkan untuk hasil analisa dengan SPSS dapat dilihat pada Lampiran D.

Dari ke-15 variabel diatas tidak semua variabel dapat muncul pada masing-masing lokasi, hal ini dikarenakan nilai pada data skoring untuk masing-masing lokasi berbeda-beda sehingga hasil persamaan regresi linier bergandanya juga berbeda-beda untuk setiap lokasi. Dalam uji T untuk setiap variabel menggunakan persamaan :

T Hitung : T n – 2, α / 2

Dimana :

T Hitung : Nilai (t) pada tabel Coefficients (a)

n : Jumlah sampel

α : Nilai dalam tabel distribusi (t)

Nilai Signifikasi :

a. T Hitung < Nilai T, maka HO diterima, hubungan tidak begitu kuat.

b. T Hitung > Nilai T, maka HO ditolak, hubungan sangat kuat.

3.2.3.1. Desa Ketegan

1. Untuk T X_1 (Variabel Kondisi Fisik)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-3757 : T 18 – 2, 0,05 / 2

-3757 : T 16, 0,025

-3757 < 2,120

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap tanah terhadap air tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kondisi fisik tanah mempunyai nilai uji t sebesar -3757 dengan signifikasi sebesar 3757, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

2. **Untuk T X_2 (Variabel Luas Tanah)**

T Hitung : T n – 2, α / 2

1911 : T 18 – 2, 0,05 / 2

1911 : T 16, 0,025

1911 < 2,120

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel luas tanah tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel luas tanah mempunyai nilai uji t sebesar 1911 dengan signifikasi sebesar 098, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini mempunyai hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

3. **Untuk T X_3 (Variabel Kelas Jalan)**

T Hitung : T n – 2, α / 2

1544 : T 18 – 2, 0,05 / 2

1544 : T 16, 0,025

1544 < 2,120

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kelas jalan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kelas jalan mempunyai nilai uji t sebesar 1544 dengan signifikasi sebesar 1544, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

4. **Untuk T X_4 (Variabel Jaringan Jalan)**

T Hitung : T n – 2, α / 2

4226 : T 18 – 2, 0,05 / 2

4226 : T 16, 0,025

4226 > 2,120

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel jaringan jalan mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga

tanah). Variabel jaringan jalan mempunyai nilai uji t sebesar 4226 dengan signifikasi sebesar 4226, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

5. Untuk T X_5 (Variabel Jaringan Telepon)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-147 : T 18 – 2, 0,05 / 2

-147 : T 16, 0,025

-147 < 2,120

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jaringan telepon tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan telepon mempunyai nilai uji t sebesar -147 dengan signifikasi sebesar 888, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

6. Untuk T X_6 (Variabel Jaringan Air)

T Hitung : T n – 2, α / 2

4669 : T 18 – 2, 0,05 / 2

4669 : T 16, 0,025

4669 > 2,120

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel jaringan air mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan air mempunyai nilai uji t sebesar 4669 dengan signifikasi sebesar 4669, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan sangat kuat hubungannya terhadap variabel harga tanah.

7. Untuk T X_7 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Pendidikan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-2124 : T 18 – 2, 0,05 / 2

-2124 : T 16, 0,025

-2124 < 2,120

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas pendidikan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas pendidikan mempunyai nilai uji t sebesar -2124 dengan signifikasi sebesar 2124, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

8. Untuk T X_8 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Kesehatan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

2119 : T 18 – 2, 0,05 / 2

2119 : T 16, 0,025

2119 > 2,120

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas kesehatan mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kondisi fisik tanah mempunyai nilai uji t sebesar 2119 dengan signifikasi sebesar 2119, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan sangat kuat hubungannya terhadap variabel harga tanah.

9. Untuk T X_9 (Variabel Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-3596 : T 18 – 2, 0,05 / 2

-3596 : T 16, 0,025

-3596 < 2,120

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum mempunyai nilai uji t sebesar -3596 dengan signifikasi

sebesar 3596, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

10. Untuk T X_{10} (Variabel Penggunaan Lahan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-1573 : T 18 – 2, 0,05 / 2

-1573 : T 16, 0,025

-1573 < 2,120

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel penggunaan lahan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel penggunaan lahan mempunyai nilai uji t sebesar -1573 dengan signifikasi sebesar 1573, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

Dari hasil perhitungan diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hanya variabel jaringan jalan, jaringan air bersih, dan jarak dengan fasilitas kesehatan saja yang mempunyai hubungan significant terhadap variabel dependent atau pengaruh secara nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat.

