

**TUGAS AKHIR  
(SKRIPSI)**

**MODEL HARGA TANAH PERKOTAAN KECAMATAN LAWANG  
KABUPATEN MALANG**



**Disusun oleh  
BONIFASIUS V.C CEUNFIN  
NIM: 07.24.011**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
(TEKNIK PLANOLOGI)  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
2013**

SECRET

CONFIDENTIAL

SECRET

CONFIDENTIAL

**TUGAS AKHIR  
(SKRIPSI)**

**MODEL HARGA TANAH PERKOTAAN KECAMATAN LAWANG  
KABUPATEN MALANG**



**Disusun oleh:  
BONIFASIUS V.C CEUNFIN  
NIM : 07.24.011**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
(TEKNIK PLANOLOGI)  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

**2013**

LEMBAR PENGESAHAN


TUGAS AKHIR  
(SKRIPSI)  
MODEL HARGA TANAH PERKOTAAN KECAMATAN LAWANG  
KABUPATEN MALANG

Disusun Oleh :  
Nama : BONIFASIUS V.C CEUNFIN  
Nim : 07.24.011

Dipertahankan Dihadapan Penguji Ujian Skripsi  
Strata Satu (S1)  
di  
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota  
(Teknik Planologi)

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/Tanggal **JUMAT**, 22 Februari 2013

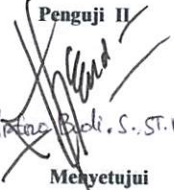
Penguji I



(Ir. Wahyu Hidayat, M.M., M.P.A)

Anggota Penguji

Penguji II




(Endang Puji, S., ST, MT)  
Menyetujui

Penguji III



(Ida Soewarai, ST)

Pembimbing I



(Ir. Mulyono Sadyohutomo, MRCP)

Pembimbing II



(Maria C. Endarwati, ST, MIUEM)

Mengetahui

Ketua Prodi  
Perencanaan Wilayah dan Kota



(Dr. Ir. Ibnu Sasongko, MT)



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
(TEKNIK PLANOLOGI)

Jalan Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang Telp. (0341) 567154

LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir (Skripsi) Tingkat Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi) :

Nama : Bonifasius V.C Ceunfin  
Nim : 07.24.011  
Hari / Tanggal Seminar : Jumat, 22 Februari 2013  
Judul : Model Harga Tanah Perkotaan Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi :

1. Batas desa disesuaikan
2. Sumber data RZOP, Badan Pertanahan (Karsacek)
3. Penyusunan teori B3BRI dilihat dari hasil analisis isovalue
4. Redasional di Quisioner diperbaiki.

Dosen Penguji I

Ir. Wahyu Hidayat, M.M. M.Si



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
(TEKNIK PLANOLOGI)

Jalan Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang Telp. (0341) 567154

LEMBAR PERBAIKAN


Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir (Skripsi) Tingkat Sarjana Program Studi  
Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi) :

Nama : Bonifasius V.C Ceunfin  
Nim : 07.24.011  
Hari / Tanggal Seminar : Jumat, 22 Februari 2013  
Judul : Model Harga Tanah Perkotaan Kecamatan Lawang,  
Kabupaten Malang

Terdapat Kekurangan yang Meliputi :

1. Pengertian model harga tanah
2. Kesimpulan model harga tanah belum ada
3. Hipotesis menggunakan Uji T
4. Sumber data ditulis secara obyektif
5. Penggunaan kata "contoh" dihilangkan
6. Judul sub bab V (5.1) diganti

Dosen Penguji II

  
Eperetio Budi S., ST, MT



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
(TEKNIK PLANOLOGI)

Jalan Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang Telp. (0341) 567154

LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir (Skripsi) Tingkat Sarjana Program Studi  
Perencanaan Wilayah dan Kota (Teknik Planologi) :

Nama : Bonifasius V.C Ceunfin  
Nim : 07.24.011  
Hari / Tanggal Seminar : Jumat, 22 Februari 2013  
Judul : Model Harga Tanah Perkotaan Kecamatan Lawang,  
Kabupaten Malang

Terdapat Kekurangan yang Meliputi :

1. Dasar penentuan variabel
2. Latar belakang pemilihan materi & lokasi
3. Gambaran perkembangan wilayah & harga tanah belum digambarkan
4. Penggunaan asumsi dipbarikan dalam tulisan
5. Redaksional, daftar pustaka & latar belakang.

Dosen Penguji III

  
Ida Soewarni, ST

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAKSI</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	viii
<b>DAFTAR DIAGRAM</b> .....	ix
<b>DAFTAR PETA</b> .....	ix
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan .....	6
1.3.1 Sasaran .....	6
1.4 Lingkup Penelitian .....	6
1.4.1 Lingkup Materi.....	6
1.4.2 Lingkup Lokasi .....	8
1.5 Keluaran .....	9
1.6 Kegunaan Penelitian.....	9
1.6.1 Kegunaan Akademis .....	9
1.6.2 Kegunaan Praktis .....	10
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Pustaka .....	13
2.1.1 Pengertian Model, Pola dan Struktur .....	13
2.1.2 Pengertian Nilai Tanah.....	14
2.1.3 Pola dan Struktur Nilai Tanah Kota .....	16
2.1.4 Faktor Yang Menentukan Nilai Tanah.....	18
2.1.5 Pengertian Daerah Perkotaan .....	21
2.1.6 Perkembangan Kota .....	22
2.1.7 Pengertian Tata Guna Tanah dan Tata Ruang.....	25
2.1.8 Penentu Tata Guna Tanah .....	26
2.1.9 Teori dan Model Penggunaan Tanah .....	26
2.1.10 Metode Penilaian Tanah.....	29
2.1.11 Pengertian Variabel Penelitian .....	30
2.2 Hipotesa.....	32



2.3 Landasan Penelitian.....	33
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Metode Pengumpulan Data .....	37
3.1.1 Tahap Persiapan .....	38
3.1.2 Teknik Survey .....	38
3.2 Metode Analisa .....	43
3.2.1 Metode Penentuan sampel.....	43
3.2.2 Metode Analisis Data.....	47
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM PERKOTAAN KECAMATAN LAWANG DAN PENGGUNAAN TANAHNYA</b>	
4.1 Tinjauan Wilayah Perkotaan Kecamatan Lawang .....	50
4.1.1 Karakter Fisik.....	51
4.1.2 Kependudukan.....	54
4.1.2.1 Jumlah Penduduk.....	54
4.1.2.2 Kepadatan Penduduk.....	56
4.1.3 Penggunaan Lahan .....	56
4.1.3.1 Perumahan dan Permukiman .....	56
4.1.3.2 Fasilitas Perdagangan dan Jasa.....	60
4.1.3.3 Fasilitas Kesehatan .....	61
4.1.3.4 Fasilitas Pendidikan.....	61
4.1.3.4 Fasilitas Perkantoran.....	62
4.1.3.5 Fasilitas Olahraga .....	62
4.1.4 Jaringan Jalan .....	67
4.1.5 Utilitas .....	74
4.1.3.5 Jaringan Listrik .....	74
4.1.3.5 Jaringan Telepon.....	75
4.1.3.5 Jaringan Air Bersih .....	75
4.1.3.5 Jaringan Drainase.....	77
4.1.5 Status Tanah.....	77
4.1.5 Rencana Pemanfaatan Tanah .....	77
4.2 Karakter Sampel .....	78
4.2.1 Karakter Lokasional .....	80
4.2.1.1 Jarak ke Pusat Kota.....	81
4.2.1.2 Jarak ke Fasilitas Umum.....	82
4.2.1.3 Jarak ke Utilitas .....	82
4.2.1.4 Penggunaan Tanah.....	82
4.2.2 Karakter Fisik.....	88
4.2.3 Karakter Legal.....	89

**BAB V ANALISA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH DI  
LOKASI STUDI**

5.1 Tinjauan Wilayah Perkotaan Kecamatan Lawang .....	89
5.2 Analisa Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah .....	97
5.2.1 Analisa Regresi Linear Berganda.....	101
5.2.2 Analisa Model Harga Tanah .....	109
5.2.2.1 Korelasi Antar variabel.....	109
5.2.2.2 Pengembangan Model/Persamaan Secara Logis .....	112
5.2.2.3 Pembentukan Model Harga Tanah .....	113

**BAB VI PENUTUP**

6.1 Kesimpulan .....	117
6.2 Rekomendasi .....	119

**DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perumusan Variabel .....	33
Tabel 2.2	Sasaran, Metode dan Output dari Penelitian .....	35
Tabel 3.1	Item Pertanyaan Kuisioner .....	41
Tabel 3.2	Penentuan Sampel .....	45
Tabel 4.1	Luas Wilayah Administrasi .....	50
Tabel 4.2	Kriteria Tingkat Kesesuaian Kawasan .....	52
Tabel 4.3	Perkembangan Jumlah Penduduk Tiap Desa di Lokasi Studi 2007-2010 .....	53
Tabel 4.4	Kepadatan Penduduk Tahun 2010 .....	54
Tabel 4.5	Jumlah Sarana/Tempat Olahraga .....	61
Tabel 4.6	Jumlah Fasilitas Perdagangan dan Jasa Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	62
Tabel 4.7	Jumlah Koperasi dan Fasilitas Kredit Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	62
Tabel 4.8	Jumlah Fasilitas Kesehatan Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	63
Tabel 4.9	Jumlah Fasilitas Pendidikan Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	64
Tabel 4.10	Panjang Jaringan Jalan Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	66
Tabel 4.11	Perkerasan Jaringan Jalan Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	67
Tabel 4.12	Trayck Angkutan Umum Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	69
Tabel 4.13	Jumlah Pelanggan Listrik dan Penerangan Jalan Utama Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	70
Tabel 4.14	Jumlah Pelanggan Telepon Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	71
Tabel 4.15	Jumlah Pengguna PDAM dan Non PDAM Perkotaan Lawang Tahun 2010 .....	72
Tabel 4.16	Pengelompokkan Harga Tanah Berdasarkan Kelas Jalan .....	75
Tabel 4.17	Harga Tanah di Perpotongan Jalan .....	76
Tabel 4.18	Standar Jarak Dalam Kota .....	77
Tabel 4.19	Kelas Data Berdasarkan Jarak ke Pusat Kota .....	78
Tabel 4.20	Kelas Data Berdasarkan Jarak ke Fasilitas Pendidikan .....	81
Tabel 4.21	Kelas Data Berdasarkan Jarak ke Fasilitas Kesehatan .....	82
Tabel 4.22	Kelas Data Berdasarkan Jarak ke Pasar .....	82
Tabel 4.23	Kelas Data Berdasarkan Keberadaan Utilitas .....	83
Tabel 4.24	Kelas Data Berdasarkan Prasarana Jalan dan Transportasi.....	83
Tabel 4.25	Kelas Data Berdasarkan Penggunaan Tanah.....	84
Tabel 4.26	Kelas Data Berdasarkan Karakter Fisik .....	85
Tabel 4.27	Kelas Data Berdasarkan Karakter Legal .....	85
Tabel 5.1	Pembagian Variabel Yang Digunakan Dalam Analisa .....	100
Tabel 5.2	Uji Normalitas Data .....	101
Tabel 5.3	Konversi Data Nominal dan Ordinal.....	102

Tabel 5.4 Koefisien Regresi .....	103
Tabel 5.5 Analisis Korelasi Ganda.....	106
Tabel 5.6 Korelasi Antar Variabel .....	113

## DAFTAR DIAGRAM

Diagram 2.1 Kerangka Pemikiran Penelitian.....	36
Diagram 4.1 Jumlah Penduduk Tahun 2006-2010.....	54
Diagram 4.2 Kepadatan Penduduk Tahun 2010.....	55
Diagram 5.1 Kerangka Analisa .....	91

## DAFTAR PETA

Peta 1.1 Batas Administrasi Kecamatan Lawang.....	11
Peta 1.2 Wilayah Perkotaan Kecamatan Lawang .....	12
Peta 4.1 Ketinggian Wilayah Perkotaan Kecamatan Lawang .....	86
Peta 4.2 Pola Pemanfaatan Ruang Perkotaan Kecamatan Lawang .....	87
Peta 4.3 Kelas Jalan Perkotaan Kecamatan Lawang .....	88
Peta 4.4 Jalur Angkutan Umum .....	89
Peta 4.5 Persebaran Sampel Kapling .....	90
Peta 5.1 Pola Harga Tanah .....	97
Peta 5.2 Pola Harga Tanah .....	98

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Pola Nilai lahan Menurut B.J Berry .....	17
Gambar 2.2 Teori Jalur Sepusat .....	27
Gambar 2.3 Teori Sektor.....	28
Gambar 2.4 Teori Pusat Lipat Ganda.....	29
Gambar 3.1 Contoh Kapling Yang Berada Diantara Dua Kelas Jalan.....	46
Gambar 4.1 Perumahan Kampung Yang Tidak Tertata .....	57
Gambar 4.2 Perumahan Kampung Yang Tertata .....	58
Gambar 4.3 Perumahan Developer .....	59
Gambar 4.4 Fasilitas Perdagangan dan Jasa di Perkotaan Lawang.....	59
Gambar 4.5 Fasilitas Kesehatan di Perkotaan Lawang.....	60
Gambar 4.6 Fasilitas Perkantoran di Perkotaan Lawang .....	61

<b>Gambar 4.7 Jaringan Jalan .....</b>	<b>66</b>
<b>Gambar 4.8 Kondisi Jalan Ateri Primer .....</b>	<b>68</b>
<b>Gambar 4.9 Trayek Angkutan Umum .....</b>	<b>69</b>
<b>Gambar 4.10 Kondisi Jaringan Listrik .....</b>	<b>70</b>
<b>Gambar 4.11 Sumber Mata air Polaman .....</b>	<b>72</b>
<b>Gambar 4.12 Kondisi Jaringan Drainase.....</b>	<b>73</b>

<b>Gambar 4.7 Jaringan Jalan .....</b>	<b>66</b>
<b>Gambar 4.8 Kondisi Jalan Ateri Primer .....</b>	<b>68</b>
<b>Gambar 4.9 Trayck Angkutan Umum.....</b>	<b>69</b>
<b>Gambar 4.10 Kondisi Jaringan Listrik.....</b>	<b>70</b>
<b>Gambar 4.11 Sumber Mata air Polaman .....</b>	<b>72</b>
<b>Gambar 4.12 Kondisi Jaringan Drainase.....</b>	<b>73</b>

## Model of urban land prices Subdistrict Lawang Malang Regency

### Abstraction

The development of the city area is generally characterized by the expansion of urban areas causes the rate of the faster conversion of land use. However, the amount can not be increased while with the increasing demand led to high land prices become increasingly volatile. As the district directly adjacent Pasuruan and passed by a primary arterial road, the Urban District Lawang city progressing quite rapidly. In some theories mentioned that the structure of the value of land, the city center is considered as the most have the biggest and the accessibility of the location is "centrality value" (the value of concentration) will decrease regularly outward to the suburbs. The scale of different cities will have different price patterns. Along with the development of cities and transport networks are increasingly complex led to the theory that there are deviations road network added as one of the factors strong influence on the pattern of city land values. Factors that affect the price of urban land is extrinsic factors are the physical character of the land, locational character, and legal character. The price of land in the study area identified by using GIS analysis. Of the three soil characteristics that affect land prices analyzed using multiple linear regression analysis to determine the most influential factors. The results of the analysis carried out is the pattern of land prices in the study area has a pattern of diffusion cascades, it is seen from the pattern of spread of land prices that have higher price levels if the location closer to the arterial road and the price goes down after away from arterial roads, and the significant influence of the distance factor hospital, market distance, slope, type of use, and road class that affect the price of land

**Keyword :** Urban development, land price,

**Model Harga Tanah Perkotaan  
Kecamatan Lawang Kabupaten Malang**

**ABSTRAKSI**

Perkembangan wilayah kota umumnya ditandai dengan perluasan wilayah perkotaan menyebabkan laju konversi penggunaan tanah semakin cepat. Namun dengan jumlah yang tidak bisa bertambah sementara dengan permintaan yang terus meningkat menyebabkan harga tanah menjadi tinggi dan semakin fluktuatif. Sebagai Kecamatan yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Pasuruan dan dilewati oleh Jalan arteri primer, Perkotaan Kecamatan Lawang mengalami perkembangan kota yang cukup pesat. Dalam beberapa teori disebutkan bahwa struktur nilai tanah, pusat kota dianggap sebagai tempat yang paling mempunyai aksesibilitas terbesar dan dari lokasi inilah "*centrality value*" (nilai pemusatan) akan menurun secara teratur kearah luar sampai pada pinggiran kota. Skala kota yang berbeda akan memiliki pola harga yang berbeda. Seiring dengan perkembangan kota dan jaringan transportasi yang semakin kompleks menyebabkan terjadi penyimpangan teori ini sehingga jaringan jalan ditambahkan sebagai salah satu faktor yang berpengaruh kuat terhadap pola nilai tanah kota. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah perkotaan adalah faktor ekstrinsik yaitu karakter fisik tanah, karakter lokasional, dan karakter legal. Harga tanah pada lokasi studi diketahui dengan menggunakan analisa GIS. Dari tiga karakteristik tanah yang mempengaruhi harga tanah dilakukan analisa dengan menggunakan analisis regresi linier berganda untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh. Hasil dari analisa yang dilakukan adalah pola harga tanah pada lokasi studi mempunyai pola yang hamper menyerupai dengan model yang dikembangkan oleh *BJ Berry*, namun terjadi penyimpangan dikarenakan pengaruh keberadaan jalan arteri primer hal ini dilihat dari pola penyebaran harga tanah yang mempunyai tingkatan harga yang semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekat ke jalan arteri dan harga semakin menurun setelah menjauh dari jalan arteri, dan adanya pengaruh yang signifikan dari faktor jarak rumah sakit, jarak pasar, keterengan, jenis penggunaan, dan kelas jalan yang mempengaruhi harga tanah.

Kata Kunci : Perkembangan Kota, Harga Tanah, Faktor Yang Berpengaruh  
Terhadap Harga Tanah



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala berkat dan penyertaannya, sehingga laporan penelitian dengan judul “Model Harga Tanah Perkotaan Kecamatan Lawang Kabupaten Malang” dapat terselesaikan. Dalam laporan penelitian ini saya memaparkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran, ruang lingkup baik lokasi maupun materi, output, kegunaan, tinjauan pustaka, metode penelitian, serta hasil analisa yang bermuara pada hasil penelitian berupa kesimpulan dan rekomendasi penelitian

Perkembangan kota dan pertumbuhan penduduk menimbulkan peningkatan akan permintaan tanah sebagai salah satu faktor utama pendukung pembangunan fisik. Tanah seringkali menjadi penentu suatu rencana pengembangan baik kota maupun wilayah dikarenakan perencanaan akan selalu mempertimbangkan harga dan nilai tanah yang ada untuk merencanakan suatu wilayah. Oleh karena itu dirasa perlu untuk dilakukan suatu penelitian tentang pola nilai tanah perkotaan khususnya yang ada di kawasan perkotaan Kecamatan Lawang. Kecamatan Lawang sebagai daerah perbatasan dari Kabupaten Malang dengan kabupaten Pasuruan dinilai memiliki keunikan karena memiliki pola penggunaan tanah yang beragam dan dilalui oleh jalan arteri primer.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pola harga tanah yang ada di lokasi studi berdasarkan sampel yang diambil dan faktor apa saja yang mempengaruhi pembentukan harga tanah yang ada di lokasi studi berdasarkan teori-teori yang sudah ada tentang pola nilai tanah sehingga bisa dilihat faktor apa yang paling berpengaruh. Faktor –faktor yang mempengaruhi harga tanah ini selanjutnya akan dianalisa dan dibuat ke dalam model persamaan regresi sehingga harga tanah di lokasi studi dapat diketahui dan diramalkan.

Atas tersusunnya laporan ini penyusunan mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak DR. Ir. Ibnu Sasongko, MTP selaku Ketua Jurusan Teknik Planologi ITN Malang.
2. Bapak Ir. Mulyono Sadyohutomo, MRCP selaku Pembimbing I

3. Ibu Maria C. Endarwati, MIUEM selaku Pembimbing II
4. Semua teman – teman yang telah banyak membantu atas tersusunnya laporan ini.

Dalam penyusunan laporan ini, penyusun menyadari bahwa masih banyak kekurangan, oleh karena itu mohon kritik dan saran yang sifatnya membangun sehingga laporan ini dapat menjadi lebih baik. Akhir kata penyusun mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila ada susunan kosa kata, materi ataupun hal-hal yang kurang berkenan di hati para pembaca. Semoga laporan ini bermanfaat dan membawa kita pada keadaan yang lebih baik. Amin.

Malang, Januari 2013

**Penyusun**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Menurut Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2009 sebesar 231.369.500 jiwa dengan jumlah rumah tangga 58.421.900 rumah tangga dengan rata-rata banyaknya anggota keluarga adalah 4 orang, laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,35%<sup>1</sup>

Pertumbuhan ini memberikan dampak yang nyata dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan masyarakat secara otomatis juga ikut meningkat, mulai dari kebutuhan di bidang ekonomi, sosial, perumahan dan juga transportasi. Salah satu kebutuhan penting masyarakat adalah kebutuhan untuk bepergian atau transportasi.

Sistem transportasi terdiri dari tiga elemen, yaitu sistem jaringan, sistem pergerakan, dan sistem aktivitas. Jaringan jalan adalah salah satu bagian dari sistem transportasi yang termasuk dalam sistem jaringan. Jaringan transportasi semakin hari semakin mengalami perkembangan yang cukup pesat. Semakin banyak ruas jalan yang dibangun dengan berbagai macam pola di daerah perkotaan semakin menjadikan kota tersebut berkembang. Perkembangan suatu kota oleh jaringan transportasi otomatis akan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mencapai lokasi di pusat kota. Pusat kota akan semakin padat dengan bertambahnya manusia yang menempati lokasi tersebut. Ketika manusia sudah tidak memperoleh tempat lagi di pusat kota, maka mereka akan menempati lokasi-lokasi di dekat pusat kota agar tetap bisa mencapai pusat kota dengan mudah.

Perkembangan ini akan menimbulkan dampak dalam penggunaan tanahnya. Lokasi di sepanjang tepi jalan merupakan lokasi yang strategis untuk melakukan aktivitas. Lokasi tersebut memiliki aksesibilitas yang tinggi karena mudah

<sup>1</sup>Badan Pusat Statistik, Data Strategis BPS, <http://www.bps.go.id/>, diunduh 16 Mei 2012,

dijangkau. Dengan semakin banyaknya aktivitas di tempat tersebut, maka tanah yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan agar manusia tetap bisa memperoleh keuntungan yang maksimal. Persaingan tersebut secara langsung akan menjadikan nilai tanah perkotaan menjadi meningkat. Nilai tanah adalah suatu penilaian atas tanah yang didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya<sup>2</sup>.

Teori mengenai nilai tanah sudah ada sejak abad 19. Tokoh yang pertama kali mencetuskan teori mengenai nilai tanah adalah David Ricardo (1821) dalam bukunya "*Principle of Political Economy and Taxation*". Teori Ricardo merujuk pada sewa tanah (*land rent*) yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota. Selanjutnya teori nilai tanah dikembangkan oleh Von Thunen (1826). Von Thunen menyatakan bahwa pola penggunaan tanah sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Von Thunen mengkondisikan ada empat hal yang harus dipenuhi, yaitu : (1) *isolated state*; (2) *uniform plain*; (3) "*transportation costs*" berbanding lurus dengan jarak; dan (4) *maximise profits*<sup>3</sup>. Dari sinilah maka muncul istilah "*Location Rent*". Teori Von Thunen ini memiliki banyak kekurangan, yang antara lain bahwa semua kota tidak memiliki kondisi fisik lingkungan yang sama (*uniform plain*). Sehingga kota akan memiliki pola penggunaan tanah yang berbeda-beda sesuai dengan karakteristik wilayahnya.

William Alonso (1964) mengemukakan "*Bid rent theory*" yang mempunyai 4 aspek dasar yaitu (1) *one center*; (2) *flat, features less plain*; (3) biaya transportasi sebanding dengan jarak; dan (4) adanya *highest bidder* sehingga dimungkinkan terjadinya *free market competition*<sup>4</sup>. Teori ini menggunakan konsep dasar sewa ekonomi (*economic rent*), yang isinya sebenarnya hampir sama dengan Teori Von Thunen, hanya saja Teori Von Thunen dititikberatkan pada suatu kota atau daerah pertanian, sedangkan Alonso mendeskripsikan kota secara

<sup>2</sup> Darin Drabkin, (1977) dalam Yunus, Hadi Sabari, Struktur Tata Ruang Kota, Yogyakarta, Pustaka Pelajar. Hal.89

<sup>3</sup> Ibid., h. 90-91

<sup>4</sup> Ibid., h 74-75

umum. Seperti teori-teori sebelumnya, teori Alonso ini pun juga ada kekurangannya. Salah satu kekurangannya adalah bahwa suatu kota tidak hanya memiliki satu pusat saja. Hal ini dikarenakan aktivitas kota sangatlah kompleks, dan tidak mungkin semuanya berada di pusat kota, misalnya aktivitas industri. Yang kedua adalah pada suatu kota pasti ada pihak atau badan yang memiliki hak monopoli atas sewa tanah sehingga asumsi keempat Alonso tidak berlaku untuk keadaan seperti ini.

Teori lain tentang pendekatan ekonomi untuk penggunaan lahan kota dikembangkan oleh Ratcliff (1949) berdasar pada ide bahwa pusat kota dianggap sebagai suatu tempat yang memiliki aksesibilitas terbesar dan dari pusat kota nilai tanah akan menurun secara teratur ke arah luar sampai pada pinggiran kota. Namun setelah diterapkan di Kota Topeka Kansas, teori ini mengalami banyak penyimpangan. Penyimpangan tersebut diantaranya adalah bahwa nilai tanah di lokasi-lokasi tertentu yang merupakan perpotongan antara *radial road* dengan *ring road* (mini peaks) akan lebih tinggi bila dibandingkan dengan lokasi lain di dekat pusat kota.

Penyimpangan inilah yang membuat B.J. Berry (1963) membantah teori Ratcliff dan membuktikan penyimpangan tersebut. Ratcliff menyatakan bahwa memang benar pada kota-kota kecil, gambaran ideal tentang "*distance decay principle from the center*" untuk nilai tanah masih bisa dilihat dengan jelas bahwa terdapat degradasi yang teratur mengenai nilai tanah dari pusat kota ke daerah *pheryperi*. Namun untuk kota-kota besar ternyata kondisinya sangatlah berbeda. Perbedaan ini salah satunya dipengaruhi oleh jaringan transportasi. Lokasi perpotongan jaringan transportasi terutama *radial road* dan *ring road*, meskipun tidak berada di pusat kota, menurut Berry akan memiliki nilai tanah yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan lokasi yang lebih dekat dengan pusat kota. Perpotongan *ring road* dan *radial road* tersebut dinamakan *mini peaks* (puncak kecil), sedangkan *grand peak* tetap berada di pusat kota dengan nilai tanah paling tinggi. Teori Berry ini terkenal dengan *Circus Tend*. Teori Berry secara ringkas menyatakan bahwa pola nilai tanah dari pusat kota akan semakin menurun ke arah pinggiran, namun pada titik-titik tertentu yang disebut *mini peaks* (puncak kecil),

pola tersebut akan mengalami perubahan. Perubahan tersebut dipengaruhi oleh adanya perpotongan antara *ring road* dan *radial road*, perpotongan-perpotongan jalan antar keduanya memiliki derajat aksesibilitas yang lebih dibandingkan dengan tempat lain yang tidak memiliki perpotongan jalan sehingga nilai tanahnya lebih tinggi dari tempat lain yang tidak memiliki perpotongan.<sup>5</sup>

Namun dikarenakan lokasi studi yang berada di wilayah perkotaan Kec. Lawang merupakan perkotaan kecil sehingga umumnya teori yang dijadikan dasar pijakan adalah teori nilai tanah *BJ. Berry*, yang mengatakan bahwa pusat kota sebagai lokasi yang mempunyai harga tertinggi dan akan menurun secara teratur ke wilayah pinggiran namun dengan adanya jaringan jalan primer seperti yang ada pada lokasi studi dapat mempengaruhi harga tanah yang ada.

Kecamatan Lawang terletak disebelah utara Kota Malang dan merupakan 'pintu gerbang' dari Kabupaten Malang yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Pasuruan, secara makro Lawang dapat dilihat sebagai daerah pinggiran (*periphery*) dari Kota Malang, jumlah pertumbuhan perumahan baik itu yang dibangun secara mandiri atau oleh para developer menunjukkan pertumbuhan yang signifikan sehingga dapat disimpulkan bahwa perkembangan kota khususnya permukiman mengarah ke wilayah *periphery*. Perkembangan kota dengan perluasan areal permukiman secara langsung akan mempengaruhi harga tanah di wilayah tersebut dikarenakan dengan adanya permukiman maka sudah pasti akan dibangun fasilitas perdagangan, jasa, maupun fasilitas umum lainnya yang akan memicu naiknya harga tanah.

Dari hasil observasi sementara yang dilakukan terlihat bahwa pola perkembangan wilayah Kecamatan Lawang secara umum berbentuk linier hal ini sangat dipengaruhi oleh adanya jalan arteri primer (menghubungkan Surabaya-Malang), pola penggunaan tanah di sepanjang jalan didominasi oleh perdagangan dan jasa.

Pada wilayah perkotaan dari Kecamatan Lawang pola penggunaan tanah yang ada sudah sangat beragam diakibatkan oleh semakin meningkatnya pembangunan secara fisik dan makin kompleksnya kegiatan kota yang ada, hal ini

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, h 72

mengakibatkan harga tanah yang beragam pula. Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran lahan<sup>6</sup>. Harga tanah merupakan refleksi/interpretasi dari nilai tanah yang berarti semakin tinggi harga tanahnya maka semakin tinggi pula nilai tanahnya. Pada daerah perkotaan umumnya harga tanah dipengaruhi oleh banyak faktor sehingga tujuan dari penelitian ini adalah mencari faktor-faktor penentu harga tanah, dari faktor terpilih yang menentukan harga tanah tersebut akan digunakan untuk memberikan model regresi sehingga pada akhirnya diketahuilah model penilaian tanah untuk kawasan perkotaan Kecamatan Lawang setelah itu baru bisa dilihat distribusi nilai tanahnya di wilayah studi.

Penelitian ini juga bertujuan untuk melihat apakah teori yang dikemukakan oleh B.J Berry berlaku juga di wilayah perkotaan Kec. Lawang. Apabila pada teorinya, Berry mengatakan bahwa pola nilai tanah dari pusat kota akan semakin menurun ke arah pinggiran, namun pada titik-titik tertentu yang disebut mini peaks (puncak kecil), pola tersebut akan mengalami perubahan terutama akibat adanya mini peaks/puncak kecil nilai tanah yang diakibatkan oleh adanya peningkatan harga tanah pada perpotongan jalan yang berbeda dalam kelas jalannya. Wilayah perkotaan Lawang sendiri memiliki banyak jalan yang langsung berhubungan dengan jalan arteri primer, dapat dikatakan bahwa jalan yang berhubungan langsung ini bukanlah jalan kolektor melainkan jalan lokal, hal ini dapat dijadikan bahan perbandingan sehingga dapat dilihat perbedaan antara nilai tanah yang terdapat pada jalan kolektor yang berhubungan langsung dengan jalan arteri primer atau jalan lokal yang berhubungan langsung dengan jalan arteri primer.

---

<sup>6</sup> Penilaian Harta Tanah (Abd. Rahman bin H.M Noor et al. 1992 h. 25)

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pola harga tanah di wilayah studi?
2. Faktor-Faktor apa saja yang menjadi penentu harga tanah di wilayah Perkotaan Lawang serta permodelan harga tanah yang terbentuk dari determinasi faktor-faktor penentu tersebut?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi pola harga tanah yang didapat dari pasaran harga tanah eksisting yang ada di lokasi studi setelah itu mengidentifikasi berdasarkan teori yang ada faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga tanah di lokasi studi sebagai dasar untuk mengetahui dan meramalkan harga tanah yang ada

### **1.3.2 Sasaran Penelitian**

Berdasarkan tujuan diatas maka sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a) Mengidentifikasi pola harga tanah di lokasi studi
- b) Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah yang ada di lokasi Studi.
- c) Merumuskan model harga tanah di lokasi studi

## **1.4 Ruang Lingkup Pembahasan**

### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Sesuai dengan tujuan dan sasaran yang ingin dicapai dan diuraikan sebelumnya, maka lingkup materi dari studi ini meliputi :

1. Berdasarkan sasaran penelitian : Mengidentifikasi pola harga tanah di wilayah studi

Harga tanah yang ada di lokasi studi yang didapat dari sampel kapling dibuat ke dalam bentuk garis kontur dimana setiap garis tersebut mewakili harga dari masing-masing kapling. Tanah yang mempunyai



harga yang sama akan dihubungkan dengan garis yang sama sehingga membentuk pola tertentu . Output yang dihasilkan berupa peta pola nilai tanah wilayah studi

2. Berdasarkan sasaran penelitian : Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah yang ada di lokasi Studi sebagai dasar penentuan dari nilai tanah

Faktor yang mempengaruhi harga tanah dapat dilihat dari :

a) Karakteristik Fisik

Karakter fisik yang dimaksud adalah karakter fisik tanah, seperti ruang (luas tanah), kestabilan tanah, dan keunikan.

Keunikan tanah terdiri dari kemiringan tanah, bentuk kapling, ketinggian, dan iklim.

b) Karakteristik Lokasional

Merupakan karakteristik tanah dilihat dari lokasinya terhadap kegiatan-kegiatan lainnya seperti kegiatan ekonomi, sosial, maupun penggunaan lahannya.

c) Karakteristik Legal

Berkaitan dengan peraturan penggunaan, penempatan, dan kepemilikan tanah tersebut.

Hak kepemilikan tanah/status dibagi menjadi<sup>7</sup> :

- ❖ Hak milik
- ❖ Hak guna usaha
- ❖ Hak guna bangunan
- ❖ Hak pakai
- ❖ Hak sewa
- ❖ Tanah Negara

---

<sup>7</sup> Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 16 Ayat 1

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah :

- Jarak pusat kota
- Jarak sub pusat kota
- Jarak SMP
- Jarak SMU
- Jarak perguruan tinggi
- Jarak pasar
- Jarak jasa
- Kelas Jalan
- Kondisi Jalan
- Jenis penggunaan
- Status tanah
- Bentuk kapling tanah
- Rute transportasi
- Topografi
- Jarak Rumah Sakit

#### 1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

Dari segi administrasi, Kecamatan Lawang terbagi menjadi sepuluh desa dan dua kelurahan, yaitu :

- Kelurahan Lawang
- Kelurahan Kalirejo
- Desa Ketindan
- Desa Wonorejo
- Desa Turirejo
- Desa Sumber Porong
- Desa Mulyoarjo
- Desa Sumbergepoh
- Desa Bedali
- Desa Sidodadi
- Desa Srigading
- Desa Sidoluhur

Berdasarkan RTRW Kabupaten Malang dan RDTRK Kecamatan Lawang tahun 2009-2029 dari sepuluh desa dan dua kelurahan ini yang termasuk di dalam kawasan perkotaan dari Kecamatan Lawang adalah **Kelurahan Lawang, Kelurahan Kalirejo, Desa Bedali, Desa Mulyarjo, dan Desa Turirejo**. Penelitian ini hanya memfokuskan pada wilayah perkotaan Kecamatan Lawang disebabkan karena penggunaan lahan yang paling beragam umumnya terletak di

wilayah perkotaan, ini dapat dilihat dari peta pola ruang eksisting sedangkan pada bagian wilayah kecamatan lainnya umumnya hanya didominasi oleh permukiman, pertanian, dan perkebunan. Adapun batas wilayah dari Kecamatan Lawang sebagai berikut :

Sebelah utara	: Kabupaten Pasuruan
Sebelah selatan	: Kecamatan Singosari
Sebelah barat	: Desa Wónórejó
Sebelah timur	: Desa Sidodadi

### 1.5 Keluaran

Penelitian ini diharapkan menghasilkan keluaran berupa :

- 1) Teridentifikasinya faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di Kawasan Perkotaan Kecamatan Lawang
- 2) Teridentifikasinya pola harga tanah di Kawasan Perkotaan Kecamatan Lawang di Kawasan Perkotaan Kecamatan Lawang

### 1.6 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian menjelaskan tentang manfaat apa yang akan dicapai oleh penulis setelah menyelesaikan penelitian ini. Dalam hal ini, penulis menuliskan kegunaan penelitian kedalam dua kelompok kegunaan yaitu kegunaan akademis dan kegunaan praktis.

