



UNIVERSITAS INDONESIA

POLA KERUANGAN NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR

SKRIPSI

FIRDUS LABANG DONYA

0305060383

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM

DEPARTEMEN GEOGRAFI

DEPOK

2009



UNIVERSITAS INDONESIA

POLA KERUANGAN NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR

SKRIPSI

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Sains

FIRDUS LABANG DONYA

0305060383

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM

DEPARTEMEN GEOGRAFI

DEPOK

2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

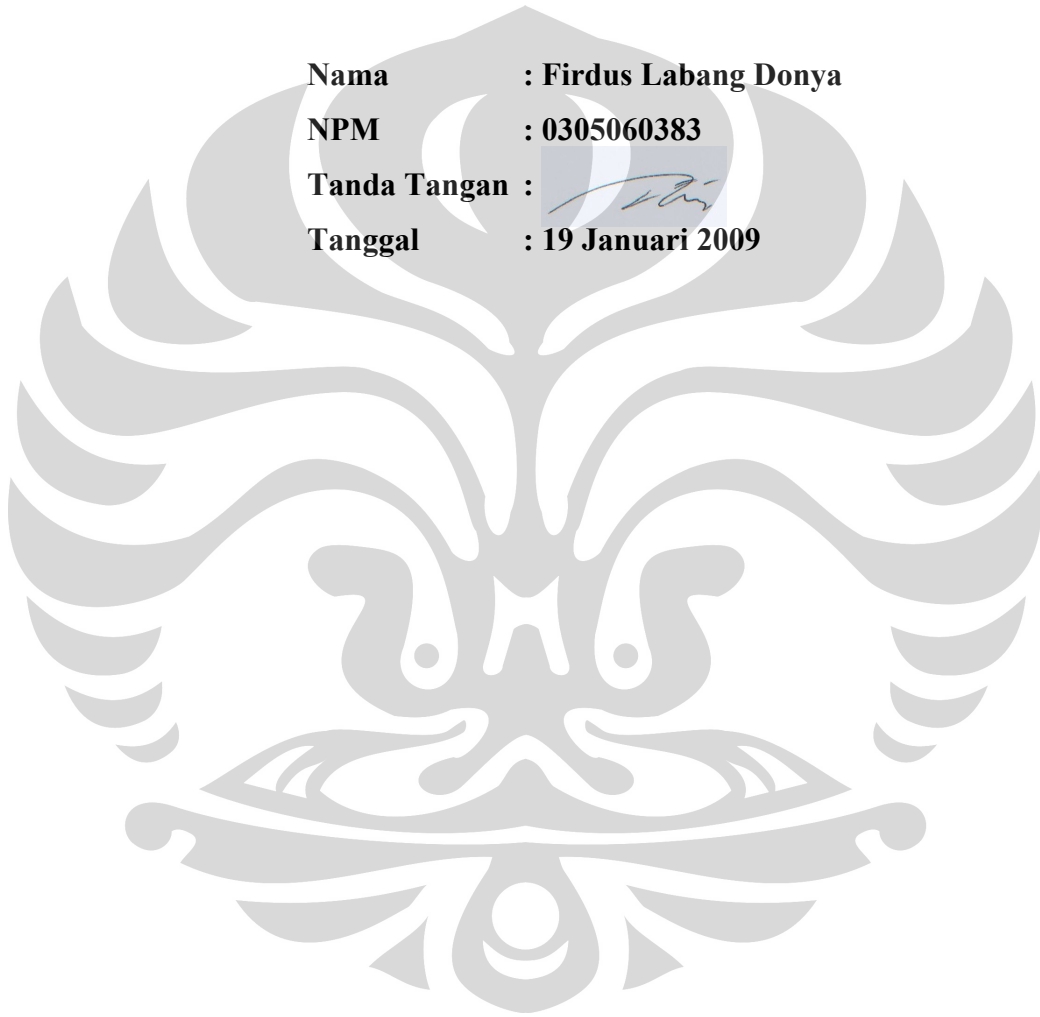
**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Firdus Labang Donya

NPM : 0305060383

Tanda Tangan : 

Tanggal : 19 Januari 2009



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Firdus Labang Donya

NPM : 0305060383

Program Studi : Geografi

Judul Skripsi : Pola Keruangan Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Sains pada Program Studi Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Dr.rer.nat. Eko Kusratmoko, MS (.....)

Pembimbing I : Dra. MH Dewi Susilowati, MS (.....)

Pembimbing I : Drs. Hari Kartono MS (.....)

Penguji II : Hafid Setiadi, S.Si, MT (.....)

Penguji III : Dewi Susiloningtyas, S.Si, M.Si (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 4 Januari 2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat nya serta nikmatnya-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Sains Jurusan Geografi pada Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia.

Dalam kesempatan yang tidak ternilai ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada kedua Ayah dan Bunda tercinta yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan baik moral, doa dan finansial, serta semua kakak di yang juga telah menjadi saudara yang baik. Berkat kalian semua penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis juga ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dra. MH Dewi Susilowati, MS selaku Pembimbing I dan Drs. Hari Kartono MS selaku Pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam menyusun skripsi ini serta memberikan ide dan masukan kepada penulis dan dengan sabar menantikan revisi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Hafid Setiadi, S.Si, MT selaku Penguji I dan Dewi Susiloningtyas, S.Si, M.Si selaku Penguji II yang telah memberikan banyak masukan selama proses pembuatan skripsi ini,
3. Para dosen dan seluruh jajaran staf Departemen Geografi UI yang telah memberikan sumbangsih ilmu kepada penulis selama perkuliahan;
4. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bogor yang telah memberikan kemudahan dalam pencarian data yang dibutuhkan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, beserta keluarga pa Suartoko yang telah memberikan rekomendasi untuk penelitian dan tiga tahun tuk merasakan nuansa tarbiyah (ber)keluarga;
5. Ibuku tercinta yang mendidik dengan keteladanan dan kerja keras, Ayahku tersayang yang mengarahkanku tuk berani menghadapi hidup dan dinamikanya. (your wish is

my command). Dan Keluargaku di rumah (kapanpun, kemanapun, dan sejauh apapun ku pergi rumah tempatku kembali).

6. Wastoni, Awab Hafidz, Sidik, Amir, Hafizil, iyor dan semua sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini, senangnya bisa susah dan senang bersama terutama detik-detik pendaftaran proposal, seminar, maupun sidang.
7. Temen-temen Geografi Angkatan 2005 lainnya, terima kasih saya atas doa dan supportnya, semoga Allah SWT membalasnya dengan yang lebih lagi. – “... tapi, inilah petualangan. Penuh ketidakpastian. Aku melangkah dalam ruang ketidaktahuan. Kusadari sepenuhnya, adanya bahaya disekitarku -kuakui lebih sekedar bayangan daripada kenyataan. Dan sebuah kecintaan kelenggangan liar dari bukit-bukit di sekitarku.” (Chris Bonington, Quest For Adventure)
8. Teruntuk Sobat fillah Dakwah Kampus UI. Tempat ku menempa diri dan berbagi di Salam UI (edisi 9, 10, dan X2), MII FMIPA UI (okt 2005 - Jan 2010), Kalam Geo, Syiar, hingga Tarbawi. – “Sabar mesti ada dalam semua ini; sabar mesti ada dalam melaksanakan amanah, dalam menahan diri dari kemaksiatan, dalam menanti lama datangnya pertolongan, dalam menanggung keletihan, dalam sedikitnya penolong, dalam panjangnya jalan berduri, dalam menghadapi kebengkokan jiwa, kesesatan hati, kepayahan penentangan dan terobeknya kehormatan” – (Sayyid Quthb);
9. Serta orang-orang yang selalu mengingatkanku dalam tiap doanya, juga orang-orang yang berbuat baik padaku tanpa aku mengetahuinya, semoga Allah membalas jasa kalian dengan berlipat ganda. Amin.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Penulis menyadari bahwa dalam melakukan penyusunan skripsi ini terdapat beberapa kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan para pembaca dapat mengembangkan tulisan dan penelitian ini agar dapat berguna bagi Bangsa dan Negara Indonesia ini di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis mengucapkan selamat membaca dan belajar. Terima Kasih.

Depok, Desember 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Firdus Labang Donya

NPM : 0305060383

Departemen : Geografi

Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam

Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada

ABSTRAK

Nama : Firdus Labang Donya
Program Studi : Geografi
Judul : Pola Keruangan Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor

Pembangunan perumahan Kota Bogor mengalami peningkatan. Dimana sektor perumahan mendominasi penggunaan tanah seluas 38,6% dari luas lahan Kota Bogor. Hal tersebut mengindikasikan adanya peningkatan nilai tanah perumahan di Kota Bogor. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pola keruangan nilai tanah perumahan dengan menganalisis mengenai hubungan nilai tanah perumahan berdasarkan aksesibilitas jarak perumahan dari prasarana transportasi (stasiun, pintu tol, dan terminal); sarana pelayanan umum (perguruan tinggi, rumah sakit, dan pusat kegiatan ekonomi); dan pusat kota (kebun raya) menggunakan analisis keruangan dan statistik. Hasil yang didapatkan adalah jarak perumahan dari pusat kota (kebun raya) dan prasarana transportasi (terminal dan pintu tol) memiliki korelasi negatif dengan tingginya nilai tanah. Dan pintu tol merupakan faktor terkuat yang mempengaruhi nilai tanah perumahan di Kota Bogor.

Kata kunci: Keruangan, Aksesibilitas, Nilai Tanah, Perumahan.