Persamaaan Regresi Linier Berganda Desa Ketegan

Untuk melakukan perhitungan persamaan regresi linier berganda dengan tujuan untuk mengetahui tingkat korelasi/hubungan dari variabel-variabel dependent dan independent adalah :

$$Y = 203 - 2693\ X_1 + 1000\ X_2 + 9002\ X_5 + 3719\ X_6 - 167\ X_8 + 2308\ X_9 - 6195\ X_{11} + 4329\ X_{12} - 1087\ X_{13} - 6739\ X_{14}$$

Berdasarkan hasil persamaan regresi linier berganda diatas, maka urutan variabel yang memiliki β terhadap Y dari yang tertinggi sampai yang terendah adalah sebaagi berikut :

1. Kelas jalan
2. Penggunaan lahan

3. Jarak dengan fasilitas pendidikan
4. Jarak dengan fasilitas kesehatan
5. Jaringan jalan
6. Kondisi fisik
7. Jaringan air
8. Jarak jangkau terhadap angkutan
9. Luas tanah
10. Jaringan telepon

Dari ke 10 variabel diatas yang diuji dengan uji nilai T hanya tiga variabel yang sangat kuat hubungannya atau memiliki pengaruh yang nyata terhadap harga tanah yaitu variabel jaringan jalan dengan nilai t sebesar 4226 dengan significant sebesar 4226 , jaringan air bersih dengan nilai t sebesar 4669 denagn significant sebesar 4669, dan jarak dengan fasilitas kesehatan dengan nilai t sebesar 2119 dengan significant sebesar 2119, sedangkan tujuh variabel yang lain mempunyai hubungan atau memiliki pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat yaitu variabel kelas jalan, penggunaan lahan, jarak dengan fasilitas pendidikan, kondisi fisik, jarak jangkau angkutan umum, luas tanah, dan jaringan telepon.

Dari 14 variabel bebas yang dianalisis, 4 variabel yang memiliki nilai sama sehingga keluar dari variabel yang berpengaruh kerena tidak memiliki pengaruh yang nyata atau tidak mempunyai hubungan yang kuat yaitu X_3 status tanah, X_4 jarak dengan pusat, X_7 jaringan listrik, serta X_{10} jarak dengan fasilitas perdagangan.

3.2.3.2. Desa Kludan

1. Untuk T X_1 (Variabel Kondisi Fisik)

T Hitung : T n – 2, α / 2

1114 : T 20 – 2, 0,05 / 2

1114 : T 18, 0,025

1114 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kondisi fisik terkait dengan daya serap tanah terhadap air tidak mempunyai hubungan yang

significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kondisi fisik mempunyai nilai uji t sebesar 1114 dengan signifikasi sebesar 298, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

2. Untuk T X_2 (Variabel Luas Tanah)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-1024 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-1024 : T 18, 0,025

-1024 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel luas tanah tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel luas tanah mempunyai nilai uji t sebesar -1024 dengan signifikasi sebesar 336, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

3. Untuk T X_3 (Variabel Jarak dengan Pusat)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-524 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-524 : T 18, 0,025

-524 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan pusat tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan pusat mempunyai nilai uji t sebesar -524 dengan signifikasi sebesar 614, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

4. Untuk T X_4 (Variabel Kelas Jalan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

1445 : T 20 – 2, 0,05 / 2

1445 : T 18, 0,025

1445 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kelas jalan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kelas jalan mempunyai nilai uji t sebesar 1445 dengan signifikasi sebesar 186, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

5. Untuk T X_5 (Variabel Jaringan Jalan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-2080 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-2080 : T 18, 0,025

-2080 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jaringan jalan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan jalan mempunyai nilai uji t sebesar -2080 dengan signifikasi sebesar 071, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

6. Untuk T X_6 (Variabel Jaringan Air Bersih)

T Hitung : T n – 2, α / 2

2628 : T 20 – 2, 0,05 / 2

2628 : T 18, 0,025

2628 > 2,101

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel jarinagn air bersih mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel penggunaan lahan mempunyai nilai uji t sebesar 2628 dengan signifikasi sebesar 030, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki

pengaruh yang nyata dan hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

7. Untuk T X_7 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Perdagngan/Pasar)

T Hitung : T n – 2, α / 2

202 : T 20– 2, 0,05 / 2

202 : T 18, 0,025

202 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas perdagangan/pasar tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas perdagangan/pasar mempunyai nilai uji t sebesar 202 dengan signifikasi sebesar 845, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

8. Untuk T X_8 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Pendidikan/SLTP)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-699 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-699 : T 18, 0,025

-699 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasiliats pendidikan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas pendidikan mempunyai nilai uji t sebesar -699 dengan signifikasi sebesar 504, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

9. Untuk T X_9 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Kesehatan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-127 : T 20– 2, 0,05 / 2

-127 : T 18, 0,025

-127 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas kesehatan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas kesehatan mempunyai nilai uji t sebesar -127 dengan signifikasi sebesar 902, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

10. Untuk T X_{10} (Variabel Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-073 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-073 : T 18, 0,025

-073 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum mempunyai nilai uji t sebesar -1573 dengan signifikasi sebesar 1573, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

11. Untuk T X_{11} (Variabel Penggunaan Lahan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

798 : T 18 – 2, 0,05 / 2

798 : T 16, 0,025

798 < 2,120

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel penggunaan lahan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel penggunaan lahan mempunyai nilai uji t sebesar 798 dengan signifikasi sebesar 448, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

Dari hasil perhitungan diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hanya variabel jaringan air bersih saja yang mempunyai hubungan significant terhadap variabel dependent atau pengaruh secara nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat.