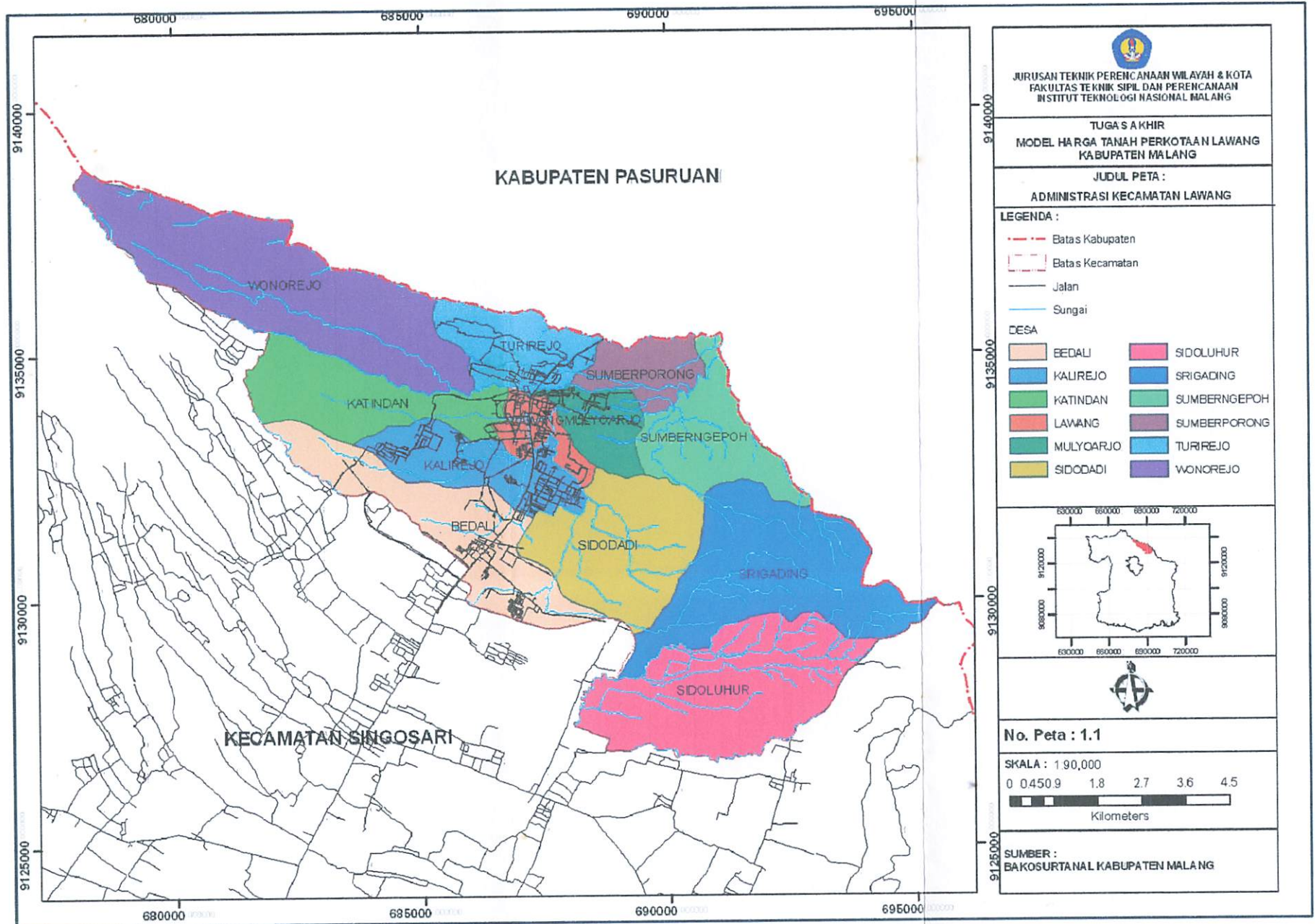
#### 1.6.1 Kegunaan Akademis

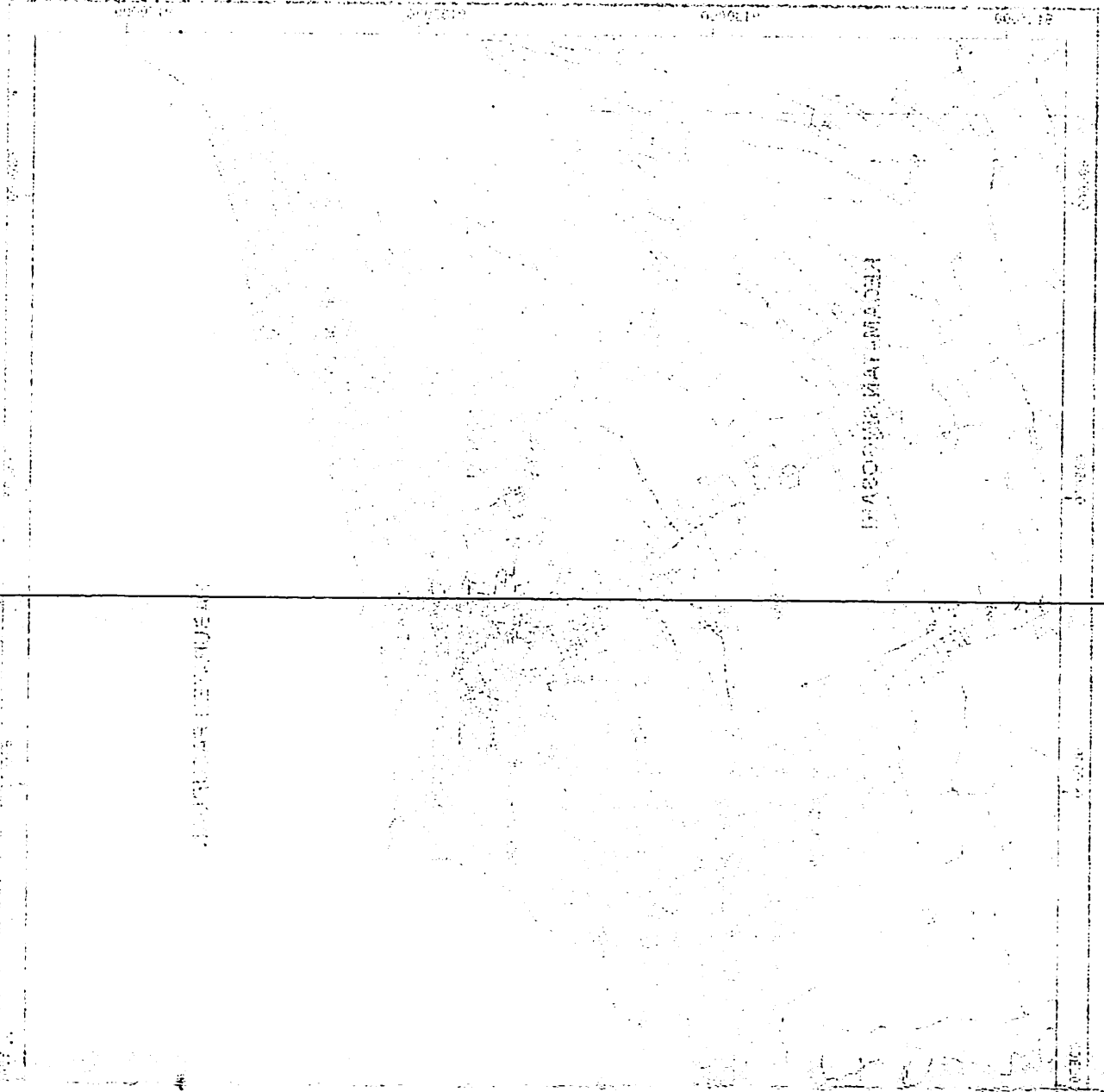
Kegunaan akademis menjelaskan manfaat yang ingin dicapai dari sebuah penelitian yang diperuntukkan untuk pihak akademis yang membutuhkan khususnya pihak yang sedang melakukan penelitian. Adapun kegunaan akademis baik terhadap penulis maupun terhadap pihak lain antara lain menjadi wadah untuk mengaplikasikan ilmu yang didapat dalam perkuliahan. Hasil dari penelitian ini adalah :

- diketahuinya faktor-faktor yang mempengaruhi terbentuknya harga tanah di lokasi studi dan dapat menjadi acuan bagi wilayah-wilayah lain yang mempunyai ciri wilayah mirip dengan lokasi studi.
- diketahuinya pola harga tanah yang ada di Kawasan Perkotaan Kecamatan Lawang berdasarkan harga tanah yang didapat dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah
- mampu memberikan masukan bagi penelitian-penelitian lain terutama yang berkaitan dengan nilai tanah perkotaan

### 1.6.2 Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis merupakan manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini yang diperuntukkan bagi pihak pemerintah selaku penanggung jawab sebagai pihak pengendali kegiatan penggunaan lahan di Kota Malang khususnya instansi terkait. Adapun kegunaan praktis adalah dengan mengetahui pola harga tanah yang terbentuk di Kecamatan Lawang maka diharapkan dapat disusun rencana tata ruang yang aplikatif di lapangan dengan mempertimbangkan harga dan nilai tanah yang ada.





**005911**

**005912**

**005913**

**005914**

**005915**

**005916**

**005917**

**005918**

**005919**

**005920**

**005921**

**005922**

**005923**

**005924**

**005925**

**005926**

**005927**

**005928**

**005929**

**005930**

**005931**

**005932**

**005933**

**005934**

**005935**

**005936**

**005937**

**005938**

**005939**

**005940**

**005941**

**005942**

**005943**

**005944**

**005945**

**005946**

**005947**

**005948**

**005949**

**005950**

**005951**

**005952**

**005953**

**005954**

**005955**

**005956**

**005957**

**005958**

**005959**

**005960**

**005961**

**005962**

**005963**

**005964**

**005965**

**005966**

**005967**

**005968**

**005969**

**005970**

**005971**

**005972**

**005973**

**005974**

**005975**

**005976**

**005977**

**005978**

**005979**

**005980**

**005981**

**005982**

**005983**

**005984**

**005985**

**005986**

**005987**

**005988**

**005989**

**005990**

**005991**

**005992**

**005993**

**005994**

**005995**

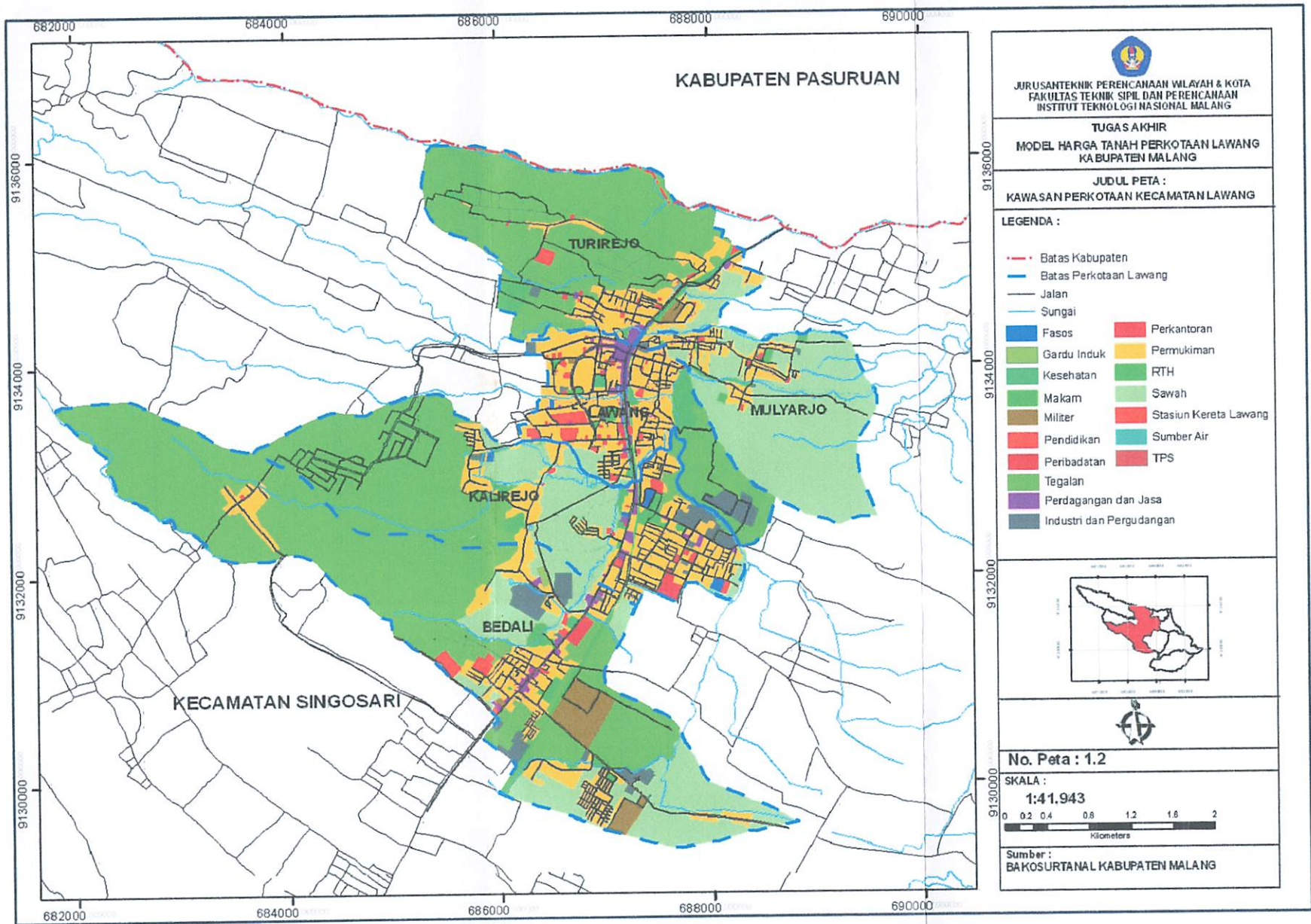
**005996**

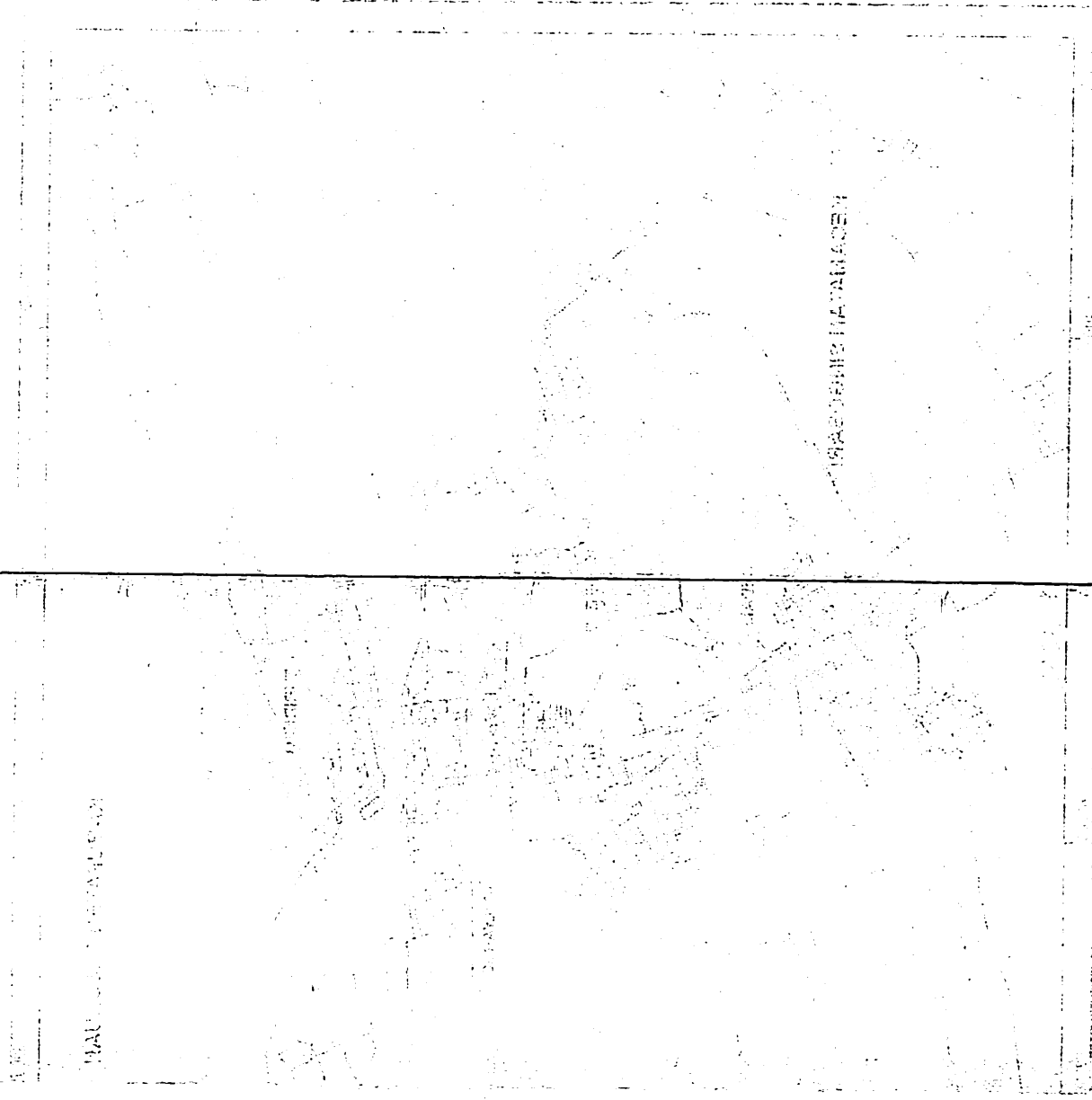
**005997**

**005998**

**005999**

**006000**





MAU ...

MAU ...

<p>MAU ...</p>	<p>MAU ...</p>		<p>MAU ...</p>	<p>MAU ...</p>
----------------	----------------	--	----------------	----------------



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Pustaka

Merupakan tinjauan literatur, teori-teori dan metode yang digunakan sebagai dasar pijakan dalam menyusun penelitian ini terutama dalam merumuskan masalah dan variabel penelitian yang berpengaruh pada output penelitian.

##### 2.1.1 Pengertian Model, Pola, dan Struktur

Model adalah abstraksi atau representasi dari kenyataan yang diwujudkan dalam hubungan kausal dan fungsional. Dalam membuat model dilakukan penyederhanaan suatu kenyataan dengan mengabaikan hal-hal detail yang tidak penting. Tujuan penyederhanaan tersebut adalah untuk membantu mempermudah deskripsi situasi masalah, membedakan antara esensial dan non esensial, dan memprediksi konsekuensi-konsekuensi dari alternatif kebijaksanaan. Menurut Cadwallader (1985), ada 3 kategori model, yaitu sebagai berikut<sup>3</sup> :

- ❖ *Model ikonik*, yaitu bentuk model yang mentransfer kenyataan semata-mata dengan ukuran skala. Misalnya, maket bangunan atau maket relief permukaan tanah
- ❖ *Model analog*, yaitu model hasil mengolah kenyataan dan digambarkan sesuai ukuran atau skala. Misalnya, peta, skema, diagram, dan grafik.
- ❖ *Model simbolik*, yaitu model dari hasil mengolah kenyataan yang direpresentasikan dengan simbol-simbol. Misalnya, persamaan matematis  $y = f(x)$

Menurut kamus besar bahasa indonesia struktur adalah cara bagaimana sesuatu disusun, susunan, bangunan, kerangka. Yang dimaksud dengan pola adalah gambar yang dipakai untuk contoh, patrun, modal/model.

---

<sup>3</sup> Cadwallader, M.T (1985) dalam Mulyono Sadyohutomo, Manajemen Kota dan Wilayah, Jakarta, Bumi Aksara, Hal 25-26)

Dalam tataran keruangan, pola erat kaitannya dengan istilah-istilah seperti pemusatan, penyebaran, pencampuran, dan keterkaitan serta posisi/lokasi. Pola juga erat kaitannya dengan aspek-aspek distribusi (sebaran) spasial sumberdaya dan aktifitas pemanfaatannya menurut lokasi. Teori dalam pendekatan keruangan ini, menurut John Hudson (1972) diantaranya adalah teori difusi, yaitu mencoba menelaah perjalanan atau pemekaran fenomena dalam ruang dan dimensi waktu tertentu dalam *urban system*. Tipe difusi antara lain<sup>9</sup>:

- ❖ Difusi Ekspansi (*Expansion diffusion*), yaitu suatu proses dimana informasi, material dan sebagainya menjalar melalui suatu populasi, dari suatu daerah ke daerah lain.
- ❖ Difusi Pcnampungan (*Relocation diffusion*), merupakan proses yang sama dengan persebaran keruangan dimana informasi atau material yang didifusikan meninggalkan daerah yang lama dan berpindah atau ditampung di daerah yang baru.
- ❖ Difusi Kaskade (*Cascade diffusion*) yaitu, proses perjalanan atau penyebaran fenomena melalui beberapa tingkat atau hierarki

### 2.1.2 Pengertian Nilai Tanah

Tanah adalah suatu benda yang bernilai ekonomis, sekaligus magikomis menurut pandangan bangsa Indonesia; ia sering pula memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan<sup>10</sup>. Kata tanah sendiri mempunyai banyak pengertian, tergantung lingkup pemakaiannya. Sesuai sejarah perkembangan bangsa Melayu sampai dengan bahasa Indonesia modern, kata tanah mencakup tiga pengertian<sup>11</sup>.

1. Tanah dalam arti tubuh tanah (*soil*) yang penekanannya terutama sebagai media tumbuhnya tanaman atau sebagai tempat tumpuan fondasi bangunan.

<sup>9</sup> Brian J. L. Berry. 1974. *Geographical Review* Vol. 64, No. 2 (Apr., 1974), pp. 312-314. American Geographical Society. USA. hh 311-312

<sup>10</sup> John Salindeho, Masalah Tanah dalam Pembangunan, tahun 1990, hal 1

<sup>11</sup> Sandy I Made (1977) dalam Mulyono Sadyohutomo, Manajemen Kota dan Wilayah, Jakarta, Bumi Aksara, Hal 87)

2. Tanah dalam arti materi yang dapat diangkut/dipindahkan (*materials*). Materi tanah biasanya digunakan untuk keperluan bangunan/konstruksi atau sebagai bahan tambang untuk material bangunan.
3. Tanah dalam arti bentang alam (*land*), yang mencakup lapisan permukaan bumi dan ruang di atasnya yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut. Pengertian ini menekankan tanah sebagai benda tidak bergerak dalam pengertian ruang.

Kata tanah yang dimaksud di dalam penelitian ini lebih banyak ditekankan pada pengertian ke-3, yaitu tanah dalam artian ruang daratan (*land*).

Secara harfiah, istilah 'nilai lahan atau tanah' dan 'harga lahan atau tanah' merupakan terjemahan yang biasa dipakai di dalam membicarakan hal yang berkaitan dengan lahan atau tanah yaitu '*Land Value*' dan '*Land Price*'. Nilai tanah atau *Land Value* merupakan suatu pengukuran nilai tanah yang didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya<sup>12</sup>. Dimana menurut Lossian bahwa rente/nilai tanah lebih banyak ditentukan oleh keuntungan komparatif lokasi. Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran tanah

Jadi terminologi nilai tanah yang dipakai didalam tulisan ini adalah yang berkaitan dengan nilai ekonomisnya (harga tanah). Berdasarkan sasaran yang ingin dicapai maka penulis mengambil dua buah pengertian model dalam penelitian ini. Yang pertama adalah model pola harga tanah yang terjadi di lokasi studi berdasarkan harga tanah yang ada dibandingkan dengan model yang terdapat pada teori. Model kedua adalah model simbolik dimana hasil akhir yang ingin didapat adalah sebuah model matematika yang menggambarkan bagaimana faktor-faktor penentu harga tanah dalam mempengaruhi harga tanah yang ada di lokasi studi.

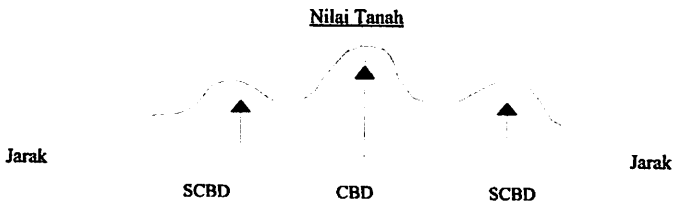
---

<sup>12</sup> Abd. Rahman bin H.M Noor

### 2.1.3 Pola dan Struktur Nilai Tanah Kota

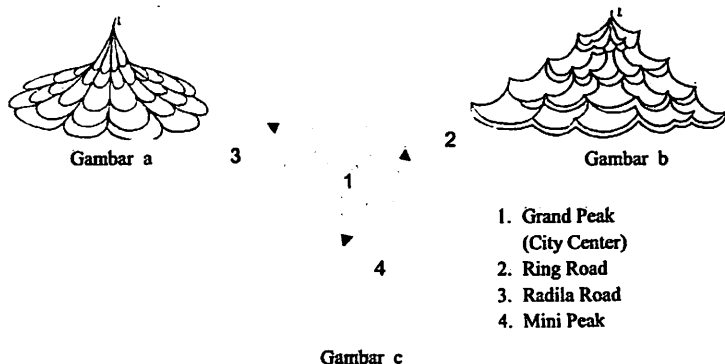
Menurut Chapin bahwa pola dan struktur nilai tanah dikemukakan sebagai berikut :

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
3. Makin jauh keluar keliling kawasan tersebut terdapat kawasan perumahan dengan nilai tanah makin jauh dari pusat kota makin berkurang.
4. Pusat-pusat pengelompokkan industri dan perdagangan yang menyebar yang mempunyai nilai tanah tinggi dibanding dengan sekelilingnya biasanya kawasan ini dikelilingi perumahan.



Menurut Berry (1963) ukuran/skala kota juga merupakan salah satu faktor penyebab perbedaan dari nilai tanah. Dia mengemukakan bahwa untuk kota kecil gambaran ideal tentang "distance decay principle" untuk perubahan nilai tanah masih menunjukkan pola dan degradasi yang teratur (gambar a) mengenai nilai lahan dari pusat kota ke arah luas (terdapat hubungan negatif antara nilai lahan dengan jarak dari pusat kota).

Hal yang sebaliknya terjadi di kota-kota besar (gambar b)



Gambar c

Gambar 2.1

Pola Nilai Lahan menurut B.J Berry

Sumber : Hadi Sabari Yunus (2000)

Perkembangan pola jaringan jalan di kota besar yang semakin kompleks mengakibatkan terjadinya perpotongan-perpotongan antara "radial road" dan "ring road". Lokasi-lokasi perpotongan ini mempunyai derajat aksesibilitas yang lebih besar jika dibandingkan dengan lokasi jalan lain yang tidak memiliki perpotongan. Hal ini mendorong timbulnya puncak-puncak kecil (*mini peaks*) daripada nilai lahannya. Kalau di pusat kota ditandai dengan puncak utama/besar (*grand peak*) dimana nilai lahannya tertinggi, maka pada perpotongan – perpotongan jalan antara "ring road" dan "radial road" akan muncul puncak-puncak kecil (*mini peaks*) dari nilai lahan. Sesuai dengan "distance decay principle" maka puncak-puncak nilai lahan ini pun menunjukkan gradasi yang nyata. Mini peaks terletak lebih dekat dengan pusat kota mempunyai kisaran nilai lahanyang lebih tinggi dengan mini peaks yang terletak lebih jauh.

Menurut Sinclair, nilai lahan dibagi kedalam dua 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 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 mempunyai penilaian bahwa nilai lahan yang mendekati kota maka nilai spekulasinya akan semakin tinggi.

Sedangkan menurut Boal, dengan diterapkannya "land use control" (pembatasan-pembatasan tentang penggunaan lahan khususnya konversi lahan pertanian ke non pertanian) maka distribusi nilai tanahnya akan mengalami perubahan. Pada daerah tertentu di "urban fringe area" berlaku land use control sehingga nilai spekulasinya akan kecil.

#### 2.1.4 Faktor Yang Menentukan Nilai Tanah

Nilai tanah secara umum dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal seperti topografi tanah, jenis tanah; dan faktor eksternal seperti aksesibilitas, ketersediaan fasilitas umum, kondisi lingkungan disekitar tanah. Untuk nilai tanah-tanah permukiman (kawasan terbangun) sangat tergantung pada faktor eksternal. Namun demikian, nilai tanah juga sangat dipengaruhi oleh oleh kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah

#### A. Model Golberg dan Chinloy

Golberg dan Chinloy menentukan faktor-faktor berpengaruh terhadap harga tanah dengan karakteristik yang dibagi menjadi tiga bagian yaitu :

##### 1. Karakter Fisik

Karakter fisik menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah, dan luas dari area tertentu. Karakter tanah yang paling umum adalah sebagai berikut :

- Ruang (space). Karakteristik luas tanah suatu are mungkin merupakan karakter fisik paling penting. Luas tanah yang akan ditempati merupakan hal penting untuk pemahaman perhitungan ekonomi dari tanah tersebut

- Kestabilan tanah (indestructibility). Tanah secara fisik tidak bisa dihancurkan ataupun diciptakan, struktur ketahanan tanah mempengaruhi sediaan tanah yang tersedia setiap waktu.
- Tidak dapat dipindahkan (immobility). Ruang di permukaan bumi tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Keberadaan tanah tersebut adalah permanen terhadap lokasi fisik dimana tanah tersebut terletak.
- Keunikan (uniqueness). Setiap lokasi di permukaan bumi memiliki keunikan masing-masing. Karakteristik setiap tempat ditentukan oleh kemiringan, bentuk kapling, ketinggian, luas, iklim, dan karakteristik lain masing-masing tempat.

## 2. Karakter Lokasional

Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunaan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi, sosial, kesehatan dan lokasinya terhadap kegiatan-kegiatan lainnya (ada tidaknya fasilitas). Fasilitas dapat berupa fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, perumahan dan permukiman.

## 3. Karakteristik Legal

Dalam pengenalan keunikan tanah perkotaan, dibentuk suatu institusi legal yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan, penempatan, dan pemilikan tanah perkotaan.

Pemilikan tanah menurut Hak kepemilikan tanah/status dibagi menjadi :

- ❖ Hak milik (tanah bersertifikat dan tidak bersertifikat/umumnya tanah milik adat)
- ❖ Hak guna usaha
- ❖ Hak guna bangunan
- ❖ Hak pakai
- ❖ Hak sewa

Selain itu karakter legal juga dilihat dari rencana peruntukan tanah yang ditetapkan dalam rencana detail tata ruang yang disusun oleh badan perencanaan pembangunan daerah bersama-sama dengan masyarakat.

## B. Menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan No.12 Tahun 1985

### 1. Letak Tanah

Pada dasarnya letak tanah dipengaruhi oleh dua hal yakni; aksesibilitas dan kedekatannya terhadap pusat kota. Letak tanah yang berdekatan dengan jalan akan memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan yang berjauhan dengan jalan. Maka nilai tanah mempunyai hubungan kausalitas dengan aksesibilitas. Dalam artian letak tanah semakin dekat dengan akses, maka nilai tanahnya semakin tinggi dan sebaliknya letak tanah semakin jauh dari akses maka nilai tanahnya semakin rendah.

Disamping itu letak tanah juga dipengaruhi oleh letaknya terhadap pusat kota, letak tanah semakin dekat dengan pusat kota maka memiliki nilai tanah yang tinggi dan sebaliknya letak tanah semakin jauh maka nilai tanahnya akan semakin rendah.

### 2. Peruntukkan tanah/rencana penggunaan tanah

Peruntukkan tanah merupakan suatu rekomendasi penggunaan terhadap ketersediaan tanah. Peruntukkan tanah tidak bersifat plotting penggunaan tapi masih merupakan suatu arahan umum tata guna tanah, seperti arahan penggunaan untuk fasilitas pendidikan dan sebagainya.

### 3. Kondisi Lingkungan

Hal ini berkaitan erat dengan struktur dan tata lingkungan yang terbentuk secara alami dan buatan. Bentuk alami (topografi, geologi, hidrologi, dan sebagainya) yang akan menentukan pola tatanan lingkungan buatan. Sedangkan lingkungan buatan meliputi utilitas dan prasarana kota lainnya. Dengan demikian semakin lengkap sarana dan prasarana yang ada maka akan semakin memperbesar nilai tanah.



### C. Berdasarkan Studi Lain

#### 1. Siti Resmi, S dalam Jurnal Usahawan No.03 Th.XXXII Maret 2003 :

- Akses ke shalter bis
- akses ke sentra primer
- akses ke puskesmas
- fasilitas listrik
- fasilitas telepon
- bangunan teratur
- struktur ruang kota
- status tanah
- akses jalan lokal
- Fasilitas PDAM
- bebas genangan
- kerapatan bangunan, kepadatan penduduk
- penggunaan tanah
- kesesuaian dengan rencana kota
- akses ke pasar

#### 2. Analisis Kebijakan Fiskal Lahan Perkotaan, 1996, Wilayah studi Kodya Surabaya, antara lain :

- prasarana jalan
- prasarana air minum, listrik, telepon
- fasilitas umum utama
- prasarana pembuangan air kotor
- struktur bangunan
- transportasi umum
- jarak dari pusat kota
- kepadatan penduduk
- lokasi

#### 2.1.5 Pengertian Daerah Perkotaan

Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.<sup>13</sup>

Kota merupakan tempat konsentrasi penduduk yang beragam kegiatannya. Kota terdapat adanya pendekatan secara geografis, demografis, dan sekaligus sosial ekonomis dan sosio-psikologis. Kota merupakan pemusatan dari permukiman penduduk, kegiatan-kegiatan sosial, ekonomi, politik, kebudayaan, dan administratif, selain itu juga merupakan pusat penyediaan fasilitas, industri,

<sup>13</sup> Undang-undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 1 Ayat 25

perdagangan, modal, skill, dan lain-lain kegiatan yang dibutuhkan bagi penunjang kebutuhan daerah belakangnya.

Menurut Bintarto (1983), dilihat dari segi geografi, kota dapat diartikan sebagai suatu sistem jalinan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial-ekonomi yang heterogen dan coraknya yang materialistis atau dapat pula diartikan sebagai bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non alami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materialistis dibanding daerah dibelakangnya<sup>14</sup>

#### 2.1.6 Perkembangan Kota

Perkembangan dan pertumbuhan terjadi karena beberapa unsur dasar diantaranya; keadaan fisiografis, sosiografi, sejarah, sumber daya alam, dan manusia di dalamnya. Perkembangan kota dapat terjadi dipengaruhi oleh beberapa faktor utama yaitu :

##### 1. Perkembangan penduduk yang pesat

Pertambahan penduduk baik secara alami maupun migrasi sangat mempengaruhi pertumbuhan kota. Dengan adanya daya tarik dan faktor pendorong menyebabkan penduduk desa melakukan urbanisasi ke kota. Selain itu perubahan interaksi sosial budaya dan sosial ekonomi di kawasan perkotaan yang ditunjang dengan ketersediaan fasilitas pelayanan akan meningkatkan kualitas dan kuantitas penduduk perkotaan dengan sangat pesat.

##### 2. Perubahan sosial budaya yang terjadi dalam masyarakat kota

Sebagai pemusatan pencampuran penduduk dari berbagai daerah, suku bangsa, budaya, dan adat istiadat yang berbeda, akan terjadi interaksi di kawasan perkotaan sehingga memicu terjadi perubahan sosial budaya. Dukungan kemajuan teknologi seperti telekomunikasi dan informasi di kota memungkinkan terjadi perubahan sosial budaya yang pada akhirnya mempengaruhi pola hidup penduduknya.

---

<sup>14</sup> Bintarto, 1983, *Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*, Ghalia Indonesia, h 35

### 3. Perubahan sosial ekonomi

Perkembangan kualitas hidup penduduk menyebabkan berkembangnya teknologi dalam segi kehidupan. Hal ini terutama sangat mempengaruhi timbulnya perubahan pada aspek sosial ekonomi, terutama pada masyarakat kota. Kebutuhan hidup pun semakin meningkat, seiring dengan peningkatan sosial budaya masyarakat.

### 4. Perubahan fisik kota

Ketiga hal di atas membutuhkan beberapa fasilitas penunjang yang harus tersedia. Hal ini menyebabkan adanya perubahan fisik kota.

Secara umum urutan perkembangan dan pertumbuhan kota diawali oleh adanya faktor internal dan eksternal kota. Faktor internal disini adalah faktor-faktor pertumbuhan dan perkembangan yang datang dari dalam kota sendiri, seperti tingginya angka kelahiran, kegiatan sosial budaya dan kegiatan sosial ekonomi yang dilakukan penduduk kota dan perencanaan pengembangan kota. Sedangkan yang dimaksud dengan faktor eksternal adalah faktor-faktor pertumbuhan dan perkembangan kota yang datang dari luar kota, seperti adanya kebijaksanaan nasional maupun regional, urbanisasi yang tinggi dan kekuatan/daya tarik hinterlandnya. Kedua faktor tersebut menyebabkan adanya penambahan dan perkembangan penduduk beserta segala kegiatan fungsionalnya, baik berupa kegiatan yang berupa kegiatan sosial budaya maupun yang bersifat sosial ekonomi. Konsekuensi logis dari hal tersebut adalah bertambahnya kebutuhan ruang untuk menampung segala kegiatan. Pada akhirnya hal-hal tersebut menyebabkan pemekaran kota dengan memperluas batas administrasi ke wilayah pinggiran kota.

Adapun perkembangan kota terutama di Indonesia umumnya mengalami pola yang sama, yaitu :

#### 1. Intensifikasi

Pengembangan kota secara intensif lebih merupakan pemanfaatan penggunaan lahan secara intensif. Perkembangan fisik kota terjadi secara intensif yaitu peremajaan kota dengan rehabilitasi dan pengaturan kembali kota yang sudah ada dengan memaksimalkan penggunaan lahan yang sudah

ada. Lahan yang ada dimanfaatkan semaksimal mungkin, seperti pemanfaatan lahan dengan cara pembangunan vertikal.

## 2. Penetrasi

Perkembangan fisik kota yang berbentuk penetrasi merupakan perkembangan kota yang menyempurnakan sarana dan prasarana kelengkapan kota dengan merubah suatu penggunaan lahan secara perlahan-lahan.

Karena kebutuhan dan kegiatan manusia selalu berkembang tidak terbatas, maka kemudian terjadi proses penetrasi kembali yang dialami kawasan perumahan. Karena pusat kota merupakan pusat perdagangan, jasa dan perkantoran sudah tidak dapat menampung kegiatan yang ada didalamnya. Kemudian terjadi perluasan lahan perkantoran dan perdagangan ke arah luar dari pusat kota yang didominasi permukiman penduduk. Sarana dan prasarana mulai tumbuh di kawasan permukiman, yang diikuti pula oleh kegiatan perdagangan. Hal ini berlanjut secara perlahan tapi pasti, sehingga akhirnya akan merubah fungsi kegiatan permukiman menjadi perdagangan, perkantoran dan mungkin kegiatan lainnya. Biasanya penetrasi paling mudah terjadi sepanjang jalan-jalan utama kota, sehingga apabila diperhatikan akan timbul penggunaan lahan campuran di sepanjang jalan utama kota.

## 3. Invasi

Tingginya tingkat perkembangan kegiatan dan pertumbuhan penduduk kota mengakibatkan desakan yang dilakukan oleh sekelompok masyarakat kota, yaitu dengan melakukan invasi (perluasan secara fisik). Kawasan pusat kota yang telah padat dengan kegiatan perkotaan akan menggeser wilayah kota ke daerah tepian kota yang sebelumnya merupakan lahan sawah/lahan terbuka atau wilayah desa-desa sekitarnya. Jadi invasi merupakan perkembangan kota yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan yang secara mendadak di dalam salah satu bagian wilayah kota.

### 2.1.7 Pengertian Tata Guna Tanah dan Tata Ruang

Tanah sebagai salah satu sumber daya yang tidak dapat diperbarui mempunyai peran yang sangat penting dalam mendukung kelangsungan hidup manusia. Segala aktivitas manusia baik itu pertanian, kehutanan, perdagangan, perindustrian, perumahan, dan sebagainya membutuhkan tanah sebagai salah satu sumber daya utama agar kegiatan tersebut dapat berjalan.

Tata guna tanah (land use) adalah pengaturan penggunaan tanah (tata = pengaturan). Hakekat daripada tata guna lahan yaitu bagaimana menata tanah sesuai peruntukannya. Dalam penggunaan tanah baik untuk kehidupan ekonomi maupun kehidupan sosial (perumahan) harus diperhitungkan beberapa unsur alam tertentu seperti ketinggian kelcrengan, tata air sehingga terdapat kecrasian dalam tata guna tanah. Dengan demikian diperoleh manfaat yang optimal dan kelestarian terjaga.

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

- Micro Land Use adalah peruntukkan tanah pada suatu tempat yang secara langsung disesuaikan dengan masalah-masalah yang terkait dan bagaimana seharusnya daerah atau zone 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<sup>15</sup>
- Tata guna tanah perkotaan, umumnya digunakan untuk kegiatan industri dan jasa yang tiap satuan kegiatannya membutuhkan tanah relatif kecil (teori konsentrik sektoral)<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Danisworo M, teori Perancangan urban, ITB, 1991, hal 11-12

<sup>16</sup> Johara T, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, ITB, 1992, Hal 35

### 2.1.8 Penentu Tata Guna Tanah

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

1. Perilaku masyarakat (social behaviour) 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, meliputi antara lain keamanan, moral dan kesejahteraan umum dan sebagainya

### 2.1.9 Teori dan Model Pola Penggunaan Tanah

A. Model penggunaan tanah didasarkan pada 'urban sprawl' dan "invasion" kota dan kecenderungan pada masa yang akan datang.

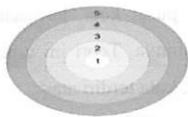
- Bentuk satelit dan pusat-pusat baru, kota utama yang ada dengan kota-kota kecil sekitarnya akan dijalin hubungan sedemikian rupa sehingga pertalian fungsional lebih efektif dan efisien.
- Bentuk stellar atau radial, untuk daerah yang perkembangan areal kekotaan didominasi oleh ribbon develop.
- Bentuk cicin, terdiri dari beberapa pusat kota yang berkembang disepanjang jalan utama yang melingkar dengan daerah tengah sebagai daerah hijau.
- Bentuk liner bermekanik, pertumbuhan areal kota hanya terbatas pada sepanjang jalan utama.
- Bentuk memencar, dalam kesatuan morfologi yang besar dan kompak terdapat beberapa 'urban centers', masing-masing pusat mempunyai gru-grup fungsi yang khusus dan berbeda satu sama lain.