ABSTRACT

Name : Firdus Labang Donya
Major in : Geography
Title : Spatial patterns of Housing Land Value Bogor City

Bogor City housing development has increased. Whereas the housing sector dominates the use of land as 38.6% of Bogor City area. This indicates an increase in the value of residential land in the City of Bogor. This study aims to determine the spatial pattern of residential land values by analyzing the relationship of housing land value based on residential distance from Accessibility transportation infrastructure (stations, the toll booth, and terminals); public service facilities (universities, hospitals, and centers of economic activity); and the center of town (botanical garden) using spatial analysis and statistics. Results obtained is the distance from the city center housing (botanical garden) and transport infrastructure (terminals and the toll booth) has a negative correlation with the high value of the land. And the toll booth is the strongest factor affecting the value of residential land in the city of Bogor.

Keywords: Spatial, Accessibility, Land Value, Housing

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GRAFIK	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR PETA	xii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Batasan Operasional.....	3
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Kota	5
2.2 Penggunaan Tanah	6
2.3 Nilai Tanah.....	7
2.4 Nilai Jual Objek Pajak.....	8
2.5 Perumahan (Real Estate).....	11
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	14
3.1 Variabel Penelitian	14
3.2 Pengumpulan Data	14
3.3 Pengolahan Data.....	14
3.4 Analisa Data	16
3.5 Alur Pikir Penelitian.....	18

BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	19
4.1 Lokasi penelitian	19
4.2 Jaringan transportasi Kota Bogor.....	21
4.3 Fasilitas pendidikan.....	21
4.4 Fasilitas kesehatan.....	22
4.5 Pusat kegiatan ekonomi	22
4.6 Perumahan di Kota Bogor.....	22
BAB V. HASIL DAN PEMBAHASAN	24
5.1 Nilai tanah perumahan	24
5.2 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari stasiun kereta.....	27
5.3 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari kebun raya	29
5.4 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari pintu tol	31
5.5 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari perguruan tinggi	33
5.6 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari rumah sakit.....	35
5.7 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari terminal bus.....	37
5.8 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari pusat kegiatan ekonomi	39
BAB VI. KESIMPULAN.....	42
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.5 Alur Pikir Penelitian.....	18
---------------------------------------	----

DAFTAR TABEL

Tabel 5.1 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari stasiun kereta.....	28
Tabel 5.2 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari kebun raya.....	29
Tabel 5.3 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari pintu tol.....	32
Tabel 5.4 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari perguruan tinggi.....	34
Tabel 5.5 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari rumah sakit.....	36
Tabel 5.6 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari terminal bus.....	38
Tabel 5.7 Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari pusat kegiatan ekonomi.....	40

DAFTAR GRAFIK

Grafik 5.1 Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari stasiun kereta.	29
Grafik 5.2 Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari kebun raya.	31
Grafik 5.3 Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari pintu tol.	33
Grafik 5.4 Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari perguruan tinggi. .	35
Grafik 5.5 Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari rumah sakit.	37
Grafik 5.6 Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari terminal bus.	39
Grafik 5.7 Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari pusat kegiatan ekonomi.	41

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tabel NJOP tanah, Nilai tanah, dan jarak terdekat perumahan dengan faktor aksesibilitas	
Lampiran 2 Hasil korelasi antara nilai tanah dengan jarak perumahan ke faktor aksesibilitas	

DAFTAR PETA

- Peta 1. Administrasi Kota Bogor
- Peta 2. Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor
- Peta 3. Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor Berdasarkan Jarak Dari Stasiun Kereta
- Peta 4. Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor Berdasarkan Jarak Dari Kebun Raya
- Peta 5. Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor Berdasarkan Jarak Dari Pintu Tol
- Peta 6. Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor Berdasarkan Jarak Dari Perguruan Tinggi
- Peta 7. Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor Berdasarkan Jarak Dari Rumah Sakit
- Peta 8. Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor Berdasarkan Jarak Dari Terminal
- Peta 9. Nilai Tanah Perumahan Kota Bogor Berdasarkan Jarak Dari Pusat Kegiatan Ekonomi
- Peta 10. Lokasi perumahan Kota Bogor.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bogor menjadi daerah yang menarik untuk diteliti karena Kota Bogor sebagai salah satu kota satelit merupakan tempat yang potensial untuk dijadikan daerah pemukiman. Hal ini bukan saja karena letaknya yang relatif dekat dengan Ibukota tetapi juga udaranya yang sejuk karena berada di kaki Gunung Gede dan Gunung Salak dan curah hujannya yang tinggi. Sejak Jalan Tol Jagorawi dirampungkan pada 1978, praktis terjadi peningkatan penduduk yang signifikan di kota ini. karena itulah sejarah awal kota ini dinamakan *Buitenzorg*, kota tanpa kesibukan/kecemasan oleh Gustaaf W. van Imhoff, Gubernur Jenderal VOC (1741-1750) yang sudah merasa tidak nyaman dengan kondisi lingkungan Batavia. Kota yang pernah menjadi Ibukota Indonesia ketika masa penjajahan Inggris di bawah pimpinan Stamford Raffles ini, pada tahun 2007 memiliki kepadatan penduduk (40.168 penduduk/km²) yang lebih tinggi dibandingkan kepadatan penduduk ibukota Indonesia saat ini (13.100 penduduk/km²). Kota Bogor dengan luas wilayah 118 km² mengalami pertumbuhan penduduk sekitar 2% setiap tahunnya, antara lain tahun 2003 (820.707), 2004 (831.571), 2005 (855.085), dan 2006 (879.138).

Kota Bogor pada periode pertama masa penjajahan, berasal dari sebuah tempat yang masih alami dan secara berangsur-angsur menjelma menjadi sebuah kota, yang berfungsi sebagai tempat peristirahatan dan pusat pemerintahan kabupaten. Bentuk kotanya linier dan kondisi fisiknya sangat sederhana yaitu terdiri atas sebuah taman dan sebuah Villa, sebuah tempat penelitian, sebuah pasar dan pusat pemerintahan Kabupaten. Sampai sekarang jalan utama di kota Bogor adalah warisan dari jalan kolonial yang sempit, oleh karenanya saat ini sedang dilaksanakan proyek pembangunan jalan tol *Bogor Outing Ring Road* (BORR) untuk mengurai simpul-simpul kemacetan didalam Kota Bogor dikarenakan jumlah kendaraan pribadi yang terus meningkat, dan volume angkutan umum semakin meningkat. Bogor juga merupakan tempat persinggahan untuk beristirahat

sebelum melanjutkan perjalanan ke wilayah Puncak. Pertengahan kuartal pertama 2008, Kota Bogor menempati tingkat tertinggi penjualan perumahan se-Jabodetabek sebesar 93% (Gusriharso, 2008).

Seiring dengan perkembangan jaman dimana penduduk kota semakin bertambah, kebutuhan tanah sebagai tempat bermukim semakin meningkat dan selanjutnya akan menaikkan nilai tanah permukiman karena tanah mempunyai sifat tetap dalam lokasi maupun jumlahnya. Pesatnya pertumbuhan kota banyak dipengaruhi oleh kompleksnya fungsi yang dijalankan suatu kota selain sebagai tempat bermukim juga sebagai pusat pemerintahan, pusat pendidikan, kegiatan industri, pelayanan umum, dan perdagangan. Pertimbangan utama pasar dalam memilih properti tanah sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha adalah lokasi yang strategis, kelengkapan fasilitas infrastruktur dan transportasi yang mudah dari pusat aktivitas kota.

Dalam melihat perwujudannya nilai tanah terbagi menjadi dua yaitu: nilai tanah yang terwujud dalam harga pasar (*market value*) dan harga tanah taksiran (*assessed value*) yang biasanya digunakan untuk tujuan tertentu misalnya untuk penetapan pajak atas tanah. Pajak tanah (bumi) merupakan salah satu kebijakan pertanahan yang mempunyai potensi dan peranan yang besar dalam memberikan masukan untuk Penerimaan Anggaran Daerah (PAD) dan negara, guna dijadikan sumber penerimaan dalam membiayai pembangunan. (Solihatin, 2002). Berdasarkan UU No.12 Tahun 1985 tentang PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang dijadikan dasar pengenaan pajak atas tanah adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah, yang ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri keuangan kecuali untuk daerah-daerah tertentu ditetapkan setahun sekali. Proses penentuan NJOP Tanah yang dilakukan melalui penilaian terhadap objek pajak (tanah) sangatlah penting karena hasil penilaian tersebut selanjutnya akan digunakan sebagai dasar pengenaan pajak atas tanah di suatu wilayah. Berdasarkan Tata Cara Penyusunan Klasifikasi Usaha Njop Atas Bumi/Tanah (2009) yang dibuat oleh Dirjen Pajak, hal yang dijadikan dasar informasi penilaian NJOP Tanah di suatu wilayah adalah daftar harga dasar tanah yang diterbitkan oleh Pemda Tingkat I/II setempat; Informasi dari broker/makelar tanah; Laporan dari notaris PPAT/Camat PPAT/Lurah/Kepala Desa; Informasi dari panitia ganti rugi; Informasi dari iklan

media massa; Informasi dari masyarakat; Informasi dari Real Estate Indonesia (REI); dan Sumber-sumber lain yang dapat dipercaya.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka mendasari perlu adanya penelitian yang melihat pola keruangan perumahan terhadap Nilai di Kota Bogor dan bagaimana hubungan Nilai perumahan terhadap faktor aksesibilitas.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana pola keruangan nilai tanah perumahan di Kota Bogor?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran mengenai pola keruangan nilai tanah perumahan di Kota Bogor.

1.4 Batasan Operasional

1. Unit analisis penelitian ini adalah jarak antara perumahan dengan faktor aksesibilitas (stasiun kereta, kebun raya, pintu tol, pusat kegiatan ekonomi, rumah sakit, terminal bus, dan perguruan tinggi) di Kota Bogor;
2. Perumahan (*real estate*) merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, serta pada umumnya dibangun dan dijual oleh pengembang (*developer*);
3. Nilai Tanah perumahan adalah nilai transaksi rata-rata tanah perumahan yang terjadi secara wajar pada suatu kawasan perumahan dalam satuan rupiah per meter persegi, di dalam penelitian ini menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah perumahan sebagai informasi nilai tanah;
4. Pola keruangan yang dimaksud adalah karakteristik ruang yang terjadi karena adanya perbedaan sifat-sifat penting di tiap-tiap lokasi;
5. Jarak ke pintu tol adalah jarak terpendek dari suatu perumahan ke pintu tol terdekat, dalam penelitian ini yaitu Pintu tol Bogor (Tol Jagorawi) dan Pintu Tol Ciawi, dan dinyatakan dalam satuan meter; sementara pintu tol BORR tahap I tidak termasuk kedalam penelitian.