Persamaaan Regresi Linier Berganda Desa Kludan

Untuk melakukan perhitungan persamaan regresi linier berganda dengan tujuan untuk mengetahui tingkat korelasi/hubungan dari variabel-variabel dependent dan independent adalah :

$Y = 675 + 1478\ X_1 - 1081\ X_2 - 324\ X_4 + 559\ X_5 - 1381\ X_6 + 773\ X_9 + 103\ X_{10} - 447\ X_{11} - 037\ X_{12} - 025\ X_{13} + 383\ X_{14}$

Berdasarkan hasil persamaan regresi linier berganda diatas, maka urutan variabel yang memiliki β terhadap Y dari yang tertinggi sampai yang terendah adalah sebaagi berikut :

1. Kondisi fisik
2. Jaringan jalan
3. Luas tanah
4. Jaringan air
5. Kelas jalan
6. Jarak dengan fasilitas pendidikan
7. Penggunaan lahan
8. Jarak dengan pusat
9. Jarak dengan fasilitas perdagangan
10. Jarak jangkau terhadap angkutan umum

Dari ke 10 variabel diatas yang diuji dengan uji nilai T hanya satu variabel yang sangat kuat hubungannya atau memiliki pengaruh yang nyata terhadap harga tanah yaitu variabel jaringan air bersih dengan nilai t sebesar 2628 dengan significant sebesar 030, sedangkan sembilan variabel yang lain mempunyai hubungan atau memiliki pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat yaitu variabel kondisi fisik, jaringan jalan, luas tanah, kelas jalan, jarak dengan fasilitas

pendidikan, penggunaan lahan, jarak dengan pusat, jarak dengan fasilitas perdagangan, dan jarak jangkau terhadap angkutan umum

Dari 14 variabel bebas yang dianalisis, 4 variabel yang memiliki nilai sama sehingga keluar dari variabel yang berpengaruh kerena tidak memiliki pengaruh yang nyata atau tidak mempunyai hubungan yang kuat yaitu X_3 status tanah, X_7 jaringan listrik, X_8 jaringan telepon, serta X_{12} jarak dengan fasilitas kesehatan.

3.2.3.3. Desa Kalisampurno

1. **Untuk T X_1 (Variabel Luas Tanah)**

   T Hitung : T n – 2, α / 2

   3327 : T 20 – 2, 0,05 / 2

   3327 : T 18, 0,025

   3327 > 2,101

   Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel luas tanah mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel luas tanah mempunyai nilai uji t sebesar 3327 dengan signifikasi sebesar 010, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

2. **Untuk T X_2 (Variabel Status Tanah)**

   T Hitung : T n – 2, α / 2

   908 : T 20 – 2, 0,05 / 2

   908 : T 18, 0,025

   908 < 2,101

   Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel statsu tanah tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel status mempunyai nilai uji t sebesar 908 dengan signifikasi sebesar 390, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki

hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

3. Untuk T X_3 (Variabel Jarak dengan Pusat)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-2151 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-2151 : T 18, 0,025

-2151 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan pusat tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan pusat mempunyai nilai uji t sebesar -2151 dengan signifikasi sebesar 064, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

4. Untuk T X_4 (Variabel Kelas Jalan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-1809 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-1809 : T 18, 0,025

-1809 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kelas jalan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kelas jalan mempunyai nilai uji t sebesar -1809 dengan signifikasi sebesar 108, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

5. Untuk T X_5 (Variabel Jaringan Jalan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

2612 : T 20 – 2, 0,05 / 2

2612 : T 168 0,025

2612 > 2,101

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel jaringan jalan mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan jalan mempunyai nilai uji t sebesar 2612 dengan signifikasi sebesar 031, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

6. Untuk T X_6 (Variabel Jaringan Air Bersih)

T Hitung : T n – 2, α / 2

403 : T 20 – 2, 0,05 / 2

403 : T 18, 0,025

403 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jaringan air bersih tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan air bersih mempunyai nilai uji t sebesar 403 dengan signifikasi sebesar 697, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

7. Untuk T X_7 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Perdagangan/Pasar)

T Hitung : T n – 2, α / 2

5281 : T 20 – 2, 0,05 / 2

5281 : T 18, 0,025

5281 > 2,101

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas perdagangan/pasar mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas perdagangan mempunyai nilai uji t sebesar 5281 dengan signifikasi sebesar 010, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

8. Untuk T X_8 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Pendidikan/SLTP)

T Hitung : T n – 2, α / 2

1593 : T 20 – 2, 0,05 / 2

1593 : T 18, 0,025

1593 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas pendidikan/SLTP tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas pendidikan/SLTP mempunyai nilai uji t sebesar 1593 dengan signifikasi sebesar 150, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

9. Untuk T X_9 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Kesehatan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-4987 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-4987 : T 18, 0,025

-4987 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas kesehatan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas kesehatan mempunyai nilai uji t sebesar -4987 dengan signifikasi sebesar 010, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

10. Untuk T X_{10} (Variabel Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum)

T Hitung : T n – 2, α / 2

2803 : T 20 – 2, 0,05 / 2

2803 : T 18, 0,025

2803 > 2,101

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum mempunyai hubungan yang significant terhadap

variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum mempunyai nilai uji t sebesar 2803 dengan signifikasi sebesar 023, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan sangay kuat hubungannya terhadap variabel harga tanah.