B. Bentuk penggunaan tanah sebagai defensiator struktur keruangan kota regional

C. Pendekatan ekologi dalam penggunaan tanah perkotaan yang berhubungan dengan nilai ekonomi, terdapat beberapa teori :

a. Teori jalur sepusat (jalur kosentris) oleh Burgess :

1. Pada lingkaran dalam terletak pusat kota (CBD) yang terdiri dari; bangunan-bangunan perkantoran, hotel, bank, bioskop, pasar, dan toko pusat perbelanjaan.
2. Pada lingkaran tengah pertama terdapat jalur alih : rumah-rumah sewaan, kawasan industri, perumahan buruh.
3. Pada lingkaran tengah kedua terletak jalur wisma buruh, yakni kawasan perumahan buruh.
4. mahan untuk tenaga kerja pabrik.
5. Pada lingkaran luar terdapat jalur madyawisma, yakni kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan kaum madya/middle class.
6. Di luar lingkaran terdapat jalur penglaju : sepanjang jalan besar terdapat masyarakat golongan madya dan golongan atas atau masyarakat upakata.



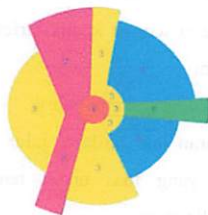
Gambar 2.2  
Teori Jalur Sepusat

b. Teori Sektor

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

1. Pada lingkaran pusat merupakan pusat kota atau CBD

2. Pada sektor tertentu terdapat sektor industri ringan dan kawasan perdagangan.
3. Dekat pusat kota dan dekat sektor tersebut diatas, pada bagian sebelah menyebelah, terdapat sektor murbawisma, yaitu kawasan tempat tinggal kaum murba atau buruh.
4. Agak jauh dari pusat kota dan sektor industri serta perdagangan, terletak sektor madyawisma.
5. Lebih jauh terdapat sektor adiwisma, kawasan tempat tinggal golongan atas.



**Gambar 2.3**  
**Teori Sektor**

Sumber: Jayadinata, 1999

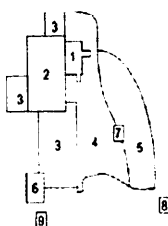
#### c. Teori Pusat Lipat Ganda

Teori pusat lipat ganda menurut R.D McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi : pusat kota, kawasan kegiatan pertanian, kawasan hunian, pusat lainnya. Teori ini umumnya berlaku untuk kota-kota yang agak besar, 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 tinggal berkualitas tinggi
6. Pusat industri berat
7. Pusat niaga/perbelanjaan di penggir jalan



8. Upakota (suburban) untuk kawasan madyawisma dan adiwisma
9. Upakota (suburban) kawasan industri



**Gambar 2.4**  
**Teori Pusat Lipat Ganda**

Sumber: Jayadinata,1999

#### 2.1.10 Metode Penilaian Tanah

Penilaian tanah adalah suatu metode yang sistematis untuk menafsir nilai atas harga tanah. Dalam penilaian tanah terdapat beberapa metode penilaian, yang mana tiap metode hanya cocok untuk suatu kasus ataupun tujuan tertentu. Sebagai contoh, penilaian tanah untuk tujuan perpajakan akan berbeda dengan penilaian tanah untuk tujuan asuransi. Metode penilaian tanah yang umum digunakan adalah pendekatan perbandingan 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 di atasnya, dikurangi dengan penurunan nilai bangunan). Pendekatan perbandingan 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 tarif sewa tanah. Pendekatan cost sulit diterapkan dalam penilaian tanah sebab sangat sukar untuk menghitung biaya untuk mempersiapkan tanah.

Metode apapun yang digunakan dalam penilaian tanah akan mencakup pekerjaan pengumpulan data dan analisis faktor penentu nilai tanah, dan selanjutnya menghitung tafsiran nilai tanah berdasarkan model penilaian tertentu.

Teori yang berkenaan dengan penggunaan tanah kota dan nilai tanah kota banyak diilhami oleh teori Von Thünen yaitu teori "Isolated State" yang berlaku 4 syarat, antara lain :

1. Merupakan daerah pertanian yang terisolir dari daerah-daerah lain yang sejenis dan hanya terdapat satu-satunya kota/pusat yang berfungsi sebagai satu-satunya pasar untuk semua produksi pertanian dalam daerah yang bersangkutan.
2. Daerah yang dimaksud mempunyai topografi yang seragam
3. Mempunyai keberagaman transportasi ke segala arah dari pusat kota
4. Semua petani berperilaku sama dimana semua menginginkan untuk memperoleh keuntungan setinggi-tingginya.

Berdasarkan asumsi-asumsi diatas maka pada suatu "Isolate State" akan terjadi suatu mekanisme yang menguasai terjadinya persebaran penggunaannya dari sinilah diciptakan istilah "location rent" (sewa lokasi). Secara definitif pengertian "location rent" dapat diekspresikan sebagai berikut :

$$LR = Y(p-c) - Ytd$$

Dimana :

LR = lokation rent

Y = hasil per unit tanah

P = harga pasar per unit barang dagangan

C = biaya produksi per unit barang dagangan

T = biaya transportasi per unit barang dagangan

D = jarak pasar

#### 2.1.11 Pengertian Variabel Penelitian

Variabel penelitian ditentukan oleh landasan teoritisnya dan kejelasannya ditegaskan oleh hipotesis penelitian. Oleh karena itu apabila landasan teoritis suatu penelitian berbeda maka akan berbeda pula variabelnya

Pada dasarnya banyak variabel yang sangat tergantung oleh kerumitan dan runtutnya penelitian. Semakin sederhana rancangan penelitian maka variabelnya semakin sederhana atau sedikit begitu pula sebaliknya.

Ada bermacam-macam variabel menurut fungsinya, yang dapat dibedakan antarlain:

1. Variabel tergantung (Dependent Variabel)

Yaitu kondisi atau karakteristik yang berubah atau muncul ketika penelitian mengintroduksi, pengubah atau mengganti variabel bebas. Menurut fungsinya variabel ini dipengaruhi oleh variabel lain, karenanya juga sering disebut variabel yang dipengaruhi atau variabel terpengaruh.

2. Variabel bebas (Independent Variabel)

Adalah kondisi-kondisi atau karakteristik-karakteristik yang oleh peneliti dimanipulasi dalam rangka untuk menerangkan hubungannya dengan fenomena yang diobservasi.

Karena fungsi variabel ini disebut sebagai variabel pengaruh, sebab berfungsi mempengaruhi variabel lain, jadi secara bebas berpengaruh terhadap variabel lain.

3. Variabel Intervening

Yaitu variabel yang berfungsi menghubungkan variabel satu dengan variabel lain. Hubungan itu dapat menyangkut hubungan sebab akibat atau hubungan pengaruh dan terpengaruh.

4. Variabel Moderators

Adalah variabel yang karena fungsinya ikut mempengaruhi variabel tergantung serta memperjelas hubungan bebas dengan variabel tergantung.

5. Variabel Kendali

Adalah variabel yang membatasi (sebagai kendala) atau mewarnai variabel moderator. Variabel ini berfungsi sebagai kontrol terhadap variabel lain terutama berkaitan dengan variabel moderator. Jadi juga

seperti variabel moderator dan bebas ia juga ikut berpengaruh terhadap variabel terganfungs.

#### 6. Variabel Rambang

Berlainan dengan variabel bebas, yaitu fungsinya sangat diperhatikan dalam penelitian. Variabel rambang yaitu variabel yang fungsinya dapat diabaikan atau pengaruhnya hampir tidak diperhatikan terhadap variabel bebas maupaun tergantung.

Sedangkan menurut datanya, variabel dapat dibedakan berdasarkan data yang diharapkan terkumpul, karena itu dapat dibedakan menjadi :

- Variabel nominal, yaitu variabel yang bersifat deskrit dan saling pisah antara kategori satu dengan yang lain. Merupakan variabel yang ditetapkan berdasarkan atas proses penggolongan.  
Misalnya : jenis kelamin, jenis pekerjaan, status perkawinan, dsb
- Variabel ordinal, yaitu variabel yang disusun berdasarkan tingkat yang berurutan, jadi merupakan ranking yang berurutan, misalnya dalam lomba ditentukan juara satu, dua, tiga
- Variabel interval, adalah variabel yang dihasilkan dari pengukuran, dimana dalam pengukuran tersebut diasumsikan terdapat satuan pengukuran yang sama.<sup>17</sup>

## 2.2 Hipotesa

Hipotesa dalam studi ini masih merupakan dugaan sementara yang perlu dibuktikan. Hipotesa dari penelitian ini adalah yang pertama pola harga tanah di lokasi studi menyerupai pola harga tanah yang dikemukakan oleh *BJ Berry* dalam teorinya mengenai pola harga tanah di perkotaan kecil. Hipotesis yang kedua adalah harga tanah di lokasi studi dipengaruhi oleh 3 (tiga) karakter tanah menurut Model Golberg dan Chinloy yaitu karakter fisik, karakter lokasional, dan karakter legal yang dibagi menjadi jarak pusat kota, jarak SMP, jarak SMU, jarak perguruan tinggi, jarak pasar, jarak rumah sakit, kelas jalan, ketersediaan utilitas,

---

<sup>17</sup> Sarwono Jonathan, 2011, *Mixed Methods : Cara menggabungkan Riset Kuantitatif dan Riset kualitatif Secara Benar*, hal 125 PT Elex Media Komputindo, Jakarta

kondisi jalan, jenis penggunaan, status tanah, topografi, bentuk kapling tanah, rute transportasi, jarak puskesmas.

### 2.3 Landasan Penelitian

Berdasarkan teori-teori yang telah dijabarkan terlebih dahulu, peneliti mencoba membuat landasan penelitian yang berisi perumusan variabel yang merupakan dasar dan fokus utama penelitian ini. Perumusan variabel ini sendiri merupakan suatu kesimpulan dari teori, pendapat para ahli maupun dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Adapun landasan penelitian yang akan dikaji meliputi : rumusan definisi dari pola nilai tanah perkotaan, faktor-faktor yang mempengaruhi pembentukan harga tanah, penilaian tanah, dan pola penggunaan tanah.

**Tabel 2.1**  
**Perumusan Variabel**

No	Tinjauan Pustaka & Landasan Teori	Variabel
1	Pola : cara bagaimana sesuatu disusun, susunan, bangunan, kerangka. Yang dimaksud dengan pola adalah gambar yang dipakai untuk contoh, patrun, modal/model. Kawasan Perkotaan :	
2	Nilai Tanah 1. Abd. Rahman bin H.M Noor 2. Hadi Sabari Yunus Harga Tanah 1. Hadi Sabari Yunus	1. Harga Tanah
3	Teori Pola Nilai Tanah 1. Chapin - Konsentris 2. B.J Berry – Skala kota, transportasi 3. Ratcliff – Jarak pusat kota	a. Jarak pusat kota b. Jaringan Jalan c. Pola penggunaan lahan eksisting d. Skala kota e. Fasilitas umum

No	Tinajuan Pustaka & Landasan Teori	Variabel
4	<p>Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Model Golberg dan Chinloy</li> <li>2. WPBB No. 12 Th. 1985</li> <li>3. Waljianto</li> <li>4. Analisa Kebijakan Fiskal Lahan Perkotaan</li> <li>5. Seminar Taksasi</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Jarak pusat kota</li> <li>b. Jarak sub pusat kota</li> <li>c. Jarak SMP</li> <li>d. Jarak SMU</li> <li>e. Jarak perguruan tinggi</li> <li>f. Jarak pasar</li> <li>g. Jarak jasa</li> <li>h. Jarak rumah sakit</li> <li>i. Jarak puskesmas</li> <li>j. Rute transportasi</li> <li>k. Kelas Jalan</li> <li>l. Kondisi Jalan</li> <li>m. Jenis peruntukkan</li> <li>ni. Status tanah</li> <li>o. Topografi</li> <li>p. Bentuk kapling tanah</li> <li>q. Luas kapling</li> </ol>
6	<p>Pola Penggunaan Tanah</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Johara T Pola penggunaan tanah (micro land use) Peruntukan tanah pada suatu tempat yang secara langsung dengan masalah-masalah yang terkait dengan bagaimana seharusnya daerah atau zone dikembangkan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Permukiman</li> <li>b. Lahan terbuka/pertanian</li> <li>c. Fasilitas</li> <li>d. Industri</li> </ol>

Dari tabel variabel diatas diambil beberapa variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini. Variabel tersebut adalah :

a) Variabel pola harga tanah

- Harga tanah eksisting

b) Variabel faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah

Variabel diperoleh dari

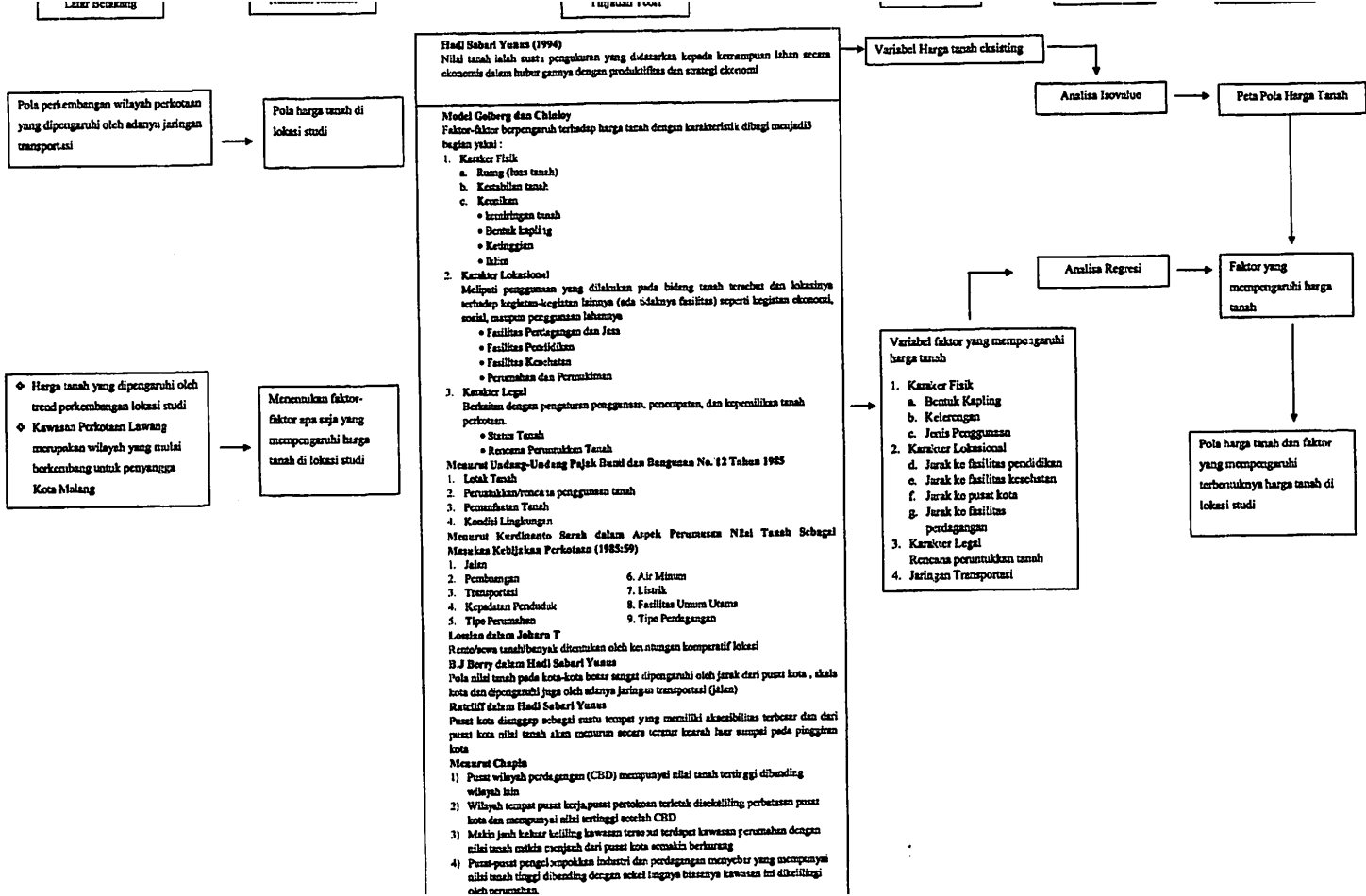
- Jarak pusat kota
- Jarak SMP
- Jarak SMU
- Jarak perguruan tinggi
- Jarak pasar
- Jarak rumah sakit
- Kelas Jalan
- Ketersediaan Utilitas
- Kondisi Jalan
- Jenis penggunaan
- Status tanah
- Topografi
- Bentuk kapling tanah
- Rute transportasi
- Jarak puskesmas

**Tabel 2.2**  
**Sasaran ,Metode, dan Output dari Penelitian**

Sasaran	Mengidentifikasi pola harga tanah di lokasi studi	Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah yang ada di lokasi Studi sebagai dasar penentuan dari nilai tanah	Model harga tanah di lokasi studi
Metode	Analisa Pola harga tanah <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menggunakan GIS</li> </ul>	Analisa faktor penentu harga tanah (Statistik korelasional)	Persamaan Model Regresi yang didapat dari analisa sebelumnya

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Analisis Regresi</li></ul>	
Output	Mengetahui pola harga tanah di wilayah studi dan melihat kesesuaiannya dengan penggunaan tanah yang ada	Teridentifikasinya faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di wilayah studi.	Mengetahui model penilaian tanah yang sesuai dengan faktor-faktor pembentuk harga tanah di wilayah studi





## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

Ditinjau dari sifat masalahnya, penelitian ini merupakan penelitian korelasional karena ingin mencari hubungan/keterkaitan (korelasi) antara variabel-variabel dependen terhadap variabel independen. Hubungan antara variabel dependen dan independen dapat terjadi sebagai berikut :

- Korelasi positif, yaitu korelasi dimana jika salah satu variable meningkat, maka variabel lain cenderung meningkat pula, atau sebaliknya bila salah satu variable turun, maka variable yang lain cenderung turun.
- Korelasi negatif, yaitu korelasi dimana jika salah satu variable meningkat, maka variable yang lain akan cenderung menurun, begitu pula sebaliknya.
- Tidak ada korelasi, yaitu kedua variabel tidak menunjukkan adanya hubungan antara keduanya.
- Korelasi sempurna, yaitu korelasi dimana kenaikan dan penurunan variable yang satu berbanding seimbang dengan yang lain.<sup>18</sup>

#### 3.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data terdiri dari tahapan persiapan dan teknik survey, tahapan persiapan merupakan tahapan awal dalam mempersiapkan segala kebutuhan berupa data - data awal sebagai bahan persiapan survey, sedangkan teknik survey merupakan tahapan pengumpulan data dan informasi yang terkait dengan tema penelitian dimana terdiri dari survey primer dan survey sekunder.

---

<sup>18</sup> Macam-macam metode penelitian (<http://wacanakeilmuan.blogspot.com/2011/01/macam-macam-metode-penelitian.html>) 16 mei 2012

beberapa bagian lokasi studi yaitu yang menyangkut penggunaan lahan serta ragam aktivitas yang berlangsung di dalamnya

## B. Survey Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui literatur yang berkaitan dengan tema penelitian yang dilakukan. Studi literatur ini terdiri dari tinjauan teoritis dan pengumpulan data instansi. Tinjauan teoritis yaitu kegiatan pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari teori-teori pendapat para ahli yang berkaitan dengan pembahasan studi. Sementara data-data dari instansi dilakukan guna mendukung pembahasan studi yang disesuaikan dengan kebutuhan data yang diperlukan. Adapun data yang diperlukan dari instansi, meliputi:

- a) Sumber instansi BAPPEDA diperlukan rencana detail tata ruang kecamatan (RDTRK) Kecamatan Lawang. Adapun data yang diperlukan adalah data luas lahan, intensitas/kepadatan bangunan jenis penggunaan lahan (peta pola penggunaan lahan), peta kelas jalan
- b) BPN diharapkan mendapatkan peta tematik yang diperlukan dalam analisa data, terutama peta penggunaan lahan
- c) Kantor Kecamatan Lawang. Data yang diharapkan diperoleh dari Kantor Kecamatan Lawang adalah peta Kecamatan Lawang beserta dengan gambaran kependudukan

## 3.2 Metode Analisa

Analisis data digunakan untuk menyederhanakan semua data-data yang telah diperoleh sesuai dengan kebutuhan kedalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan.

Item Observasi yang akan dilakukan :

Karakter lokasional :

- Utilitas yang ada di sekitar lokasi
- Transportasi umum yang mempunyai rute melayani/melalui skitar lokasi kapling tanah
- Penggunaan tanah dan penggunaan disekitar lokasi tanah

Karakter fisik :

- Bentuk kapling tanah
- Topografi tanah

## 2. Wawancara

Dalam penelitian ini wawancara dilakukan untuk mengetahui keterangan dan informasi terkait dengan kebutuhan data. Wawancara dilakukan peneliti sendiri dengan menggunakan pedoman wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur adalah dilakukan terhadap pelaku industri dan pemerintah, sedangkan wawancara tidak terstruktur dilakukan terhadap beberapa tokoh masyarakat. Wawancara ini dilakukan untuk menggali data kualitatif yang bersifat komprehensif. Kebutuhan data yang diharapkan didapat dari hasil wawancara antaralain kisaran dari harga dari tanah

## 3. Penyebaran Kuesioner

Penyebaran adalah teknik pengumpulan data dengan menyerahkan atau mengirimkan daftar pertanyaan untuk diisi responden. Responden adalah orang yang memberikan tanggapan, menjawab pertanyaan - pertanyaan yang diajukan, dalam studi ini responden adalah orang yang terlibat dalam jual beli tanah yaitu Camat dan sekretaris desa, pemilik tanah dan masyarakat sekitar kapling tanah yang mengetahuipasaran harga tanah di lokasi studi

Kuisisioner yang dikatakan baik, efektif dan efisien apabila memenuhi komponen - komponen dibawah ini :

- Pertanyaan atau pernyataan dibuat harus jelas atau tidak meragukan

**Tabel 3.1**  
**Item Pertanyaan Quisioner**

No	Item Pertanyaan	Karakter Sampel
1	Jarak lokasi kapling dari pusat kota	Lokasional
2	Apakah arah jalan pada lokasi tanah tersebut dekat dengan fasilitas umum?	
3	Bagaimana kondisi jalan di sekitar lokasi kapling tanah?	
4	Apakah pada lokasi kapling tanah dilewati rute angkutan umum?	
5	Dimanfaatkan untuk apa tanah tersebut?	
6	Apakah lokasi kapling tanah dekat dengan kuburan atau tempat keramat lainnya?	
7	Apakah di sekitar lokasi kapling tanah akan direncanakan pengembangan kebijakan pemerintah kota?	Legal
8	Bagaimana status tanah tersebut?	
9	Bagaimana keadaan topografi dari kapling tanah?	Fisik
10	Berapa luas kaplingnya?	
11	Apakah luas kapling mempengaruhi harga tanah?	
12	Bagaimana bentuk kaplingnya?	

#### 4. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan merekam kejadian atau situasi dilokasi penelitian yang berupa gambar (foto) untuk menunjang dalam penelitian. Dalam hal ini pengambilan gambar akan dilakukan pada

beberapa bagian lokasi studi yaitu yang menyangkut penggunaan lahan serta ragam aktivitas yang berlangsung di dalamnya

## **B. Survey Data Sekunder**

Data sekunder diperoleh melalui literatur yang berkaitan dengan tema penelitian yang dilakukan. Studi literatur ini terdiri dari tinjauan teoritis dan pengumpulan data instansi. Tinjauan teoritis yaitu kegiatan pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari teori-teori pendapat para ahli yang berkaitan dengan pembahasan studi. Sementara data-data dari instansi dilakukan guna mendukung pembahasan studi yang disesuaikan dengan kebutuhan data yang diperlukan. Adapun data yang diperlukan dari instansi, meliputi:

- a) Sumber instansi BAPPEDA diperlukan rencana detail tata ruang kecamatan (RDTRK) Kecamatan Lawang. Adapun data yang diperlukan adalah data luas lahan, intensitas/kepadatan bangunan jenis penggunaan lahan (peta pola penggunaan lahan), peta kelas jalan
- b) BPN diharapkan mendapatkan peta tematik yang diperlukan dalam analisa data, terutama peta penggunaan lahan
- c) Kantor Kecamatan Lawang. Data yang diharapkan diperoleh dari Kantor Kecamatan Lawang adalah peta Kecamatan Lawang beserta dengan gambaran kependudukan

### **3.2 Metode Analisa**

Analisis data digunakan untuk menyederhanakan semua data-data yang telah diperoleh sesuai dengan kebutuhan kedalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan.

### 3.2.1 Metode Penentuan Sampel

#### A. 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 dari sampel (Nasir, 1983:329). Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposif sampling* (sampel bertujuan). Purposif sampling digunakan dengan pertimbangan bahwa sifat-sifat populasi yang menjadi tujuan atau sasaran penelitian sudah jelas, hal ini berkaitan 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, dengan kriteria sebagai berikut :

1. Lokasi bidang tanah berada di kawasan perkotaan Kec. Lawang
2. Harga tanah berdasarkan harga sekarang
3. Responden yang mewakili populasi berkaitan langsung dengan jual beli tanah (makelar tanah/pegawai kecamatan/pegawai kelurahan)
4. Lokasi sesuai dengan variabel yang dianalisis, terbagi dalam empat kelompok potongan jalan, yaitu :
  - Jalan lokal sekunder
  - Jalan kolektor sekunder
  - Jalan arteri/utama

#### B. Jumlah Sampel

Jumlah sampel ditentukan secara proporsional terhadap jumlah populasi di tiap desa. Penentuan jumlah sampel ini mempertimbangkan beberapa hal yaitu keterbatasan waktu dan keterbatasan biaya serta tenaga. Selain itu, jumlah sampel tersebut mengikuti syarat yang harus dipenuhi dalam menentukan sampel apabila proporsi jumlah sampel kurang dapat

dipercaya serta jumlah sampel belum dapat ditentukan. Syarat yang harus dipenuhi dalam menentukan sampel tersebut adalah :

$$n > p(1-p) \left( \frac{z(0,5\alpha)}{b} \right)^2$$

n : ukuran sampel

p : besar proporsi sampel terhadap populasi

$\alpha$  : derajat kepercayaan yang diinginkan

b : estimasi tingkat kekeliruan

$z(0,5\alpha)$  : tingkat kepercayaan<sup>19</sup>

p tidak ketahu maka p dianggap 0,5. Nilai ini merupakan nilai maksimum yang mungkin dicapai, selanjutnya didapat nilai  $p(1-p) = 0,25$  dengan tingkat kepercayaan 95%, sehingga nilai  $z(0,5\alpha)$  adalah 1,96. sedangkan nilai b dianggap 0,1 berarti kekeliruan dalam menarik kesimpulan adalah 10%. Dengan demikian persamaan diatas menjadi

$$n > 0,5 (1-0,5) \left( \frac{1,96}{0,1} \right)^2$$

$$n > 95,04 > 96 \text{ sampel}$$

### C. Distribusi Sampel

Distribusi pembagian sampel dilakukan pada potongan-potongan jalan yang dianggap mewakili dari masing-masing kelas jalan. Dasar dari pembagian menggunakan kelas jalan ini dikarenakan harga tanah umumnya paling dipengaruhi oleh kelas jalan (faktor lokasi) sehingga dengan pendistribusian berdasarkan kelas jalan diharapkan didapatkan gambaran awal pola harga tanah di lokasi studi. Selain itu penyebaran sampel juga

<sup>19</sup> Prof. DR. Sudjana, MA, MSc., "Teknik analisis Data Kualitatif", (Edisi 2, Tarsito Bandung) h. 51



mempertimbangkan penggunaan lahan eksisting yang ada dan jarak vertikal dari jalan untuk pendetilan sampel.

Kelas jalan yang ada di lokasi studi terbagi atas 3 kelas yaitu arteri primer, kolektor sekunder, dan lokal primer. Panjang masing-masing kelas jalan tersebut adalah :

**Tabel 3.2**  
**Penentuan Sampel**

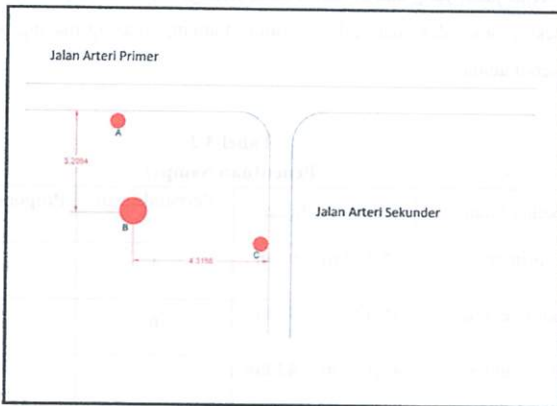
Kelas Jalan	Panjang Jalan	Perbandingan	Proporsi sampel
Arteri primer	5,85 km $\approx$ 6 km	1	7
Kolektor sekunder	35,42 km $\approx$ 35 km	6	41
Lokal sekunder	42,12 km $\approx$ 42 km	7	48

Perbandingan panjang jalan ini dapat dijadikan dasar dalam menentukan distribusi sampel di wilayah studi sehingga proporsi sampel menjadi 7 sampel di kelas jalan arteri primer, 41 sampel jalan kolektor sekunder, dan 48 sampel di kelas jalan lokal primer.

Untuk penggunaan jarak vertikal dari jalan dikarenakan adanya kemungkinan kapling mempunyai letak diantara kelas jalan yang berbeda sehingga kemungkinan harga tanah bisa membentuk nilai tertentu (misalnya kapling terletak diantara jalan arteri primer dan kolektor sekunder) lihat gambar di bawah

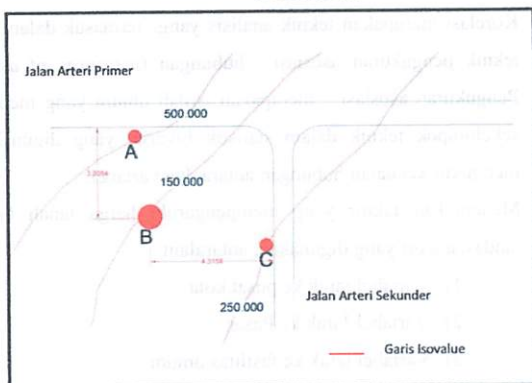
Selain itu jika hanya menggunakan/melihat harga jalan yang ada di pinggiran jalan saja maka bentuk pola secara keseluruhan akan sulit diidentifikasi.

**Gambar 3.1**  
**Contoh kapling yang berada diantara dua kelas jalan**



Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa titik A dan C adalah sampel tanah yang berada di kelas jalan yang berbeda yaitu arteri primer dan kolektor sekunder. Titik A dan C memiliki nilai tertentu misalnya harga tanah di titik A adalah Rp 500.000 dan harga tanah di titik B adalah Rp250.000. Sampel titik B diperlukan untuk mengetahui ada tidaknya harga tanah yang harganya berkisar diantara Rp 250.000 – Rp 500.000 atau bisa saja di lapangan harga tanah di titik B lebih tinggi dari titik A dan C, sehingga pola dari harga tanah dapat diketahui.

Gambar 3.2



Kembali lagi pada awal tujuan penggunaan sampel yaitu semakin banyak sampel yang digunakan maka makin jelas juga pola harga tanah yang akan terbentuk.

### 3.2.2 Metode Analisis Data

Merupakan tahap lanjutan setelah tahap pengamatan sampel dilakukan, yaitu dengan menganalisa data dengan menggunakan alat analisa yang telah ditentukan, adapun alat analisa yang akan digunakan adalah :

#### A. Analisa pola harga tanah

Analisa pola nilai lahan menggunakan GIS sebagai alat bantu di dalam penggambaran data nilai tanah ke dalam peta.

- Penggambaran distribusi harga tanah pada peta sesuai dengan masing-masing variabel pembentuk untuk dianalisis pola harga tanahnya
- Harga tanah yang diperoleh digambarkan dalam bentuk *isovalue* yaitu nilai tanah absolut sehingga tergambar pola sesuai nilai tanah yang ada

## B. Metode Analisa Statistik Korelasional<sup>20</sup>

Korelasi merupakan teknik analisis yang termasuk dalam salah satu teknik pengukuran asosiasi / hubungan (*measures of association*). Pengukuran asosiasi merupakan istilah umum yang mengacu pada sekelompok teknik dalam statistik bivariat yang digunakan untuk mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel.

Menentukan faktor yang mempengaruhi harga tanah berdasarkan landasan teori yang digunakan, antarlain :

- 1) Variabel jarak ke pusat kota
- 2) Variabel Jarak ke Pasar
- 3) Variabel jarak ke fasilitas umum
- 4) Variabel prasaran jalan meliputi kelas jalan dan kondisi badan jalan
- 5) Variabel utilitas
- 6) Variabel pola penggunaan lahan
- 7) Variabel transportasi umum
- 8) Variabel kemiringan tanah
- 9) Variabel kebijakan pemerintah (rencana peruntukkan ruang)
- 10) Variabel status tanah

Metode analisa yang digunakan untuk pemilihan variabel dari faktor-faktor yang dianalisis dengan menggunakan uji statistik. Sebelum dilakukan uji statistik variabel-variabel tersebut digolongkan terlebih dahulu menjadi tiga jenis variabel yaitu variabel ordinal, nominal, dan interval dengan tujuan untuk mempermudah proses analisa Alat uji yang digunakan regresi linier berganda ordinal. Untuk masing-masing metode menggunakan rumus sebagai berikut :

---

<sup>20</sup> V. Wiratna Sujarweni & Poly Endrayano, 2012, Statistika untuk penelitian, Graha Ilmu, Yogyakarta

- Regresi Linier Berganda<sup>21</sup>

Untuk mengukur besarnya pengaruh variabel bebas terhadap variabel tergantung dan memprediksi variabel tergantung dengan menggunakan variabel bebas. Gujarati (2006) mendefinisikan analisis regresi sebagai kajian terhadap hubungan satu variabel yang disebut sebagai variabel yang diterangkan (*the explained variabel*) dengan satu atau dua variabel yang menerangkan (*the explanatory*). Variabel pertama disebut juga sebagai variabel tergantung dan variabel kedua disebut juga sebagai variabel bebas. Jika variabel bebas lebih dari satu, maka analisis regresi disebut regresi linear berganda. Disebut berganda karena pengaruh beberapa variabel bebas akan dikenakan kepada variabel tergantung.

Regresi linier berganda ordinal digunakan untuk menganalisa hubungan antara variabel nominal dan interval. Analisa ini juga bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh atau hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen, selain itu juga untuk mengetahui seberapa kuat pengaruh tersebut.

Rumusnya :

$$Y = c + b_1 * X_1 + b_2 * X_2 + b_3 * X_3 + \dots + b_n * X_n$$

Dimana :

Y : Variabel dependen

c : Harga Konstanta

b<sub>1</sub> : Koefisien regresi pertama

b<sub>2</sub> : Koefisien regresi kedua

X<sub>1</sub> : Variabel independen pertama

X<sub>2</sub> : Variabel independen kedua

---

<sup>21</sup> Ibid. Hal 88

## BAB IV

### GAMBARAN UMUM PERKOTAAN KECAMATAN LAWANG DAN PENGGUNAAN TANAHNYA

Pada bab ini akan berisi penjabaran tentang gambaran umum lokasi studi dan data-data pendukung analisa yang akan dilakukan pada bab selanjutnya.

#### 4.1 Tinjauan Wilayah Perkotaan Kecamatan Lawang

Kota Lawang terletak di koordinat  $7^{\circ}49'48''\text{S}$   $112^{\circ}42'0''\text{E}$ , atau 71 km di sebelah selatan kota Surabaya atau 18 km di sebelah utara kota Malang. Kota Lawang, yang berada di ketinggian 450 m di atas permukaan laut, adalah kota yang sejuk dan berpanorama indah dengan dikelilingi oleh gunung-gunung seperti gunung Semeru, gunung Panderman dan gunung Arjuno.

Lokasi wilayah perencanaan berada di bagian utara Kabupaten Malang, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- a. Sebelah utara : Kabupaten Pasuruan
- b. Sebelah selatan : Kecamatan Singosari
- c. Sebelah barat : Desa Wonorejo
- d. Sebelah timur : Desa Sidodadi

**Tabel 4.1**  
**Wilayah Administrasi Perkotaan Kecamatan Lawang**

No	Desa/ Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)
1	Kelurahan Lawang	236
2	Kelurahan Kalirejo	400
3	Desa Turirejo	375
4	Desa Bedali	604
5	Desa Mulyoarjo	228
<b>Jumlah</b>		<b>1843</b>

Sumber : Kecamatan Lawang dalam angka, 2011

Dalam konstelasinya Kota Lawang terhadap Kabupaten Malang adalah salah satu dari sekian banyak ibukota Kecamatan yang merupakan pendukung perkembangan di Kabupaten Malang. Dalam struktur tata ruang Kabupaten Malang Kota Lawang termasuk dalam WP Lingkar Kota Malang. Sedangkan Perkotaan Lawang, memiliki fungsi sebagai industri dan permukiman.

Kota Lawang terletak pada jalan arteri primer yaitu pintu masuk jalan yang menghubungkan antara Surabaya – Malang. Hal ini mengakibatkan aksesibilitas kota Lawang dalam wilayah Kabupaten Malang cukup tinggi. Jalan arteri primer tersebut melalui tengah – tengah wilayah Kota Lawang, sehingga kawasan yang ada di sekitar jalan tersebut mempunyai potensi untuk dikembangkan, terutama untuk kegiatan yang mempunyai fungsi primer, komersial dan kegiatan sosial yang melayani perkotaan Lawang.

#### **4.1.1 Karakter Fisik**

Dalam konstelasinya Kota Lawang terhadap Kabupaten Malang adalah salah satu dari sekian banyak ibukota Kecamatan yang merupakan pendukung perkembangan di Kabupaten Malang. Dalam struktur tata ruang Kabupaten Malang Kota Lawang termasuk dalam WP Lingkar Kota Malang. Sedangkan Perkotaan Lawang, memiliki fungsi sebagai industri dan permukiman.

Kota Lawang terletak pada jalan arteri primer yaitu pintu masuk jalan yang menghubungkan antara Surabaya – Malang. Hal ini mengakibatkan aksesibilitas kota Lawang dalam wilayah Kabupaten Malang cukup tinggi. Jalan arteri primer tersebut melalui tengah – tengah wilayah Kota Lawang, sehingga kawasan yang ada di sekitar jalan tersebut mempunyai potensi untuk dikembangkan, terutama untuk kegiatan yang mempunyai fungsi primer, komersial dan kegiatan sosial yang melayani perkotaan Lawang.

##### **4.1.1.1 Kondisi Fisik Dasar**

Dalam pembahasan kondisi fisik dasar hal-hal yang dijabarkan sebagai gambaran bentuk dari kondisi Perkotaan Lawang, meliputi kondisi geografis wilayah perencanaan, kondisi topografi, kondisi hidrologi, dan kondisi klimatologi. Dimana dengan mengetahui kondisi fisik dasar dari kawasan secara

garis besar kita dapat tahu apa yang berkembang disana dan bagaimana tingkat perkembangannya untuk menjadi suatu kawasan yang utuh atau yang disebut dengan wilayah perkotaan.

**a) Kondisi Geografis dan Topografi**

Wilayah perkotaan Kecamatan Lawang terdiri atas 2 kelurahan dan 3 desa yaitu Kelurahan Lawang yang memiliki luas wilayah sekitar 236 Ha, Kelurahan Kalirejo dengan luas wilayah 400 Ha, Desa Turirejo dengan luas wilayah 375 Ha, Desa Mulyoarjo dengan luas wilayah 228 Ha dan Desa Bedali dengan luas wilayah 604 Ha, sehingga luas total wilayah secara keseluruhan adalah 1.601,1 Ha dan sampai dengan tahun ini berpenduduk sekitar 91.358 jiwa.