6. Jarak ke Kebun Raya adalah jarak terpendek dari suatu perumahan ke Kebun Raya, dalam penelitian ini adalah kantor Kebun Raya Bogor. dan dinyatakan dalam satuan meter;
7. Jarak ke stasiun Kereta adalah jarak terpendek dari suatu perumahan ke stasiun KRL, dalam penelitian ini adalah stasiun KRL Bogor, dan dinyatakan dalam satuan meter; sementara stasiun kereta batu tulis tidak termasuk ke dalam penelitian.
8. Jarak ke terminal bus adalah jarak terpendek dari suatu perumahan ke terminal bus, dalam penelitian ini 2 lokasi terminal bus utama di dalam kota bogor, dalam penelitian ini adalah terminal Baranangsiang dan terminal Merdeka, dan dinyatakan dalam satuan meter;
9. Jarak ke perguruan tinggi adalah jarak terpendek dari suatu perumahan ke suatu perguruan tinggi, dan dinyatakan dalam satuan meter;
10. Jarak ke pusat kegiatan ekonomi adalah jarak terpendek dari suatu perumahan melalui ke pusat kegiatan ekonomi, dan dinyatakan dalam satuan meter;
11. Jarak ke rumah sakit adalah jarak terpendek dari suatu perumahan ke rumah sakit, dan dinyatakan dalam meter.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kota

Menurut Daldjoeni (1997) kota merupakan benteng budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non-alami dengan gejala-gejala pemusatan daerah belakangnya (*hinterland*). Namun menurut tinjauan biologis menunjukkan bahwa struktur kota itu terdiri atas tiga unsur yaitu kerangka (jaringan jalan), daging (kompleks perumahan penduduknya, pasar, sekolah, rumah sakit, rumah ibadah, stadion, dan lainnya) dan darah (mobilitas manusia). Segala sesuatu yang ada di kota itu bercirikan nilai-nilai kemanusiaan, keamanan, ketertiban, kenyamanan, keindahan serta berwawasan lingkungan yang mencerminkan adanya cita rasa dan peradaban yang tinggi dari masyarakatnya. Suatu Permukiman dirumuskan bukan dari ciri morfologi kota tetapi dari suatu fungsi yang menciptakan ruang efektif melalui tata ruang perkotaan. Kota pada dasarnya adalah sebuah sistem sosial yang di dalamnya terdapat hirarki kekuasaan pemerintahan yang akan menghasilkan sebuah keteraturan pada warga kota. Sifat suatu kota tercermin dalam aktivitas penghuni kota tersebut.

Kota mengandung 4 hal utama, yaitu menyediakan fasilitas perdagangan bagi penduduk, menyediakan lahan usaha bagi penduduk, membuka kemungkinan munculnya usaha jasa, dan mempunyai kegiatan industri. Keempat hal tersebut menyebabkan kota menjadi tempat yang menarik untuk dijadikan sebagai tempat kegiatan bagi penduduk lokal maupun pendatang. Keadaan ini mengakibatkan adanya penggunaan tanah yang tidak sesuai, dimana akan timbul permukiman kumuh ataupun permukiman liar. Daya tarik ini semakin tinggi sejalan dengan keberhasilan suatu kota sebagai pusat kegiatan. Keadaan ini bisa mengarah pada peningkatan jumlah penduduk dengan salah satu akibat terjadinya kondisi permukiman yang buruk saat kota tidak siap dalam hal penyediaan fasilitas kota yang memadai.

Ketika kota berkembang, disana terdapat tekanan dari berbagai sektor yang beragam untuk menempati beragam area didalam kota seperti permukiman, industri atau aktivitas ekonomi menuju sektor yang dominan di berbagai bagian

dari kota. Kondisi perkembangan kota nampak terlihat dalam sebaran prasarana kota yang terkait dengan pertumbuhan dan distribusi penduduk beserta permukimannya. Dan tentunya pertumbuhan penduduk cenderung disebabkan dari proses migrasi, sehingga banyak menambah pengaruh terhadap ‘beban kota’ (Koestoer: 2001). Kota-kota yang ada di Indonesia pada umumnya merupakan buah dari berkembangnya suatu desa. Dimana pada suatu kota dimungkinkan untuk adanya suatu lingkungan yang beranekaragam. Keanekaragaman aktivitas perkotaan menentukan besar kecilnya suatu kota, selain luas wilayah dan jumlah penduduknya.

2.2 Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah jarang ada yang bersifat statis. Bagaian dari perubahan yang terjadi berasal dari pertumbuhan itu sendiri, misalnya perubahan dari kawasan perdesaan menjadi perkotaan. Perubahan pada sebuah kota baik dalam hal ukuran maupun menyangkut fungsinya, disesuaikan dengan lapangan pekerjaan yang tersedia, aksesibilitas (keterjangkauan), pendapatan, gaya hidup dan teknologinya. Penelitian di Toronto, Kanada menunjukkan bahwa ada 4 empat proses perubahan dalam penggunaan lahan, yaitu:

- 1) Suburbanisasi (perkembangan pada daerah pinggiran kota)
- 2) Pembaharuan ; terjadi di dalam kota
- 3) Perluasan penggunaan ruang public.
- 4) Peningkatan hal-hal yang memiliki fungsi penting, misalnya penggunaan lahan parkir untuk kawasan rumah sakit atau bandara.

Tanah merupakan tempat diselenggarakannya pembangunan, walaupun dalam proses penggunaannya tanah tidak dapat habis, akan tetapi kemudahan untuk mendapatkan sebidang tanah tidaklah sama disetiap wilayah, kemudahan ini dipengaruhi oleh faktor perwatakan tanah itu sendiri baik secara fisik tanah atau melekat pada tanah tersebut maupun secara sosial-ekonomi yang menyertainya. (Pacione, 2001)

2.3 Nilai Tanah

Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar pada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Pembeli dan penjual mempunyai tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak untuk kepentingan sendiri. Dapat disimpulkan bahwa nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk menghasilkan atau memproduksi sesuatu secara langsung memberikan keuntungan ekonomis. Dalam konteks pasar properti nilai tanah sama dengan harga pasar tanah tersebut misalnya harga pasar tanah tinggi maka nilai tanahnya juga tinggi demikian pula sebaliknya. (Sutawijaya: 2004).

Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negatif. (Sutawijaya: 2004).

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di suatu daerah berbeda-beda. Menurut Surat Keputusan Agraria No. 1 tahun 1994 pasal 16 ayat (1) disebutkan bahwa harga tanah bergantung dari hal-hal berikut : lokasi tanah, jenis hak atas tanah, status penggunaan tanah, peruntukan, kesesuaian dengan Rencana, Tata Ruang Kota (RTRK), prasarana yang tersedia, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan lain-lain yang mempengaruhi harga tanah. Harga tanah untuk lokasi yang berbeda akan cenderung berbeda pula. Harga tanah pedesaan (*rural*) akan sangat dipengaruhi oleh faktor kesuburan tanah, tanah kering, tanah rawa, tegalan, sawah, dan lain-lain. Hal ini berkaitan erat dengan aktivitas pertanian yang merupakan faktor dominan abagi tanah pedesaan. Sedangkan untuk tanah perkotaan (*urban*), nilai tanah dipengaruhi oleh faktor lokasi, aksesibilitas, dan

infrastruktur yang tersedia. (Boesronie, vol.48). Jayadinata (1999) menggolongkan tanah dalam tiga kelompok, yaitu yang mempunyai:

- a. Nilai keuntungan, yaitu nilai yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas.
- b. Nilai Kepentingan umum, yaitu nilai yang dihubungkan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
- c. Nilai sosial, merupakan hal mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, dan kepercayaan.

Nilai tanah dipengaruhi oleh aksesibilitas (jarak). Nilai tanah akan semakin mahal bila mendekati pusat kota dan aksesibilitasnya. Mahalnya nilai tanah tersebut karena adanya kemudahan dalam melakukan kegiatan ekonomi serta kemudahan dalam mencapai tujuan. Apabila aksesibilitas tersebut lancar maka biaya yang dikeluarkan pun menjadi berkurang. Akibat permintaan atas lahan menjadi tinggi sedangkan penyediaan tanah terbatas, maka harga tanah akan semakin mahal (Lusht: 1997).

2.4 Nilai Jual Objek Pajak

Berdasarkan keputusan Menkeu RI No. 523/kmk.04/1998 tentang Penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan, pada pasal 1 menjelaskan bahwa:

1. Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.
2. Nilai Jual Objek Pajak meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan, pedalaman serta laut wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas maupun di bawahnya, dan/atau bangunan yang melekat di atasnya.

3. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan penghitungan Pajak Bumi Dan Bangunan yang terutang.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang No.12 Tahun 1985 dan diperbaharui dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan terus berupaya melakukan penyempurnaan-penyempurnaan khususnya dalam bidang teknis penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Penyempurnaan dalam menentukan NJOP perlu terus dilakukan karena NJOP merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila penentuan NJOP ini kurang baik dan benar akan berdampak pada ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan. Besar kecilnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sangat dipengaruhi oleh banyak faktor yang dapat diidentifikasi melalui variabel mikro dan variabel makro. Variabel mikro antara lain terdiri dari: kemampuan manajemen dan pengelolaannya, kelembagaan dan organisasi pelaksanaannya, serta kemampuan atau potensi pajak itu sendiri. Variabel makro antara lain terdiri dari: Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), pendapatan perkapita penduduk daerah yang bersangkutan, dan perkembangan harga-harga. (Sutawijaya: 2004).