11. Untuk T X_{11} (Variabel Penggunaan Lahan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-756 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-756 : T 18, 0,025

-756 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel penggunaan lahan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel penggunaan lahan mempunyai nilai uji t sebesar -756 dengan signifikasi sebesar 471, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

Dari hasil perhitungan diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hanya variabel luas tanah, jaringan jalan, jarak dengan fasilitas perdagangan, dan jarak jangkau terhadap angkutan umum saja yang mempunyai hubungan significant terhadap variabel dependent atau pengaruh secara nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat.

Persamaaan Regresi Linier Berganda Desa Kalisampurno

Untuk melakukan perhitungan persamaan regresi linier berganda dengan tujuan untuk mengetahui tingkat korelasi/hubungan dari variabel-variabel dependent dan independent adalah :

$$Y = 167 + 1268\ X_2 + 333\ X_3 - 532\ X_4 - 485\ X_5 + 708\ X_6 + 091\ X_9 + 2377\ X_{10} + 335\ X_{11} - 1944\ X_{12} + 461\ X_{13} - 193\ X_{14}$$

Berdasarkan hasil persamaan regresi linier berganda diatas, maka urutan variabel yang memiliki β terhadap Y dari yang tertinggi sampai yang terendah adalah sebaagi berikut :

1. Jarak dengan fasilitas perdagangan
2. Jarak dengan fasilitas kesehatan
3. Luas tanah
4. Jaringan jalan
5. Jarak dengan pusat
6. Kelas jalan
7. Jarak jangkau terhadap angkutan umum
8. Jarak dengan fasilitas pendidikan
9. Status tanah
10. Penggunaan lahan
11. Jaringan air bersih

Dari ke 11 variabel diatas yang diuji dengan uji nilai T hanya empat variabel yang sangat kuat hubungannya atau memiliki pengaruh yang nyata terhadap harga tanah yaitu variabel luas tanah dengan nilai t sebesar 3327 dengan significant sebesar 010 , jaringan jalan dengan nilai t sebesar 2612 denagn significant sebesar 031, jarak dengan fasilitas perdagangan dengan nilai t sebesar 5281 dengan significant sebesar 010, dan jarak jangkau terhadap angkutan dengan nilai t sebesar 2803 dengan significant sebesar 023, sedangkan tujuh variabel yang lain mempunyai hubungan atau memiliki pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat yaitu variabel status tanah, jarak dengan pusat, kelas jalan, jaringan air, jarak dengan fasilitas pendidikan, jarak dengan fasilitas kesehatan, serta penggunaan lahan.

Dari 14 variabel bebas yang dianalisis, 3 variabel yang memiliki nilai sama sehingga keluar dari variabel yang berpengaruh kerena tidak memiliki pengaruh yang nyata atau tidak mempunyai hubungan yaitu X_1 kondisi fisik, X_7 jaringan listrik, serta X_8 jaringan telepon.

3.2.3.4. Desa Kalitengah

1. Untuk T X_1 (Variabel Kondisi Fisik)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-1259 : T 22 – 2, 0,05 / 2

-1259 : T 20, 0,025

-1259 < 2,086

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kondisi fisik tanah terkait dengan daya serap terhadap air tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kondisi fisik mempunyai nilai uji t sebesar -1259 dengan signifikasi sebesar 237, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

2. Untuk T X_2 (Variabel Luas Tanah)

T Hitung : T n – 2, α / 2

3414 : T 22 – 2, 0,05 / 2

3414 : T 20, 0,025

3414 > 2,086

Artinya HO ditolak. Dengan diterimanya HO berarti variabel luas tanah mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel luas tanah mempunyai nilai uji t sebesar 3414 dengan signifikasi sebesar 007, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

3. Untuk T X_3 (Variabel Jarak dengan Pusat)

T Hitung : T n – 2, α / 2

3408 : T 22 – 2, 0,05 / 2

3408 : T 20, 0,025

3408 > 2,086

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel jarak dengan pusat mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan pusat mempunyai nilai uji t sebesar 3408 dengan signifikasi sebesar 007, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini

memiliki pengaruh yang nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

4. Untuk T X_4 (Variabel Kelas Jalan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-926 : T 22 – 2, 0,05 / 2

-926 : T 20, 0,025

-926 < 2,086

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kelas jalan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kelas jalan mempunyai nilai uji t sebesar -926 dengan signifikasi sebesar 376, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

5. Untuk T X_5 (Variabel Jaringan Jalan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-2265 : T 22 – 2, 0,05 / 2

-2265 : T 20, 0,025

-2265 < 2,086

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jaringan jalan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan jalan mempunyai nilai uji t sebesar -2265 dengan signifikasi sebesar 047, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

6. Untuk T X_6 (Variabel Jaringan Air Bersih)

T Hitung : T n – 2, α / 2

242 : T 22 – 2, 0,05 / 2

242 : T 20, 0,025

242 < 2,086

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jaringan air bersih tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan air bersih mempunyai nilai uji t sebesar 242 dengan signifikasi sebesar 814, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

7. Untuk T X_7 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Perdagangan/Pasar)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-553 : T 22 – 2, 0,05 / 2

-553 : T 20, 0,025

-553 < 2,086

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas perdagangan/pasar tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas perdagangan/pasar mempunyai nilai uji t sebesar -553 dengan signifikasi sebesar 593, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