Wilayah perkotaan Kecamatan Lawang terletak di dataran tinggi dengan ketinggian rata-rata antara 250 – 500 meter dari muka air laut, dengan kemiringan 2 – 5 % di bagian tengah wilayah, 15 – 40% di bagian Timur kecamatan (sebagian kecil di atas 40%), 2 – 15% di bagian Barat kecamatan dan sebagian kecil berada pada kemiringan 15 – 40%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 4.1

**Tabel 4.2**  
**Kriteria tingkat kesesuaian kawasan**  
**Menurut klasifikasi kemiringan lahan**

Kemiringan Lahan	Klasifikasi	Tingkat Kesesuaian Pengembangan Kecamatan
0 – 8 %	Datar	Sangat Baik
9 – 15 %	Landai	Baik
16 – 25 %	Agak Curam	Terbatas
26 – 40 %	Curam	Sangat Terbatas
> 40 %	Sangat Curam	Mutak Konservasi

Sumber : Pedoman Perencanaan Teknis, 1990



#### b) Kondisi Geologi dan Jenis tanah

Tanah yang ada di Perkotaan Lawang berupa mediteran dan asosiasi litosol coklat dan regoso kelabu. Tanah ini mempunyai kedalaman efektif tanah sekitar 60-90 cm, bertekstur di tengah dan timur pusat kota dan bertekstur sedang/lempung dengan warna kehitam – hitaman di bagian barat wilayah kota Lawang, tingkat kesuburan tanah sedang. Tingkat kesesuaian jenis lahan tersebut adalah rendah hingga sedang yaitu untuk tanaman pangan dan tanaman perkebunan dengan faktor pembatas topografi, kedalaman efektif dan tekstur tanah. Penanganan jenis tanah ini adalah terasering dan pemupukan.

### 4.1.2 Kependudukan

#### 4.1.2.1 Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk di Perkotaan Lawang sebesar 261.934 jiwa dari tahun 2005-2009 yang mengalami naik turun dari tahun ke tahunnya. Tahun 2005 mengalami kenaikan sampai 2006 sedangkan mulai tahun 2006-2008 mengalami penurunan dari tahun ke tahun dan pada tahun 2009 mengalami kenaikan yang cukup signifikan. Jumlah penduduk terbesar terdapat pada desa bedali yang berjumlah 69.572 jiwa. Untuk lebih jelasnya jumlah penduduk di perkotaan lawang dari tahun 2005-2009 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.3  
Perkembangan Jumlah Penduduk Tiap Desa di Perkotaan Lawang  
Tahun 2006-2010

No	Kelurahan/Desa	Jumlah Penduduk (jiwa)					Jumlah
		2006	2007	2008	2009	2010	
1	Kelurahan Lawang	13250	13490	12615	12502	12999	64856
2	Kelurahan Kalirejo	12254	12335	11835	11817	11862	60103
3	Desa Turirejo	8135	8345	7941	7894	8099	40414
4	Desa Bedali	13906	13681	13273	13128	15584	69572
5	Desa Mulyoarjo	5024	5200	5423	5473	5869	26989
Jumlah		52569	53051	51087	50814	54413	261934

Sumber : Kecamatan Lawang dalam angka tahun 2007-2010 dan Profil Desa 2011

**Diagram 4.1**  
**Jumlah Penduduk Tahun 2006 - 2010**



#### 4.1.2.2 Kepadatan Penduduk

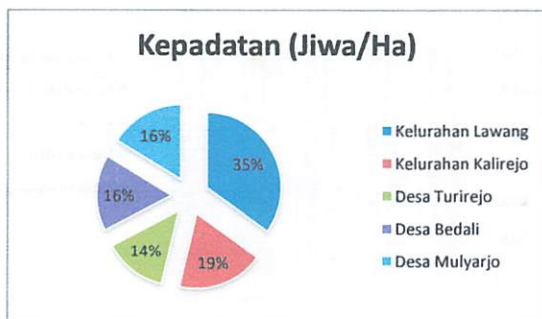
Kepadatan penduduk rata-rata wilayah Perkotaan Lawang sampai dengan tahun terakhir yaitu 2009 adalah 157,88 jiwa/ha. Kepadatan Penduduk yang paling tinggi adalah di Kelurahan Lawang yaitu 55,08 Jiwa/Ha. Sedangkan Kepadatan Penduduk yang paling rendah yaitu di desa Turirejo sekitar 21,59 Jiwa/Ha. Disini menunjukkan kepadatan penduduk wilayah perencanaan secara umum masih bisa dikatakan sedang. Untuk lebih jelasnya mengenai kepadatan penduduk di Perkotaan Lawang dapat dilihat pada tabel dibawah ini

**Tabel 4.4**  
**Kepadatan Penduduk Tahun 2010**

NO	NAMA DESA/KELURAHAN	Luas Desa (Ha)	Jumlah Penduduk tahun 2009	Kepadatan (Jiwa/Ha)
1	Kelurahan Lawang	236	12999	55.081
2	Kelurahan Kalirejo	400	11862	29.655
3	Desa Turirejo	375	8099	21.597
4	Desa Bedali	604	15584	25.801
5	Desa Mulyoarjo	228	5869	25.741
Jumlah		1843	54413	157.88

Sumber : Hasil Analisa, 2012

Diagram 4.2  
Kepadatan Penduduk Tahun 2010



#### 4.1.3 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di wilayah perkotaan Kecamatan Lawang didominasi oleh permukiman, perdagangan dan jasa dengan sedikit pertanian dan perkebunan pada daerah pinggiran perkotaan

##### 4.1.3.1 Perumahan dan Permukiman

Permukiman merupakan salah satu indikator dalam menentukan pesat tidaknya perkembangan suatu perkotaan. Semakin pesatnya perkembangan permukiman, maka tidak menutup kemungkinan berkembang pula pola penggunaan lahan terbangunnya secara pelan dan pasti mengikuti kecenderungan dan potensi dari kegiatan yang ada. Penyebaran permukiman di Perkotaan Lawang berkembang dengan gabungan dari pola linier dan grid, dimana permukiman cenderung mengikuti jaringan jalan yang sudah ada dan menyebar mengikuti Rel Kereta api dan sebagainya. Untuk permukiman yang berkembang pada sepanjang jalan utama cenderung berkembang secara memusat karena pada lokasi ini memiliki akses jalan yang baik dengan kelengkapan fasilitas, didukung juga dengan adanya pusat perdagangan dan jasa. Pola perkembangan kawasan perumahan dan permukiman didistribusikan berdasarkan luasan lahan layak

terbangun yang memiliki penduduk yang jarang dengan memperhatikan fungsi lahan yang ada

Perkembangan kawasan permukiman di lokasi studi cenderung tersebar dan berkembang pada pusat perkotaan (kawasan sekitar perdagangan dan jasa) dan mengikuti jaringan jalan utama, baik arteri maupun lokal. Karakteristik perkembangan kawasan permukiman dibedakan menjadi :

- Perkembangan tinggi : terjadi di kawasan perdagangan dan jasa dan sepanjang jalan arteri primer (Ruas Jalan Thamrin) sekitar Pasar Lawang
- Perkembangan sedang : terjadi di sepanjang jalan-jalan sekitar industri seperti Kelurahan Kalirejo (Jl. Sumberwaras) , Jl. Yos Sudarso Desa Bedali
- Perkembangan rendah : terjadi pada kawasan pertanian atau kawasan yang aksesnya terbatas seperti Desa Bedali Sebelah Barat khusus Dusun Sengkraan, Desa Turirejo Sebelah Barat dan Desa Mulyoarjo Sebelah timur.

Saat ini pola perkembangan permukiman yang ada di wilayah studi sudah berpola grid, yaitu :

- Kelurahan Lawang Terutama Pada Wilayah Tengah perkotaan
- Kompleks Perumahan Bedali Agung dan Bedali Indah
- Kompleks Perumahan Lawang View dan Lawang Indah

Pada kawasan yang telah berpola grid ini telah banyak terdapat fasilitas pelayanan yang cenderung konsentris sehingga lebih mencerminkan permukiman perkotaan. Sedangkan pada kawasan lainnya masih bersifat linier sehingga perlu pengembangan jaringan jalan yang berpola grid melalui pengembangan jalan tebus atau pembangunan jalan baru strategis.

Beberapa jenis kawasan permukiman dan perumahan yang ada di Perkotaan Lawang antara lain adalah:

- **Perumahan umum tidak tertata/kampung**

Perumahan umum tidak tertata atau dapat juga disebut perumahan kampung. Perumahan kampung ini merupakan jenis kawasan perumahan yang paling pesat pertumbuhannya, terutama pada pusat kota. Kawasan permukiman kampung yang merupakan kawasan permukiman asli, banyak tersebar di seluruh Desa/kelurahan dengan pola yang relatif natural dan tidak terpolo. Secara umum perumahan kampung perkembangannya cenderung tidak teratur karena berkembang dengan sendirinya, memiliki kondisi yang beragam, kepadatan bangunannya relatif sedang dan prasarana penunjangnya kurang. Pola perkembangan perumahan kampung ini cenderung mengikuti pola jaringan jalan dan merupakan perkembangan dari perumahan sebelumnya. Pada beberapa perumahan kampung yang ada, banyak yang memanfaatkan lahan kosong seperti di sekitar bantaran sungai, sehingga muncul perumahan kampung liar atau perumahan kampung padat. Perumahan kampung padat memiliki beberapa permasalahan antara lain terdapatnya pemukiman kumuh di perkotaan Lawang namun pemukiman kumuh di kawasan ini hanya terdapat 3 lokasi yaitu Kelurahan Lawang dan Desa Turirejo , untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.20.

**Gambar 4.1**  
**Perumahan kampung tidak Tertata di Perkotaan Lawang**



Sumber : Hasil Survey 2012

- **Perumahan umum tertata**

Di Perkotaan Lawang juga di temui beberapa perumahan kampung tertata dengan tampilan bangunan yang seragam. Keberadaan kawasan permukiman ini tidak lepas dari arsitektur kolonian di masa lampau. Keberadaan kawasan permukiman ini didominasi berada di wilayah Kelurahan Lawang yang berkembang secara Grid maupun linier. Berikut gambaran kondisi permukiman kampung tertata berikut:

**Gambar 4.2**  
**Perumahan kampung Tertata di Perkotaan Lawang**



Sumber : Hasil Survey 2012

- **Kawasan Perumahan Yang Dibangun Oleh Pengembang (Developer)**

Perumahan yang dibangun oleh pengembang/developer merupakan perumahan yang direncanakan, dengan kapling rumah yang teratur dan dilengkapi dengan fasilitas penunjang. Pada awalnya dibangun beberapa perumahan pada lokasi-lokasi yang cenderung berdekatan dengan simpul kegiatan. Namun kondisi akan tingkat kebutuhan permukiman menjadikan tumbuh dan berkembangnya perumahan developer di wilayah perencanaan. Kawasan perumahan oleh developer ini mengunkan lahan tidak terbangun (pertanian) untuk pengembangannya. Persebaran penggunaan lahan perumahan developer di wilayah perencanaan adalah :

- Kelurahan Lawang: Perumahan Lawang View
- Desa Bedali : Perumahan Bedali Agung, Perumahan Bedali Indah dan Perumahan Lawang Indah

**Gambar 4.3**  
**Perumahan Developer di Perkotaan Lawang**



Sumber : Hasil Survey 2012

#### 4.1.3.2 Fasilitas Perdagangan dan Jasa

Sarana ekonomi merupakan salah satu sarana sebagai penggerak perekonomian yang ada yang mana fasilitas merupakan salah satunya. Fasilitas yang termasuk dalam sarana ekonomi adalah fasilitas perdagangan dan jasa serta KUD ( Koperasi Unit Desa ) yang tersebar di berbagai desa. Beberapa fasilitas perdagangan dan jasa juga terdapat di Perkotaan Lawang. Pada umumnya pusat - pusat perdagangan tersebar di beberapa pusat kegiatan atau tersebar memanjang di jalan-jalan utama. Beberapa fasilitas perdagangan yang terdapat di Perkotaan Lawang adalah : toko, warung yang tersebar di jalan utama seperti Jalan Raya Lawang, Sedangkan pasar terdapat di Kelurahan Lawang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.6

**Gambar 4.4**  
**Fasilitas Perdagangan dan Jasa di Perkotaan Lawang**



Sumber: Survey Primer, 2012

#### 4.1.3.3 Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan di Perkotaan Lawang sudah tersebar di berbagai desa. Beberapa fasilitas kesehatan yang terdapat di Perkotaan Lawang antara lain : 3 unit rumah sakit yang terdapat di Desa Bedali, Kelurahan Kalirejo dan Kelurahan Lawang, serta ada Rumah Sakit Bersalin, Poliklinik, Puskesmas, Tempat Praktek Bidan, Posyandu, Polindes, Apotik, Toko Obat dan Puskesmas pembantu. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 4.8

**Gambar 4.5**  
**Fasilitas Kesehatan di Perkotaan Lawang**



Sumber: Survey Primer, 2012

#### 4.1.3.4 Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan di Perkotaan Lawang terdiri dari beberapa tingkat pendidikan yaitu Taman Kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP), Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) baik negeri maupun swasta, Perguruan Tinggi dan Pondok Pesantren. Untuk tingkat pendidikan taman kanak-kanak (TK) dan sekolah dasar (SD). Mayoritas pendidikan dasar telah tercukupi dan terlayani dengan baik hal tersebut terlihat dengan terdapatnya pendidikan dasar (TK dan SD) di setiap desa/kelurahan yang ada di Perkotaan Lawang. Untuk lebih jelas mengenai jumlah dan distribusi fasilitas pendidikan yang ada di Perkotaan Lawang dapat dilihat pada tabel 4.9



#### 4.1.3.5 Fasilitas Perkantoran

Perkotaan Lawang memiliki tipologi Fasilitas Perkantoran yang berskala Kecamatan yang meliputi Kantor Kecamatan dan Kantor Kelurahan sebagai tempat berlangsungnya kegiatan administrasi dan pelayanan kepada masyarakat. Kantor Kecamatan Lawang yang berlokasi di Jalan Raya Thamrin dan juga terdapat PDAM Unit Lawang yang terdapat di Jalan Sumber Wuni.

**Gambar 4.6**  
Fasilitas Perkantoran di Perkotaan Lawang



Sumber: Survey Primer, 201

#### 4.1.3.6 Fasilitas Olahraga

Fasilitas olahraga di Perkotaan Lawang tersebar di seluruh kawasan rencana dan cukup lengkap. Fasilitas olahraga di kawasan ini terdiri dari sepak bola, bola voli, bulu tangkis, bola basket, renang dan tenis lapangan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.5**  
Jumlah Sarana/ Tempat Olahraga

NO	NAMA DESA/KELURAHAN	Jumlah Jenis Olahraga ( Buah )					
		Sepak Bola	Bola Voli	Bulu Tangkis	Bola Basket	Tenis Lapangan	Renang
1	Kelurahan Lawang	1	1	0	1	1	0
2	Kelurahan Kalirejo	1	1	1	1	1	1
3	Desa Turirejo	1	1	0	0	0	0
4	Desa Bedali	1	1	1	1	1	0
5	Desa Mulyoarjo	1	1	1	0	0	0
<b>JUMLAH</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Sumber: Kecamatan Dalam Angka, 2010

**Tabel 4.6**  
**Jumlah dan Distribusi Fasilitas Perdagangan dan Jasa Perkotaan Lawang Tahun 2010**

No	Kelurahan /Desa	Fasilitas Perdagangan dan Jasa ( unit )										JUMLAH
		Toko/ Warung/ Kios	Pasar		Kelompok Pertokoan	Kantor Pegadaian	Lembaga Keuangan Mikro Informal	Swalayan Super market	Restoran/ Rumah makan	Pasar Hewan	Rumah Potong Hewan	
			Per manen	Non Per manen								
1	Kelurahan Lawang	424	1	0	1	1	1	3	230	0	1	662
2	Kelurahan Kalirejo	72	0	1	0	0	1	0	58	0	0	132
3	Desa Turirejo	40	1	1	1	0	1	1	53	1	0	99
4	Desa Bedali	198	0	1	1	0	1	1	81	0	0	283
5	Desa Mulyoarjo	40	0	0	1	0	1	0	7	0	0	49
<b>Jumlah</b>		<b>774</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>429</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1225</b>

Sumber : Kecamatan Lawang dalam Angka 2010

**Tabel 4.7**  
**Jumlah Koperasi dan Fasilitas Kredit yang diterima Penduduk Perkotaan Lawang Tahun 2010**

No	Kelurahan /Desa	Koperasi (unit)		Fasilitas Kredit (Rp)				
		KUD	Non KUD/KSP /Kop.Barang	Kredit Ketahanan Pangan	Kredit Usaha Kecil	Kredit Pemilikan Rumah	Kredit Tebu Rakyat Intensifikasi	Kredit Lainnya
1	Kelurahan Lawang	0	2	0	0	0	0	0
2	Kelurahan Kalirejo	0	3	0	0	0	0	0
3	Desa Turirejo	1	1	0	0	0	0	0
4	Desa Bedali	9	0	0	0	0	0	0
5	Desa Mulyoarjo	2	2	0	0	0	0	0
<b>Jumlah</b>		<b>12</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sumber : Kecamatan Lawang dalam Angka 2010

**Tabel 4.8**  
**Persebaran Fasilitas Kesehatan Perkotaan Lawang Tahun 2010**

No	Kelurahan /Desa	Fasilitas Kesehatan ( unit )											JUMLAH
		Rumah Sakit	Rumah Sakit Bersalin	Poli klinik	Puskesmas	Puskesmas Pembantu	Tempat Praktek Dokter	Tempat Paktek Bidan	Pos yandu	Polin des	Toko Khusus Obat	Apotik	
1	Kelurahan Lawang	1	0	1	0	0	6	4	13	0	5	4	35
2	Kelurahan Kalirejo	1	1	1	1	1	7	2	16	1	2	1	34
3	Desa Turirejo	0	0	0	0	0	1	2	9	1	1	0	14
4	Desa Bedali	1	1	1	0	1	7	4	13	1	3	3	35
5	Desa Mulyoarjo	0	0	1	0	1	1	1	6	1	0	0	11
<b>Jumlah</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>57</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>129</b>

Sumber ; Kecamatan Lawang dalam Angka 2010

**Tabel 4.9**  
**Jumlah Dan Distribusi Fasilitas Pendidikan Perkotaan Lawang Tahun 2010**

No	Kelurahan /Desa	Fasilitas Pendidikan (Unit)							JUMLAH
		TK	SD	SMP dan sederajat	SMU dan sederajat	Perguruan Tinggi dan Sederajat	SLB	Pondok Pesantren	
1	Kelurahan Lawang	15	9	4	1	2	0	1	32
2	Kelurahan Kalirejo	7	4	2	2	1	1	3	20
3	Desa Turirejo	6	4	3	2	1	0	6	21
4	Desa Bedali	15	7	1	1	0	1	2	27
5	Desa Mulyoarjo	2	3	0	0	0	0	0	5
<b>Jumlah</b>		45	27	10	6	4	2	12	105

Sumber ; Kecamatan Lawang dalam Angka 2010

#### 4.1.4 Jaringan Jalan

Dalam perkembangan dan pertumbuhan suatu wilayah, sektor transportasi mempunyai peranan penting dalam membuka peluang bagi potensi-potensi yang berada di wilayah. Sebagai alat penghubung transportasi dapat memberikan implikasi terhadap perubahan struktur ruang secara mendasar. Hal ini didasari oleh asumsi bahwa berbagai pola jaringan jalan akan membentuk pola penggunaan lahan tertentu, namun pada kesempatan lain pola penggunaan lahan secara tidak langsung akan mempengaruhi sistem transportasi.

Kegiatan transportasi pada dasarnya merupakan kebutuhan turunan bagi kegiatan lainnya, misalnya industri, pemerintahan, perdagangan dan lain sebagainya. Secara umum transportasi ini dapat dibagi dalam dua kelompok utama, yaitu sarana dan prasarana transportasi. Bentuk kegiatan transportasi ini pada dasarnya merupakan jasa yang melayani pergerakan masyarakat dari kegiatan-kegiatan sosial ekonomi penduduk kota. Oleh karena itu pelayanan dari sistem transportasi kota secara keseluruhan harus mencerminkan keadaan struktur sosial ekonomi kota yang bersangkutan serta fungsi dari kawasan kota secara keseluruhan atau dapat pula sebaliknya, suatu pengembangan dari sistem transportasi dapat merangsang pertumbuhan dan perkembangan kota pada setiap kawasan kota yang dikembangkan.

Jaringan jalan di Perkotaan Lawang ternyata terletak pada jaringan jalan regional, sehingga Perkotaan Lawang dalam hal ini berfungsi sebagai terminal jasa distribusi bagi pengembangan wilayah dan juga sebagai pencapaian terhadap berbagai macam kebutuhan bagi daerah hinterland Perkotaan Lawang.

Prasarana jalan merupakan salah satu pendukung dan penunjang utama yang sangat berperan dalam perkembangan perekonomian terutama untuk :

1. Menunjang terwujudnya struktur pengembangan wilayah tingkat regional maupun nasional
2. Menunjang sistem transportasi regional dan nasional
3. Memperlancar arus pergerakan manusia dan barang
4. Berfungsi membuka daerah terisolir
5. Memperlancar kegiatan pendistribusian barang dan jasa

**Gambar 4.7**  
**Jaringan Jalan**



Sumber : Survey Primer, 2012

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik menyebutkan bahwa jalan aspal yang baik sepanjang 25 km. Sedangkan jalan aspal dengan kondisi sedang sepanjang 41 km. Sedangkan kondisi jalan hotmix dengan kondisi baik sepanjang 7 km dan kondisi sedang sepanjang 6 km serta kondisi jalan makadam hanya kondisi sedang sepanjang 10 km serta untuk jalan tanah sepanjang 12 km. Untuk mengetahui kondisi perkerasan jalan di Perkotaan Lawang, maka dapat dilihat pada Tabel 4.10 dan Peta 4.3

**Tabel 4.10**  
**Panjang Jaringan jalan Perkotaan Lawang**  
**Tahun 2010**

No Ruas	Nama Pangkal Ruas	Panjang Ruas ( Km)	Lebar Ruas (m)
007	Lawang-Wonosari	6,17	3,5-5,5
501	Jl. Sumbersuko	0,9	4,5-6
505	Jl.RA. Kartini	0,2	6
506	Jl.Untung Surapati	0,425	3,5-5,5
510	Jl.Diponegoro	0,4	5-6
514	Jl.Tawang Agro	0,6	5-9,6
522	Jl.Mandukoro	0,6	3-6
<b>Jumlah</b>		<b>12</b>	<b>15.5</b>

Sumber : Kecamatan Dalam Angka 2010

Keberadaan Jaringan jalan di Perkotaan Lawang mempunyai peranan yang cukup penting dalam kegiatan transportasi regional jaringan jalan tersebut meliputi Jl. Thamrin, Jl. Dr. Wahidin, Jl. Dr. Soetomo, Jl. Dr. Cipto dimana menghubungkan Kota Malang dengan kota-kota besar lainnya seperti Surabaya dan Pasuruan. Pola Jaringan Jalan di Perkotaan cenderung Linier khususnya di pusat perkotaan, sedangkan pola jaringan Grid cenderung berada di pusat-pusat lingkungan perumahan atau pada kawasan yang mempunyai kecenderungan padat

**Tabel 4.11**  
**Perkerasan Jaringan jalan Perkotaan Lawang**  
**Tahun 2010**

No	Kelurahan /Desa	Aspal			Hotmix/HRS			Makadam			Jalan Tanah ( Km)	Leba Jalan
		B	S	R	B	S	R	B	S	R		
1.	Kelurahan Lawang	5	11	0	4	2	0	0	0	0	6	4
2.	Kelurahan Kalirejo	5	7	0	3	1	0	0	1	0	2	3
3.	Desa Turirejo	4	10	0	0	3	0	0	4	0	2	3
4.	Desa Bedali	6	8	0	0	0	0	0	1	0	1	3
5.	Desa Mulyoarjo	5	5	0	0	0	0	0	4	0	1	2,5
<b>Jumlah</b>		<b>25</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>15,5</b>

Sumber: Dishub Kabupaten Malang, 2011

Jaringan jalan merupakan salah satu elemen penting yang sangat berperan dalam memperlancar sistem perhubungan Perkotaan Lawang. Fungsi dan peranan jaringan jalan yang ada di Perkotaan Lawang berdasarkan kondisi saat ini adalah sebagai berikut :

**a) Arteri Primer**

Jalan primer adalah jalan yang menghubungkan Kota Surabaya dengan Kota Malang dan menghubungkan Perkotaan Lawang dengan Kabupaten Pasuruan, yang termasuk dalam jenis jalan ini adalah : Jalan Raya Lawang (mulai Kelurahan Turirejo, Kelurahan Lawang, Kelurahan Kalirejo, Kelurahan Bedali).

**Gambar 4.8**  
**Kondisi Jalan Arteri Primer di Perkotaan Lawang**



Sumber : Survey Primer, 2012

Kondisi Jaringan Jalan Arteri Primer di Perkotaan Lawang yang menghubungkan kota-kota di sekitarnya

**b) Kolektor Sekunder**

Jaringan jalan ini merupakan jalan penghubung antara pusat lingkungan dengan Pusat Lingkungan yang lain dan merupakan jalan utama di wilayahnya. Jalan ini memiliki ciri penggunaannya berada pada intensitas yang sedang-rendah, digunakan untuk lalu lintas angkutan rendah, dengan jumlah simpangan yang lebih bebas. Jaringan jalan lokal sekunder ini pada umumnya juga menunjang pola jaringan jalan yang ada di Perkotaan Lawang untuk berpola grid pada bagian dalam atau di tengah permukiman. Adapun yang termasuk ke dalam jaringan jalan kolektor sekunder ini antara lain : Jalan Argopuro, Jl. Anjasmoro.

**c) Lokal Sekunder**






Jaringan jalan ini merupakan jalan penghubung antara pusat lingkungan dengan permukiman sekitarnya dan merupakan jalan utama di wilayahnya. Jalan ini memiliki ciri penggunaannya berada pada intensitas yang sedang-rendah.



#### 4.1.5 Transportasi Umum

Masyarakat di Perkotaan Lawang telah dilayani oleh beberapa angkutan umum baik antar kecamatan atau antar kota, untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada Tabel dan Peta 4.4

Tabel 4.12  
Trayek Angkutan Umum Di Perkotaan Lawang

No	Kode	$\Sigma$ Kendaraan	Rute Trayek	gambar
1	-	-	AKAP	
2	-	-	AKDP	
3	-	-	Malang – Surabaya/Surabaya-Pasuruan	
4	-	-	Sumber porong – Lawang - Singosari	
5	LA	-	Fly Over Lawang – Jl. Raya Dr.Utomo – Jl. Panglima sudirman – Jl. Monginsidi – Jl. Tawang Agro – Jl.Argopuro – Jl. Dr. Wahidin – Jl. Dr.Cipto – Jl. Randu Agung – Jl.Raya Songsong – Jl.Raya Singosari – Jl.Raya Mandokoro- Jl.Raya Karanglo – Jl.A.Yani Utara-Jl.Raden Intan-Jl.RP Suroso – Term.Arjosari	

Sumber : Hasil Survey 2012

#### 4.1.6 Utililitas

Sistem jaringan utilitas perkotaan Lawang meliputi jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air bersih, jaringan drainase dan pematasan, sistem persampahan

##### 4.1.6.1 Jaringan Listrik

Pada dasarnya jaringan listrik diperuntukkan untuk melayani kebutuhan penerangan penduduk Perkotaan Lawang yang saat ini dipenuhi oleh PLN yang pelayanannya sudah mampu menjangkau di seluruh Perkotaan Lawang.

Adapun klasifikasi system jaringan listrik di Perkotaan Lawang antara lain SUTR dan SUTT. Berdasarkan jenis tersebut SUTR dan SUTT menyebar di seluruh wilayah. Sedangkan Penerangan Jalan Utama ( PJU ) di Perkotaan Lawang telah menyebar merata di masing – masing wilayah perkotaan.

**Tabel 4.13**  
**Jumlah Pelanggan Listrik dan Penerangan Jalan Utama di Perkotaan Lawang Tahun 2010**

No	Desa	Rumah Tangga			PJU	JUMLAH
		PLN	Non PLN	Jumlah		
1	Kelurahan Lawang	3350	2	3352	214	6918
2	Kelurahan Kalirejo	3404	2	3406	155	6967
3	Desa Turirejo	2026	78	2104	172	4380
4	Desa Bedali	3640	13	3653	275	7581
5	Desa Mulyoarjo	1383	43	1426	140	2992
<b>Jumlah</b>		<b>13803</b>	<b>138</b>	<b>13941</b>	<b>956</b>	<b>28838</b>

Sumber : Kecamatan Lawang dalam Angka 2010

**Gambar 4.9**  
**Kondisi Jaringan Listrik di Perkotaan Lawang**



Sumber: Survey Primer, 2012

#### 4.1.6.2 Jaringan Telepon

Penyediaan telepon di suatu wilayah sebagai sarana untuk menunjang komunikasi baik bagi masyarakat maupun instansi/swasta. Di wilayah perkotaan kec. Lawang mayoritas seluruh penduduk telah memiliki telepon pribadi di rumah mereka. Sedangkan untuk penduduk yang tidak memiliki telpon pribadi. Sedangkan untuk masyarakat yang tidak memiliki telpon dirumahnya, di wilayah perencanaan terdapat wartel. Pada wilayah perencanaan juga terdapat *Based Transceiver Station* (BTS) yang tersebar di wilayah perkotaan Kecamatan Lawang.

**Tabel 4.14**  
Jumlah Pelanggan Telepon di Perkotaan Lawang Tahun 2010

No.	Desa	Telepon					Jumlah
		Telepon Rumah (Rumah)	Telepon Umum (Unit)	Wartel (Unit)	Warnet	Tower /BTS	
1	Kelurahan Lawang	1489	15	47	3	2	1556
2	Kelurahan Kalirejo	271	5	16	4	2	298
3	Desa Turirejo	115	-	12	2	2	131
4	Desa Bedali	550	2	18	4	3	577
5	Desa Mulyoarjo	220	3	4	-	1	228
<b>Jumlah</b>		<b>2645</b>	<b>25</b>	<b>97</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>2790</b>

Sumber : Kecamatan Lawang dalam Angka 2010

#### 4.1.6.3 Jaringan Air Bersih

Masyarakat di Perkotaan Lawang memanfaatkan air berasal dari PDAM, HU, dan sumber mata air. Kebutuhan terhadap air secara keseluruhan meliputi kebutuhan untuk irigasi, air minum dan untuk aktivitas lain seperti kebutuhan rumah tangga (mandi dan cuci), untuk fasilitas komersial dan sosial. Sumber air yang terdapat di wilayah ini dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan air bersih dan juga dimanfaatkan untuk irigasi di seluruh wilayah Perkotaan Lawang, disamping sumber air tersebut sungai-sungai juga dipergunakan sebagai irigasi pada lahan-lahan persawahan yang ada di wilayah ini dan sekitarnya. Selain itu, di air bersih di Perkotaan Lawang telah terlayani oleh HIPPAM (Himpunan penduduk Pemakai air Minum) namun hanya terdapat di Kelurahan Lawang.

Untuk sumber air yang ada berjumlah 7 sumber mata air, yaitu Sumber Air Polaman, Mlaten, Sumber Suko, Kajar, Kalibiru, Waras, kemaduh dan Mulyoarjo. Ketujuh sumber air ini dapat digunakan langsung oleh penduduk di sekitar mata air untuk memenuhi kebutuhan air bersih yaitu untuk air minum dan aktivitas lainnya. Dan sumber-sumber air tersebut sebagian sudah dimanfaatkan dan dikelola oleh PDAM sebagai bahan baku air bersih di Perkotaan Lawang, seperti Sumber Air Polaman. Untuk lebih jelas area pelayanan air bersih di Perkotaan Lawang dapat di lihat pada Tabel 4.11

**Gambar 4.10**  
**Sumber Mata Air Polaman di Perkotaan Lawang**



Sumber: Survey Primer, 2012

**Tabel 4.15**  
**Jumlah Penduduk Pengguna PDAM dan Non PDAM Perkotaan Lawang Tahun 2010**

No.	Desa	Jumlah pelanggan (KK)		AIR YANG TERJUAL ( M3 )	Jumlah
		PDAM	HU		
1	Kelurahan Lawang	5068	18	65484	70570
2	Kelurahan Kalirejo	3938	2	44660	48600
3	Desa Turirejo	1092	16	10280	11388
4	Desa Bedali	1852	2	1852	3706
5	Desa Mulyoarjo	1718	24	19190	20932
<b>Jumlah</b>		<b>13668</b>	<b>62</b>	<b>141466</b>	<b>155196</b>

Sumber : Kecamatan Lawang dalam Angka 2010

#### 4.1.6.4 Jaringan Drainase dan Pematusan

Saluran pembuangan air hujan (riol kota) di Perkotaan Lawang masih belum optimal. Beberapa jalan mempunyai saluran drainase di kiri dan kanannya (sistem terbuka dan tertutup), Perhatikan **Gambar** berikut ini.

**Gambar 4.11**  
Kondisi Jaringan Drainase dan Pematusan di Perkotaan Lawang



Sumber: Survey Primer, 2012

#### 4.1.7 Status Tanah

Dari survey lapangan dan pembagian kuisioner yang telah dilakukan ternyata data mengenai status tanah dari sampel kapling tidak dapat diketahui secara lengkap dikarenakan sebagian besar keterangan mengenai status tanah tidak terisi atau tidak diketahui statusnya secara pasti. Berdasarkan kenyataan ini maka variabel status tanah tidak dimasukkan ke dalam perhitungan analisa.

#### 4.1.8 Rencana Pemanfaatan Tanah

Yang dimaksudkan dengan rencana pemanfaatan tanah disini adalah rencana pemanfaatan ruang yang dituangkan dalam rencana tata ruang wilayah perkotaan Kecamatan Lawang khususnya mengenai rencana pola ruang yang memuat perubahan tata guna lahan untuk jangka waktu 30 tahun kedepan.

Dengan melihat rencana tata ruang maka kita dapat memprediksi perubahan tata guna lahan dan penambahan fasilitas dan utilitas yang akan terjadi. Perubahan tata guna lahan tentunya akan berdampak sangat besar terhadap harga lahan.

#### 4.2 Karakter Kapling Tanah

Karakteristik kapling tanah dilihat dari tiga jenis parameter yaitu karakteristik fisik, lokasional, dan legal. Dari 158 sampel yang dianggap mewakili seluruh populasi dari sampling tanah yang ada di lokasi studi, mempunyai sifat yang sangat heterogen. Sifat tersebut tercermin dari harga tanah yang ada.

Pembagian kelas/range harga tanah dilakukan dengan menggunakan rumus Sturges<sup>22</sup> yaitu :

$$\text{Jumlah Kelas (K)} = 1 + 3,32 \log n$$

$$\text{Interval kelas/range} : (X_{\max} - X_{\min})/K$$

Keterangan :

n = jumlah data

X<sub>max</sub> = data dengan nilai terbesar

X<sub>min</sub> = data dengan nilai terkecil

Setelah didapat jumlah kelasnya maka data harga tanah selanjutnya dimasukkan ke dalam tabel sesuai dengan range kelasnya masing-masing. Penggunaan range/kelas dimaksudkan agar data lebih mudah dibaca dan dipahami oleh pembaca. Peta persebaran sampel kapling dapat dilihat pada peta 4.5.

Data harga tanah yang diperoleh didalam penelitian ini merupakan hasil kuisioner dan wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan lurah/kepala desa dan masyarakat di lokasi studi yang mengetahui pasaran harga tanah. Peneliti tidak menggunakan data harga tanah berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dikarenakan data tersebut tidak tersedia dan berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu penelitian.

---

<sup>22</sup> Martono Nanang, 2010, Metode Penelitian Kuantitatif, Rajawali Press, Yogyakarta

Tabel 4.16

<b>Pengelompokkan Harga Tanah Berdasarkan Kelas Jalan</b>
---

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Kelas Jalan			Jumlah
	Arteri Primer	Kolektor Sekunder	Lokal Sekunder	
90 - 303,75	-	10	65	75
303,76 - 517,50	1	13	32	46
517,51 - 731,25	-	2	3	5
731,26 - 945,00	2	2	4	8
945,10 - 1.158,75	-	-	2	2
1.158,76 - 1.372,51	2	-	-	2
1.372,52 - 1.586,26	10	-	-	10
1.586,27 - 1800000	10	-	-	10
	25	27	106	158

Sumber : Hasil Analisa

Berdasarkan kelas jalan dapat dilihat bahwa prosentase/ sampel kapling terbanyak terdapat pada harga antara Rp90 – 303,75, sedangkan prosentase terendah terdapat pada rentang harga 945,1 – 1158,75 dan 1158,78 – 1372,51.

Dari tabel dapat dilihat bahwa terdapat peningkatan harga tanah berdasarkan kelas jalannya, namun tidak semua sampel yang berada di jalan arteri memiliki harga yang tinggi begitu pula sampel yang berada di jalan lokal juga ada yang memiliki harga tinggi. Hal ini berhubungan dengan teori dari *BJ Berry* yang telah dijelaskan di bab pendahuluan mengenai perpotongan ruas jalan terutama jalan yang mempunyai kelas jalan berbeda yang berdampak pada peningkatan harga tanah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut

**Tabel 4.17**  
**Harga Tanah di Perpotongan Jalan**

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Perpotongan Jalan			Jumlah
	Arteri - Kolektor	Arteri - Lokal	Kolektor - Lokal	
90 - 303,75	-	-	4	4
303,76 - 517,50	-	-	1	1
517,51 - 731,25	-	-	-	0
731,26 - 945,00	1	-	3	4
945,10 - 1.158,75	-	-	-	0
1.158,76 - 1.372,51	1	-	-	1
1.372,52 - 1.586,26	-	5	-	5
1.586,27 - 1800000	6	-	-	6
	8	5	8	21

Sumber : Hasil Analisa

Berikut akan diuraikan karakteristik sampel berdasarkan 3 jenis karakter yaitu karakter lokasional, karakter fisik dan legal.

#### 4.2.1 Karakter Lokasional

Karakter lokasional disini menunjukkan lokasi tanah dilihat dari jarak kapling tanah terhadap aktivitas atau kegiatan disekitar, berkaitan juga dengan jarak terhadap pusat kota dan sarana yang ada.

Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang turut mempengaruhi apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak adalah tingkat aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas merupakan tingkat kemudahan di dalam mencapai dan menuju arah suatu lokasi di tinjau dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan, 2006). Menurut Tarigan tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut. Berhubungan dengan faktor yang mempengaruhi aksesibilitas tersebut, maka dalam suatu analisis tentang kota atau rencana kota dikenal suatu standar lokasi (Jayadinata, 1999), yaitu :



**Tabel 4.18**  
**Standart Jarak dalam Kota**

No	Prasarana	Jarak Dari Tempat Tinggal (Berjalan Kaki)
1	Pusat Tempat Kerja	20 menit s.d 30 menit
2	Pusat Kota (Pasar dan sebagainya)	30 menit s.d 45 menit
3	Pasar Lokal	$\frac{3}{4}$ km atau 10menit
4	Sekolah Dasar (SD) dan Taman	$\frac{3}{4}$ km atau 10menit
5	Sekolah Menengah Pertama (SMP)	$1^{1/2}$ km atau 20 menit
6	Sekolah Menengah Atas (SMA)	20 s.d 30 menit
7	Tempat Olahraga (Rekreasi)	$1^{1/2}$ km atau 20 menit

#### 1.2.1.1 Jarak ke pusat kota

Pusat kota dalam hal ini adalah kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi sebagai pusat kegiatan. Pusat kota umumnya dicirikan dengan adanya pusat pelayanan pemerintahan skala kota, fasilitas perdagangan dan jasa.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini yang disebut pusat kota adalah kawasan disekitar kompleks perkantoran dimana terdapat kantor Kecamatan Lawang, Telkom, PDAM, dan Bank. Selain itu juga terdapat fasilitas perdagangan dan jasa yang berderet sepanjang jalan arteri hingga sampai ke pasar lawang.