Menurut Hirawan (1994) Pajak merupakan instrumen keuangan konvensional yang sering digunakan di banyak negara. Penerimaan pajak digunakan untuk membiayai prasarana dan pelayanan perkotaan yang memberikan manfaat bagi masyarakat umum, yang biasa disebut juga sebagai "public goods". Penerimaan pajak dapat digunakan untuk membiayai satu dari 3 pengeluaran di bawah ini, yaitu:

1. untuk membiayai biaya investasi total ("pay as you go");
2. untuk membiayai pembayaran hutang ("pay as you use")
3. menambah dana cadangan yang dapat digunakan untuk investasi di masa depan.

Bagi pemerintah daerah tingkat II di Indonesia, penerimaan pajak yang terpenting dan dominan adalah yang bersumber dari Pajak Pembangunan I, pajak hiburan/tontonan, dan pajak reklame. Selain itu, PBB, yang pada dasarnya

merupakan penerimaan bagi hasil dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, dapat dianggap juga sebagai sumber penerimaan pajak yang utama bagi daerah tingkat II. Oleh karena itu, PBB sering bersama-sama dengan PAD dikategorikan sebagai Penerimaan Daerah Sendiri (PDS).

Beberapa karakteristik pengembangan pajak properti antara lain:

- Pajak properti sulit untuk dihindari secara sah, khususnya bahwa real properti adalah nyata dan tidak dapat bergerak;
- Pajak properti secara relatif adalah sumber pendapatan yang stabil – jika data pengukuran tanah secara terus menerus diperbaharui dan administrasinya dipelihara;
- Pajak properti mendukung desentralisasi dan otonomi daerah;
- Pajak properti dapat secara relatif menjadi pajak progresif khususnya korelasi positif secara umum antara nilai properti dan tingkat penghasilan; dalam arti ini, pajak properti mewakili substitusi yang baik untuk pajak penghasilan daerah;
- Ada suatu korelasi yang positif antara pajak yang dibayar dan manfaat yang diterima dari pelayanan umum daerah;
- Pajak properti efisien secara ekonomis karena tidak mobilitasnya real properti meminimalkan intervensi oleh alokasi sumberdaya;
- Pajak properti merangsang penggunaan tanah yang menganggur dengan menaikkan ongkosnya.

Sebaliknya, pajak properti juga menunjukkan kelemahan-kelemahan tertentu:

- Banyaknya wajib pajak dan dasar pajak yang luas yang diberikannya membutuhkan suatu struktur administrasi yang efisien dan trampil yang jika tidak ada dapat menciptakan ketidak-adilan dan biaya-biaya administratif yang tinggi;
- Pajak properti dapat dianggap sebagai suatu ancaman bagi properti pribadi;
- Administrasi pajak yang buruk, terutama di tingkat valuasi, dapat menghasilkan ketidak-adilan dan ketidak-setaraan horizontal dan vertikal;

Mungkin ada sedikit hubungan langsung antara beban pajak dan kemampuan untuk membayar.

2.5 Perumahan (*Real Estate*)

Salah satu pemanfaatan tanah oleh manusia adalah digunakan untuk perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, sehingga dengan adanya kebutuhan tersebut akan mendorong timbulnya usaha untuk memperoleh tanah. Oleh karena itu perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana hidup semata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan bermasyarakat dan jati dirinya (Ghofir, 2000).

Permintaan akan produk industri perumahan dan properti adalah merupakan *derived demand*, di mana orang memerlukan rumah untuk berlindung dari panas dan hujan maupun angin. Komplek olah raga diperlukan sebagai tempat nagar orang dapat berolah raga dalam segala musim dan cuaca. Semua itu merupakan barang konsumsi tahan lama (*durable goods*). Produk real estate dan properti atas dasar pesanan. Pesanan tersebut dapat berasal dari konsumen akhir maupun *developer* (pengembang). Pengembang yang melakukan transaksi jual beli bangunan perumahan maupun bangunan komersial kepada pihak ketiga disebut *speculative builder*, di mana pengembang seperti ini mengambil resiko apabila bangunan tersebut tidak laku. (Asyir, vol.48)

Bisnis properti termasuk perumahan merupakan bisnis yang menggiurkan, sebab bisnis properti memiliki sifat yang unik dibandingkan bisnis lain, yaitu, pertama, properti dapat mendatangkan *income* dari sewa, memiliki nilai tambah (dari pengembangnya), dan mempunyai *capital gain* karena tanah merupakan barang langka. Kedua, jaminan keamanan modal di properti sangat baik karena merupakan barang tidak bergerak, sehingga dapat digunakan sebagai agunan yang baik, dan ketiga, properti dapat dijadikan sebagai simbol kekayaan. Namun bisnis *real estate* ini juga memiliki sifat yang kurang menguntungkan, yaitu padat modal, tidak *liquid* dan merupakan investasi jangka. Oleh karena itu pasar *real*

estate ini tidak mudah menyesuaikan diri pada fluktuasi makro ekonomi, seperti tingkat suku bunga, inflasi, GNP dan lain-lain. (Asyir, vol.48)

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di suatu daerah berbeda-beda, menurut Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor: 1 tahun 1994 pada pasal 16 ayat 1 disebutkan harga tanah tergantung dari hal-hal sebagai berikut: lokasi tanah, jenis hak atas tanah, status penggunaantanaah, peruntukan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK), prasarana yang tersedia, fasilitas dan utilitas, lingkungan, dan lain-lain yang mempengaruhi harga tanah. Menurut Lusht (1997) factor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi tanah perumahan adalah:

- a. Daya tarik lokasi tanah perumahan terhadap aksesibilitas. Aksesibilitas biasanya dinilai dari kemudahan jarak tanah perumahan terhadap pusat kota dan kemudahan dalam mendapatkan transportasi umum menuju lokasi tanah perumahan.
- b. Faktor lingkungan. Lingkungan tanah perumahan mengandung unsur-unsur berupa sarana dan prasarana lingkungan. Prasarana lingkungan berupa jalan, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah dan jaringan listrik. Sarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, pebelanjaan, pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, lapangan olah raga dan tanah terbuka.

Sidik (1998), menyatakan bahwa daya tarik lokasi perumahan merupakan karakteristik yang unik, dan karakteristik ini sama sekali tidak dibentuk oleh penghuni rumah tangga secara perseorangan tetapi disebabkan oleh eksternalitas positif dari lingkungan permukiman di daerah tersebut. Karakteristik yang unik untuk perumahan yaitu:

1. Lokasinya yang tetap dan hampir tidak mungkin dipindahkan;
2. Pemanfaatannya dalam jangka panjang;
3. Bersifat heterogen secara multidimensional, terutama dalam lokasi, sumberdaya alam dan preferensinya;
4. Secara fisik dapat dimodifikasi.

pendapat yang dikemukakan oleh Whyne-Hammond (Daldjoeni, 1997) mengenai lima alasan tumbuhnya pinggiran kota, yaitu:

1. Peningkatan pelayanan transportasi kota. Tersedianya trem, bus kota dan kereta api sehingga memudahkan orang bertempat tinggal yang jauh dari tempat kerjanya. Apalagi setelah kendaraan bermotor mudah dimiliki sendiri maka terjadilah suburban explosion. Di masa lampau perumahan penduduk terutama berderet di sepanjang jalan raya atau rel pinggiran kota yang semula adalah pedesaan menjadi kawasan perumahan.
2. Pertumbuhan penduduk, ramainya suburbia dengan manusia penghuni baru disebabkan oleh dua hal. Pertama, berpindahnya sebagian penduduk dari pusat kota ke bagian tepi-tepinya; kedua, masuknya penduduk baru yang berasal dari pedesaan.
3. Meningkatnya taraf kehidupan masyarakat. Bertambahnya kemakmuran secara pribadi memungkinkan orang untuk mendapatkan perumahan lebih baik, entah dengan menyewa entah memiliki sendiri. Bersama dengan itu mengecilnya jumlah anggota keluarga, ikut mengurangi kepadatan penduduk dan juga memencarkannya dengan mudah.
4. Gerakan pendirian bangunan pada masyarakat. Pemerintah membantu mereka yang ingin memiliki rumah sendiri melalui pemberian kredit lewat jasa suatu bank yang ditunjuk.

Dorongan dari hakikat manusia sendiri. Suburbia pernah dijuluki sebagai “collective attempt at private living” akan tetapi kebenarannya hanya berlaku di negara-negara tertentu saja, misalnya di Inggris, Amerika Serikat dan wilayah-wilayah lain di mana pengaruh Inggris pernah kuat. Hal itu disebabkan barangkali karena bangsa Anglo Saxon, melebihi bangsa lain dalam hal ingin bertempat tinggal di rumah-rumah yang longgar dikelilingi oleh halaman atau kebun luas. Di kebanyakan negara Eropa sebaliknya seperti di kawasan Prancis, juga di Australia, gaya hidup di kawasan suburban belum berkembang benar dan orang cenderung tinggal di gedung-gedung flat yang tertinggi menjadi apartements untuk ditinggali sendirian atau bersama keluarga bagi yang telah berkeluarga.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Variabel Penelitian

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: Nilai tanah perumahan (NJOP Tanah), lokasi stasiun kereta, lokasi kebun raya, lokasi perguruan tinggi, lokasi rumah sakit, lokasi terminal bus, lokasi pusat kegiatan ekonomi, dan lokasi pintu tol.