8. Untuk T X_8 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Pendidikan/SLTP)

T Hitung : T n – 2, α / 2

049 : T 22 – 2, 0,05 / 2

049 : T 20, 0,025

049 < 2,086

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas pendidikan/SLTP tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas pendidikan/SLTP mempunyai nilai uji t sebesar 049 dengan signifikasi sebesar 962, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

9. Untuk T X_9 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Kesehatan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-1110 : T 22 – 2, 0,05 / 2

-1110 : T 20, 0,025

-1110 < 2,086

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas kesehatan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas kesehatan mempunyai nilai uji t sebesar -1110 dengan signifikasi sebesar 293, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

10. Untuk T X_{10} (Variabel Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-289 : T 22 – 2, 0,05 / 2

-289 : T 20, 0,025

-289 < 2,086

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum mempunyai nilai uji t sebesar -289 dengan signifikasi sebesar 778, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

11. Untuk T X_{11} (Variabel Penggunaan Lahan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

2309 : T 22 – 2, 0,05 / 2

2309 : T 20, 0,025

2309 > 2,086

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel penggunaan lahan mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga

tanah). Variabel penggunaan lahan mempunyai nilai uji t sebesar 2309 dengan signifikasi sebesar 044, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

Dari hasil perhitungan diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hanya variabel jluas tanah, jarak dengan pusat, penggunaan lahan saja yang mempunyai hubungan significant terhadap variabel dependent atau pengaruh secara nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat.

Persamaaan Regresi Linier Berganda Desa Kalitengah

Untuk melakukan perhitungan persamaan regresi linier berganda dengan tujuan untuk mengetahui tingkat korelasi/hubungan dari variabel-variabel dependent dan independent adalah :

$$Y = 095 + 796\ X_1 + 324X_2 + 999\ X_4 - 213\ X_5 - 615\ X_6 + 046\ X_9 - 277\ X_{10} + 018\ X_{11} - 474\ X_{12} - 152\ X_{13} + 839\ X_{14}$$

Berdasarkan hasil persamaan regresi linier berganda diatas, maka urutan variabel yang memiliki β terhadap Y dari yang tertinggi sampai yang terendah adalah sebaagi berikut :

1. Luas tanah
2. Jarak dengan pusat
3. Penggunaan lahan
4. Kondisi fisik
5. Jaringan jalan
6. Jarak dengan fasilitas kesehatan
7. jarak dengan fasilitas perdagangan
8. Kelas jalan
9. Jarak jangkau terhadap angkutan umum
10. Jaringan air
11. Jarak dengan fasilitas pendidikan

Dari ke 11 variabel diatas yang diuji dengan uji nilai T hanya tiga variabel yang sangat kuat hubungannya atau memiliki pengaruh yang nyata terhadap harga

tanah yaitu variabel luas tanah dengan nilai t sebesar 3414 dengan significant sebesar 007 , jarak dengan pusat dengan nilai t sebesar 3408 denagn significant sebesar 007, dan penggunaan lahan dengan nilai t sebesar 2309 dengan significant sebesar 044, sedangkan delapan variabel yang lain mempunyai hubungan atau memiliki pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat yaitu variabel kondisi fisik, kelas jalan, jaringan jalan, jaringan air bersih, jarak denagn fasilitas pendidikan, jarak dengan fasilitas kesehatan, dan jarak jangkau terhadap angkutan umum.

Dari 14 variabel bebas yang dianalisis, 3 variabel yang memiliki nilai sama sehingga keluar dari variabel yang berpengaruh kerena tidak memiliki pengaruh yang nyata atau tidak mempunyai hubungan yaitu X_3 status tanah, X_7 jaringan listrik, serta X_8 jaringan telepon.

3.2.3.5. Desa Kedungbendo

1. **Untuk T X_1 (Variabel Kondisi Fisik)**

   T Hitung : T n – 2, α / 2

   -1513 : T 20 – 2, 0,05 / 2

   -1513 : T 18, 0,025

   -1513 < 2,101

   Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kondisi fisik tanah terkait denagn daya serap terhadap air tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kondisi fisik mempunyai nilai uji t sebesar -1513 dengan signifikasi sebesar 169, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

2. **Untuk T X_2 (Variabel Luas Tanah)**

   T Hitung : T n – 2, α / 2

   1706 : T 20 – 2, 0,05 / 2

   1706 : T 18, 0,025

   1706 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel luas tanah tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel luas tanah mempunyai nilai uji t sebesar 1706 dengan signifikasi sebesar 126, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

3. Untuk T X_3 (Variabel Jarak dengan Pusat)

T Hitung : T n – 2, α / 2

3131 : T 20 – 2, 0,05 / 2

3131 : T 18, 0,025

3131 > 2,101

Artinya HO ditolak. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan pusat mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan pusat mempunyai nilai uji t sebesar 3131 dengan signifikasi sebesar 014, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

4. Untuk T X_4 (Variabel Kelas Jalan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-1625 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-1625 : T 18, 0,025

-1625 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel kelas jalan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel kelas jalan mempunyai nilai uji t sebesar -1625 dengan signifikasi sebesar 143, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