Prosentase sampel kapling tanah berdasarkan jarak ke pusat kota menunjukkan distribusi terbesar terdapat pada interval harga Rp90 ribu – Rp303,75 ribu dengan jumlah sampel sebanyak 31 sampel

**Tabel 4.19**  
**Kelas Data Berdasarkan Jarak ke Pusat Kota**

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Jarak Pusat Kota (meter)				Jumlah
	< 1500	1500 - 2800	2800 - 4000	> 4000	
90 - 303,75	31	29	13	3	76
303,76 - 517,50	16	17	6	2	41
517,51 - 731,25	2	-	-	-	2
731,26 - 945,00	4	6	2	2	14
945,10 - 1.158,75	1	1	-	-	2
1.158,76 - 1.372,51	1	1	-	-	2
1.372,52 - 1.586,26	4	5	2	-	11
1.586,27 - 1800000	5	2	2	1	10
	64	61	25	8	158

Sumber : Hasil Analisa

### 1.2.1.2 Jarak ke Fasilitas Umum

Fasilitas umum merupakan salah satu unsur yang terdapat didalam pola penggunaan lahan sekaligus dapat menjadi salah satu faktor pemicu dari adanya interaksi kegiatan dalam suatu kawasan. Faktor jarak ke fasilitas dipertimbangkan karena pola pengelompokkan bermukim untuk mendekati fasilitas yang tersedia menyebabkan persaingan dalam mendapatkan lokasi tanah tersebut yang dapat berpengaruh terhadap harga tanahnya

#### A. Fasilitas Pendidikan

Jarak ke fasilitas pendidikan menunjukkan distribusi data yang merata. Untuk SMP, SMA, dan Perguruan Tinggi masing-masing mempunyai distribusi data terbanyak pada jarak < 1 kilometer yaitu sebanyak 45%, 65%, dan 75%. Hal ini berarti fasilitas pendidikan tersebar cukup merata di wilayah perkotaan Kecamatan Lawang.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel

#### B. Fasilitas Kesehatan

Untuk fasilitas kesehatan di kawasan perkotaan kecamatan ketersediaan fasilitas kesehatan terutama rumah sakit sudah

mencukupi. Distribusi sampel terbanyak terdapat pada jarak < 1 km, sebanyak 54 %. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel

### C. Fasilitas Perdagangan

Fasilitas perdagangan yang diambil disini adalah pasar lawang yang terletak di Kelurahan Lawang . Distribusi sampel terbanyak terdapat pada jarak < 1,7 km sedangkan yang paling sedikit ada pada jarak >5 km.

### 1.2.1.3 Utilitas

Utilitas merupakan sarana yang relatif mutlak diperlukan untuk merangsang perkembangan kota dari mendukung aktivitas manusia. Dari tabel dapat dilihat bahwa sambungan listrik, air bersih dan telepon telah merata di seluruh wilayah studi yaitu sebesar 70% - 80% dari sample kapling. Drainase atau saluran pembuangan telah ada di 60 % kapling tanah yang ada.

Selain itu prasarana lain yang akan dilihat adalah jalan. Yang menjadi variabelamatan adalah kondisi jalan dan rute angkutan umum yang melewati sample kapling tanah

#### A. Kondisi Jalan

Hal ini menjadi pertimbangan karena kecenderungan untuk memilih lokasi yang memiliki kemudahan pencapaian dengan lokasi jalan yang baik dan secara tidak langsung akan mempengaruhi harga tanah. Kondisi jalan di wilayah studi menunjukkan bahwa jumlah ruas jalan yang telah diaspal telah mencapai hampir 90% khususnya disekitar lokasi kapling, namun yang baru diaspal dengan baik baru 48%. Yang memiliki aspal kurang baik 41% dan sisanya beraspal buruk. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel

#### B. Rute Transportasi Umum

Angkutan umum merupakan salah satu variabel yang dapat mempengaruhi aksesibilitas tanah. Banyaknya rute angkutan umum penumpang yang melalui bidang tanah menunjukkan tingkat kemudahan pencapaian.

Dari data menunjukkan bahwa sebanyak 30% sampel kapling telah dilalui oleh angkutan umum sedangkan sisanya sebanyak hampir 70% belum dilalui oleh angkutan umum.

#### **1.2.1.4 Penggunaan Tanah**

Penggunaan eksisting tanah pada umumnya berkorelasi langsung terhadap harga tanah. Semakin produktif suatu bidang tanah maka semakin tinggi pula harga. Pada wilayah studi penggunaan tanah yang paling mendominasi adalah permukiman sebanyak 60% dari sampel kapling tanah. Tegalan dan sawah menempati urutan kedua dan ketiga sebesar 13% dan 10% dari sampel kapling. Untuk penggunaan komersial penggunaan tanah sebanyak 10%

**Tabel 4.20**  
**Kelas Data Berdasarkan Jarak Bidang Tanah ke Fasilitas Pendidikan**

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Jarak SMP (Meter)				Jumlah	Jarak SMU (Meter)				Jumlah	Jarak Perguruan Tinggi (Meter)				Jumlah
	< 1600	1600 - 3200	3200 - 4700	> 4700		< 1100	1100 - 2200	2200 - 3400	> 3400		< 1100	1100 - 2000	2000 - 3000	> 3000	
90 - 303,75	52	24	-	1	76	43	26	7	-	76	35	26	12	3	76
303,76 - 517,50	33	8	-	-	41	31	10	-	-	41	22	16	3	-	41
517,51 - 731,25	2	-	-	-	2	2	-	-	-	2	2	-	-	-	2
731,26 - 945,00	12	2	-	-	14	8	6	-	-	14	5	7	2	-	14
945,10 - 1.158,75	1	1	-	-	2	1	1	-	-	2	1	-	1	-	2
1.158,76 - 1.372,51	2	-	-	-	2	2	-	-	-	2	1	1	-	-	2
1.372,52 - 1.586,26	9	1	1	-	11	8	-	1	2	11	4	3	2	2	11
1.586,27 - 1800	9	1	-	-	10	8	1	1	-	10	6	3	1	-	10
	120	37	1	1	158	103	44	2	2	158	76	56	21	5	158

Sumber : Hasil Analisa

**Kelas Data Berdasarkan Jarak Bidang Tanah ke Fasilitas Kesenatan**

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Jarak Rumah Sakit (Meter)				Jumlah	Jarak Puskesmas (Meter)				Jumlah
	< 1100	1100 - 2100	2100 - 3100	> 3100		< 1500	1500 - 3000	3000 - 4400	> 4400	
90 - 303,75	41	24	8	3	76	43	25	6	2	76
303,76 - 517,50	24	12	4	1	41	19	18	3	1	41
517,51 - 731,25	2	-	-	-	2	1	-	1	-	2
731,26 - 945,00	4	8	2	-	14	7	4	2	1	14
945,10 - 1.158,75	1	-	1	-	2	1	-	1	-	2
1.158,76 - 1.372,51	1	1	-	-	2	-	1	1	-	2
1.372,52 - 1.586,26	5	3	3	-	11	2	9	-	-	11
1.586,27 - 18000	8	-	1	1	10	5	4	1	-	10
	86	48	19	5	158	78	61	15	4	158

Sumber : Hasil Analisa

**Tabel 4.22**  
**Kelas Data Berdasarkan Jarak Bidang Tanah ke Pasar**

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Jarak Pasar (Meter)				Jumlah
	< 1700	1700 - 3400	3400 - 5100	> 5100	
90 - 303,75	40	25	9	2	76
303,76 - 517,50	18	14	7	2	41
517,51 - 731,25	-	1	1	-	2
731,26 - 945,00	5	6	3	-	14
945,10 - 1.158,75	-	-	1	1	2
1.158,76 - 1.372,51	-	2	-	-	2
1.372,52 - 1.586,26	5	5	1	-	11
1.586,27 - 18000	6	2	2	-	10
	74	55	24	5	158

Sumber : Hasil Analisa

Tabel 4.23  
Kelas Data Berdasarkan Keberadaan Jaringan Utilitas

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Air Bersih		Listrik		Telepon		Drainase	
	Ada	Tidak Ada	Ada	Tidak Ada	Ada	Tidak Ada	Ada	Tidak Ada
90 - 303,75	55	21	66	10	59	17	55	21
303,76 - 517,50	31	10	33	8	32	9	28	13
517,51 - 731,25	-	2	-	2	-	2	-	2
731,26 - 945,00	10	4	10	4	10	4	10	4
945,10 - 1.158,75	1	1	1	1	1	1	1	1
1.158,76 - 1.372,51	1	1	1	1	1	1	-	2
1.372,52 - 1.586,26	9	2	10	1	10	1	8	3
1.586,27 - 18000	7	3	8	2	8	2	8	2
	114	44	129	29	121	37	110	48

Sumber : Hasil Analisa

Tabel 4.24  
Kelas Data Berdasarkan Prasarana Jalan dan Transpotasi

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Kondisi Jalan			Jumlah	Rute Angkutan		Jumlah
	Baik	sedang	Buruk		Ada	Tidak Ada	
90 - 303,75	14	47	15	76	10	66	76
303,76 - 517,50	31	14	1	46	14	32	46
517,51 - 731,25	3	2	-	5	2	3	5
731,26 - 945,00	5	3	-	8	3	5	8
945,10 - 1.158,75	1	-	-	1	-	2	2
1.158,76 - 1.372,51	2	-	-	2	2	-	2
1.372,52 - 1.586,26	10	-	-	10	9	1	10
1.586,27 - 18000	10	-	-	10	10	-	10
	76	66	16	158	50	109	159

Sumber : Hasil Analisa

**Tabel 4.25**  
**Kelas Data Berdasarkan Penggunaan Tanah**

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Jenis Penggunaan						Jumlah
	Industri	Komersial	Permukiman	Sawah	Tegalan	RTH	
90 - 303,75	3	1	34	14	22	2	76
303,76 - 517,50	3	1	42	-	-	-	46
517,51 - 731,25	-	1	4	-	-	-	5
731,26 - 945,00	-	1	6	1	-	-	8
945,10 - 1.158,75	-	-	-	-	-	1	1
1.158,76 - 1.372,51	-	2	-	-	-	-	2
1.372,52 - 1.586,26	-	2	8	-	-	-	10
1.586,27 - 18000	-	7	3	-	-	-	10
	6	15	97	15	22	3	158

Sumber : Hasil Analisa

#### 4.2.2 Karakter Fisik

##### ❖ Topografi

Topografi atau kemiringan tanah sangat mempengaruhi kegiatan manusia dalam usaha pemanfaatan tanah. Tanah yang memiliki kemiringan yang relatif datar sangat berpotensi dalam menunjang kegiatan manusia. Sedangkan yang memiliki kemiringan yang relatif curam atau bergelombang akan memerlukan biaya tambahan dalam pengelolaannya untuk menjadikannya cocok dengan rencana yang akan dikembangkan di atasnya.

Dari tabel dapat dilihat bahwa sebanyak 56% sampel kapling memiliki topografi yang datar, 32% bergelombang dan 11,3% curam. Dikarenakan perkotaan kecamatan lawang umumnya bertopografi datar sehingga masih dapat dikembangkan untuk pembangunan.



Tabel 4.26  
Kelas Data Berdasarkan Karakter Fisik

Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Kemiringan			Jumlah
	Datar	Bergelombang	Curam	
90 - 303,75	39	19	17	75
303,76 - 517,50	24	22	-	46
517,51 - 731,25	1	4	-	5
731,26 - 945,00	4	4	-	8
945,10 - 1.158,75	2	-	-	2
1.158,76 - 1.372,51	1	1	-	2
1.372,52 - 1.586,26	9	-	1	10
1.586,27 - 18000	9	1	-	10
	89	51	18	158

Sumber : Hasil Analisa

#### 4.2.3 Karakter Legal

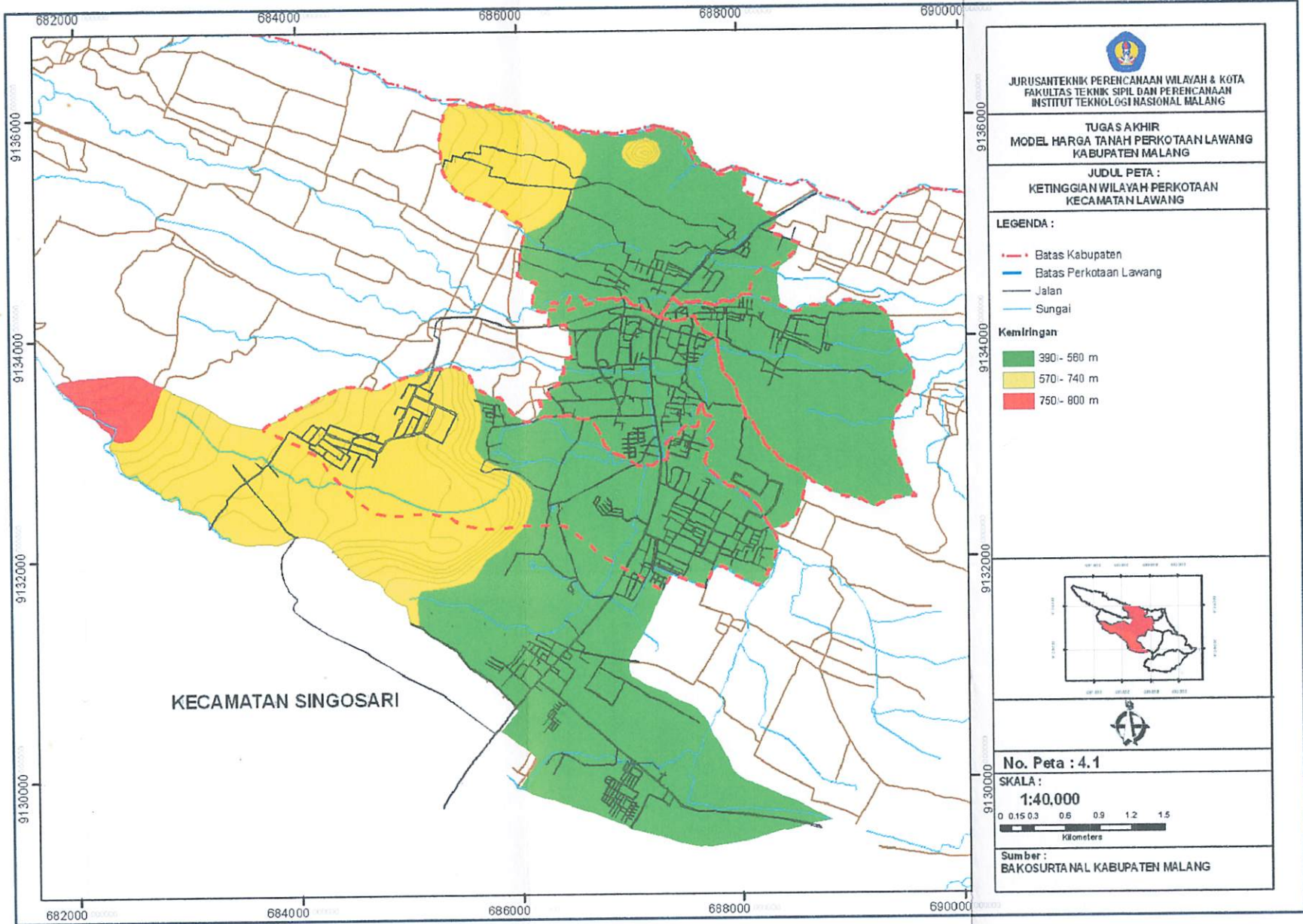
##### 4.2.3.1 Rencana Peruntukkan Tanah

Rencana peruntukkan tanah berkaitan erat dengan rencana tata ruang dari lokasi studi sendiri dengan mempertimbangkan peraturan yang berlaku dan potensi yang akan datang. Berdasarkan peta rencana pola ruang maka dapat dilihat bahwa titik sampel kapling yang telah diambil, menurut rencana tata ruang akan direncanakan peruntukkan lahannya menjadi apa sehingga dapat diprediksi dengan perubahan peruntukkan lahan maka akan berpengaruh pada harga tanah dikemudian hari.

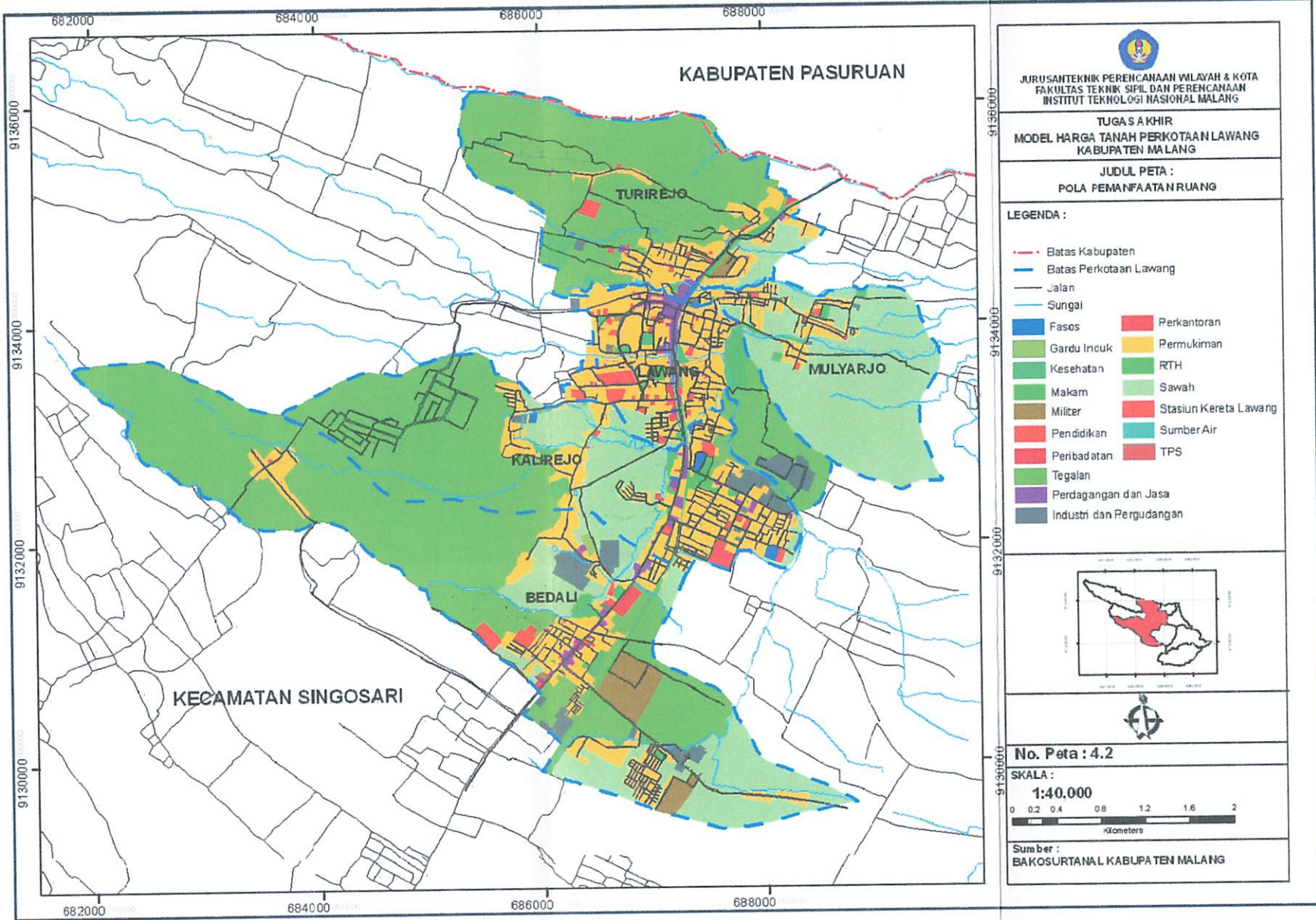
Tabel 4.27  
Kelas Data Berdasarkan Karakter Legal

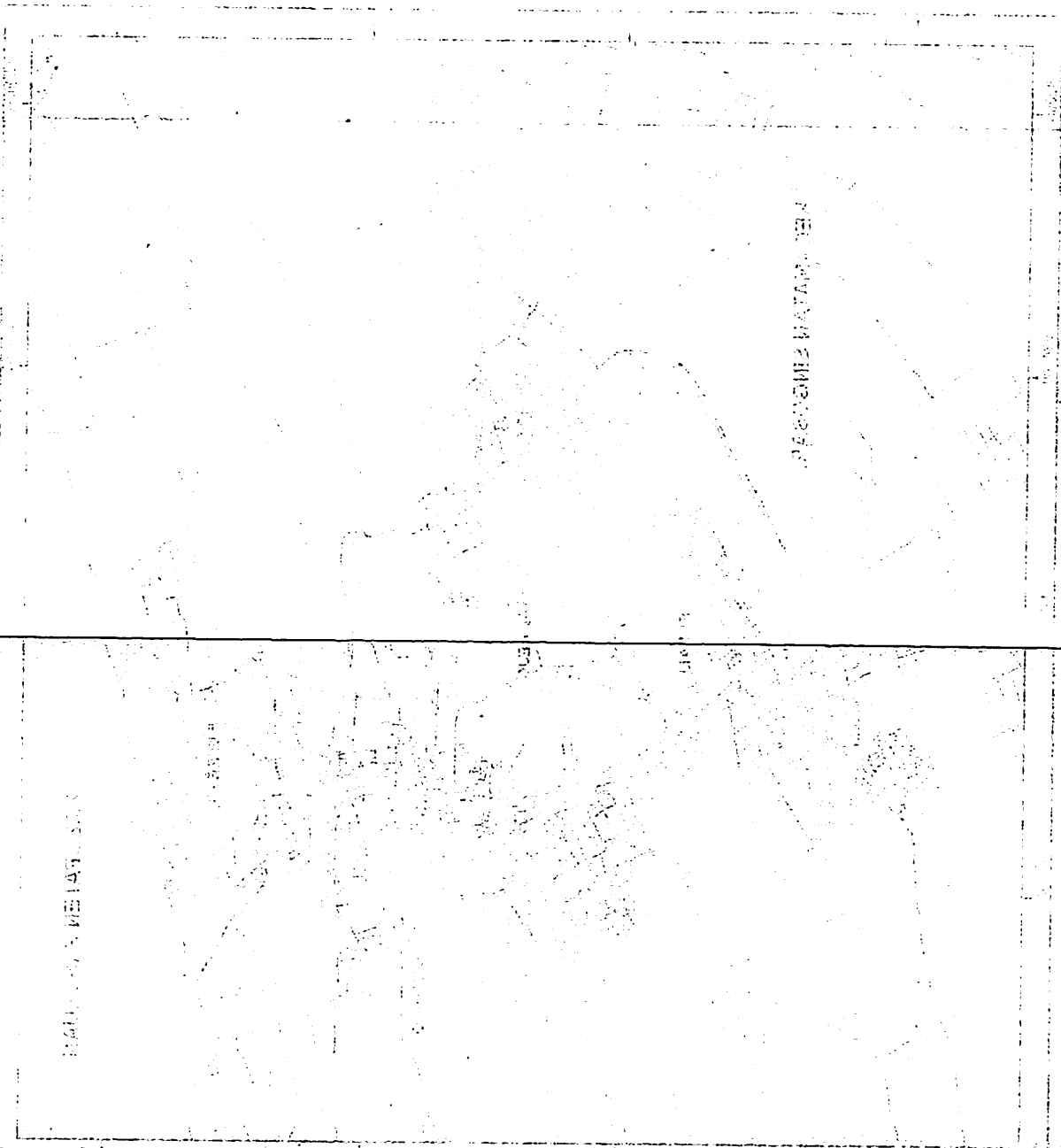
Harga (ribu/m <sup>2</sup> )	Rencana Peruntukkan							
	Permukiman	RTH	Fasum	Industri	Komersial	TPS	Sawah	Tegalan
90 - 303,75	47	1	1	1	4	-	8	5
303,76 - 517,50	35	1	-	-	1	-	-	-
517,51 - 731,25	4	-	-	-	-	-	-	-
731,26 - 945,00	17	-	-	-	2	-	-	-
945,10 - 1.158,75	3	1	-	-	1	-	1	-
1.158,76 - 1.372,51	1	-	-	-	1	-	-	-
1.372,52 - 1.586,26	7	-	-	-	5	-	-	-
1.586,27 - 18000	2	-	-	-	9	-	-	-
	116	3	1	1	23	0	9	5

Sumber : Hasil Analisa









MAP OF THE PHILIPPINES

PHILIPPINE ARCHipelago

Scale: 1:50,000

Projection: UTM

Zone: 51N

Datum: WGS 84

Units: Meters

Contour Interval: 20m

Map Date: 2000

Map No: 1000

Sheet No: 1000

Scale: 1:50,000

Projection: UTM

Zone: 51N

Datum: WGS 84

Units: Meters

Contour Interval: 20m

Map Date: 2000

Map No: 1000

Sheet No: 1000



PHILIPPINES

Scale: 1:50,000

Projection: UTM

Zone: 51N

Datum: WGS 84

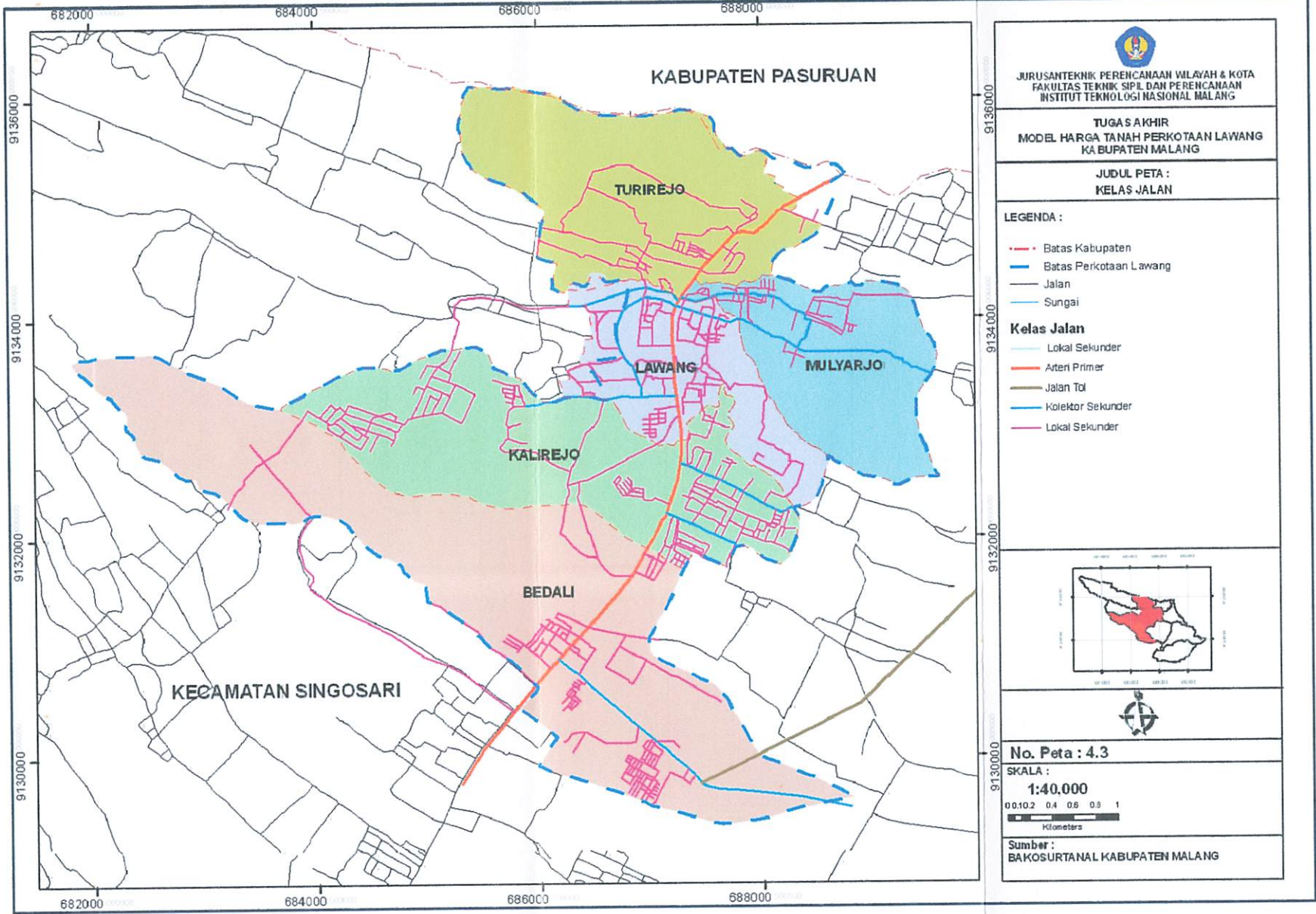
Units: Meters

Contour Interval: 20m

Map Date: 2000

Map No: 1000

Sheet No: 1000



RECEIVED

1900

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

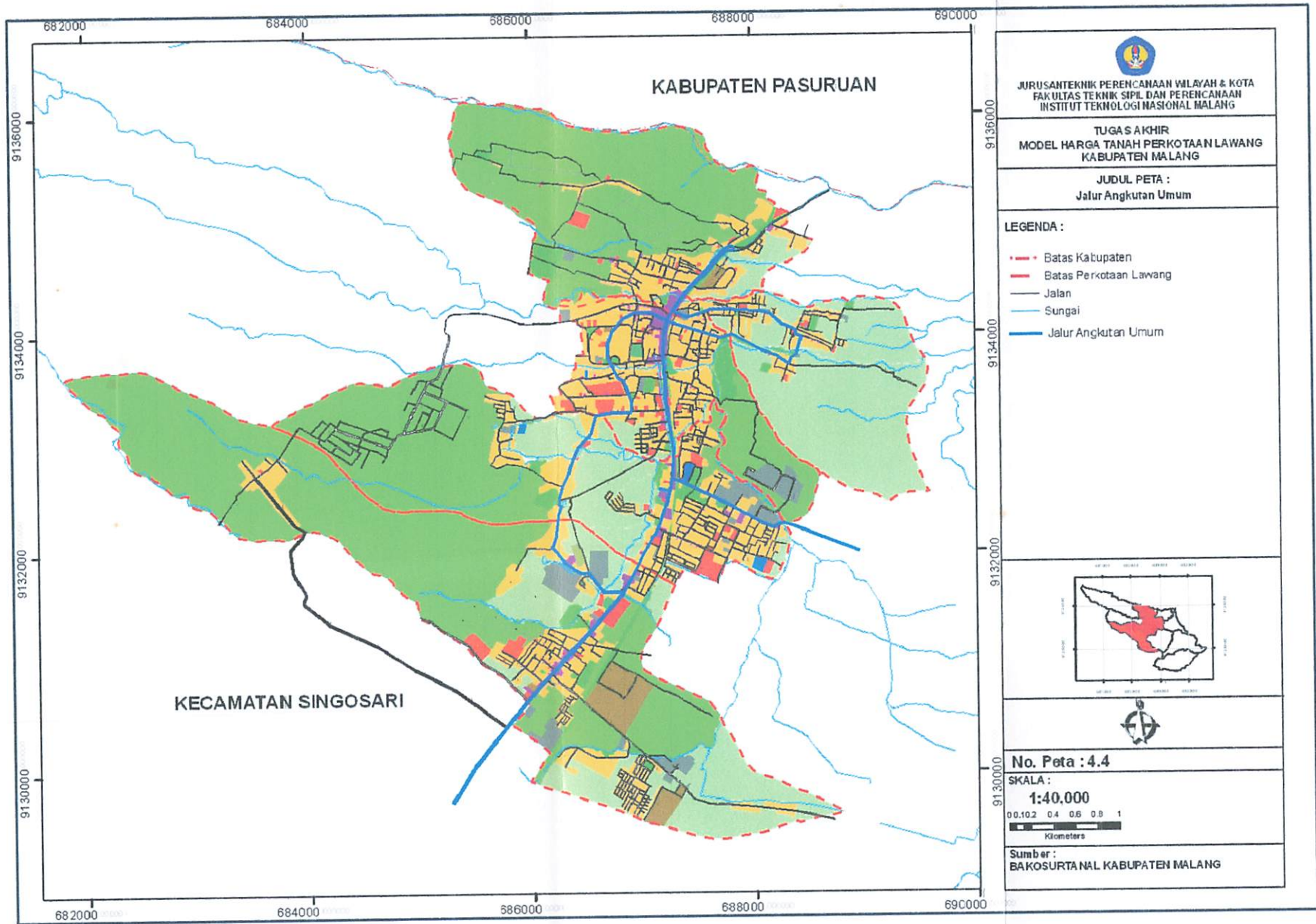


RECEIVED

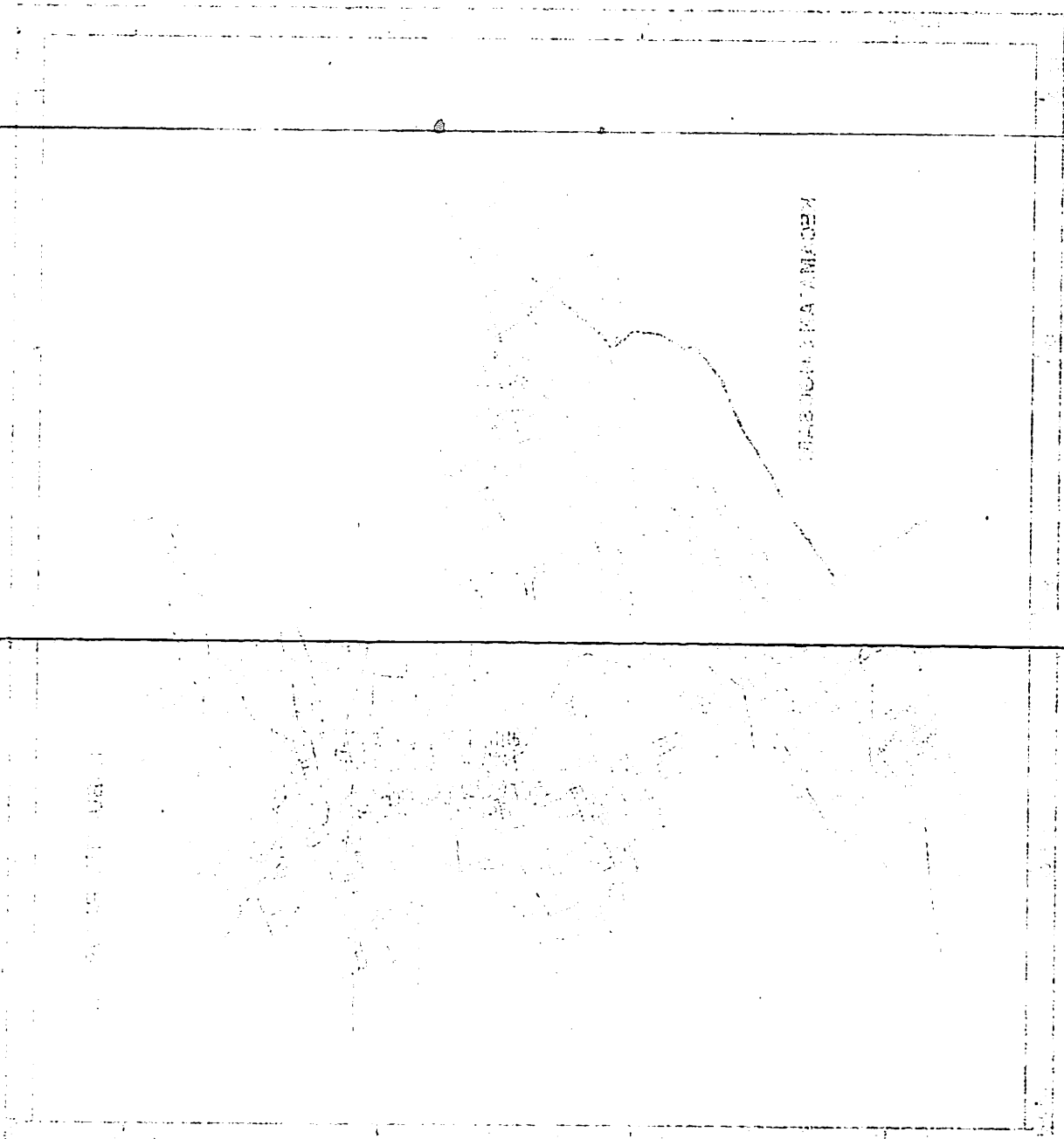
RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED



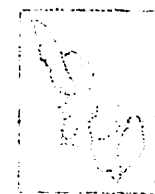




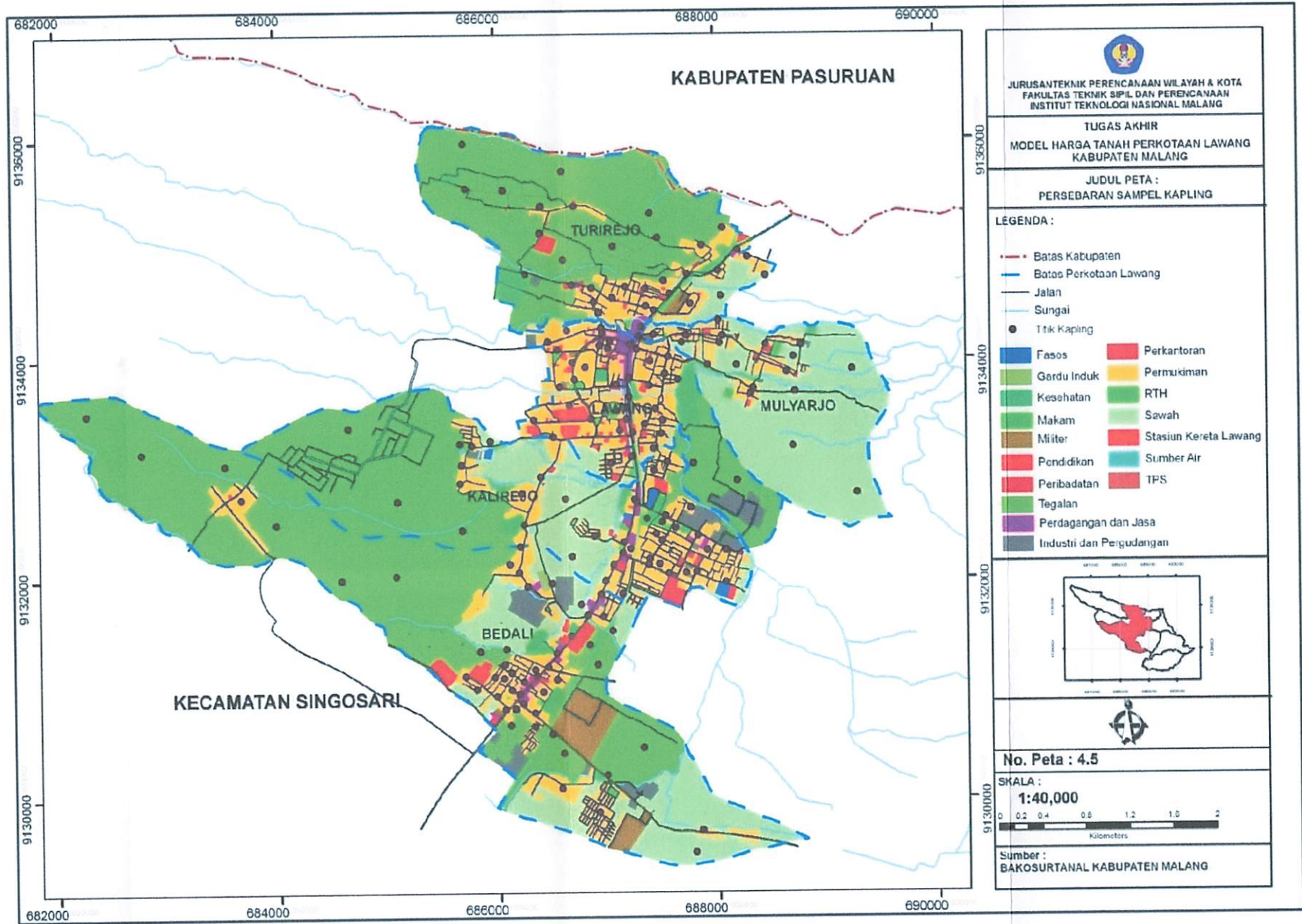
SECTION 3 MATRICES

SECTION 3 MATRICES

SECTION 3 MATRICES



SECTION 3 MATRICES



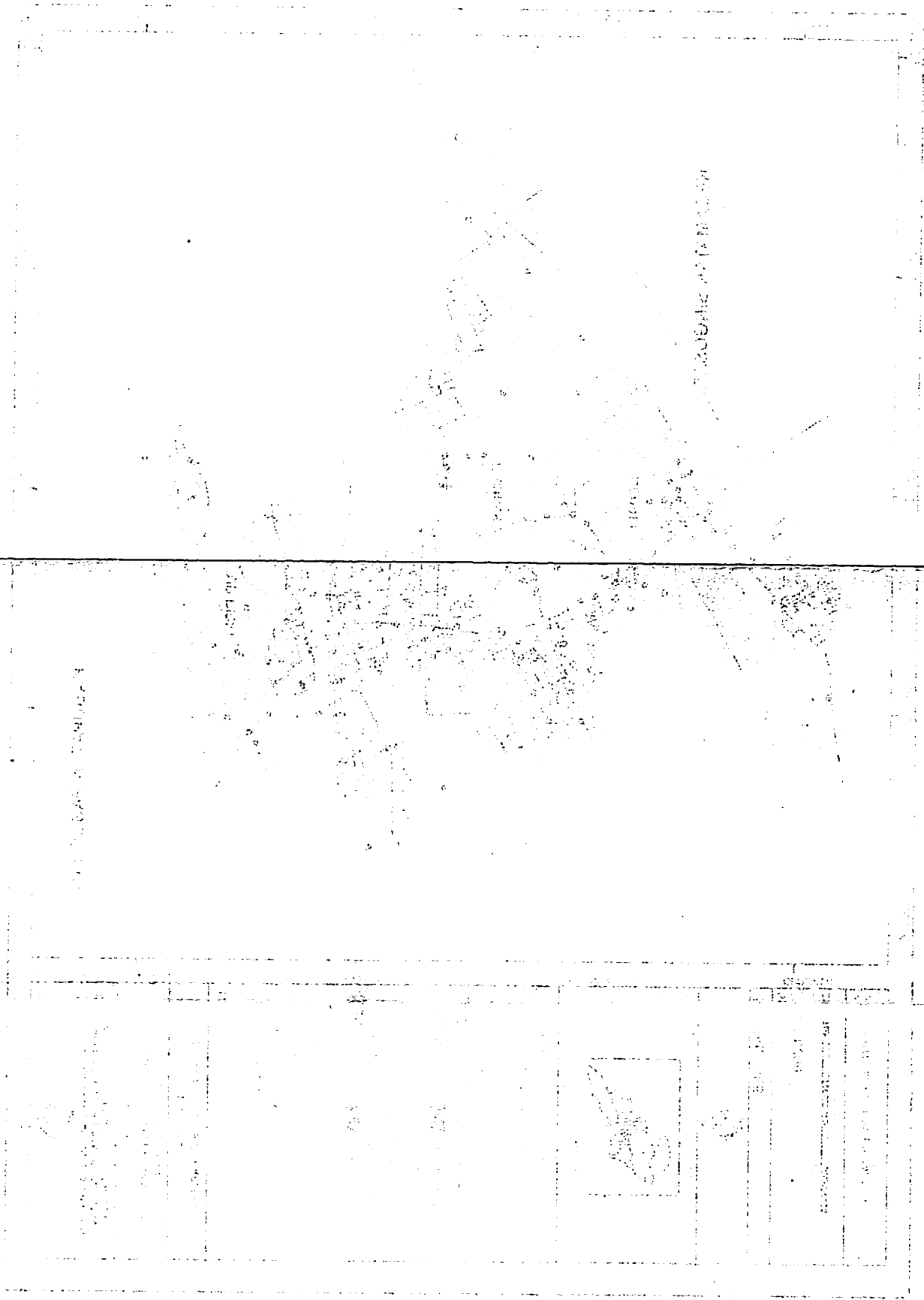


FIG. 1. PERSPECTIVE VIEW

FIG. 2. SECTIONAL VIEW

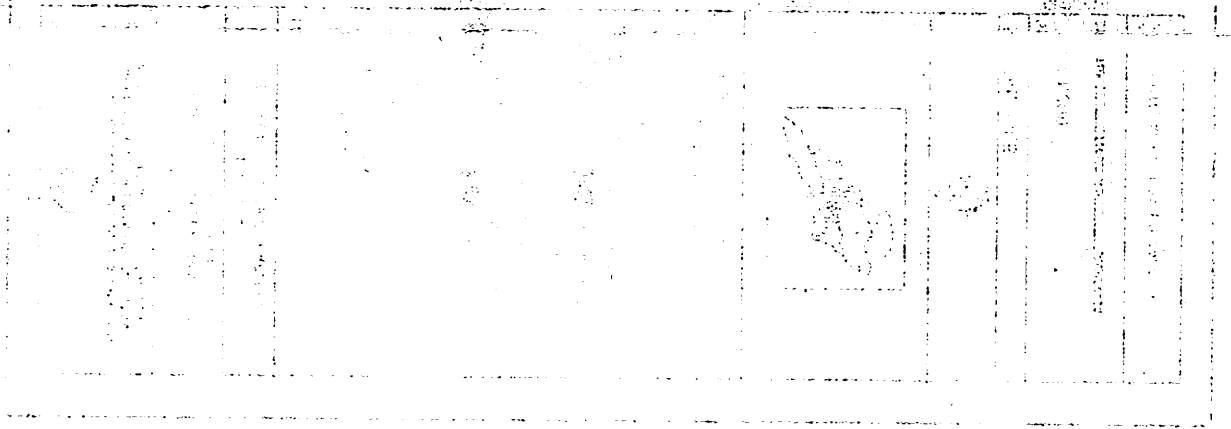


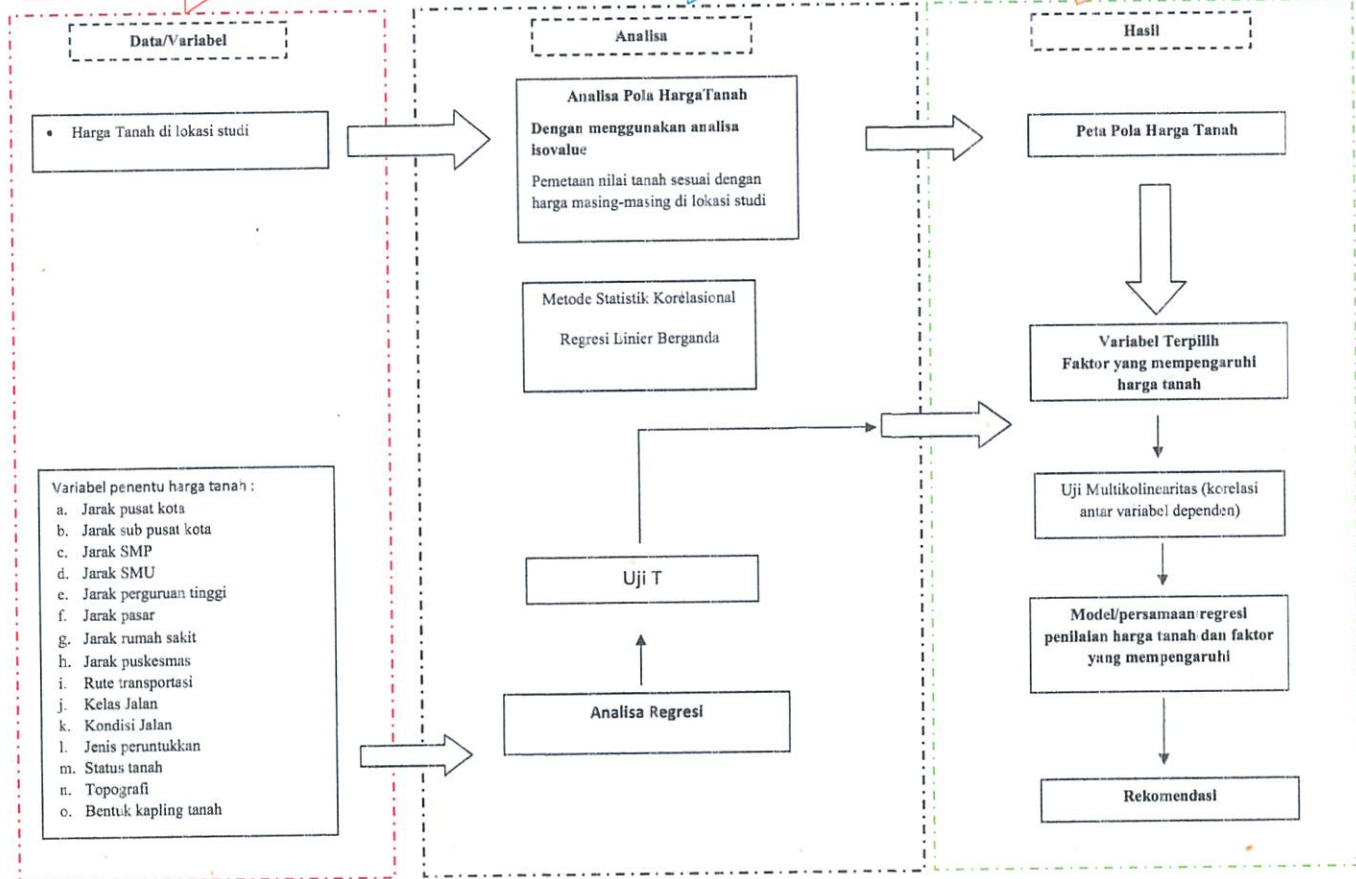
FIG. 3. SECTIONAL VIEW

FIG. 4. SECTIONAL VIEW

INPUT

PROSES

OUTPUT



## **BAB V**

### **ANALISA MODEL HARGA TANAH**

Berdasarkan pada teori yang telah diuraikan sebelumnya dan data-data yang menjadi penunjang untuk proses analisa, maka pada bagian ini akan diuraikan proses analisa yang akan terbagi menjadi 2 bagian yaitu analisa pola harga tanah dan analisa faktor yang mempengaruhi harga tanah dengan menggunakan metode statistik.

#### **5.1 Analisa Pola Harga Tanah di Lokasi Studi**

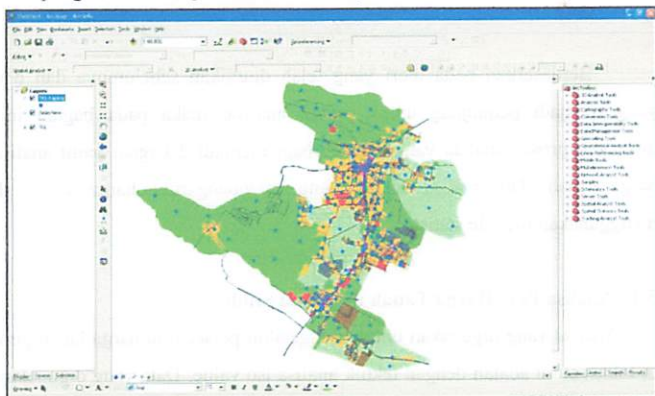
Analisa yang digunakan untuk mengetahui persebaran harga lahan perkotaan di lokasi studi adalah dengan teknik analisa iso value. Data yang digunakan yaitu dengan menggunakan data harga pasar tanah. Kemudian dilakukan proses plotting terhadap jalan. Dari hasil plotting kemudian melakukan proses pada Global Mapping supaya hasil plotting dapat dilakukan pada analisa di arcGis. Selain itu, melakukan penyesuaian dengan data harga pasar tanah yang terdapat di excel kemudian dilakukan proses pada analisa peta arcGis dengan menyamakan koordinat koordinat titik-titik observasi wilayah penelitian tersebut.

Setelah melakukan penggabungan data harga tanah di excel dengan arcGis kemudian melakukan analisa dengan membuat TIN sebagai bagian dari teknik iso value. Pada proses creating TIN berikut yang perlu dilakukan adalah dengan menggunakan data yang telah diisi dengan unit analisa berupa jalan, titik-titik koordinat serta harga lahan. Setelah itu hasil TIN dibuat dengan membentuk kontur sehingga dapat dimunculkan garis kontur atau isovalue. Garis isovalue ini masih membutuhkan proses interpolasi lebih lanjut dikarenakan pengambilan sampel yang tidak semuanya teratur, oleh karena itu dengan menggunakan interpolasi maka dapat dibuat batasan yang lebih tegas antara harga tanah yang satu dengan yang lain.

Berikut akan disajikan gambar proses analisa berupa peta persebaran sampel kapling dan peta hasil analisa

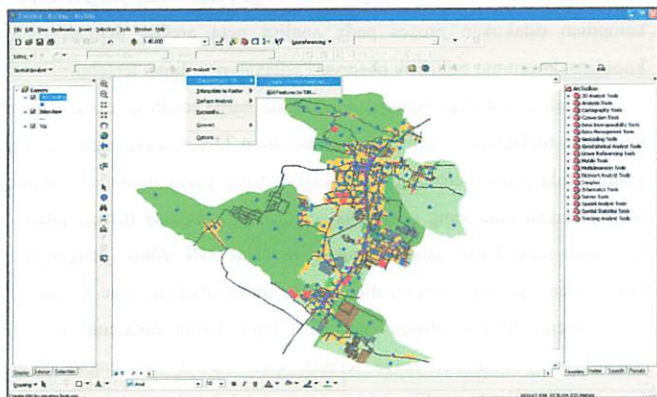
## ❖ Gambar (a)

Menunjukkan persebaran sampel kapling tanah yang diambil, dapat dilihat bahwa pengambilan sampel dilakukan cukup merata di seluruh wilayah studi

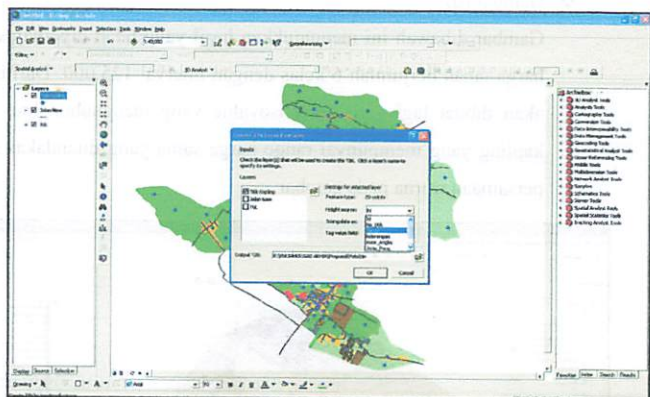


## ❖ Gambar (b)

Langkah selanjutnya menggunakan ekstension 3D analyst dengan memilih *create/modify TIN* setelah itu pilih *create TIN from features*

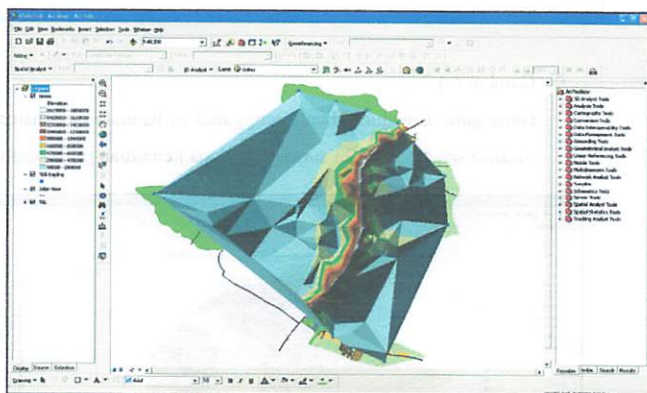


Akan muncul kotak dialog yang berisi jenis layer mana yang akan digunakan dalam analisa. Layer titik kapling dipilih dan *height source* menggunakan harga. Setelah itu OK.



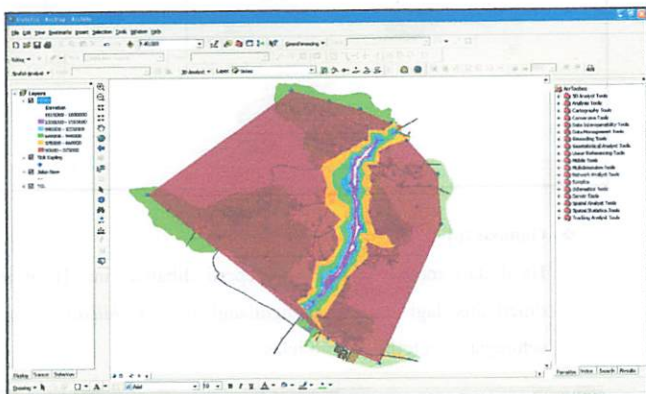
❖ Gambar (c)

Hasil dari model TIN dilihat seperti dibawah ini. Hasil ini akan diperhalus lagi dengan menghilangkan efek *hillside illumination* sehingga akan terlihat lebih jelas.



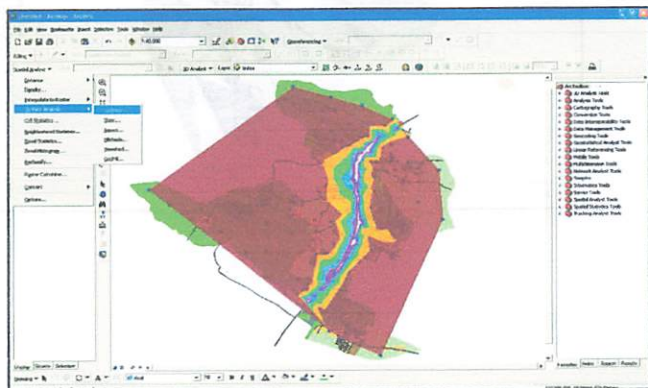
## ❖ Gambar (d)

Gambar dibawah ini menunjukkan hasil yang telah diperhalus. Kelas harga tanah berjumlah 6 kelas dengan interval 125.000. Dari hasil ini akan dibuat lagi garis-garis isovalue yang menghubungkan sampel kapling yang mempunyai range harga sama yang ditandakan dengan persamaan warna pada gambar.



## ❖ Gambar (c)

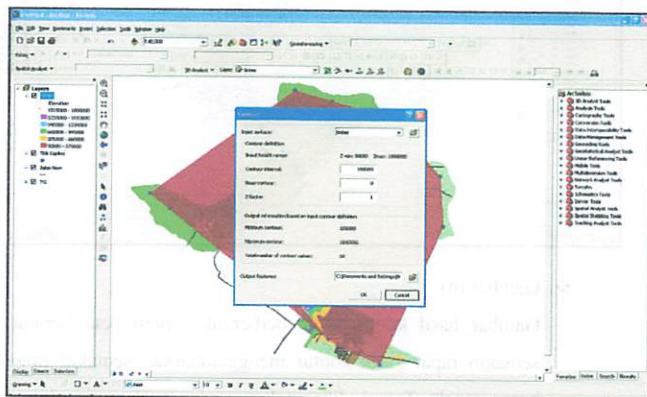
Garis-garis isovalue dibuat menggunakan bantuan ekstension *Spatial Analyst* setelah itu pilih *surface analysis* kemudian pilih *contour*





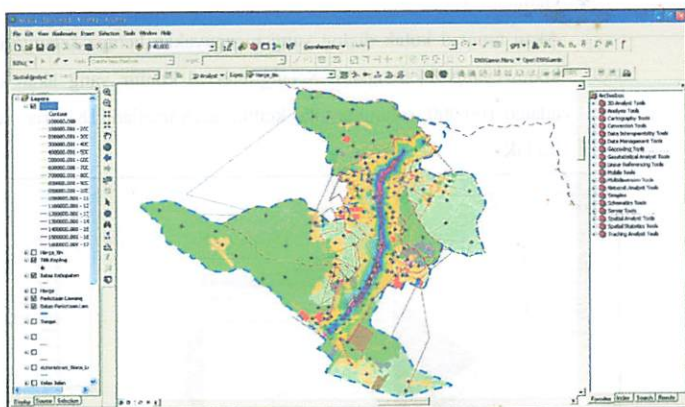
## ❖ Gambar (f)

Akan muncul kotak dialog yang menanyakan berapa selang/interval kontur yang dikehendaki. Selang/interval kontur yang akan dibuat adalah 100.000, sehingga total kontur akan menjadi 18 garis. Setelah itu OK.



## ❖ Gambar (g)

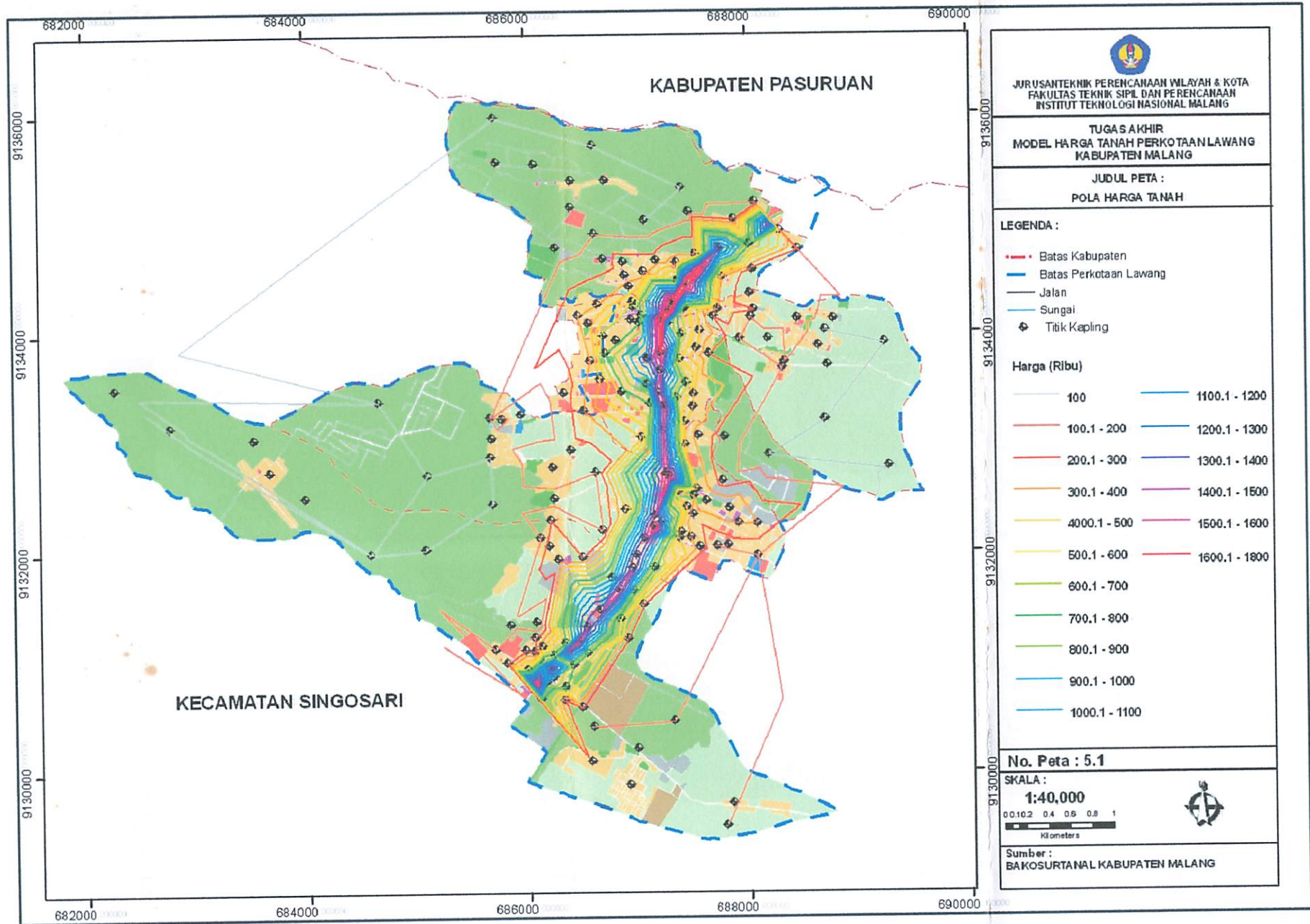
Gambar hasil kontur akan berbentuk seperti dibawah, dimana semakin rapat garis kontur menggambarkan semakin tinggi harga tanah. Tetapi dikarenakan terdapat 18 garis akan membuat gambar kontur menjadi membingungkan dan menjadi sulit dipahami maka akan dilakukan interpolasi dimana batas antar kontur akan dipertegas dan jumlah garis kontur akan dikurangi sehingga sama dengan jumlah kelas/range

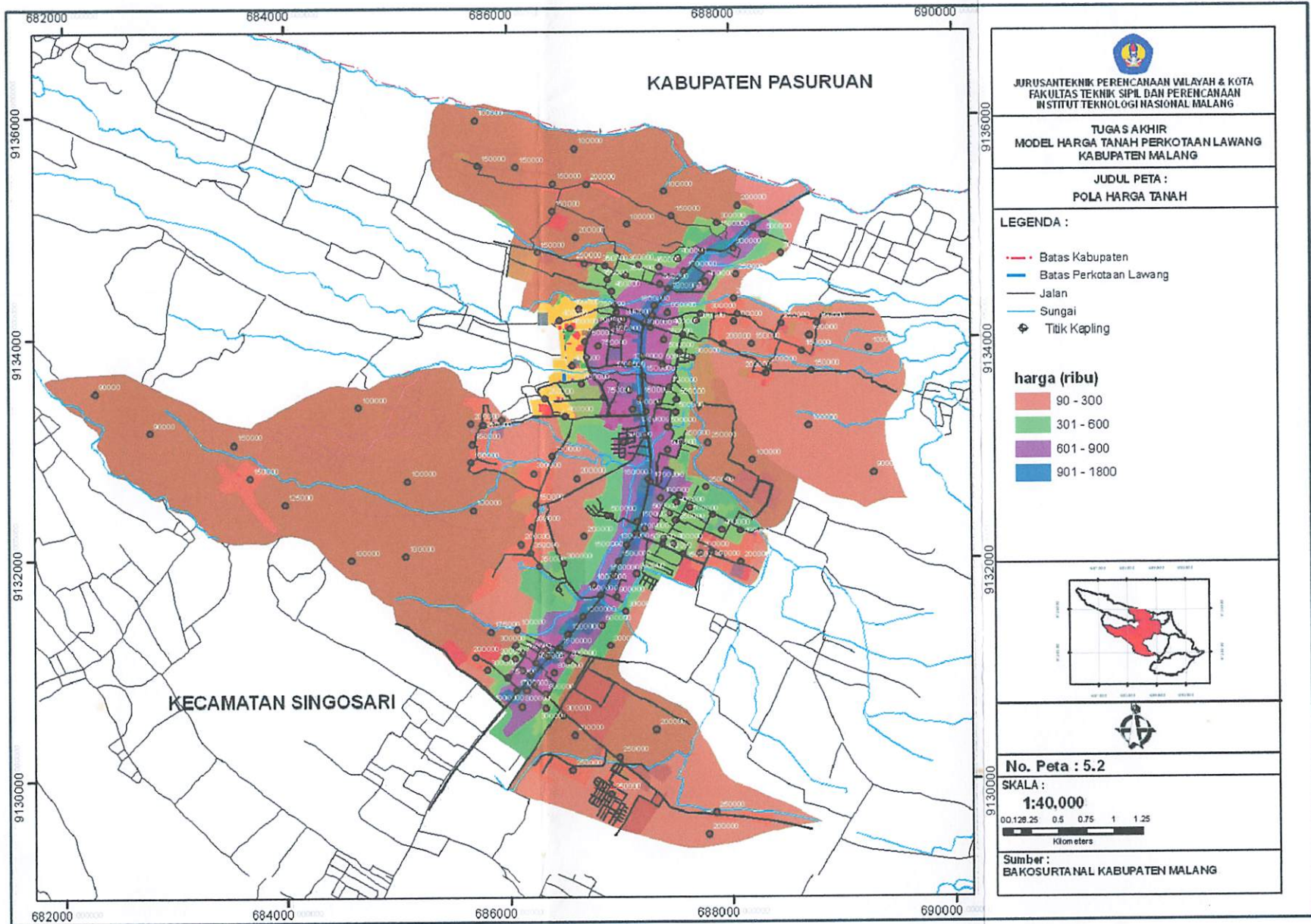


❖ Gambar (h)

Gambar hasil kontur akan berbentuk seperti peta berikut, dimana semakin rapat garis kontur menggambarkan semakin tinggi variasi harga tanah. Tetapi dikarenakan terdapat 18 garis akan membuat gambar kontur menjadi membingungkan dan menjadi sulit dipahami maka akan dilakukan interpolasi dimana batas antar kontur akan dipertegas dan jumlah garis kontur akan dikurangi menjadi 4 kelas saja dengan menggunakan nilai range 300.000.

Interpolasi dilakukan dengan melihat harga pada umumnya dipengaruhi oleh jarak namun juga dipengaruhi oleh jenis penggunaan tanah.





Dari peta model harga tanah dapat dilihat bahwa terjadi pemusatan harga tanah yang terjadi pada sepanjang jalan arteri primer. Secara umum dapat dilihat pada peta bahwa harga tanah tertinggi ada pada sepanjang jalur arteri dan harga tanah semakin menurun secara teratur ketika jarak semakin menjauh dari jalan arteri.

Jika dibandingkan dengan model yang dipunyai oleh BJ. Berry yang telah dikemukakan diawal tulisan, mengatakan bahwa untuk kota kecil gambaran ideal tentang "*distance decay principle*" untuk perubahan harga tanah masih menunjukkan pola dan degradasi yang teratur dengan pusatnya merupakan penggunaan lahan yang mempunyai harga tanah tertinggi dalam hal ini kawasan pusat kota.

Hasil analisa menunjukkan bahwa adanya jaringan jalan arteri primer memberikan dampak yang besar terhadap pola harga tanah, dimana harga tanah tertinggi tidak hanya berpusat di kawasan pusat kota saja yaitu di sekitar pasar lawang tetapi mayoritas berada di sepanjang jalan arteri primer. Hal ini berarti adanya jalan arteri primer berpengaruh sangat kuat terhadap pembentukan pola harga tanah di lokasi studi



Model BJ Berry



Hasil Analisa

## 5.2 Analisa Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah

Berdasarkan perumusan variabel-variabel yang telah dilakukan sebelumnya maka didapat 16 faktor yang mempengaruhi harga tanah pada lokasi studi. Analisa ini dilakukan dengan menggunakan metode statistik korelasional dimana hasil akhirnya dapat diketahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah.

**Tabel 5.1**  
**Pembagian Variabel Yang Digunakan Dalam Analisa**

Variabel Dependent		Variabel Independent	
Jenis	Variabel	Jenis	Data
Harga Tanah	Interval	Jarak Pusat	Interval
		Jarak Fasilitas Pendidikan	
		❖ SMP	Interval
		❖ SMU	Interval
		❖ Perguruan Tinggi	Interval
		Jarak Pasar	Interval
		Jarak Fasilitas Kesehatan	
		❖ Rumah Sakit	Interval
		❖ Puskesmas	Interval
		Utilitas	
		❖ Listrik	Nominal
		❖ Telepon	Nominal
		❖ Air Bersih/ PDAM	Nominal
		❖ Saluran Pembuangan/drainase	Nominal
		Prasarana Jalan	
		❖ Kondisi Jalan	Ordinal
		❖ Kelas Jalan	Ordinal
Rute Angkutan	Nominal		
Jenis Penggunaan	Nominal		
Bentuk Kapling Tanah	Nominal		
Kemiringan Tanah	Nominal		
Rencana Penggunaan Tanah	Nominal		

Pembagian variabel dilakukan agar dapat diketahui jenis variabel yang mempengaruhi harga tanah sehingga dapat ditentukan alat analisis apa yang dipakai dalam proses analisa. Proses analisa menggunakan bantuan software SPSS for windows untuk menguji variabel yang berpengaruh. Sebelum melakukan analisis regresi terlebih dahulu dilakukan uji normalitas data, hal ini dilakukan agar dapat diketahui apakah data yang ada terdistribusi normal atau tidak, sehingga selanjutnya dapat ditentukan jenis statistik

**Tabel 5.2**  
**Uji Normalitas Data**  
**One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

		harga	Jarak pusat	Jarak SMU	Jarak SMP	Jarak RS	Jarak Pusk	Jarak psr	Jarak kamp
N		158	158	158	158	158	158	158	158
Normal Parameters(a,b)	Mean	582373.42	1946.22	1041.090	1131.824	1225.73	1702.069	2057.68	1325.113
	Std. Deviation	493777.428	1102.869	735.4722	864.0991	845.768	1174.1750	1416.560	774.8536
	Absolute								
Most Extreme Differences		.224	.104	.111	.112	.134	.100	.093	.098
	Positive	.224	.104	.111	.112	.134	.100	.093	.098
	Negative	-.159	-.058	-.088	-.111	-.084	-.077	-.080	-.063
Kolmogorov-Smirnov Z		2.822	1.302	1.395	1.405	1.684	1.283	1.171	1.231
Asymp. Sig. (2-tailed)		.000	.087	.041	.038	.007	.082	.129	.097

a Test distribution is Normal.

b Calculated from data.

Data dikatakan terdistribusi normal apabila nilai signifikansi  $> 0,05$ . Dapat dilihat dari tabel bahwa data interval terdistribusi normal ( nilai signifikansi  $> 0,05$ ) sehingga dapat dilakukan uji statistik dengan menggunakan analisis regresi

Selanjutnya untuk memudahkan dalam pengerjaan analisa khususnya analisa regresi maka penulis memutuskan untuk mengubah data nominal dan ordinal ke dalam data interval dengan menggunakan *Metode Suksesif Interval (MSI)*<sup>1</sup> Metode Suksesif interval adalah metode yang digunakan untuk mengubah data nominal/ordinal kedalam data interval sehingga data tersebut dapat dianalisa dengan menggunakan analisis regresi. Adapun hal ini dilakukan agar data hasil

<sup>1</sup> Sarwono Jonathan, 2011, *Mixed Methods : Cara menggabungkan Riset Kuantitatif dan Riset kualitatif Secara Benar*, hal 177 PT Elex Media Komputindo, Jakarta

konversi langsung dapat digunakan dalam analisa regresi yang membutuhkan data interval. Proses pengerjaan ini dilakukan dengan bantuan software Microsoft Excel.

Tahap awal dilakukan pengkodean (coding) untuk data-data nominal dan ordianal untuk memudahkan dalam analisa. Dibawah ini adalah hasil konversi variabel nominal ordinal.

**Tabel 5.3**  
**Konversi data nominal dan ordinal**

<b>Variabel</b>	
<b>Listrik</b>	
Tidak ada	1
ada	2
<b>Telepon</b>	
Tidak ada	1
ada	2
<b>Air Bersih</b>	
Tidak ada	1
ada	2
<b>Drainase</b>	
Tidak ada	1
ada	2
<b>Kelas Jalan</b>	
Arteri Primer	1
Kolektor Sekunder	2
Lokal Sekunder	3
<b>Kondisi Jalan</b>	
Baik/aspal baik	1
Sedang/aspal kurang baik	2
Buruk/makadam	3
<b>Rute Angkutan</b>	
Ada	1
Tidak ada	2
<b>Jenis Penggunaan</b>	



Variabel	
Industri	1
komersil	2
permukiman	3
RTH	4
sawah	5

Sumber : Hasil Analisa

Tabel diatas merupakan jumlah sampel kapling yang diamati di lapangan yaitu berjumlah 158 sampel. Dari tabel dapat dilihat bahwa setiap sampel mempunyai karakteristik masing-masing berdasarkan 16 variabel yang mempengaruhi. Variabel nominal/ordinal yang terdiri dari (a) ketersediaan utilitas berupa listrik, air bersih, telepon, dan drainase (b) ketererangan, (c) rute angkutan umum, (c) jenis penggunaan, (d) kelas jalan, dan (e) kondisi jalan pada awalnya mempunyai data nominal dan ordinal yang berupa urutan atau peringkat. Setelah diubah dengan menggunakan Metode Suksesif Interval (MSI) maka hasilnya dapat dilihat seperti tabel diatas.

### 5.2.1 Analisa Regresi Linier Berganda

Analisis regresi mengharuskan data yang akan dianalisis menggunakan data yang berasal dari data interval atau skalar, sehingga data ordinal dan nominal terlebih dahulu harus dirubah kedalam bentuk data interval.

Setelah dilakukan proses analisa dengan menggunakan variabel dependen harga tanah dan 16 variabel independen, maka didapat hasil sebagai berikut; (langkah-langkah analisa dapat dilihat pada lembar lampiran)

**Tabel 5.4**  
Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	194246.899	60964.344		3.188	.003		
	Jarak_pusat	50.951	12.670	.817	4.021	.000	.194	5.147
	Jarak_SMU	12.154	17.996	.145	.675	.503	.173	5.777
	Jarak_SMP	3.662	11.144	.062	.329	.744	.222	4.497
	jarak_RS	-44.613	12.996	-.606	-3.433	.001	.257	3.895

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
Jarak_Pusk	-9.976	10.399	-.200	-.959	.043	.185	5.1
Jarak_psr	-12.278	7.814	-.266	-2.588	.024	.281	3.6
Jarak_kamp	-6.639	11.774	-.088	-.564	.576	.331	3.0
listrik	47564.179	14421.987	.674	3.298	.002	.192	5.2
telepon	39558.157	15212.717	.549	2.600	.013	.180	5.6
drainase	45728.942	13261.583	.610	3.448	.001	.256	3.9
air bersih	7173.405	12429.429	.094	.577	.067	.300	3.3
Keterangan	-604.905	265.070	-.273	-2.282	.028	.561	1.8
Rute Angkutan	67751.686	32387.310	.108	2.092	.038	.567	1.8
Jenis Penggunaan	28059.823	11046.194	.444	2.540	.015	.263	3.8
Kondisi Jalan	55292.680	28440.978	.098	1.944	.050	.596	1.7
Kelas Jalan	359212.324	30292.086	.607	11.858	.000	.574	1.8

a Dependent Variable: harga  
Sumber : Hasil Analisa (Output SPSS)

Nilai T tabel df 141 = 1.976

Dari tabel koefisien diatas dapat dilihat persamaan regresinya adalah :

$$Y = a + bX_1 + bX_2 + bX_3 + \dots + bX_{16}$$

$$Y = 194246,899 + 50,951X_1 + 12,154X_2 + 3,662X_3 - 44,613X_4 - 9,976X_5 - 12,278X_6 - 6,639X_7 - 47564,179X_8 + 39558,157X_9 - 45728,942X_{10} - 7173,405X_{11} - 604,905X_{12} + 3761,350X_{13} + 28059,823X_{14} - 55292,680X_{15} - 359212,324X_{16}$$

Keterangan :

Y' = Harga Tanah (Rp)

a = konstanta

b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub> = koefisien regresi

X<sub>1</sub> = Jarak\_Pusat

X<sub>2</sub> = Jarak\_SMU

X<sub>3</sub> = Jarak\_SMP

X<sub>4</sub> = Jarak Rumah Sakit

- $X_5$  = Jarak Puskesmas
- $X_6$  = Jarak Pasar
- $X_7$  = Jarak Kampus
- $X_8$  = Jaringan Listrik
- $X_9$  = Jaringan Telepon
- $X_{10}$  = Jaringan Drainase
- $X_{11}$  = Jaringan Air Bersih
- $X_{12}$  = Kelerengán
- $X_{13}$  = Rute Angkutan
- $X_{14}$  = Jenis Penggunaan
- $X_{15}$  = Kondisi Jalan
- $X_{16}$  = Kelas Jalan

Beberapa interpretasi hasil yang dapat disimpulkan dari hasil analisa regresi diatas adalah sebagai berikut :

a) Analisis Korelasi Ganda (R)

Analisis ini digunakan untuk mengetahui hubungan antara dua atau lebih variabel independen ( $X_1, X_2, \dots, X_n$ ) terhadap variabel dependen (Y) secara serentak. Koefisien ini menunjukkan seberapa besar hubungan yang terjadi antara variabel independen ( $X_1, X_2, \dots, X_n$ ) secara serentak terhadap variabel dependen (Y). nilai R berkisar antara 0 sampai 1, nilai semakin mendekati 1 berarti hubungan yang terjadi semakin kuat, sebaliknya nilai semakin mendekati 0 maka hubungan yang terjadi semakin lemah.