3.2 Pengumpulan Data

Daerah yang akan diteliti pada penelitian ini adalah Kota Bogor, Data yang digunakan dalam penelitian merupakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh orang atau kelompok lain. Data Sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari:

- Data administrasi Kota Bogor, skala 1:25.000. Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- Data Jaringan Jalan Kota Bogor dari DLLAJ Kota Bogor
- Data Penggunaan Tanah Kota Bogor skala 1:25.000 dari Dinas Tata Kota Bogor

Data NJOP Tanah perumahan Kota Bogor tahun 2009 dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bogor.

3.2 Pengolahan Data

Data dan tabel yang telah terkumpul diolah dan diproses dengan menggunakan software Arc view 3.3, dimana semua data tersebut diinformasikan melalui visualisasi peta yang memiliki informasi database spasial.

1. Pengolahan data untuk mengetahui jangkauan fasilitas kota terhadap perumahan yang dilakukan adalah sebagai berikut:
 - a. Pengolahan data administrasi Kota Bogor
 - b. Pengolahan peta jenis jalan berdasarkan klasifikasi jenis jalan di Kota Bogor menjadi jalan arteri, jalan Kolektor dan jalan lokal.

- c. Membuat peta lokasi perumahan di Kota Bogor berdasarkan data penggunaan tanah Kota Bogor, dengan membuat titik berat dari setiap area perumahan di Kota Bogor.
 - d. Membuat peta lokasi variabel penelitian berdasarkan data penggunaan tanah Kota Bogor, yaitu lokasi stasiun kereta, lokasi kebun raya, lokasi perguruan tinggi, lokasi rumah sakit, lokasi terminal bus, lokasi pusat kegiatan ekonomi, dan lokasi pintu tol.
 - e. mengukur jarak terdekat antara variabel penelitian dan lokasi perumahan dengan menggunakan fungsi *spatial join* pada *arc view*. Dimana proses pengukuran jarak pada peta dilakukan dengan penggabungan tabel-tabel atribut dari dua *theme*, yaitu antara lokasi perumahan dengan lokasi variabel penelitian, dan *arc view* akan menghitung jarak antara setiap perumahan dengan lokasi variabel penelitian terdekat. Sehingga akan dihasilkan tabel jarak perumahan terdekat berdasarkan tiap-tiap variabel penelitian.
 - f. Membuat distribusi frekuensi data jarak terdekat dari tiap lokasi variabel penelitian dengan membagi menjadi tiga kelas yaitu: jarak kurang dari 3 kilometer, jarak antara 3 hingga 6 kilometer, dan jarak lebih dari 6 kilometer.
 - g. Membuat grafik distribusi frekuensi berdasarkan jarak perumahan dari tiap variabel penelitian
 - h. Membuat peta wilayah terdekat dari variabel penelitian dengan *buffer* 3 kilometer dari lokasi variabel penelitian (sesuai klasifikasi pada poin f)
 - i. Membuat peta nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari variabel penelitian dengan melakukan panampalan seluruh peta yaitu peta administrasi, peta jenis jalan, peta lokasi perumahan, peta lokasi variabel penelitian, wilayah *buffer* variabel penelitian, dan peta klasifikasi nilai tanah perumahan.
2. Pengolahan data untuk mengetahui besarnya hubungan tiap faktor aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah perumahan Kota Bogor, yaitu dengan menghitung korelasi antara nilai tanah dengan tiap variabel

aksesibilitas dilakukan dengan *pearson product moment*. Pemakaian metode ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah hubungan korelasi antara nilai tanah dengan jarak tiap variabel aksesibilitas. Dan juga membuat grafik korelasi nilai tanah dengan jarak perumahan dari variabel penelitian.

3. Hasil yang diperoleh dari pengolahan data adalah sebagai berikut ini:
 - a. Peta administrasi Kota Bogor.
 - b. Peta nilai tanah perumahan Kota Bogor
 - c. Peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari stasiun.
 - d. Peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari kebun raya.
 - e. Peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari pintu tol.
 - f. Peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari perguruan tinggi.
 - g. Peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari rumah sakit.
 - h. Peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari terminal.
 - i. Peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari pusat kegiatan ekonomi.
 - j. Peta lokasi perumahan Kota Bogor.

3.3 Analisis Data

Analisa data dilakukan dengan cara melakukan analisis data dan peta dengan melihat faktor kedekatan setiap lokasi variabel aksesibilitas dengan lokasi perumahan, dengan mendeskripsikan pola keruangnya terjadi. Dan melakukan perhitungan statistik untuk mengetahui kekuatan hubungan antara nilai tanah perumahan dengan variabel aksesibilitas, dengan menggunakan analisa korelasi (*Pearson Product Moment*) yang kemudian diinterpretasikan hasil perhitungannya.

1. Kajian secara deskriptif mengenai pengaruh dominasi aksesibilitas terhadap nilai tanah, dengan melakukan penampalan atau overlay peta dominasi penggunaan tanah dan aksesibilitas dengan peta Nilai perumahan di Kota Bogor. Analisa deskriptif digunakan untuk melakukan analisis keruangan nilai tanah perumahan di Kota Bogor. Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan analisis deskriptif dari data fakta di lapangan dan melakukan proses analisa sehingga sifat penelitian ini adalah nomotetik yaitu penelitian yang bertujuan untuk menyampaikan penjelasan terhadap suatu fenomena keruangan dan menghasilkan suatu dalil yang bersifat umum (Sandy, 1992).
2. Perhitungan Pearson Product Moment akan dilakukan menggunakan software SPSS 13 Adapun formula yang digunakan:

$$r = \frac{N\sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{[(N\sum x^2) - (\sum x)^2] \times [(N\sum y^2) - (\sum y)^2]}}$$

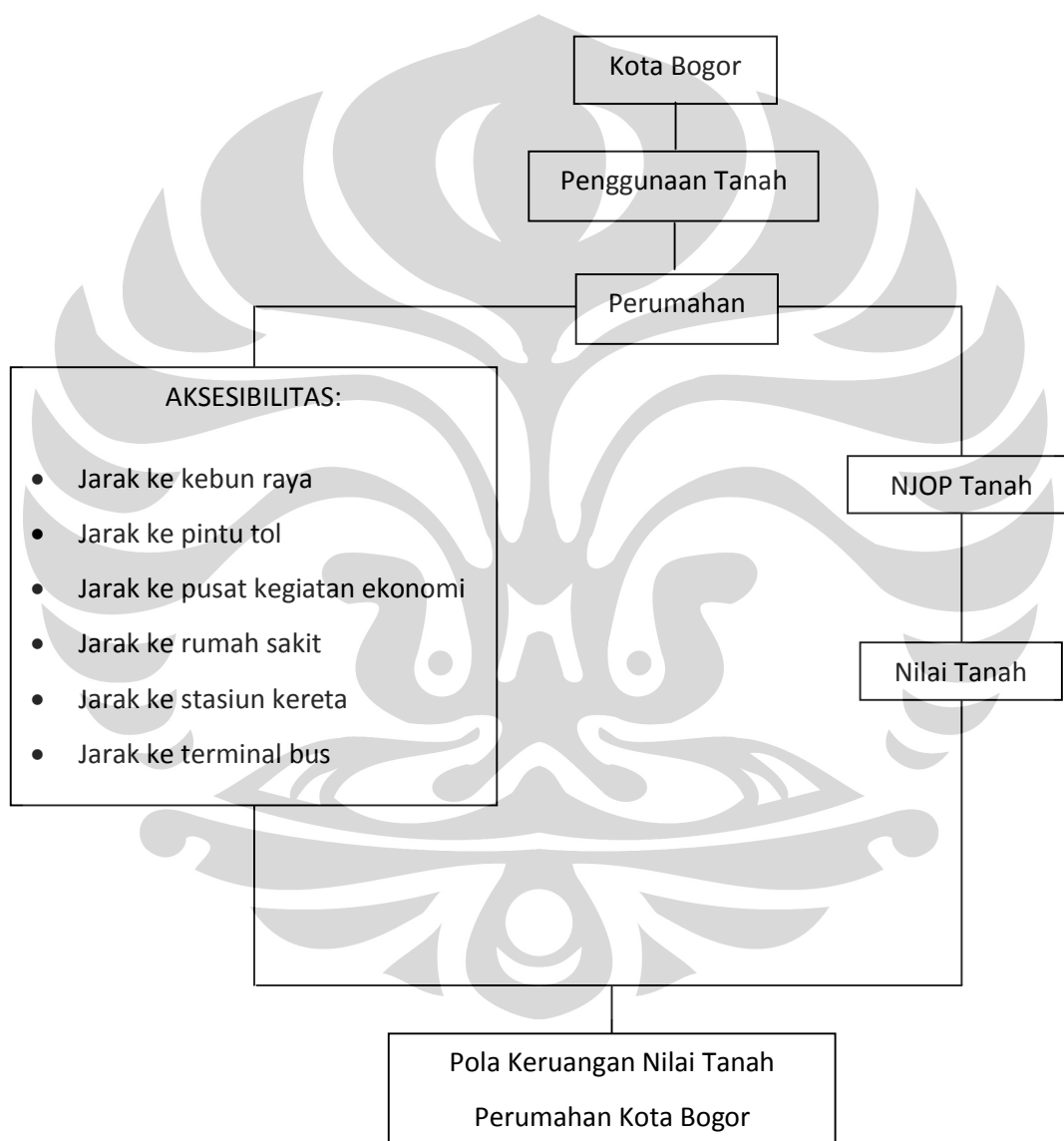
(Tika, 1996)

r	=	Koefisien Korelasi
x	=	Aksesibilitas
y	=	Nilai Tanah Perumahan
n	=	Jumlah Perumahan

Hasil yang akan didapatkan adalah mengenai seberapa erat hubungan keduanya dan juga arah hubungan kedua variabel. Penentuan seberapa erat hubungan akan dilihat dari nilai koefisien korelasinya. Koefisien korelasi akan bergerak antar 0 sampai +1 atau 0 sampai -1. Nilai koefisien korelasi yang mendekati +1 atau -1 berarti terdapat hubungan yang kuat, sebaliknya korelasi yang mendekati nilai 0 berarti terdapat hubungan yang lemah. Apabila korelasi sama dengan 0 berarti antara kedua variabel tidak terdapat hubungan sama sekali. Notasi positif (+) atau negative (-) menunjukkan arah hubungan antara dua variabel. Notasi positif berarti hubungannya searah, jika variabel yang satu naik

maka variabel lain akan naik, dan bila variabel satu turun maka variabel lain turun. Sedangkan notasi negative berarti hubungannya berbanding terbalik, artinya kenaikan satu variabel akan dibarengi penurunan variabel lainnya.