5. **Untuk T X_5 (Variabel Jaringan Jalan)**

T Hitung : T n – 2, α / 2

1514 : T 20 – 2, 0,05 / 2

1514 : T 18, 0,025

1514 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jaringan jalan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan jalan mempunyai nilai uji t sebesar 1514 dengan signifikasi sebesar 168, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

6. **Untuk T X_6 (Variabel Jaringan Air Bersih)**

T Hitung : T n – 2, α / 2

1884 : T 20 – 2, 0,05 / 2

1884 : T 18, 0,025

1884 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jaringan air bersih tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jaringan air bersih mempunyai nilai uji t sebesar 1884 dengan signifikasi sebesar 096, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

7. **Untuk T X_7 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Perdagangan)**

T Hitung : T n – 2, α / 2

-726 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-726 : T 18, 0,025

-726 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas perdagangan/pasar tidak mempunyai hubungan yang significant

terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas perdagangan/pasar mempunyai nilai uji t sebesar -726 dengan signifikasi sebesar 489, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

8. Untuk T X_8 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Pendidikan/SLTP)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-3009 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-3009 : T 18, 0,025

-3009 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas pendidikan/SLTP tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas pendidikan/SLTP mempunyai nilai uji t sebesar -3009 dengan signifikasi sebesar 017, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

9. Untuk T X_9 (Variabel Jarak dengan Fasilitas Kesehatan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

1223 : T 20 – 2, 0,05 / 2

1223 : T 18, 0,025

1223 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak dengan fasilitas kesehatan tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak dengan fasilitas kesehatan mempunyai nilai uji t sebesar 1233 dengan signifikasi sebesar 256, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

10. Untuk T X_{10} (Variabel Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum)

T Hitung : T n – 2, α / 2

-1049 : T 20 – 2, 0,05 / 2

-1049 : T 18, 0,025

-1049 < 2,101

Artinya HO diterima. Dengan diterimanya HO berarti variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum tidak mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel jarak jangkau terhadap angkutan umum mempunyai nilai uji t sebesar -1049 dengan signifikasi sebesar 325, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki hubungan dan pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat terhadap variabel harga tanah.

11. Untuk T X_{11} (Variabel Penggunaan Lahan)

T Hitung : T n – 2, α / 2

2617 : T 20 – 2, 0,05 / 2

2617 : T 18, 0,025

2617 > 2,101

Artinya HO ditolak. Dengan ditolaknya HO berarti variabel penggunaan lahan mempunyai hubungan yang significant terhadap variabel dependent (harga tanah). Variabel penggunaan lahan mempunyai nilai uji t sebesar 2617 dengan signifikasi sebesar 031, hal ini menunjukkan bahwa variabel ini memiliki pengaruh yang nyata dan hubungan yang sangat kuat terhadap variabel harga tanah.

Dari hasil perhitungan diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hanya variabel jarak dengan pusat dan penggunaan lahan saja yang mempunyai hubungan significant terhadap variabel dependent atau pengaruh secara nyata dan mempunyai hubungan yang sangat kuat.

Persamaaan Regresi Linier Berganda Desa Kedungbendo

Untuk melakukan perhitungan persamaan regresi linier berganda dengan tujuan untuk mengetahui tingkat korelasi/hubungan dari variabel-variabel dependent dan independent adalah :

$Y = 1197 - 634\ X_1 + 976\ X_2 + 957\ X_4 - 1103\ X_5 + 216\ X_6 + 387\ X_9 - 548\ X_{10} - 1379\ X_{11} + 249\ X_{12} - 461\ X_{13} - 770\ X_{14}$

Berdasarkan hasil persamaan regresi linier berganda diatas, maka urutan variabel yang memiliki β terhadap Y dari yang tertinggi sampai yang terendah adalah sebaagi berikut :

1. Jarak dengan fasilitas pendidikan
2. Kelas jalan
3. Luas tanah
4. Jarak dengan pusat
5. Penggunaan lahan
6. Jarak dengan fasilitas perdagangan
7. Jarak jangkau terhadap angkutan umum
8. Jaringan air bersih
9. Jarak dengan fasilitas kesehatan
10. Jaringan jalan

Dari ke 10 variabel diatas yang diuji dengan uji nilai T hanya dua variabel yang sangat kuat hubungannya atau memiliki pengaruh yang nyata terhadap harga tanah yaitu variabel jarak dengan pusat dengan nilai t sebesar 3131 dengan significant sebesar 014, dan penggunaan lahan dengan nilai t sebesar 2617 dengan significant sebesar 031, sedangkan delapan variabel yang lain mempunyai hubungan atau memiliki pengaruh yang nyata tetapi tidak begitu kuat yaitu variabel luas tanah, kelas jalan, jaringan jalan, jaringan air bersih, jarak dengan fasilitas perdagangan, jarak dengan fasilitas pendidikan, jarak dengan fasilitas kesehatan, serta jarak jangkau terhadap angkutan umum.

Untuk 14 variabel bebas yang dianalisis, 4 variabel yang memiliki nilai sama sehingga keluar dari variabel yang berpengaruh kerena tidak memiliki pengaruh yang nyata atau tidak mempunyai hubungan yaitu X_1 kondisi fisik, X_3 status tanah, X_4 X_7 jaringan listrik, serta X_8 jaringan telepon.