Menurut Sugiyono (2007) pedoman untuk memberikan interpretasi koefisien korelasi sebagai berikut:

0,00 - 0,199 = sangat rendah

0,20 - 0,399 = rendah

0,40 - 0,599 = sedang

0,60 - 0,799 = kuat

0,80 - 1,000 = sangat kuat

**Tabel 5.5**  
**Analisis Korelasi Ganda**  
**Model Summary (b)**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.883(a)	.779	.761	241197.176	1.390

a Predictors: (Constant), Kelas Jalan, Jarak\_SMP, DRAINASE, Jarak\_psr, jarak\_kamp, Kondisi Jalan, Jenis Penggunaan, JARAK\_RS, air bersih, Jarak\_SMU, Jarak\_Pusk, Jarak\_pusat

b Dependent Variable: HARGA

Sumber : Hasil Analisa (output SPSS)

Dari hasil analisis regresi dapat dilihat pada output *model summary* dapat dilihat bahwa angka R sebesar 0,883. Hal ini mengindikasikan bahwa terjadi hubungan yang sangat kuat antara variable-variable independen terhadap variable dependen yaitu harga tanah.

#### b) Analisis Determinasi/*R Square* ( $R^2$ )

Analisis determinasi dalam regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui prosentase sumbangan pengaruh variabel independen ( $X_1, X_2, \dots, X_n$ ) secara serentak terhadap variabel dependen ( $Y$ ). Koefisien ini menunjukkan seberapa besar prosentase variasi variabel independen yang digunakan dalam model mampu menjelaskan variasi variabel dependen.

Jika  $R^2$  sama dengan 0, maka tidak ada sedikitpun prosentase sumbangan pengaruh yang diberikan variabel independen terhadap variabel dependen, atau variasi variabel independen yang digunakan dalam model tidak menjelaskan sedikitpun variasi variabel dependen. Sebaliknya  $R^2$  sama dengan 1, maka prosentase sumbangan pengaruh yang diberikan variabel independen terhadap variabel dependen adalah sempurna, atau variasi variabel independen yang digunakan dalam model menjelaskan 100% variasi variabel dependen.

Berdasarkan tabel di atas diperoleh angka  $R^2$  (*R Square*) sebesar 0,779 atau (77,9%). Hal ini menunjukkan bahwa prosentase sumbangan pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen sebesar 77,9%. Atau variasi variabel independen yang digunakan dalam mampu menjelaskan sebesar 77,9% variasi variabel dependen (harga tanah).

Sedangkan sisanya sebesar 22,1% dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

Adjusted R Square adalah nilai R Square yang telah disesuaikan, nilai ini selalu lebih kecil dari R Square dan angka ini bisa memiliki harga negatif. Menurut Sugiyono (2007) bahwa untuk regresi dengan lebih dari dua variabel bebas digunakan Adjusted R<sup>2</sup> sebagai koefisien determinasi.

Standard Error of the Estimate adalah suatu ukuran banyaknya kesalahan model regresi dalam memprediksikan nilai Y. Dari hasil regresi di dapat nilai 241197,17 atau Rp.241197,17 (satuan harga tanah), hal ini berarti banyaknya kesalahan dalam prediksi harga saham sebesar Rp. 241197,17. Sebagai pedoman jika Standard error of the estimate kurang dari standar deviasi Y, maka model regresi semakin baik dalam memprediksi nilai Y.

#### c) Uji Koefisien Secara Parsial (uji T)

Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah dalam model regresi variabel independen ( $X_1, X_2, \dots, X_n$ ) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen (Y).

Dari hasil analisis regresi output dapat dilihat dari table dibawah ini :

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics		
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF	
	(Constant)	194246.899	60964.344		3.186	.003		
1	Jarak_pusat	50.951	12.670	.817	4.021	.000	.194	5.147
2	Jarak_SMU	12.154	17.898	.145	.675	.503	.173	5.777
3	Jarak_SMP	3.682	11.144	.062	.329	.744	.222	4.497
4	Jarak_RS	-44.613	12.998	-.606	-3.433	.001	.257	3.895
5	Jarak_Pusk	-9.976	10.399	-.200	-.959	.043	.185	5.411
6	Jarak_psr	-12.278	7.814	-.266	-2.588	.024	.281	3.563
7	Jarak_kamp	-6.639	11.774	-.088	-.564	.576	.331	3.024
8	listrik	47564.179	14421.987	.674	3.298	.002	.192	5.209
9	telepon	39558.157	15212.717	.549	2.600	.013	.180	5.561
10	drainase	45728.942	13261.583	.610	3.448	.001	.256	3.907
11	air bersih	7173.405	12429.429	.094	.577	.067	.300	3.337
12	Kelerengan	-604.905	265.070	-.273	-2.282	.028	.561	1.783
13	Rute Angkutan	67751.688	32387.310	.108	2.092	.038	.567	1.763

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
14	Jenis Penggunaan	28059.823	11046.194	.444	2.540	.015	.263	3.8
15	Kondisi Jalan	55292.680	28440.978	.098	1.944	.050	.596	1.6
16	Kelas Jalan	359212.324	30282.086	.607	11.858	.000	.574	1.7

Langkah-langkah pengujian dilakukan sebagai berikut :

1) Menentukan Hipotesis

Ho : Secara parsial tidak ada pengaruh signifikan antara variable independen dengan variable dependen

Ha : Secara parsial ada pengaruh signifikan antara variable independen dengan variable dependen

2) .Menentukan tingkat signifikansi

Tingkat signifikansi menggunakan  $\alpha = 5\%$

3) Menentukan t hitung

T hitung diperoleh dengan melihat nilai t pada setiap variable pada tabel koefisien.

4) Menentukan t tabel

Tabel distribusi t dicari pada  $\alpha = 5\% : 2 = 2,5\%$  (uji 2 sisi) dengan derajat kebebasan (df)  $n-k-1$  atau  $158-16-1 = 141$  (n adalah jumlah sampel dan k adalah jumlah variabel independen). Pengujian dua sisi dilakukan karena dari hipotesis ingin melihat ada tidaknya hubungan/pengaruh yang signifikan antara variable dependen dengan variable independen. Dengan pengujian 2 sisi (signifikansi = 0,025) hasil diperoleh untuk t tabel sebesar 1,976 (Lihat pada lampiran).

5) Kriteria Pengujian

Ho diterima jika t hitung < t table atau -t hitung > -t tabel

Ho ditolak jika -t hitung < -t tabel atau t hitung > t tabel

6) Membandingkan t hitung dengan t tabel

7) Kesimpulan

Kesimpulan didapat dengan membandingkan nilai t hitung dengan t tabel Untuk hasilnya dapat dilihat pada uraian dibawah :

- ❖ Variabel jarak pusat kota mempunyai nilai t hitung sebesar 4,021 lebih besar dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa Ho ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel jarak SMU mempunyai nilai t hitung sebesar 0,675 lebih kecil dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa Ho diterima sehingga variabel ini tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel jarak SMP mempunyai nilai t hitung sebesar 0,062 lebih kecil dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa Ho diterima sehingga variabel ini tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel jarak Rumah Sakit mempunyai nilai t hitung sebesar -3,433 lebih kecil dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa Ho ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel jarak Puskesmas mempunyai nilai t hitung sebesar -0,959 lebih besar dari T tabel (-1,976) yang berarti bahwa Ho diterima sehingga variabel ini tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel jarak Pasar mempunyai nilai t hitung sebesar -2,588 lebih kecil dari t tabel (-1,976) yang berarti bahwa Ho ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel jarak perguruan tinggi mempunyai nilai t sebesar -0,564 lebih besar dari t tabel (-1,976) yang berarti bahwa Ho diterima sehingga variabel ini tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel listrik tinggi mempunyai nilai t sebesar 3,298 lebih besar dari t tabel (1,976) yang berarti bahwa Ho ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel telepon tinggi mempunyai nilai t sebesar 2,600 lebih besar dari t tabel (1,976) yang berarti bahwa Ho ditolak sehingga variabel ini

mempunyai mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah

- ❖ Variabel drainase mempunyai nilai t sebesar 3,448 lebih besar dari t tabel (1,976) yang berarti bahwa  $H_0$  ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel air bersih mempunyai nilai t sebesar 0,577 lebih kecil dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa  $H_0$  ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel keterenggan mempunyai nilai t sebesar -2,282 lebih kecil dari T tabel (-1,976) yang berarti bahwa  $H_0$  ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel rute angkutan mempunyai nilai t sebesar 2,092 lebih besar dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa  $H_0$  ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel jenis penggunaan tanah mempunyai nilai t sebesar 2,540 lebih kecil dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa  $H_0$  ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel kondisi jalan mempunyai nilai t sebesar 1,944 lebih kecil dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa  $H_0$  diterima sehingga variabel ini tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah
- ❖ Variabel kelas jalan mempunyai nilai t sebesar 11,858 lebih besar dari T tabel (1,976) yang berarti bahwa  $H_0$  ditolak sehingga variabel ini mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel harga tanah

Persamaanya regresi setelah dilakukan uji T dengan tidak memasukkan variabel independen yang tidak signifikan terhadap variabel dependen adalah :

$$Y = 194246,899 + 50,951X_1 - 44,613X_2 - 12,278X_3 + 47564,179X_4 + 39558.157X_5 + 45728,942X_6 + 7173,405X_7 - 604,905X_8 + 67751.686X_9 + 28059,823X_{10} + 359212,324X_{11}$$

Keterangan :



- $X_1$  = Jarak Pusat Kota
- $X_2$  = Jarak Rumah Sakit
- $X_3$  = Jarak Pasar
- $X_4$  = Jaringan Listrik
- $X_5$  = Jaringan Telepon
- $X_6$  = Jaringan Drainase
- $X_7$  = Jaringan Air Bersih
- $X_8$  = Kelerengan
- $X_9$  = Rute Angkutan
- $X_{10}$  = Jenis Penggunaan
- $X_{11}$  = Kelas Jalan

## 5.2.2 Analisa Model Harga Tanah

### 5.2.2.1 Korelasi Antar Variabel

Setelah melakukan penyaringan faktor penentu, maka untuk mengembangkan model harga tanah variabel harus dianalisis lebih lanjut. Uji multikolinearitas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik multikolinearitas yaitu adanya hubungan linear antar variabel independen dalam model regresi. Prasyarat yang harus terpenuhi dalam model regresi adalah tidak adanya multikolinearitas. Ada beberapa metode pengujian yang bisa digunakan diantaranya yaitu 1) dengan melihat nilai *inflation factor* (VIF) pada model regresi, 2) dengan membandingkan nilai koefisien determinasi individual ( $r^2$ ) dengan nilai determinasi secara serentak ( $R^2$ ), dan 3) dengan melihat nilai *eigenvalue* dan *condition index*. Pada pembahasan ini akan dilakukan uji multikolinearitas dengan membandingkan nilai koefisien determinasi individual ( $r^2$ ) dengan nilai determinasi secara serentak ( $R^2$ ). Menurut Santoso (2001), pada umumnya jika VIF lebih besar dari 5, maka variabel tersebut

mempunyai persoalan multikolinearitas dengan variabel bebas/independen lainnya.<sup>2</sup>

Dalam persamaan regresi linier harus diyakinkan bahwa antar variabel independen tidak terjadi korelasi yang tinggi (prinsip kolinearitas). Apabila dua variabel berkorelasi tinggi maka diambil salah satu, yang tentu saja akan mengurangi ketelitian model namun apabila tidak dilakukan maka akan menimbulkan kesalahan dalam hipotesis yang telah dilakukan atau dengan kata lain adanya multikolinearitas (2 atau lebih variabel independen yang mempunyai tingkat korelasi yang tinggi) berarti variabel-variabel dependen tersebut mempunyai pengaruh yang kurang lebih sama terhadap variabel dependen sehingga salah satunya harus dihilangkan.

---

<sup>2</sup> <http://duwiconsultant.blogspot.com/2011/11/uji-multikolinearitas.html>. Diunduh 20 September 2012

Tabel 5.6  
Korelasi Antar Variabel

	HARGA	Jarak_Pusat	Jarak_SMU	Jarak_SMP	Jarak_RS	Jarak_Push	Jarak_Pasar	Jarak_Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Air_Bersih	Keterangan	Rute_Angkutan	Jenis_Penggunaan	Kondisi_Jalan	Kelas_Jalan	
Pearson Correlation	HARGA	1.000	-0.346	-0.518	-0.157	-0.499	-0.290	-0.276	-0.278	-0.365	-0.343	-0.319	-0.444	-0.286	-0.582	-0.457	-0.535	-0.833
	Jarak_pusat	-0.346	1.000	0.660	0.483	0.576	0.793	0.838	0.320	0.329	0.261	0.268	0.266	0.231	0.144	0.119	0.242	0.327
	Jarak_SMU	-0.518	0.660	1.000	0.591	0.781	0.616	0.854	0.338	0.443	0.359	0.328	0.465	0.378	0.282	0.316	0.400	0.427
	Jarak_SMP	-0.157	0.483	0.591	1.000	0.602	0.491	0.360	0.433	0.290	0.266	0.269	0.301	0.324	0.604	0.140	0.224	0.104
	JARAK_RS	-0.499	0.576	0.781	0.602	1.000	0.625	0.595	0.310	0.358	0.328	0.309	0.458	0.339	0.229	0.350	0.431	0.403
	Jarak_Push	-0.290	0.793	0.616	0.491	0.625	1.000	0.675	0.083	0.258	0.219	0.218	0.318	0.280	0.099	0.177	0.243	0.278
	Jarak_psr	-0.276	0.838	0.854	0.360	0.396	0.675	1.000	0.333	0.261	0.227	0.166	0.266	0.205	0.111	0.050	0.180	0.254
	Jarak_kamp	-0.278	0.320	0.338	0.433	0.310	0.083	0.333	1.000	0.428	0.377	0.0287	0.322	0.227	0.165	0.243	0.326	0.179
	LISTRİK	-0.365	0.329	0.443	0.290	0.358	0.258	0.261	0.428	1.000	0.857	0.647	0.690	0.212	0.293	0.596	0.447	0.269
	TELEPON	-0.343	0.261	0.359	0.266	0.328	0.219	0.227	0.377	0.857	1.000	0.678	0.657	0.200	0.235	0.556	0.438	0.240
	DRAINASE	-0.319	0.268	0.328	0.269	0.309	0.218	0.166	0.287	0.647	0.678	1.000	0.603	0.690	0.332	0.548	0.358	0.213
	air bersih	-0.444	0.266	0.465	0.301	0.458	0.318	0.286	0.322	0.690	0.657	0.603	1.000	0.337	0.385	0.698	0.473	0.316
	Keterangan	-0.286	0.231	0.378	0.324	0.330	0.280	0.285	0.227	0.212	0.200	0.690	0.337	1.000	0.125	0.217	0.250	0.232
	Rute Angkutan	-0.582	0.144	0.282	0.604	0.229	0.099	0.111	0.165	0.293	0.235	0.332	0.385	0.325	1.000	0.452	0.428	0.527
	Jenis Penggunaan	-0.457	0.119	0.316	0.140	0.350	0.177	0.050	0.243	0.596	0.556	0.549	0.698	0.217	0.482	1.000	0.446	0.320
	Kondisi Jalan	-0.535	0.242	0.400	0.224	0.431	0.243	0.180	0.326	0.447	0.438	0.388	0.473	0.250	0.425	0.446	1.000	0.420
	Kelas Jalan	-0.833	0.327	0.427	0.104	0.403	0.278	0.254	0.179	0.269	0.240	0.213	0.316	0.232	0.527	0.320	0.420	1.000

Sumber : Hasil Analisa (Output SPSS)

Model Summary(b)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.888(a)	.788	.764	239531.222	1.365

Dengan membandingkan nilai korelasi antar variabel dengan nilai R Square ( $R^2$ ) maka dapat diketahui bahwa variabel jarak pusat kota dengan variabel jarak pasar mempunyai korelasi yang besar yaitu 0,838. Nilai ini lebih besar dari nilai  $R^2$  yaitu sebesar 0,788 sehingga salah satu dari kedua variabel ini harus dikeluarkan. Demikian pula dengan variabel jaringan telepon dan jaringan listrik yang mempunyai nilai korelasi sebesar 0,857 lebih besar dari nilai  $R^2$  sehingga salah satu harus dikeluarkan dari persamaan.

Variabel yang dikeluarkan dari persamaan adalah variabel jarak pusat kota dan variabel jaringan telepon. Hal ini dikarenakan pusat kota dan pasar memiliki lokasi yang relatif sama. Sedangkan variabel telepon dikeluarkan karena jaringan telepon dan jaringan listrik telah menjangkau hampir semua wilayah perkotaan Kecamatan Lawang namun pada umumnya orang lebih memprioritaskan ketersediaan jaringan listrik daripada jaringan telepon dalam memilih suatu lokasi.

#### 5.2.2.2 Pengembangan Model/ Persamaan Secara Logis

Berdasarkan korelasi antar variabel yang telah dilakukan diatas telah diketahui bahwa ada beberapa variabel yang dihilangkan karena memiliki tingkat korelasi yang tinggi. Pengembangan model secara logis dilakukan untuk melihat keterkaitan variabel dependen dengan variabel independen dalam hal yang sederhana tanpamelihat hasil korelasi yang telah diketahui berdasarkan uji yang telah dilakukan.

Variabel utilitas yang terdiri dari jaringan listrik, jaringan drainase dan air bersih dianggap memiliki kesamaan pengaruh terhadap harga tanah dikarenakan penyebaran ketiga jaringan primer ini hampir sudah merata di wilayah perkotaan Kecamatan Lawang sehingga dikeluarkan dari persamaan regresi.

### 5.2.2.3 Pembentukan Model Harga Tanah

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan sebelumnya maka didapat beberapa variabel independen yang dianggap paling berpengaruh terhadap variabel dependen (harga tanah). Variabel tersebut adalah jarak pasar, Jarak Rumah Sakit, Kelerengan, Jenis Penggunaan, dan kelas jalan. Persamaan untuk model tersebut adalah :

$$Y = 194246,899 - 44,613X_1 - 12,278X_2 - 604,905X_3 + 28059,823X_4 + 359212,324X_5$$

Keterangan :

- Y   ≡ Nilai Tanah
- X<sub>1</sub>  = Jarak Rumah Sakit
- X<sub>2</sub>  = Jarak Pasar
- X<sub>3</sub>  = Kelerengan
- X<sub>4</sub>  = Jenis Penggunaan
- X<sub>5</sub>  ≡ Kelas Jalan

Persamaan regresi di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- ❖ Konstanta sebesar 194246,899; artinya jika seluruh variabel independen nilainya adalah nol, maka harga tanah (Y) adalah Rp 194.246,899.
- ❖ Koefisien regresi variabel jarak rumah sakit (X<sub>1</sub>) sebesar -44,613; artinya jika variabel independen lain nilainya tetap dan jarak rumah sakit mengalami kenaikan (jarak semakin besar/semakin jauh dari lokasi kapling tanah) maka harga tanah (Y') akan mengalami penurunan sebesar Rp.44,613. Koefisien bernilai negatif artinya terjadi hubungan negatif antara jarak rumah sakit dengan harga tanah, semakin jauh jarak rumah sakit maka semakin turun harga tanah.
- ❖ Koefisien regresi variabel jarak pasar (X<sub>2</sub>) sebesar -12,278; artinya jika variabel independen lain nilainya tetap dan jarak pasar mengalami kenaikan (lokasi bidang tanah semakin jauh dari pasar) , maka harga tanah (Y') akan

mengalami penurunan sebesar Rp.12,278. Koefisien bernilai negatif artinya terjadi hubungan negatif antara jarak pasar dengan harga tanah, semakin jauh jarak dari pasar maka semakin menurun harga tanah.

- ❖ Koefisien regresi variabel kelerengan ( $X_3$ ) sebesar -604,905; artinya jika variabel independen lain nilainya tetap dan kelerengan mengalami kenaikan (kelerengan bidang tanah semakin besar/terjal) maka harga tanah ( $Y'$ ) akan mengalami penurunan sebesar Rp.604,905. Koefisien bernilai negatif artinya terjadi hubungan negatif antara kelerengan dengan harga tanah, semakin miring/terjal bidang tanah maka semakin menurun harga tanah.
- ❖ Koefisien regresi untuk variabel jenis penggunaan dan kelas jalan didapat dari data yang merupakan hasil konversi dari data nominal dan ordinal menjadi data interval sehingga untuk interpretasi model regresi khususnya variabel penggunaan lahan dilihat dari jenis penggunaan apa yang terdapat diatas bidang tanah

## BAB VI PENUTUP

### 6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa pola harga tanah yang ada di lokasi studi dengan menggunakan metode isovalue maka dapat disimpulkan bahwa harga tanah yang terdapat di kawasan perkotaan Kecamatan Lawang mempunyai pola dan degradasi yang cukup teratur, hal ini dilihat dari pola penyebaran harga tanah yang mempunyai tingkatan harga yang semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekat ke jalan arteri dan harga semakin menurun setelah menjauh dari jalan arteri. Namun pada beberapa tempat seperti pada pusat perdagangan dan jasa khususnya yang berada di jalan arteri primer (pasar lawang), harga tanah menunjukkan harga tertinggi.

Dari pemilihan faktor yang mempengaruhi harga tanah dengan menggunakan metode statistik (regresi) dari 16 variabel independen yaitu Jarak Pusat, Jarak SMU, Jarak SMP, Jarak Rumah Sakit, Jarak Puskesmas, Jarak Pasar, Jarak Kampus, Jaringan Listrik, Jaringan Telepon, Jaringan Drainase, Jaringan Air Bersih, Kelerengan, Rute Angkutan, Jenis Penggunaan, Kondisi Jalan, Kelas Jalan. Hasil regresi yang dihasilkan merupakan variabel umum, sehingga perlu dilakukan uji statistik (uji T) dan dengan mempergunakan pertimbangan kelogisan model untuk menyeleksi variabel yang memiliki tingkat signifikan yang dimasukkan kedalam model harga tanah.

Persamaan terakhir yang didapat setelah melalui proses uji statistik adalah

$$Y = 194246,899 - 44,613X_1 - 12,278X_2 - 604,905X_3 + 28059,823X_4 - 359212,324X_5$$

Keterangan :

- Y = Nilai Tanah  
 $X_1$  = Jarak Rumah Sakit  
 $X_2$  = Jarak Pasar  
 $X_3$  = Kelerengan  
 $X_4$  = Jenis Penggunaan  
 $X_5$  = Kelas Jalan

Dari hasil analisa dengan data dan teori yang telah diuraikan maka dapat diperjelas kesimpulannya antara lain :

1. Harga tanah sangat berkaitan dengan pola penggunaan tanah, yang artinya bahwa pola persebaran penggunaan tanah yang efisien akan tercipta dengan adanya persaingan berbagai kegiatan untuk mendapatkan lokasi-lokasi yang diinginkan dengan kemampuan dari masing-masing penggunaan. Sehingga akan tercipta pola penggunaan tanah perkotaan yang tertata secara keruangan yang menunjukkan efisiensi fungsi-fungsi ekonomi.
2. Berdasarkan hasil analisa isovalue didapat bahwa jaringan jalan arteri primer sangat berpengaruh terhadap pola harga tanah dimana semakin mendekat ke arah jalan maka semakin tinggi harga tanah. Jika dibandingkan dengan teori yang dikemukakan oleh *BJ berry*, dapat dikatakan bahwa teori tersebut juga berlaku di lokasi studi namun mengalami penyimpangan dimana jalan merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap pola harga tanah sehingga "grand peak" atau harga tanah yang tinggi tidak hanya adadi pusat kota melainkan di sepanjang jalan arteri primer
3. Model persamaan matematis berdasarkan hasil analisa adalah

$$Y = 194246,899 - 44,613X_1 - 12,278X_2 - 604,905X_3 + 28059,823X_4 - 359212,324X_5$$

$X_1$  = Jarak Rumah Sakit,  $X_2$  = Jarak Pasar,  $X_3$  = Kelerengan,  $X_4$  = Jenis Penggunaan,  $X_5$  = Kelas Jalan.



4. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di lokasi studi adalah Jarak rumah sakit, jarak pasar, kelengkapan, jenis penggunaan, dan kelas jalan.
5. Pola harga tanah di kawasan perkotaan Kecamatan Lawang menunjukkan bahwa tingkat aksesibilitas dan jarak dari pusat kota/pasar sangat berpengaruh terhadap tinggi rendahnya harga tanah. Kondisi jalan pada umumnya cukup baik sehingga perbedaan kelas jalan tidak terlalu mempengaruhi harga tanah.
6. Ketersediaan fasilitas pendidikan yang terdapat hampir merata di seluruh kelurahan menyebabkan faktor ini tidak terlalu signifikan dalam mempengaruhi harga tanah
7. Sarana utilitas kota telah tersedia di hampir seluruh wilayah perkotaan Kecamatan Lawang menyebabkan faktor ini berpengaruh sama terhadap harga tanah untuk semua lokasi di wilayah studi

## 6.2 Rekomendasi

Adapun saran dan rekomendasi sebagai tindak lanjut dari studi ini antara lain :

1. Rencana penataan ruang belum disosialisasikan dengan baik kepada masyarakat sehingga masyarakat belum mengetahui rencana apa yang akan dikembangkan oleh pemerintah wilayah setempat terlebih konversi lahan yang terjadi dalam kurun waktu jangka panjang (30 tahun kedepan) Jika hal ini dilakukan dengan baik maka akan dapat mengurangi aksi spekulasi tanah yang membuat harga tanah menjadi tidak stabil dan masyarakat sendiri khususnya para petani dapat mendapat harga yang sesuai untuk tanahnya masing-masing
2. Dengan semakin cepatnya perkembangan kota dan perubahan tata guna lahan maka diperlukan studi lanjutan/penelitian terhadap faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah terlebih dengan akan dibangunnya jalan tol dan pengembangan permukiman yang cukup masif pada wilayah studi. Dapat diteliti bagaimana pengaruhnya terhadap harga tanah dan faktor-faktor lainnya.

# LAMPIRAN



PT BNI (PERSERO) MALANG  
BANK NIAGA MALANG

PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

## INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER TEKNIK

Kampus I : Jl. Bendungjati Sigura-gura No. 2 Telp (0341) 551431 (Hunting), Fax (0341) 553015

Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp (0341) 417638 Fax (0341) 417634 Malang

### LEMBAR PERSETUJUAN

### LAYAK SIDANG KOMPREHENSIF

Tugas Akhir Mahasiswa :

NAMA : BONIFASIUS V.C CEUNFIN

NIM : 07.24.011

Judul Tugas Akhir :

*MODEL HARGA TANAH PERKOTAAN KECAMATAN LAWANG  
KABUPATEN MALANG*

Hari/ Tgl Seminar : 13 Februari 2013

Dinyatakan: **Layak / ~~Tidak Layak~~**

Untuk Tugas Akhirnya dijadikan 'Buku Hitam' (Syarat Mengikuti Sidang Komprehensif) dengan catatan sebagai berikut :

---

---

---

---

Pembimbing I

Pembimbing II

IR. MULYONO SADYOHUTOMO, MRCP

MARIA C. ENDARWATI, ST, MIUEM

**Daftar Pertanyaan  
POLA NILAI TANAH  
PERKOTAAN LAWANG**

**PETUNJUK PENGISIAN**

Untuk menjawab berilah tanda silang (x) pada pilihan yang tersedia.

**1. Identitas Responden**

Nama : Max Motindas  
Umur/Jenis Kelamin : 55 tahun / Pria  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Walisirjo

2. Apakah anda mengetahui (pernah memiliki/menjual/membeli) harga tanah di wilayah perkotaan Kec. Lawang?  
3. Dimana lokasi tanah tersebut? Walisirjo  
4. Berapa kira-kira harganya? Rp. 250.000 /m<sup>2</sup>

**Karakter Lokasional**

5. Berapa kira-kira jaraknya dari pusat kota Kec. Lawang?  
6. Berapa kira-kira jaraknya dari sub pusat kota? (d disesuaikan dengan masing-masing Kelurahan)  
7. Apakah lokasi tanah tersebut dekat dengan fasilitas umum?  
• Fasilitas Pendidikan  
a. SMP. 200 m  
b. SMU. 1000 m  
c. Perguruan Tinggi. ....m  
• Fasilitas perdagangan dan Jasa  
a. Pasar. 500 m  
b. Jasa. ....m  
• Fasilitas kesehatan  
a. Puskesmas. 1000 m  
b. Rumah sakit. 1500 m  
8. Tersedia utilitas apa saja di sekitar lokasi tanah tersebut? (jawaban dapat lebih dari satu)  
 Jaringan listrik  
 Jaringan telepon  
c. Saluran air (drainase)  
 PDAM

9. Bagaimana kondisi jalan di lokasi tanah tersebut?
- Buruk/tidak beraspal/makadam
  - Sedang/beraspal kurang baik
  - Baik/beraspal baik
10. Apakah lokasinya dilewati kendaraan umum?
- Ya, 2 rute (bis antar kota, angkutan kota)
  - Ya, 1 rute (angkutan kota)
11. Dimanfaatkan (penggunaan tanah) untuk apa tanah tersebut?
- Pemukiman
  - Komersial/jasa
  - Industri
  - Sawah/tegalan
12. Apakah lokasi tanahnya dekat dengan kuburan /tempat keramat lainnya?
- Ya, berapa jaraknya .....m
  - Tidak

#### Karakter Legal

13. Apakah lokasi di sekitar tanah tersebut direncanakan pengembangan suatu kebijakan pemerintah kota?
- Kawasan industri
  - Kawasan komersil
  - Kawasan pendidikan
  - Kegiatan sosial
  - Kawasan perkantoran
14. Bagaimana status tanah tersebut?
- Hak milik adat/yasan
  - Hak guna bangunan
  - Tanah negara

#### Karakter Fisik

15. Bagaimana keadaan topografinya?
- Datar
  - Bergelombang
  - Agak bergelombang
16. Berapa luas kaplingnya?
17. Apakah menurut anda harga tanah tersebut dipengaruhi luas kapling?
- Ya
  - Tidak

18. Bagaimana bentuk kaplingnya?

Beraturan (persegi)

Tidak beraturan

19. Menurut anda apa yang mempengaruhi harga tanah di lokasi tersebut?

Ramai

Adanya investasi dari pihak lain

Lain-lain .....

**Daftar Pertanyaan  
POLA NILAI TANAH  
PERKOTAAN LAWANG**

**PETUNJUK PENGISIAN**

Untuk menjawab berilah tanda silang (x) pada pilihan yang tersedia.

**1. Identitas Responden**

Nama : Henry R. Istikomedi  
Umur/Jenis Kelamin : 54 Th / Perempuan  
Pekerjaan : Karyawan  
Alamat : Jl. Sember Bening

2. Apakah anda mengetahui (pawab/memiliki/menyaji/membeli) harga tanah di wilayah perkotaan Kec. Lawang?  
3. Dimana lokasi tanah tersebut? Darber Bening  
4. Berapa kira-kira harganya? Rp. 300.000.000,-

**Karakter Lokasional**

5. Berapa kira-kira jaraknya dari pusat kota Kec. Lawang? 2 Km  
6. Berapa kira-kira jaraknya dari sub pusat kota? (d disesuaikan dengan masing-masing Kelurahan)  
7. Apakah lokasi tanah tersebut dekat dengan fasilitas umum?  
• Fasilitas Pendidikan  
a. SMP 500 m  
b. SMU 1000 m  
c. Perguruan Tinggi ..... m  
• Fasilitas perdagangan dan Jasa  
a. Pasar 200 m  
b. Jasa ..... m  
• Fasilitas kesehatan  
a. Puskesmas ..... m  
b. Rumah sakit 1000 m  
8. Tersedia utilitas apa saja di sekitar lokasi tanah tersebut? (jawaban dapat lebih dari satu)  
x Jaringan listrik  
b Jaringan telepon  
e Saluran air (drainase)  
x PDAM

9. Bagaimana kondisi jalan di lokasi tanah tersebut?
- Beruk/tidak beraspal/makadam
  - Sedang beraspal kurang baik
  - Baik beraspal baik
10. Apakah lokasinya dilewati kendaraan umum?
- Ya, 2 rute (bis antar kota, angkutan kota)
  - Ya, 1 rute (angkutan kota)
11. Dimanfaatkan (penggunaan tanah) untuk apa tanah tersebut?
- Pemukiman
  - Komersial/jasa
  - Industri
  - Sawah/tegalan
12. Apakah lokasi tanahnya dekat dengan kuburan /tempat keramat lainnya?
- Ya, berapa jaraknya ... m
  - Tidak

#### Karakter Lantai

13. Apakah lokasi di sekitar tanah tersebut direncanakan pengembangan suatu kebijakan pemerintah kota?
- Kawasan industri
  - Kawasan komersial
  - Kawasan pendidikan
  - Kegiatan sosial
  - Kawasan perkantoran
14. Bagaimana status tanah tersebut?
- Hak milik adat/yasan
  - Hak guna bangunan
  - Tanah negara

#### Karakter Fisis

15. Bagaimana keadaan topografinya?
- Datar
  - Bergelombang
  - Agak bergelombang
16. Berapa luas kaplingnya?
17. Apakah menurut anda harga tanah tersebut dipengaruhi luas kapling?
- Ya
  - Tidak



18. Bagaimana bentuk kaplingnya?

X Bertukar (pangsa)

b. Tidak bertukar

19. Menurut anda apa yang mempengaruhi harga tanah di lokasi tersebut?

X Rarasi

X. Adanya investasi dari pihak lain

c. Lain-lain

No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Alr Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
1	90000	3450	2480.4	1596.5	2567	2182.4	2788	3307.8	2.773	2.710	2.653	2.671	84.4	2.621	4.577	3.598	3.0 66
2	90000	5421.2	4524.8	6328	4235	5983.2	6854	4024.7	2.773	2.710	2.653	2.671	131.16	2.621	4.001	3.598	3.0 66
3	100000	1357	2577.7	2577.7	2405.9	2217.6	2060.8	770.9	1.000	1.000	1.000	2.671	72.11	2.621	3.004	2.368	3.0 66
4	100000	1650	1495.6	1387.8	1859.3	1719	1876.6	2741.8	2.773	2.710	2.653	2.671	5.47	2.621	4.577	3.598	3.0 66
5	100000	1673.2	2186.8	2186.8	2798.7	2972.6	2471.2	1141.7	1.000	2.710	2.653	2.671	25.58	2.621	4.001	1.000	3.0 66
6	100000	2328.6	853	688	1547.8	3131.9	1204.3	794.5	2.773	2.710	2.653	2.671	78.93	2.621	4.577	2.368	3.0 66
7	100000	2355.7	1781.4	2299.2	2318.4	3393.6	1829.5	2036.4	2.773	2.710	2.653	2.671	21.93	2.621	4.001	2.368	3.0 66
8	100000	2634.3	1721.7	2654.5	2472.8	2960.6	4171	2067	2.773	2.710	2.653	2.671	39.64	2.621	4.577	2.368	3.0 66
9	100000	2658	1469.4	2182.6	1960.4	2455.7	5103.4	3204.4	2.773	2.710	2.653	2.671	4.33	2.621	4.577	3.598	3.0 66
10	100000	2813.5	1887.5	2803.2	1680	3375.9	4565.6	2074.5	2.773	2.710	2.653	2.671	20.31	2.621	4.577	3.598	3.0 66
11	100000	2815.9	1285.3	302.3	1226.5	2394.5	3523.5	991.2	2.773	2.710	2.653	2.671	59.42	2.621	4.001	3.598	3.0 66
12	100000	3174.3	977.9	956.8	2951.4	3633.6	2299.3	1754.2	2.773	2.710	2.653	2.671	8.89	2.621	4.001	3.598	3.0 66
13	100000	4343.2	2539.2	2906.3	3100.8	3961.8	3720.9	2670.5	2.773	2.710	2.653	2.671	38.27	2.621	4.577	3.598	3.0 66
14	150000	2946.6	2096.8	2692.7	2230.2	2779.4	2413.2	2349.6	1.000	1.000	1.000	2.671	120.11	1.000	3.004	1.000	3.0 66
15	150000	2346.3	1735.3	2160.8	2223.5	904.8	1613.7	2306.3	1.000	1.000	2.653	2.671	13.82	2.621	4.001	2.368	1.8 23
16	150000	1456.5	2079.6	2079.6	2586.5	2354.1	2235.4	932.6	1.000	1.000	1.000	1.000	35.93	1.000	3.004	2.368	3.0 66
17	150000	1855.9	1039.5	1266.3	1541.9	564.2	964.5	1393.4	1.000	1.000	1.000	1.000	11.42	2.621	3.004	2.368	3.0 66

No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Air Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
18	150000	1841	1702.8	1702.8	3051.7	2791.8	2678.3	1256.5	1.000	1.000	2.653	2.671	14.44	2.621	4.577	2.368	3.0 66
19	150000	917.4	728.2	340.4	1497.6	765.3	1732.4	521.3	1.000	2.710	2.653	2.671	16.58	2.621	4.577	2.368	3.0 66
20	150000	1152.5	1233.7	1233.7	2596.8	2334.2	1842.8	487.8	1.000	1.000	1.000	2.671	35.58	2.621	4.577	2.368	3.0 66
21	150000	1476.7	762.5	762.5	2115.9	1879.4	2152.9	930.6	1.000	1.000	1.000	1.000	20.69	2.621	3.004	2.368	3.0 66
22	150000	1688.9	885.4	410.1	861	1445.7	2422	2232	2.773	2.710	2.653	2.671	42.18	2.621	4.577	2.368	3.0 66
23	150000	1849.5	1233	1754.7	1536.5	2750.3	1113	1499.7	2.773	2.710	2.653	2.671	33.2	2.621	4.577	3.598	3.0 66
24	150000	1861.4	1447.2	1393	1651.4	947.7	1023.3	1530.3	2.773	2.710	2.653	2.671	46.67	2.621	4.577	3.598	3.0 66
25	150000	2007.1	1355	952.9	1050.1	1905.9	1264.3	528.3	2.773	2.710	2.653	2.671	19.07	2.621	4.001	2.368	3.0 66
26	150000	2095.3	1834.3	1452.9	1551	1965.4	1455.2	1041.2	1.000	1.000	2.653	1.000	5.2	2.621	3.004	2.368	1.8 23
27	175000	2402.7	1798.6	1958.2	2307.6	400.7	1715.1	2090.6	2.773	2.710	2.653	1.000	11.42	2.621	4.577	2.368	3.0 66
28	200000	2501.6	611.8	1063.7	2203.1	2241.4	1368.2	1407.5	1.000	1.000	1.000	1.000	5.09	2.621	3.004	2.368	3.0 66
29	200000	2781.7	2154.6	2271.7	2612.8	427.3	1987	2505.5	1.000	1.000	1.000	1.000	40.5	1.000	3.004	2.368	1.8 23
30	200000	2956.9	1650.9	1713.8	2003	2804.6	1802.6	1433.7	1.000	1.000	1.000	1.000	10.16	1.000	1.783	1.000	3.0 66
31	200000	3613.4	1857	1353.5	1691.3	3222.3	4496.4	1080.3	1.000	1.000	1.000	1.000	35.69	1.000	3.004	2.368	1.8 23
32	200000	3717.7	1797.5	2206.7	2169.4	3623.2	2884.3	1637.3	1.000	1.000	1.000	2.671	24.62	2.621	3.004	2.368	3.0 66
33	200000	4014.6	2077.9	2565	3766.8	3751.3	3305.9	2245.6	1.000	1.000	1.000	1.000	12.31	1.000	3.004	2.368	3.0 66
34	200000	1333.7	2465.3	2465.3	2446.8	2217.8	2114.9	786.6	1.000	1.000	1.000	2.671	26.58	2.621	3.004	2.368	3.0 66
35	200000	2143.8	563.8	1733.6	405.8	1643.9	2790.2	1576.5	1.000	1.000	2.653	1.000	3.29	2.621	3.004	2.368	3.0 66