3.4 Alur Pikir Penelitian



Gambar 3.5 Alur Pikir Penelitian

BAB IV

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

4.1 Letak Penelitian

Secara geografis Kota Bogor terletak diantara $106^{\circ}43'30''$ - $106^{\circ}51'00''$ BT dan $6^{\circ}30'30''$ - $6^{\circ}41'00''$ LS, kedudukan geografis Kota Bogor ditengah-tengah wilayah Kabupaten Bogor serta lokasinya sangat dekat dengan ibukota Negara, dengan jarak dari ibu kota lebih 60 km sehingga mempunyai potensi yang strategis bagi perkembangan dan pertumbuhan ekonomi dan jasa, pariwisata, perdagangan, transportasi, pertanian, maupun perumahan. Adanya kebun raya yang di dalamnya terdapat Istana Bogor merupakan tujuan wisata yang menarik. Peresmian jalan tol Jagorawi yang menghubungkan Jakarta-Bogor-Ciawi sejak tahun 1978 telah banyak memberikan dampak pembangunan di Kota Bogor khususnya tingkat aksesibilitas, sehingga turut mempengaruhi nilai tanah perkotaan. Kedudukan Bogor diantara jalur tujuan Puncak/Cianjur dan Sukabumi juga merupakan posisi strategis bagi pertumbuhan ekonomi dan perumahan dan dengan mengalirnya beberapa sungai yang permukaan airnya jauh di bawah permukaan, yaitu: Ciliwung, Cisadane, Cipakancilan, Cidepit, Ciparigi dan Cibalok. Oleh karena adanya kondisi itu maka Kota Bogor relatif aman dari bahaya banjir, dimana kondisi ini sangat ideal untuk menjadi tempat bermukim. oleh karenanya Kota Bogor menjadi kota *dormitory town*, saat ini penggunaan lahan didominasi oleh perumahan dan permukiman seluas 38,62% dari luas lahan Kota Bogor atau seluas 4.577 Ha. Kota Bogor merupakan salah satu daerah yang termasuk ke dalam propinsi Jawa Barat, yang berbatasan dengan:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Sukaraja, Kecamatan Bojong Gede dan Kecamatan Kemang (Kabupaten Bogor).
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Sukaraja, Kecamatan Ciawi (Kabupaten Bogor).
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Cijeruk dan Kecamatan Caringin (Kabupaten Bogor).
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Kemang dan Kecamatan Dramaga (Kabupaten Bogor).

Secara administratif Kota Bogor dikelilingi oleh kabupaten Bogor dan sekaligus menjadi pusat pertumbuhan Bogor Raya dan secara geografis dikelilingi oleh bentangan pegunungan, mulai dari Gunung Pancar, Megamendung, Gunung Gede, Gunung Pangrango, Gunung Salak dan Gunung Halimun yang menyerupai huruf U. Kota Bogor memiliki luas 118,50 km², terdapat enam Kecamatan yaitu:

1. Kecamatan Bogor Selatan dengan luas 30,81 Km²
2. Kecamatan Bogor Utara dengan luas 17,72 Km²
3. Kecamatan Bogor Barat dengan luas 32,85 Km²
4. Kecamatan Bogor Timur dengan luas 10,15 Km²
5. Kecamatan Bogor Tengah dengan luas 8,13 Km²
6. Kecamatan Tanah Sereal dengan luas 18,84 Km²

Menurut BAPPEDA Kota Bogor, Kota Bogor dalam konteks regional merupakan:

1. Pusat pengembangan di Wilayah VII yang melayani sekitas Kota Bogor, seperti Kabupaten Bogor, Sukabumi dan Cianjur.
2. kota yang diarahkan untuk menampung 1,5 juta jiwa pada tahun 2025, dalam rangka mengurangi tekanan kependudukan di JABODETABEK.
3. Kota yang menampung kegiatan-kegiatan internasional yang tidak tertampung di ibu kota Negara.

Dalam Konteks Internasional Kota Bogor merupakan pusat kegiatan-kegiatan Internasional konferensi-konferensi seperti Jakarta Informal Meeting untuk APEC yang dihadiri oleh para pemimpin negara dari Asia Pacific termasuk Amerika Serikat. Dengan demikian Kota Bogor harus menyiapkan dirinya menjadi kota Jasa yang siap melayani kebutuhan-kebutuhan , event-event nasional /Internasional yang akan dan bisa diselenggarakan di Kota Bogor. Pelayanan yang ekstra bagi pemenuhan kebutuhan warga juga menjadi tuntutan utama karena semakin berkembang dan beragamnya kebutuhan seluruh warga terhadap barang dan jasa. Implikasi dari semua ini adalah meningkatnya kebutuhan pengadaan sarana transportasi masyarakat Kota, timbulnya kemacetan, meningkatnya jumlah pedagang kaki lima secara berlebihan, rusaknya tata kota, semakin menurunnya kualitas kebersihan kota sebagai akibat dari kelebihan

penduduk dan segala aktivitasnya yang melebihi daya dukung lingkungan. Dengan posisinya yang strategis sebagai salah satu penyangga ibukota serta kondisi alamnya yang relatif lebih nyaman dibanding kota penyangga lainnya menjadikan kota Bogor menjadi pilihan bagi penduduk baik yang datang dari sekitar Bogor maupun para perantau dari daerah-daerah lainnya yang menjadikan Bogor atau Jakarta sebagai sumber mencari mata pencaharian. Kondisi tersebut memberikan dampak yang luas bagi Kota Bogor baik dalam tatanan kemasyarakatan, perekonomian, dan kondisi lainnya.

4.2 Jaringan Transportasi Kota Bogor

Jalan Arteri di Kota Bogor adalah Jalan Tol Jagorawi, Jalan Raya Pajajaran, Jalan Raya Bogor-Jakarta, Jalan Raya Tajur, Jalan Sholeh Iskandar, dan Jalan Kemang Raya. Jalan Kolektor Kota Bogor antara lain, Jalan Dr. Semeru, Jalan Ir. H. Juanda, Jalan Jalak Harupat, Jalan Otto Iskandar Dinata, Jalan Jendral Soedirman, Jalan Surya Kencana, Jalan Jendral Ahmad Yani, Jalan Pemuda, Jalan Dadali, Jalan Kebon Pedes, Jalan Lingkar Luar Utara, Jalan Raya Bubulak, Jalan Raya Semplak, Jalan Raya Siliwangi, Jalan Pahlawan, Jalan R.E Martadinata, Jalan Ciwaringin, Jalan Kapten Muslihat, Jalan Merdeka, Jalan Gunung Batu, Jalan Sindang Barang, Jalan Veteran, Jalan Dewi Sartika, Jalan Pengadilan, Jalan Raya Ciomas, Jalan Pasir Kuda, Jalan R.E. Abdullah, Jalan Pancasan Atas, Jalan Empang, Jalan Pulo Empang, Jalan Batu Tulis, dan Jalan Lawang Gintung.

Kota Bogor memiliki terminal bus utama di terminal Barang Siang dan terminal Merdeka. Kota Bogor juga memiliki terminal sementara di Pasar Anyar, Sukasari dan Jalan Juanda (Ramayana). Stasiun kereta api yang dimiliki Kota Bogor ada dua stasiun. Stasiun utama yaitu stasiun Bogor yang aktif melayani ke arah Jakarta dan setiap hari sekali ke arah Sukabumi. Stasiun Batutulis yang berada di Kecamatan Bogor Selatan merupakan stasiun jurusan Sukabumi.

4.3 Fasilitas Pendidikan

Fasilitas Pendidikan di Kota Bogor secara fisik jumlah dan ketersebarannya sudah sangat mencukupi. Di Kota Bogor terdapat 286 sarana pendidikan usia pasca balita (TK, Diniyah, dan RA), 366 sarana pendidikan dasar

(SD dan Ibtidaiyah), 145 sarana pendidikan menengah pertama (SMP dan Tsanawiyah), 110 sarana pendidikan menengah atas (SMA, SMK, dan Aliyah) dan 7 sarana pendidikan tinggi (Akademi, Sekolah Tinggi dan Perguruan Tinggi).

4.4 Fasilitas Kesehatan

Fasilitas Kesehatan di Kota Bogor juga sudah sangat memadai. Di Kota Bogor terdapat 24 unit Puskesmas RRI, 22 unit Puskesmas Pembantu, 3 Puskesmas Keliling, dan 9 Rumah Sakit. Selain itu Pelayanan Kesehatan di Kota Bogor juga didukung oleh 8 rumah bersalin, 77 balai pengobatan, 556 praktek dokter, 737 apotek, 28 toko obat berizin, dan 16 laboratorium kesehatan.

4.5 Pusat Kegiatan Ekonomi

Dikarenakan Kota Bogor secara regional mempunyai fungsi utama sebagai pusat kegiatan bagi daerah-daerah sekitarnya, maka kegiatan jasa dan perdagangan memiliki aktivitas yang tinggi di Kota Bogor. Untuk menampung aktivitas tersebut maka di Kota Bogor terdapat fasilitas-fasilitas perdagangan yang melayani tidak hanya lokal untuk kota Bogor tetapi juga untuk pasar regional Bogor Raya. Kota Bogor memiliki empat belas pusat perbelanjaan yaitu, Ekalokasari Plaza, Hero Pajajaran, Pangrango Plaza, Plaza Jambu Dua, Bogor Plaza, Plaza Indah Bogor, Plaza Jembatan Merah, Botani Square, dan Bogor Trade Mall, Merdeka Mall, Pusat Grosir Bogor, Matahari, Plaza Sukasari.