Analisa-analisa variabel diatas menunjukkan bahwa tidak semua variabel penentu yang ada pada penelitian ini dapat muncul pada masing-masing wilayah

tergantung dari variasi variabel yang dimunculkan. Secara singkat variabel-variabel penentu pada tiap-tiap wilayah dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel III-2
Variabel Penentu Harga Tanah pada masing-masing Wilayah Studi

No.	Variabel Penentu Harga Tanah	Desa Ketegan	Desa Kludan	Desa Kalisampurno	Desa Kalitengah	Desa Kedungbendo
1.	Kondisi Fisik	√	√	-	√	-
2.	Luas Tanah	√	√	√	√	√
3.	Status Tanah	-	-	√	-	
4.	Jarak dengan Pusat	-	√	√	√	√
5.	Kelas Jalan	√	√	√	√	√
6.	Jaringan Jalan	√	√	√	√	√
7.	Jaringan Listrik	-	-	-	-	-
8.	Jaringan Telepon	√	-	-	-	-
9.	Jaringan Air Bersih	√	√	√	√	√
10.	Jarak dengan Fasilitas Perdagangan	-	√	√	√	√
11.	Jarak dengan Fasilitas Pendidikan	√	√	√	√	√
12.	Jarak dengan Fasilitas Kesehatan	√	-	√	√	√
13.	Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum	√	√	√	√	√
14.	Penggunaan Lahan	√	√	√	√	√

Sumber : Hasil Analisa

Keterangan :
(√) : Ada
(-) : Tidak Ada

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa tidak semua variabel dapat muncul pada hasil analisa untuk masing-masing wilayah studi. Adapun untuk variabel yang sering muncul (pada setiap desa/wilayah studi) yaitu : Luas Tanah, Kelas Jalan, Jaringan Air Bersih, Jarak dengan Fasilitas Pendidikan, Jaringan Jalan, Jarak Jangkau terhadap Angkutan Umum, dan Penggunaan Lahan. Dimana variabel-variabel tersebut mempunyai hubungan yang significant terhadap perubahan atau kenalikan harga tanah akibat pembangunan perumahan.

BAB IV
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka dari hasil yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa :

1. Dari analisa penzoningan harga tanah dapat disimpulkan bahwa harga tanah yang terbentuk melalui proses klasifikasi harga tanah pada masing-masing lokasi yaitu lokasi perumahan dan di sekitar lokasi perumahan membentuk suatu struktur atau pola harga tanah berdasarkan teori harga tanah Von Thunnen dimana harga tanah pada suatu lokasi cenderung akan naik apabila dekat dengan pusat kegiatan. Untuk struktur harga tanah yang terbentuk berdasarkan variabel penentu harga tanah dan variabel significant harga tanah diketahui bahwa variabel yang dominan pada wilayah studi yaitu Luas Tanah, Jarak dengan Pusat, Jaringan Jalan, Jaringan Air Bersih, dan Penggunaan Lahan.
2. Berdasarkan analisa pengujian hipotesa variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah dengan menggunakan metode regresi linier berganda di wilayah studi, antara lain adalah :
   a. Kondisi fisik
   b. Luas tanah
   c. Status tanah
   d. Jarak dengan pusat
   e. Kelas jalan
   f. Jaringan jalan
   g. Jaringan telepon
   h. Jaringan air bersih
   i. Jarak dengan fasilitas perdagangan (Pasar)
   j. Jarak dengan fasilitas pendidikan (SLTP)
   k. Jarak dengan fasilitas kesehatan (Puskesmas/Dokter/Bidan)

l. Jarak jangkau terhadap angkutan umum

m. Penggunaan lahan

Dari 14 variabel yang terkait dengan wilayah studi terdapat 1 variabel yang tidak masuk dalam analisa yaitu variabel jaringan listrik (X_7), hal ini dikarenakan variabel tersebut memiliki nilai yang sama atau homogen. Dari proses pemilihan dan analisa variabel yang ditentukan dengan analisa regresi linier berganda, maka persamaan yang diperoleh secara keseluruhan adalah :

$$Y = 2337 + 6164\ X_1 + 877\ X_2 + 1309\ X_3 + 1100\ X_4 + 7760\ X_5 + 2647\ X_6 - 167\ X_8 + 3605\ X_9 + 1655\ X_{10} - 7605\ X_{11} + 2123\ X_{12} - 1214\ X_{13} - 4940\ X_{14}$$

Dari persamaan variabel diatas maka variabel yang sering muncul (pada setiap desa/wilayah studi) yaitu : Kelas Jalan, Jarak dengan Fasilitas Pendidikan, Kondisi Fisik, Penggunaan Lahan, Jaringan Air Bersih, Jaringan Jalan, Jarak dengan Fasilitas Kesehatan, Jarak dengan Fasilitas Perdagangan, Status Tanah, Jarak Jangkau Angkutan Umum, Jarak dengan Pusat, Luas Tanah, Jaringan Telepon, sedangkan variabel yang lainnya hanya beberapa kali muncul pada wilayah studi. Dimana variabel-variabel tersebut mempunyai hubungan yang significant atau pengaruh yang nyata dan hubungan yang sangat kuat terhadap perubahan atau kenaikkan harga tanah akibat pembangunan perumahan.