No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Air Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
36	200000	3072.5	1181.4	75.7	1142.5	2681.7	3836.2	910.5	1.000	1.000	1.000	1.000	1.23	2.621	1.000	2.368	3.066
37	200000	1531.6	1221.5	1284.3	1372.6	921.9	780.7	1460.8	2.773	2.710	2.653	2.671	67.67	2.621	4.577	2.368	3.066
38	200000	1696.4	1223.8	1243.7	1497.3	486.13	947.8	1382.2	2.773	2.710	2.653	2.671	17.44	2.621	4.001	3.598	3.066
39	200000	1869.7	1552	105.2	524.8	825	2666.4	2618.5	2.773	2.710	2.653	2.671	17.69	2.621	4.001	1.000	3.066
40	200000	2017.5	1114.9	426.3	907.3	1163.4	2811.9	2972.5	2.773	2.710	2.653	2.671	2.02	2.621	4.577	2.368	3.066
41	200000	2020.2	1347.8	1770.4	1853.3	467.6	1262.5	1909.7	2.773	2.710	2.653	2.671	1.13	2.621	4.001	2.368	1.823
42	200000	2047.6	1360.5	1860.3	1907.4	554.8	1264.9	1965.4	2.773	2.710	2.653	2.671	1.65	2.621	4.577	1.000	3.066
43	250000	2068.7	327.4	790.2	1923.8	1965.5	1467.6	1163.5	1.000	1.000	1.000	1.000	1.33	2.621	3.004	1.000	3.066
44	250000	2943	1031.8	380.5	1011.9	2560.5	3679.3	800.5	1.000	1.000	1.000	2.671	22.67	1.000	4.001	2.368	3.066
45	250000	3033	1099.6	232.8	1075.4	2606.2	3767.2	584.1	1.000	1.000	1.000	1.000	31.11	2.621	3.004	2.368	3.066
46	250000	3292	1363.9	107.6	1349	2870.3	3982	571.3	1.000	1.000	1.000	1.000	13.93	2.621	1.000	1.000	3.066
47	250000	3408.5	1451.4	80	1437.5	2979.6	4139.1	668.9	1.000	1.000	1.000	1.000	16.44	2.621	3.004	1.000	3.066
48	250000	3415.2	1355.5	1934.7	3195	3040.6	2405.2	2237.2	1.000	1.000	1.000	1.000	6.6	1.000	3.004	2.368	3.066
49	250000	4452.9	2068	1962.9	2021.7	4000	4437.9	1934	1.000	1.000	2.653	2.671	35.33	2.621	4.577	1.000	3.066
50	250000	5091.8	3347.8	2788.4	3039	4743.3	5854.6	2552.8	2.773	2.710	2.653	2.671	27.8	2.621	4.001	2.368	3.066
51	250000	1032	398.3	654.2	268.5	83	1789.9	1511.4	1.000	2.710	2.653	1.000	1.51	2.621	3.004	2.368	3.066
52	250000	1033.8	359.6	1513.2	821.7	137.8	759.7	1382.9	1.000	1.000	1.000	1.000	6.36	2.621	3.004	2.368	3.066
53	250000	1275	576.4	743.7	299.6	364.1	1747.9	1779.7	1.000	1.000	1.000	1.000	1	2.621	3.004	2.368	1.823

No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Air Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
54	250000	1735	1053.9	100	589.4	816.2	2692.9	2723.7	2.773	2.710	1.000	2.671	3.04	2.621	4.577	3.598	1.8 23
55	300000	1846	299.6	306.2	1669.6	2777.6	1059.7	900.5	1.000	2.710	2.653	2.671	31.11	2.621	5.615	3.598	3.0 66
56	300000	2329.9	1436.2	776	1336.5	3262.6	1347.5	854.9	1.000	1.000	1.000	2.671	20.18	2.621	4.001	2.368	3.0 66
57	300000	3022.9	1125.7	699.2	1058.6	2594.7	3982.9	508.5	1.000	2.710	1.000	1.000	29.27	1.000	1.000	2.368	3.0 66
58	300000	3239.2	1660.9	914	1314.7	2819.8	3992.5	729.9	1.000	1.000	1.000	1.000	73.38	2.621	3.004	2.368	3.0 66
59	300000	3500	1292.8	898.2	1259.5	2817.9	3999.1	736.7	1.000	1.000	2.653	1.000	5.98	2.621	3.004	3.598	3.0 66
60	300000	3888.5	2315	1591	1915.7	3516.4	4647.8	1386.8	2.773	2.710	1.000	1.000	2.42	1.000	1.000	1.000	3.0 66
61	300000	4258.3	2731.7	1927.4	2316.6	3801.6	5034.5	1777.7	1.000	1.000	1.000	1.000	4.44	2.621	3.004	1.000	3.0 66
62	300000	5284.7	3672.9	2967.8	3315.4	4913.8	6045.7	2763.4	2.773	2.710	2.653	2.671	3.69	2.621	4.001	3.598	3.0 66
63	300000	1102.6	363	459.5	367	178	1885	1655.4	1.000	1.000	1.000	2.671	3.29	2.621	3.004	2.368	3.0 66
64	300000	994.2	1724.9	347.7	1776.6	328.8	1820.8	455.2	1.000	1.000	1.000	1.000	5.71	2.621	3.004	2.368	3.0 66
65	300000	1254.8	579.5	397.2	321.4	355.5	1936.6	1756.2	1.000	1.000	1.000	1.000	17.44	2.621	3.004	2.368	3.0 66
66	300000	2163.2	1812.2	1759.7	2041.7	30.5	1413.3	1871.9	1.000	1.000	2.653	1.000	3.94	2.621	3.004	2.368	3.0 66
67	300000	2921	1032.9	130.7	963.2	2537.7	3683	608.2	1.000	1.000	1.000	1.000	2.8	2.621	4.577	2.368	1.8 23
68	300000	4226.7	2417.9	1673.6	1937.3	3524.2	4855.7	1521.4	2.773	2.710	2.653	2.671	8.38	2.621	4.577	1.000	3.0 66
69	350000	519.2	148.2	213.7	713.3	501.6	1299	1039.7	1.000	1.000	1.000	1.000	2.16	2.621	3.004	1.000	1.8 23
70	350000	727.2	1396	281.3	1562.2	45	1520.2	184.2	1.000	1.000	1.000	1.000	1.4	2.621	3.004	2.368	3.0 66
71	350000	1377.5	1035.3	942.4	1194.4	880.16	717.5	831.5	1.000	1.000	1.000	1.000	3.8	2.621	3.004	2.368	3.0 66

No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Air Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
72	350000	1546.3	382.9	336.5	1350.7	2483.3	729.5	627.6	1.000	1.000	1.000	1.000	61.64	2.621	3.004	2.368	3.0 66
73	350000	1860.2	1209.9	778.9	927.4	1713.5	1092.3	356.2	1.000	1.000	1.000	1.000	25.73	2.621	4.577	1.000	3.0 66
74	350000	2442.2	847.3	1104.6	371.5	2594.5	3396	1253	1.000	1.000	1.000	1.000	22.67	2.621	3.004	1.000	3.0 66
75	350000	2605.6	654.3	2340.4	1016.9	2206.9	3073.8	2112.9	1.000	1.000	1.000	1.000	32.73	2.621	3.004	1.000	3.0 66
76	350000	2780.8	850.4	784.1	832.8	2349.6	3545.7	614.9	1.000	1.000	2.653	1.000	4.44	1.000	1.000	1.000	3.0 66
77	350000	440.2	645.2	336.5	888.4	487.3	1215.6	871.7	1.000	1.000	1.000	1.000	28.04	1.000	3.004	1.000	3.0 66
78	400000	1013.2	353.15	1486.9	845.8	147.9	644.5	1546.3	1.000	1.000	1.000	1.000	7.49	1.000	1.000	1.000	1.8 23
79	400000	1463.7	556.2	502.5	524.7	535.4	2106.3	2249.4	1.000	1.000	1.000	1.000	16.44	2.621	3.004	1.000	3.0 66
80	400000	1670.4	1387.3	1281.4	940.6	1587.8	759.5	1496.4	1.000	1.000	1.000	1.000	26.33	1.000	3.004	1.000	1.8 23
81	400000	2230.8	333.4	1977.3	652.9	1844.3	3012.5	1770.5	1.000	1.000	1.000	1.000	16.82	1.000	3.004	2.368	3.0 66
82	400000	2604.7	1018.2	1290.7	2396.3	3402.2	1781.5	1695.7	1.000	1.000	1.000	1.000	1.53	2.621	3.004	2.368	3.0 66
83	400000	529.6	775.8	450	795	382.8	884.9	952.1	1.000	1.000	1.000	2.671	49.31	2.621	3.004	2.368	1.8 23
84	400000	783.5	195.4	1477.5	1048.4	807.9	1302.4	1081.8	1.000	1.000	1.000	1.000	49.31	2.621	3.004	1.000	1.8 23
85	400000	1091	792.4	675.3	887.5	1177.8	360.9	719.6	1.000	1.000	1.000	1.000	0.95	2.621	3.004	1.000	3.0 66
86	400000	1615.8	962.18	960.4	966.6	1534.2	901.3	137.2	2.773	2.710	2.653	2.671	1.25	1.000	5.615	1.000	3.0 66
87	400000	1616.6	717.6	724.4	668.9	917.5	2348.4	2418.6	1.000	1.000	2.653	1.000	14.58	2.621	3.004	2.368	3.0 66
88	450000	1708.6	853.6	387	1115.8	1579.5	922.9	207.5	1.000	1.000	1.000	1.000	1.27	2.621	3.004	1.000	3.0 66
89	450000	1828.5	671.4	564.2	737.1	655.8	2237.4	1968.9	1.000	1.000	1.000	1.000	25.11	2.621	3.004	1.000	3.0 66

No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	'Air Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
90	450000	1860.7	457	1634.4	355.4	1458.9	2618.3	1463.6	1.000	1.000	1.000	1.000	23.4	2.621	3.004	2.368	3.0 66
91	450000	1861.4	1886.7	776.8	699.2	1355.7	683.8	356.8	1.000	1.000	1.000	1.000	19.31	2.621	3.004	2.368	3.0 66
92	500000	2454.8	570	2174	872.8	2059.8	3193.6	1967.2	1.000	1.000	1.000	1.000	0.89	1.000	3.004	1.000	1.8 23
93	500000	3067.4	1134.3	221.7	1102.9	2649.8	3807.6	342.7	1.000	1.000	1.000	1.000	1.27	1.000	3.004	1.000	1.8 23
94	500000	1043	862.4	740.3	433.4	1047.5	966.2	884	1.000	1.000	1.000	1.000	3.8	2.621	3.004	1.000	3.0 66
95	500000	1127.5	465.2	1617.5	965.6	270	723.6	1043.3	1.000	1.000	1.000	1.000	31.11	2.621	3.004	1.000	3.0 66
96	500000	1321.3	1052.7	901.2	1169.4	809.8	611.9	1109.1	1.000	1.000	1.000	1.000	43.09	1.000	3.004	1.000	1.8 23
97	500000	1426.6	511.2	604.7	602	604.4	2144.6	2205.9	1.000	1.000	1.000	1.000	58.89	2.621	3.004	2.368	3.0 66
98	500000	1548	1201.2	1959.5	804.6	1424.7	705.6	1357.8	1.000	1.000	1.000	1.000	13.44	2.621	3.004	2.368	3.0 66
99	500000	1612.5	907.7	382	435.6	672.4	2326.6	3341.3	1.000	1.000	1.000	1.000	6.87	2.621	3.004	1.000	3.0 66
100	500000	2902.8	1058.2	398.9	964.7	2526.6	3665.7	351.5	1.000	1.000	1.000	1.000	12.93	2.621	3.004	1.000	3.0 66
101	500000	1143.6	924.9	1150.8	413.9	1544.7	313.3	1035.2	1.000	1.000	1.000	1.000	1.65	2.621	3.004	1.000	1.8 23
102	500000	1198	876	1229.3	474.6	1590.6	368.5	964.3	1.000	1.000	2.653	1.000	1.16	1.000	3.004	1.000	3.0 66
103	500000	1321.5	1007.9	944.5	587.5	1182.9	387.5	495.9	1.000	1.000	1.000	1.000	1.4	2.621	3.004	2.368	3.0 66
104	500000	1394	1099.4	983.6	729.6	1264.3	662.1	1209.3	1.000	1.000	1.000	2.671	4.33	2.621	3.004	2.368	3.0 66
105	500000	2545.3	603.7	890.2	579.8	2142.3	3277.7	682.9	1.000	1.000	1.000	1.000	11.04	2.621	3.004	1.000	3.0 66
106	600000	1565.9	721.1	293.4	1381.8	1415.2	596.7	260.3	1.000	1.000	2.653	1.000	6.36	2.621	3.004	2.368	3.0 66
107	600000	1533	903.7	96.5	383.6	618	2325.7	2094.8	1.000	1.000	1.000	1.000	33.56	2.621	3.004	1.000	1.8 23

No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Alir Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
108	650000	441.2	1141	852.7	1179.5	818.9	1178.9	627.5	1.000	1.000	1.000	1.000	15.2	1.000	3.004	2.368	3.0 66
109	750000	826.9	77.9	538	529.5	1634	1141.5	311.8	1.000	1.000	1.000	1.000	11.68	1.000	3.004	1.000	1.8 23
110	750000	1015.9	794.3	855.6	106.9	1179.9	564.6	1018.2	1.000	1.000	1.000	1.000	7.24	2.621	3.004	2.368	3.0 66
111	750000	1128	520.9	387.4	60	218.3	1915.7	1624.5	1.000	1.000	1.000	1.000	17.69	2.621	3.004	1.000	3.0 66
112	750000	1290.5	625.3	173.6	1087.4	1126.4	500.5	231.13	1.000	1.000	1.000	1.000	4.82	2.621	3.004	1.000	3.0 66
113	750000	1309.2	730.2	352.6	160.9	395.4	2057.3	3040.6	1.000	1.000	1.000	1.000	24.13	1.000	3.004	2.368	1.8 23
114	750000	1346.6	223.7	241.2	1171.4	929.4	2050.6	1839.9	1.000	2.710	1.000	1.000	46.67	1.000	3.004	1.000	1.8 23
115	750000	2260	691.7	951	2123.7	2160.9	1541.8	1378.3	1.000	1.000	1.000	1.000	30.58	2.621	3.004	2.368	3.0 66
116	750000	2855.7	928.1	560.5	895.8	2439.8	3587.8	368.3	1.000	1.000	1.000	1.000	13.18	1.000	3.004	1.000	3.0 66
117	800000	2901	988.3	452.9	934.9	2511.4	3658.6	267.4	1.000	1.000	1.000	1.000	34.4	1.000	3.004	1.000	1.8 23
118	800000	959.4	271.7	708.5	209.4	50	1688.9	2721.2	1.000	1.000	1.000	1.000	12.69	1.000	1.783	1.000	3.0 66
119	800000	690.3	46.5	1165.7	536.9	155.4	504.6	1260.7	1.000	1.000	1.000	1.000	13.93	1.000	3.004	1.000	3.0 66
120	800000	211.8	741.9	259.4	767.5	1466.5	893.9	808.5	1.000	1.000	1.000	1.000	22.51	2.621	3.004	2.368	1.0 00
121	800000	613.8	386.6	460.2	630.5	226.5	723.2	1174.8	1.000	1.000	1.000	1.000	6.61	2.621	3.004	2.368	1.8 23
122	800000	1018	218.2	841.4	597.7	1757.7	281.8	996.3	1.000	1.000	1.000	1.000	10.29	1.000	3.004	2.368	3.0 66
123	800000	1108.9	394.8	394.8	960.8	696.7	1854.5	1635.7	1.000	1.000	1.000	1.000	22.78	2.621	3.004	2.368	3.0 66
124	800000	453	1167.7	162.6	590.5	536.2	1276.5	413.5	1.000	1.000	1.000	1.000	20.81	1.000	3.004	1.000	1.8 23
125	800000	1073.9	796.8	138	591.2	2032	682.4	983	1.000	1.000	2.653	1.000	9.02	2.621	3.004	1.000	1.8 23



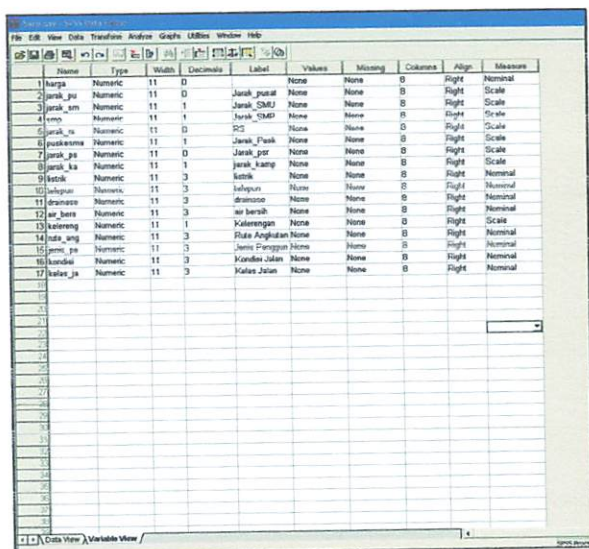
No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Air Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
126	900000	247	520.8	263.3	446.9	1446.9	1076.4	448.9	1.000	1.000	1.000	1.000	4.58	1.000	3.004	1.000	3.0 66
127	900000	919.8	577.5	1135.2	377.9	1444.5	166.8	921.9	1.000	1.000	1.000	1.000	2.53	1.000	3.004	2.368	3.0 66
128	1000000	964	595.8	566.16	353.3	913.3	895	795.1	1.000	1.000	1.000	1.000	11.42	1.000	3.004	1.000	1.8 23
129	1000000	985	702.9	1216.6	413.4	818.7	128.3	908.6	1.000	1.000	1.000	1.000	2.42	1.000	3.004	1.000	1.8 23
130	1000000	1184.4	889	1024.4	258.9	1357.8	260.6	1336.8	1.000	2.710	2.653	1.000	2.91	1.000	3.004	2.368	3.0 66
131	1000000	1895.5	306.55	575.5	1736.4	1787.8	1177.6	993.3	1.000	1.000	2.653	2.671	4.44	2.621	4.001	1.000	3.0 66
132	1000000	594.7	407.2	782.9	73	598.3	503.9	997.17	2.773	2.710	2.653	2.671	10.78	2.621	5.615	1.000	3.0 66
133	1000000	864.5	392.4	1348.8	687.9	519.7	230.2	795.8	1.000	1.000	2.653	1.000	3.31	2.621	3.004	1.000	3.0 66
134	1300000	1855.4	106.4	1571.9	274.8	1467.7	2610.3	1388.5	1.000	1.000	1.000	1.000	15.2	2.621	1.783	1.000	3.0 66
135	1300000	295.8	540.5	542.3	358.4	1199.7	699.4	1414	1.000	1.000	1.000	1.000	5.4	1.000	3.004	2.368	1.0 00
136	1400000	900.6	586.5	425.4	752.8	1245.8	148.7	597.5	1.000	1.000	1.000	1.000	15.2	1.000	3.004	1.000	1.0 00
137	1500000	2229.4	320.7	1043.7	280.4	1920.8	2983.7	842.3	1.000	1.000	1.000	1.000	7.62	1.000	1.783	1.000	1.0 00
138	1500000	936	102	2093	1447	2329	908	713	1.000	1.000	1.000	1.000	1.27	1.000	3.004	1.000	1.0 00
139	1500000	253.8	894.4	128	962.7	897.9	1016.2	769.4	1.000	1.000	1.000	1.000	5.47	1.000	3.004	1.000	1.0 00
140	1500000	327	328	800.6	345.9	496.5	280	901.2	1.000	1.000	1.000	1.000	13.63	1.000	1.783	1.000	1.0 00
141	1500000	1271.2	379.7	364.3	1102.5	839	2027.4	1812.5	1.000	1.000	1.000	1.000	2.34	1.000	3.004	1.000	1.0 00
142	1500000	1404	619	2611	1943	2856	1394	1252	1.000	1.000	1.000	1.000	1.78	1.000	3.004	1.000	1.0 00

No	Harga	Jarak Pusat	Jarak SMU	Jarak_S MP	Jarak Rumah Sakit	Jarak Puskesmas	Jarak Pasar	Jarak Kampus	Listrik	Telepon	Drainase	Air Bersih	Kelengkapan	Rute Angkutan	Jenis Penggunaan	Kondisi Jalan	Kelas Jalan
143	150000 0	1515.6	209.2	205.6	951.6	681.9	1845.9	1975.7	1.000	2.710	1.000	1.000	2.53	1.000	1.783	1.000	1.000
144	150000 0	1529.6	613.5	1814.2	459.6	1122.1	2259.6	1577.5	1.000	1.000	1.000	1.000	2.53	1.000	3.004	1.000	1.000
145	150000 0	2037.5	64.6	1245.9	68	1617.8	2767.7	1058.2	1.000	1.000	2.653	1.000	2.35	1.000	1.783	1.000	1.000
146	150000 0	2354	575	1304	432	1145	2341	1529	1.000	1.000	1.000	1.000	2.12	1.000	3.004	1.000	1.000
147	150000 0	2524.3	588.9	776.3	563.2	2109.6	3251.9	574.9	1.000	1.000	1.000	1.000	11.42	2.621	3.004	1.000	1.000
148	160000 0	3259	827	2494	780	2338	3503	348	1.000	1.000	1.000	1.000	8.89	1.000	3.004	1.000	1.000
149	160000 0	635	474.5	577.7	531.9	293.2	1367.9	1157.4	1.000	1.000	1.000	1.000	5.09	1.000	3.004	1.000	1.000
150	160000 0	2570	322	1517	188	1350	2544	1310	1.000	1.000	1.000	1.000	7.62	1.000	1.783	1.000	1.000
151	170000 0	3180	467	2114	433	1987	3162	718	1.000	1.000	2.653	1.000	15.2	1.000	1.783	1.000	1.000
152	170000 0	494	157.4	1117.3	366.6	344.7	258.6	1063.3	1.000	1.000	1.000	1.000	3.8	1.000	1.783	1.000	1.000
153	170000 0	2932.3	1330	628.9	967	2515.3	3728.2	161.5	1.000	1.000	1.000	1.000	1.27	1.000	1.783	1.000	1.000
154	170000 0	1443	360	1366	483	250	1413	1213	1.000	1.000	1.000	1.000	3.04	1.000	1.783	1.000	1.000
155	180000 0	1915	244	869	833	715	1894	1967	1.000	1.000	1.000	1.000	22.21	1.000	1.783	1.000	1.000
156	180000 0	481	577	1648	992	2060	394	272	1.000	1.000	1.000	1.000	23.23	1.000	1.783	1.000	1.000
157	180000 0	795.9	479.8	1489.2	617.3	670.2	66.4	691.6	1.000	1.000	1.000	1.000	23.54	1.000	1.783	1.000	1.000
158	180000 0	987.6	781.68	337.7	788.9	852.7	235.5	500.6	1.000	1.000	1.000	1.000	23.89	1.000	3.004	1.000	1.000

## Regresi Linear Berganda

Proses analisa regresi linear berganda akan dijelaskan dalam tahapan berikut ini :

- 1) Pada lembar **Variable view** dari **SPSS Data Editor** setiap didefinisikan variabel dengan namanya masing-masing. Contohnya variabel kelas jalan diisikan namanya pada kolom **Name** dan selanjutnya juga diisikan pada kolom **Label** dengan nama 'kelas jalan' Demikian seterusnya untuk variabel lainnya dilakukan proses pengisian **Name** dan **Label** dengan proses yang sama.



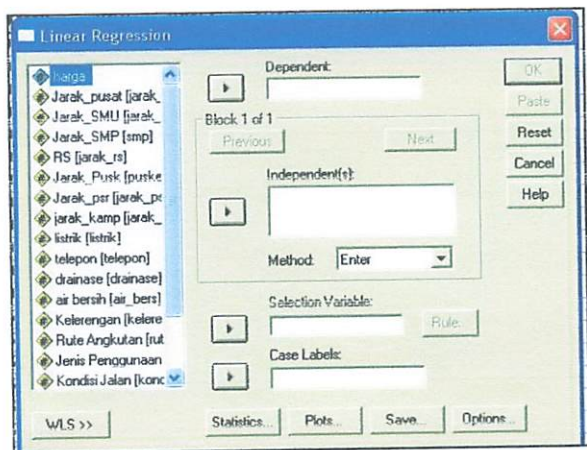
The screenshot shows the SPSS Variable View window with the following data:

Name	Type	Width	Decimals	Label	Values	Missing	Columns	Align	Measure
1 harga	Numeric	11	0		None	None	8	Right	Nominal
2 jarak_ju	Numeric	11	0	Jarak_jual	None	None	8	Right	Scale
3 jarak_fm	Numeric	11	1	Jarak_SMP	None	None	8	Right	Scale
4 km	Numeric	11	1	Jarak_SMP	None	None	8	Right	Scale
5 jarak_js	Numeric	11	0	JK	None	None	8	Right	Scale
6 puskesmas	Numeric	11	1	Jarak_Pusk	None	None	8	Right	Scale
7 jarak_ps	Numeric	11	0	Jarak_por	None	None	8	Right	Scale
8 jarak_ka	Numeric	11	1	Jarak_kang	None	None	8	Right	Scale
9 listrik	Numeric	11	3	listrik	None	None	8	Right	Nominal
10 telepon	Numeric	11	3	telepon	None	None	8	Right	Nominal
11 drainage	Numeric	11	3	drainase	None	None	8	Right	Nominal
12 air_bers	Numeric	11	3	air bersih	None	None	8	Right	Nominal
13 ketengah	Numeric	11	1	Kalerengan	None	None	8	Right	Scale
14 tuda_wng	Numeric	11	3	State Angkutan	None	None	8	Right	Nominal
15 jemb_ps	Numeric	11	3	Jemb Pengapn	None	None	8	Right	Nominal
16 kondisi	Numeric	11	3	Kondisi Jalan	None	None	8	Right	Nominal
17 kelas_ja	Numeric	11	3	Kelas Jalan	None	None	8	Right	Nominal

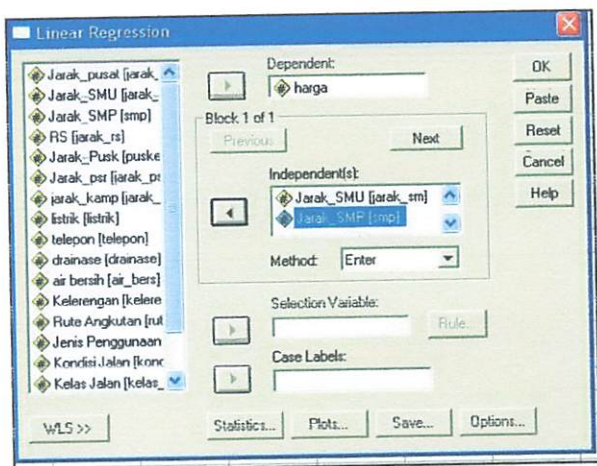
- 2) Kemudian pada lembar **Data View** dari **SPSS Data Editor**, kita masukkan data harga, jarak fasilitas, ketersediaan utilitas, kelas jalan dan variabel yang lain sebagai berikut :



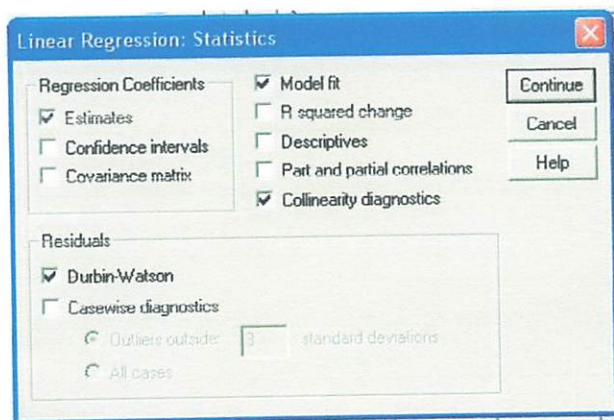
- 4) Kemudian akan didapat tampilan sebagai berikut :



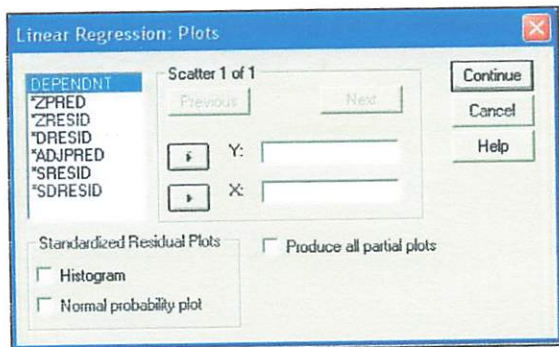
- 5) Pindahkan variabel harga ke dalam box berjudul **Dependent** dan variabel Jarak pusat, jarak SMU, dan seterusnya ke dalam box berjudul **Independent(s)**.



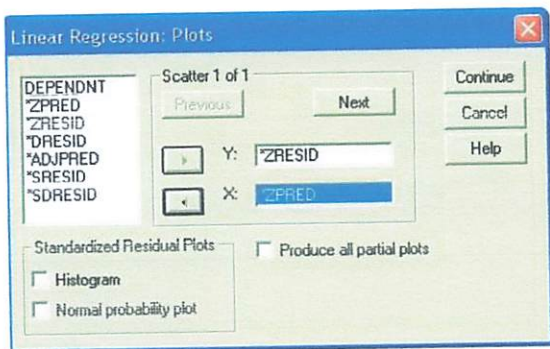
- 6) Pilih **Method : Enter**. Kemudian klik tombol **Statistic** dan beri tanda check (✓) pada **Estimates, model fit, Collinearity Diagnostics** dan **Durbin – Watson** sebagai berikut :



- ❖ Collinearity Diagnostics digunakan untuk mengetahui apakah terdapat *multicollinearity* atau korelasi diantara variabel independen
  - ❖ Durbin Watson digunakan untuk menguji apakah asumsi *residuals* atau *error* dari model regresi berganda  $Y = c + b_1 * X_1 + b_2 * X_2 + b_3 * X_3 + \dots + b_n * X_n$  bersifat independen atau tidak terjadi *autocorrelation*. Nilai uji statistik Durbin-Watson berkisar antara 0 dan 4. Sebagai pedoman umum, bila nilai uji statistik Durbin-Watson lebih kecil dari satu atau lebih besar dari tiga, maka *residuals* atau *error* dari model regresi berganda tidak bersifat independen atau terjadi *autocorrelation*
- 7) Kemudian klik **Continue**
- 8) Klik **Plots** akan didapat tampilan sebagai berikut :



- 9) Pilih Normal probability plot. Kemudian pindahkan standardied residual \*ZRESID ke dalam kotak Y: dan standardized predicted value \*ZPRED ke dalam kotak X: sebagai berikut :



- 10) Klik Continue dan klik OK. Akan didapat hasil regresi berganda dari SPSS sebagai berikut :

Variables Entered/Removed(b)

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Kelas Jalan, Jarak_SMP, telepon, Kelerengan, Jarak_psr, Rute Angkutan, jarak_kamp, Kondisi Jalan, Jenis Penggunaan, drainase, RS, air bersih, Jarak_SMU, Jarak_Pusk, listrik, Jarak_pusat (a)		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: HARGA

Model Summary(b)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.909(a)	.828	.808	217178.714	1.476

a Predictors: (Constant), Kelas Jalan, Jarak\_SMP, telepon, Kelerengan, Jarak\_psr, Rute Angkutan, jarak\_kamp, Kondisi Jalan, Jenis Penggunaan, drainase, RS, air bersih, Jarak\_SMU, Jarak\_Pusk, listrik, Jarak\_pusat

b Dependent Variable: HARGA

ANOVA(b)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	315072085	16	19692005322	41.750	.000(a)
	n	15879.150		42.447		
	Residual	665048974	141	47166593928.		
		3614.500		344		
Total	381576982	157				
	59493.660					

a Predictors: (Constant), Kelas Jalan, Jarak\_SMP, telepon, Kelerengan, Jarak\_psr, Rute Angkutan, jarak\_kamp, Kondisi Jalan, Jenis Penggunaan, drainase, RS, air bersih, Jarak\_SMU, Jarak\_Pusk, listrik, Jarak\_pusat

b Dependent Variable: HARGA



## Coefficients(a)

odel	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	194248.899	60964.344		3.186	.003		
Jarak_pusat	50.951	12.670	.817	4.021	.000	.194	5.147
Jarak_SMU	12.154	17.996	.145	.675	.503	.173	5.777
Jarak_SMP	3.662	11.144	.062	.329	.744	.222	4.497
jarak_RS	-44.613	12.996	-.606	-3.433	.001	.257	3.895
Jarak_Pusk	-9.976	10.399	-.200	-.959	.043	.185	5.411
Jarak_psr	-12.278	7.814	-.266	-2.588	.024	.281	3.563
jarak_kamp	-6.639	11.774	-.088	-.564	.576	.331	3.024
listrik	47564.179	14421.987	.674	3.298	.002	.192	5.209
telepon	39558.157	15212.717	.549	2.600	.013	.180	5.561
drainase	45728.942	13261.583	.610	3.448	.001	.256	3.907
air bersih	7173.405	12429.429	.094	.577	.067	.300	3.337
Keterangan	-604.905	265.070	-.273	-2.282	.028	.561	1.783
Rute Angkutan	67751.886	32387.310	.108	2.092	.038	.567	1.763
Jenis Penggunaan	28059.823	11046.194	.444	2.540	.015	.263	3.809
Kondisi Jalan	55292.680	28440.978	.098	1.944	.050	.596	1.878
Kelas Jalan	359212.324	30292.086	.607	11.858	.000	.574	1.741

a Dependent Variable: HARGA

## Residuals Statistics(a)

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-288916.03	1586259.75	580411.39	447976.402	158
Residual	580916.06	601250.19	.00	205814.983	158
Std. Predicted Value	-1.941	2.245	.000	1.000	158
Std. Residual	-2.721	2.768	.000	.948	158

a Dependent Variable: HARGA

Model	Dimension	Eigen values	Condition Index	Varietas Propondora																				
				(Constant)	Jarak <sub>1</sub> purat	Jarak <sub>3</sub> MU	Jarak <sub>5</sub> SMP	RQ	Jarak <sub>7</sub> Puras mas	Jarak <sub>9</sub> Puras Empas	Jarak <sub>11</sub> K	Isitik	tegeon	dinrasa	et berih	Kedewangan	Rusa Apuhan	jenis Pangpaman	Kondol Jalan	Kesa Jalan				
1		13.825	1.000	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
2		1.396	3.148	.00	.00	.01	.01	.01	.01	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.01
3		466	5.448	.00	.01	.00	.00	.00	.00	.01	.01	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
4		303	6.754	.00	.00	.00	.00	.14	.00	.00	.03	.02	.13	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.02
5		233	7.665	.00	.01	.01	.07	.06	.01	.07	.22	.02	.22	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
6		210	8.110	.00	.00	.02	.03	.05	.02	.02	.02	.02	.03	.00	.01	.01	.00	.04	.00	.00	.00	.00	.00	.12
7		.121	10.688	.00	.00	.08	.57	.12	.00	.01	.01	.00	.00	.00	.01	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.08
8		.095	12.078	.00	.00	.00	.04	.01	.01	.01	.04	.01	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.40
9		.088	12.560	.00	.00	.00	.04	.02	.15	.12	.02	.12	.11	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.16
10		.058	15.418	.00	.01	.01	.00	.00	.04	.04	.12	.01	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
11		.050	16.862	.00	.00	.00	.18	.02	.02	.02	.02	.02	.16	.00	.00	.48	.16	.03	.03	.00	.00	.00	.00	.00
12		.042	18.060	.00	.00	.11	.00	.00	.00	.00	.03	.09	.01	.00	.00	.03	.03	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
13		.034	20.238	.00	.00	.00	.00	.01	.01	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.13	.47	.03	.02	.00	.00	.00	.00	.00
14		.028	22.189	.01	.06	.00	.00	.00	.00	.18	.28	.02	.04	.00	.00	.16	.19	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
15		.024	24.159	.00	.07	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.24	.01	.00	.00	.00	.00	.12	.02	.00	.00
16		.018	29.258	.03	.02	.06	.11	.06	.06	.00	.00	.00	.23	.00	.06	.03	.08	.02	.05	.01	.05	.05	.00	.03
17		.009	38.941	.19	.05	.04	.01	.03	.00	.04	.03	.04	.03	.00	.53	.04	.01	.00	.00	.01	.01	.05	.00	.02

a. Dependent Variable: HARGA

## GALA PERKARA DAPAT KUTANGGUNG DI DALAM DIA

### YANG MEMBERI KEKUATAN KEPADAKU (FILIPi 4:13)

Pertama-tama saya ingin mengucapkan syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yesus dan Bunda Maria atas berkat dan penyertaan selama masa studi dan saat penyelesaian tugas akhir.

Terima Kasih untuk Bapa dan Ibu yang selalu mendukung dan mengerti dengan segala situasi dan kondisi.... Kalian berdua yang terbaik.... Dan buat dio dan reno semangat buat melanjutkan pendidikan ke tingkat yang lebih tinggi..

Buat Para dosen... Terima kasih untuk semua pengetahuan dan pengalaman yang telah diberikan selama masa studi... Senang bisa mengenal dan mendapat bimbingan dari kalian semua..

Buat teman-teman angkatan 2007 (my inspiration) ayooooo!!!!!!!!!!!!!!!  
September 2013 harus selesai semua.... Hahahahaha

... Buat titi.. Makasih buat waktu yang disharing selama ini dannnn..  
Cepatlah skripsinya dikerjakan

Buat Crew kos anda .... Hadehh kapan lagi kita bisa melingkar..  
Hehe.. Buat k iwan... terimakasih atas segala kritik dan saran baik yang konstruktif maupun yang destruktif.. hehehehehe

Buat adik tingkat terutama yang sering membantu dalam survey skripsi.. Endry, abel, frid, ino,.. Kuliah bae2 dan segeralah selesai..

Buat kakak tingkat ... mas danes, abang2 2006 dan 2005, 2004, 2001 terimakasih sudah menjadi kakak yang baik.. Yang bisa diajak diskusi dan gossip sekaligus.. Hehe

Akhir kata Terima Kasih buat semuanya.. Dan buat Kota Malang juga...buat sepakbolanya dan buat yang lain-lain... Jangan semakin ljo ruko ruko lah...