Dilihat dari wilayah administrasi, Kecamatan Bogor Tengah memiliki pusat perbelanjaan terbanyak dengan delapan pusat perbelanjaan, Kecamatan Bogor Timur memiliki empat pusat perbelanjaan, sedangkan kecamatan lainnya memiliki satu pusat perbelanjaan. Kecamatan Bogor Barat dan Bogor Selatan sama sekali tidak memiliki pusat perbelanjaan.

4.6 Perumahan di Kota Bogor

1. Kegiatan penduduk akan mencerminkan pola penggunaan lahan yang terjadi, berdasarkan kondisi eksisting pada tahun 2004 Kota Bogor mempunyai luas wilayah sebesar 11.850 Ha, secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- a. Kawasan Terbangun : dengan luas total penggunaan sebesar 5.945 Ha atau sekitar 50,2% dari total luas Kota Bogor, berupa lahan perumahan dan permukiman, serta komersial dan lainnya.
 - b. Kawasan Belum Terbangun : dengan luas total sebesar 5.905 Ha atau 49,8 %. Berupa lahan pertanian dan daerah terbuka hijau.
2. Dari data penggunaan lahan tersebut yang merupakan penggunaan lahan dominan adalah untuk kegiatan perumahan dan permukiman yaitu sebesar 4.577 Ha (38,63% dari luas lahan kota). Hal ini dikarenakan karena Kota Bogor secara riil berperan sebagai sub-urban dari Jakarta sehingga banyak menarik pendatang untuk dipilih menjadi tempat tinggal di dalamnya (dormitory town). Pengembangan perumahan di Kota Bogor pada saat ini masih dengan menggunakan konsep landed house atau berkembang secara horizontal, untuk mengantisipasi keterbatasan lahan di Kota Bogor, terutama di kawasan pusat kota maka sudah sebaiknya untuk dimulai pembangunan rumah dengan konsep vertikal untuk semua golongan, baik itu rumah susun maupun apartemen.
 3. Pola penyebaran daerah terbangun juga masih berpusat di Pusat Kota Bogor, sedangkan daerah pinggiran relatif lebih kecil dari penggunaan lahan terbangun, terutama di Kecamatan Bogor Selatan, Bogor Barat, dan sebagian kecil di Tanah Sereal dan Bogor Utara. Hal ini terjadi sebagai akibat dari terkonsentrasinya kegiatan ekonomi di pusat-pusat kota sehingga untuk meminimalisasi jarak banyak penduduk Bogor yang juga tinggal di pusat kota, walaupun kondisi perumahannya sudah tidak nyaman dan bersih. Untuk daerah pinggiran maka pola ruangnya adalah bersifat memita (ribbon) terutama pada ruas-ruas jalan utama seperti Jalan Pajajaran, Jalan Raya Tajur dan Jalan Raya Sholeh Iskandar. Hal ini mengakibatkan bangkitan perjalanan di Kota Bogor berpusat pada ruas-ruas jalan tersebut sehingga jalan-jalan tersebut yang seharusnya berfungsi arteri tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Nilai Tanah Perumahan

Penggunaan tanah di Kota Bogor menunjukkan bahwa perumahan masih merupakan luasan yang paling dominan dalam penggunaan tanah. Dari total seluas 11.850 Ha, sebagian besar yaitu seluas 4.577 Ha (38,63% dari luas lahan kota) adalah merupakan perumahan. Hal ini terjadi karena banyaknya penduduk yang tinggal di Kota Bogor, baik yang tetap maupun penduduk musiman. Jumlah penduduk yang besar memerlukan tanah yang luas juga untuk perumahan. Nilai tanah perumahan di Kota Bogor memiliki perbedaan nilai yang cukup variatif antara nilai tanah yang tertinggi dan yang terendah. Adapun nilai tanah perumahan yang tertinggi adalah Rp. 3.100.000,00/m², sedangkan yang terendah adalah Rp. 394.000,00/m². Berikut distribusi data nilai tanah perumahan di Kota Bogor yang diklasifikasikan menjadi 5 kelas, yaitu:

- Nilai tanah perumahan sangat rendah : < Rp. 600.000,00 / m²
- Nilai tanah perumahan rendah : Rp. 600.000,00 / m² - Rp. 800.000,00 / m²
- Nilai tanah perumahan sedang : Rp. 800.001,00 / m² - Rp. 1.000.000,00 / m²
- Nilai tanah perumahan tinggi : Rp. 1.000.001,00 / m² - Rp. 1.200.000,00 / m²
- Nilai tanah perumahan sangat tinggi : > Rp. 1.200.000,00 / m²

Dari 42 nilai tanah perumahan di Kota Bogor, ternyata perumahan dengan nilai tanahnya sangat rendah (< Rp. 600.000,00/m²) berjumlah 4 perumahan atau 9,5%. Dimana tiga perumahan diantaranya terletak di Kecamatan Tanah Sereal (Pondok Rumput, Kedung Badak Baru, dan Permata Cimanggu) dan perumahan Pondok Aren Ciluar yang terletak di Kecamatan Bogor Utara.

Sedangkan Nilai Tanah perumahan rendah (Rp. 600.000,00/m² - Rp. 800.000,00/m²) berjumlah 8 perumahan atau 19%. Pada kelas nilai tanah ini sebagian besar berada di Kota Bogor bagian utara yaitu empat perumahan di kecamatan Tanah Sereal (Cimanggu Permai, Duta Kencana 2, Budi Agung, dan Graha Indah); dua perumahan di Kecamatan Bogor Utara (Bumi Ciluar Indah dan Tanah Baru Permai); Cibalagung Indah di Kecamatan Bogor Tengah; dan Griya Bogor Raya di Bogor Timur.

Sementara itu perumahan di Kota Bogor sebagian besar memiliki Nilai Tanah perumahan sedang (Rp. 800.001,00/m² - Rp. 1.000.000,00/m²) yang berjumlah 13 perumahan atau 31%. Perumahan tersebut antara lain berada di Kota Bogor bagian utara dan barat, yaitu empat perumahan di Kecamatan Tanah Sereal (Bumi Kencana Permai, Taman Sari Persada, Griya Indah Bogor, dan Pabaton Indah); lima perumahan di Kecamatan Bogor Utara (Villa Bogor Indah 3, Villa Bogor Indah, Villa Citra Bantar Jati, Bumi Indra Prasta Indah, dan Taman Kenari); tiga perumahan di Kecamatan Bogor Barat (Bogor Raya Permai, Bumi Menteng Asri, dan Villa Kebun Raya) dan Baranang Siang Indah di Kecamatan Bogor Timur.

Sedangkan untuk nilai tanah perumahan yang tinggi (Rp. 1.000.001,00/m² - Rp. 1.200.000,00/m²) yang berjumlah 7 perumahan atau 16,7%. Perumahan tersebut banyak berada di Kota Bogor bagian utara dan selatan yaitu tiga perumahan berada di Kecamatan Tanah Sereal (Bukit Mekar Wangi, Taman Tirta Cimanggu, dan Bukit Cimanggu Villa); dua perumahan berada di Kecamatan Bogor Selatan (Monte Carlo Residence dan Villa Intan Pakuan); Taman Yasmin di Kecamatan Bogor Barat; dan Duta Pakuan di Kecamatan Bogor Tengah.

Sementara nilai tanah perumahan yang tergolong sangat tinggi (> Rp. 1.200.000,00/m²) diantara 42 nilai tanah kompleks perumahan di Kota Bogor terdapat 10 perumahan atau 23,8%. Perumahan tersebut terletak di bagian tengah dan selatan dari daerah penelitian yaitu dua perumahan di Kecamatan Bogor Tengah (Villa Indah Pajajaran dan Bogor Baru); tiga perumahan di Kecamatan Bogor Selatan (Puri Mas, Bogor Nirwana Residence, dan Rancamaya); dan terbanyak di Kecamatan Bogor Timur dengan terdapat lima perumahan (Danau Bogor Raya, Bukit Bogor Raya, Villa Duta, Taman Pajajaran, dan Pajajaran Kencana).

Sehingga secara umum, perumahan di Kota Bogor yang cenderung rendah dan sangat rendah nilai tanahnya berada di daerah penelitian bagian utara seperti perumahan di Kecamatan Tanah Sereal yaitu perumahan Budi Agung; Duta Kencana; Cimanggu Permai; Permata Cimanggu dan Pondok Rumput. Dan juga di Kecamatan Bogor Utara yaitu perumahan Graha Indah; Griya Indah Bogor; Pondok Aren Ciluar; Bumi Ciluar Indah dan Tanah Baru Permai. Sedangkan

perumahan yang memiliki nilai tanah tinggi/sangat tinggi terletak di bagian tengah dan barat dari daerah penelitian seperti perumahan di Kecamatan Bogor Tengah yaitu perumahan Villa Indah Pajajaran; Bogor Baru dan Duta Pakuan, Perumahan di Kecamatan Bogor Timur yaitu perumahan Danau Bogor Raya; Bukit Bogor Raya; Vila Duta; Griya Bogor Raya dan Pajajaran Kencana, dan juga di Kecamatan Bogor Selatan yaitu Bogor Nirwana Residence; Puri Mas; Monte Carlo; Vila Intan Pakuan; dan Rancamaya.