4.2. Rekomendasi

Struktur harga tanah yang ada di Kecamatan Tanggulangin dititikberatkan pada persebaran harga tanah dan klasifikasi harga tanah baik pada lokasi perumahan maupun di sekitar lokasi perumahan. Adapun rekomendasi terhadap penelitian dan pengembangan selanjutnya adalah sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil analisa yang didapat bahwa adanya harga tanah yang bervariasi dipengaruhi oleh adanya variabel penentu harga tanah, kenaikkan harga tanah, pengaruh variabel terhadap peningkatan harga tanah, strategi pengendalian berdasarkan klasifikasi, penggolongan dan ketentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) oleh pemerintah daerah sehingga pada akhirnya memberikan dampak baik terhadap masyarakat maupun pemerintah.

2. Dalam penentuan variabel harga tanah pada wilayah studi yang menggunakan metode regresi linier berganda ini menghasilkan variabel-variabel yang berpengaruh terhadap pembentukan harga tanah, selain itu variabel yang didapatkan pada wilayah studi dapat pula digunakan pada studi di wilayah yang lain.
3. Penelitian terhadap variabel harga tanah merupakan salah satu alat untuk mengendalikan atau sebagai upaya pengendali mekanisme pasar terhadap harga tanah, sehingga diperlukan peran serat pemerintah dan masyarakat sebagai pengendali harga tanah untuk memperkecil tingkat spekulasi harga tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

Danisworo M, *Teori Perancangan Urban*, ITB, Bandung, 1991, hal 11-12

Dessy Anwar, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Karya Abditama, Surabaya. 2001, hal 85

Djojodipuro,Marsudi, *Teori Lokasi*, Jakarta, Fakultas Ekonomi UI, Jakarta, 1992, hal 149

Herlianto M.Th Ir., *Urbanisasi dan Pembangunan Kota*, Alumni Bandung, 1996, hal 65

Jayadinata T Johara, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan Dan Wilayah*, ITB, Bandung, 1992, hal 22

Kurdinanto Sarah, *Aspek Perumusan Nilai Tanah Sebagai Masukan Kebijaksanaan Tanah Perkotaan*, ITB, Bandung, 1985, hal 34

Moch. Karyoedi, *Management Lahan Perkotaan*, Jurnal PWK, No.10, Desember 1993

Nur F.K, *Proses Perubahan Penggunaan Lahan Sebagai Faktor Dasar Bagi Pengendalian Tata Ruang*, ITB, Bandung, 1998, hal 133

Rahman Abdul, [et.al], *Penilaian Harta Tanah*, Badan Pendidikan Institut Teknologi Mara, Malaysia, hal 8

R. Bintarto, *Interaksi Desa-Kota*, Ghalia Indonesia, 1984, hal 34

Reksohardiprojo,Sukanto, *Ekonomi Perkotaan*, BPFE, Yogyakarta, 1994, hal 14

Salindeho,John, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, 1981, hal 1

Soefaat [et.al], *Kamus Tata Ruang Edisi 1*, Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum, Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, Jakarta. 1997, hal 103

Sujarto,Djoko, *Faktor-Faktor Didalam Proses Perluasan Wilayah Kota*, Materi Perkotaan, ITB, hal 2

Suparmoko, Ph.D, Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan, hal 179

Suryanto D, *Pengembangan Wilayah dan Masalah Penguasaan Tanah* , Makalah Diskusi, hal 3

Waljiyanto, *Perencanaan dan Evaluasi Kualitas Penilaian Tanah* Laporan Penelitian,UGM, 1996, hal3

Yunus,Hadi Sabari, *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*, Fakultas Geografi, UGM, Yogyakarta, 1994, hal 1

Yudhohusodo,Siswono Ir. [et.al], *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, Inkopol, Jakarta, 1991, hal 20

TERBITAN TERBATAS :

Effendi Anwar, *Jurnal PWK*, No10 Des 1993, hal 27

PT. Intan Mustika Sari, *Analisis Kebijaksanaan Fiskal Lahan Perkotaan* , Malang, 1996, hal 86

Salinan Keputusan Menpora No. 04/KPT4N/1995, Tentang Ketentuan lebih lanjut tentang Keputusan bersama Mendagri, Menteri PU dan Menpora No.379/KPTS/1992, No.09/KPTS/1992, Tentang *Pedoman Pembangunan Perumahan danPemukiman dengan Lingkungan Hunian yang Seimbang*

Salinan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BKP4N/1995 Tentang *Tatalaksana Pendaftaran dalam Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional di Bidang Pembangunan Perumahan dan Pamukiman*

Salinan Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota, Yayasan Lembaga Penyeledikan Masalah Bangunan, Bandung, 1983, hal 24

Salinan Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota, Yayasan Lembaga Penyeledikan Masalah Bangunan, Bandung, 1983, hal 26

Salinan Permendagri No.3 Tahun 1987, Tentang *Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan*

Salinan Undang-undang No. 4 Tahun 1992, Tentang *Perumahana dan Pemukiman*

Unton Rustan, *Jurnal PWK*, No.3 Maret 1992, hal 49