Perkembangan Kota Bogor yang demikian pesat dan muncul kompleks-kompleks perumahan baru, sehingga kebutuhan atas tanah semakin meningkat dan selanjutnya akan menaikkan nilai tanah perumahan karena tanah mempunyai sifat tetap dalam lokasi dan jumlahnya. Oleh karenanya berdasarkan distribusi nilai tanah didapatkan kompleks perumahan yang dibangun oleh pengembang diperuntukan bagi kalangan menengah keatas, dengan kategori nilai tanah sedang dan sangat tinggi menempati urutan pertama dan kedua, sementara nilai tanah sangat rendah menempati urutan terakhir.

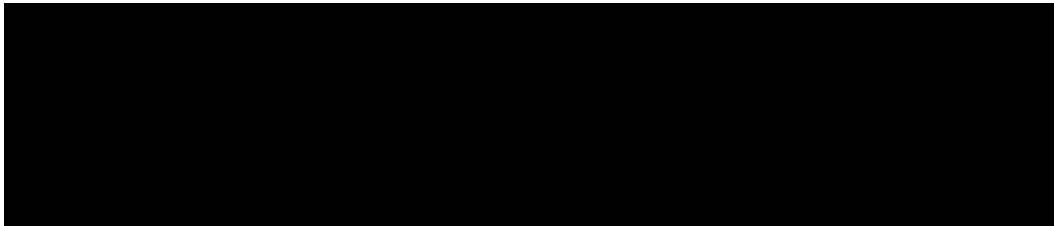
Banyak faktor yang mempengaruhi nilai tanah perumahan di Kota Bogor dengan faktor aksesibilitas merupakan salah satu unsur penting yang turut berperan penting dalam mempengaruhi maraknya pembangunan kompleks perumahan di Kota Bogor. Dimana secara umum variabel faktor aksesibilitas yang mempengaruhi nilai tanah dikelompokkan menjadi tiga bagian. Pertama adalah kelompok prasarana transportasi dengan variabel aksesibilitasnya yaitu terminal bus, stasiun kereta, dan pintu tol. Kedua adalah kelompok sarana pelayanan umum dengan variabel aksesibilitasnya yaitu rumah sakit, perguruan tinggi, dan pusat kegiatan ekonomi. Dan ketiga adalah pusat kota dengan variabel penelitiannya adalah Kebun Raya Bogor.

5.2 Nilai Tanah Perumahan Berdasarkan Jarak Dari Stasiun Kereta

Jasa Kereta merupakan transportasi andalan bagi para penglaju/komuter yang memanfaatkan KRL Bogor–Jakarta untuk beraktivitas di kawasan Jabodetabek namun bermukim di Kota Bogor. Jumlah penumpang yang terangkut selama tahun 2007 tercatat sebanyak 8,3 juta orang dengan hasil penjualan karcis kereta api 34,5 miliar rupiah (BPS 2008) dimana dalam kurun waktu empat tahun terhitung dari 2004 mengalami kenaikan hasil penjualan karcis sebesar 31,2%. Kondisi ini menggambarkan pendapat Whyne-Hammond (Daldjoeni 1997) mengenai tumbuhnya pinggiran kota salah satunya dikarenakan peningkatan pelayanan transportasi kota dimana dalam hal ini tersedia kereta api yang memudahkan penduduk Kota Bogor untuk berkerja di kawasan Jabodetabek menjadi penglaju (commuter).

Dari pengukuran jarak dan korelasi peta Kota Bogor didapatkan bahwa dari 42 perumahan memiliki jarak ke stasiun kereta bervariasi antara 696 m hingga 8.363 m. Cibalagung Indah yang berada di dalam kecamatan Bogor Tengah dan Vila kebun raya yang termasuk ke dalam Kecamatan Bogor Barat merupakan perumahan terdekat dengan stasiun kereta, dengan jarak kurang dari 1 Km. Kota Bogor memiliki dua buah stasiun kereta, yang pertama adalah stasiun kereta Bogor yang melayani transportasi menuju DKI Jakarta, dan yang kedua adalah stasiun kereta Batu Tulis yang merupakan stasiun antara untuk menuju Sukabumi.

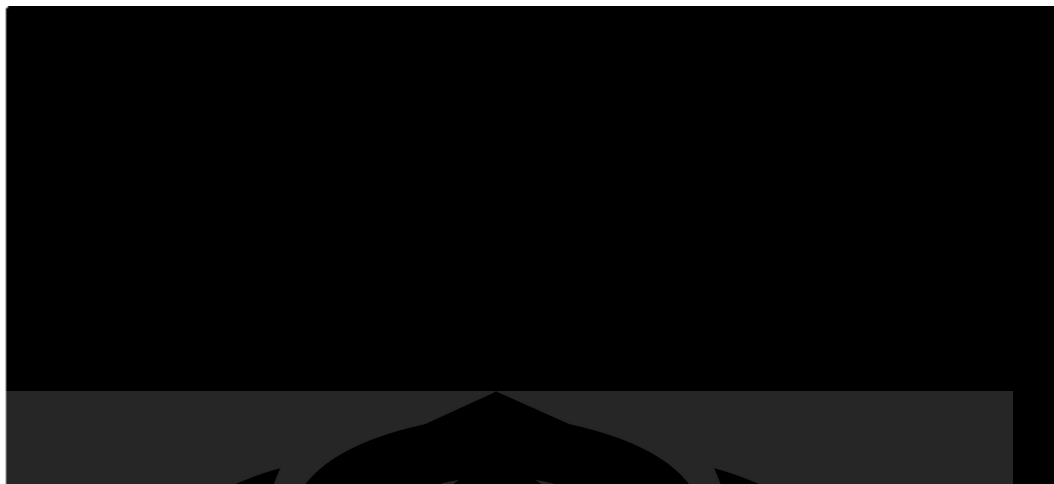
Jarak perumahan dari stasiun kereta Bogor yang berada di Kecamatan Bogor Tengah dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok besar. Pertama dengan jarak kurang dari 3 kilometer berjumlah 9 perumahan yang mengelilingi disekitar stasiun kereta. Kedua dengan jarak 3 hingga 6 kilometer berjumlah 27 perumahan yang berada di sebelah utara dan barat dari stasiun kereta, dan ketiga lebih dari 6 kilometer dengan jumlah 6 perumahan yang berada di sebelah utara stasiun kereta kecuali perumahan Rancamaya yang berada di sebelah selatannya (lihat Tabel 5.1).



Tabel 5.1. Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari stasiun kereta.

Pada peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari stasiun kereta (lihat Peta 3) menunjukkan bahwa perumahan yang terdapat di Kota Bogor didominasi pada klasifikasi jarak 3 hingga 6 kilometer dari stasiun kereta. Pada jarak ini perumahan dengan nilai tanah sangat rendah, rendah dan sedang cenderung terletak di sebelah utara stasiun kereta dan juga di sekitar jalan arteri (jalan Pajajaran dan jalan Kemang). Sementara pada jarak ini perumahan dengan nilai tanah tinggi dan sangat tinggi terletak di sebelah timur dan selatan dari stasiun kereta dan juga di sekitar pintu tol Bogor dan jalan arteri (jalan Pajajaran dan jalan Tajur). Adapun perumahan dengan jarak lebih dari 6 kilometer dari stasiun kereta memiliki nilai tanah sedang yang terletak di sebelah utara stasiun kereta Bogor. Dan perumahan dengan jarak kurang dari 3 kilometer dengan stasiun kereta memiliki nilai tanah bervariasi yang terletak di sekeliling stasiun kereta bogor.

Berdasarkan data spasial untuk lokasi stasiun kereta dalam mempengaruhi nilai tanah perumahan, ternyata lokasi perumahan dengan nilai tanah sangat tinggi pada bagian tengah Kota Bogor yang dipengaruhi oleh keberadaan Pintu tol dan stasiun Bogor, yaitu Vila Indah Pajajaran, Bogor Baru, Duta Pakuan, Bukit Bogor Raya, Vila Duta, Taman Pajajaran, dan Pajajaran Kencana. Sementara perumahan dengan nilai sedang hingga tinggi yang terletak di Kota Bogor bagian utara dipengaruhi oleh keberadaan stasiun Cilebut (berada di luar daerah penelitian). seperti perumahan Bukit Mekar Wangi, Bumi Kencana Permai, Taman Tirta Cimanggu, Taman Sari Persada, Vila Bogor Indah, dan Bukit Cimanggu Villa. Berdasarkan hasil perhitungan statistik korelasi *bivariate Pearson* diperoleh besar hubungan antara jarak dari stasiun kereta Bogor dengan nilai tanah perumahan ialah -0,191 dan tidak signifikan pada $\alpha=0,05$, berarti tidak ada korelasi antara jarak dari stasiun kereta dengan besarnya nilai tanah perumahan (lihat Grafik 5.1).



Grafik 5.1. Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari stasiun kereta.

5.3 Nilai Tanah Perumahan Berdasarkan Jarak Dari Kebun Raya

Seiring dengan perkembangan Kota Bogor menjadi daerah tujuan wisata, Kebun Raya Bogor masih menjadi tempat tujuan wisata utama bagi para wisatawan yang berkunjung di Kota Bogor. Selama tahun 2007 tercatat hampir satu juta pengunjung yang berwisata ke Kebun Raya dan diperoleh hasil penjualan karcis sekitar 3,3 miliar rupiah selama satu tahun (BPS 2008).

Dengan menggunakan distribusi jarak perumahan dari kebun raya maka dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian. Pertama, adalah perumahan dengan jarak kurang dari 3 kilometer yang berjumlah 13 perumahan yang berada di Kota Bogor bagian tengah. Kedua, adalah perumahan dengan jarak 3 hingga 6 kilometer berjumlah 23 perumahan yang berada di bagian utara dari Kebun Raya, kecuali Vila Intan dan Monte Carlo yang berada di bagian selatannya. Terakhir, perumahan dengan jarak lebih dari 6 kilometer yang berjumlah 6 perumahan (lihat Tabel 5.2).

Tabel 5.2. Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari kebun raya.

Pada peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari Kebun Raya Bogor (lihat Peta 4) menunjukkan bahwa perumahan yang terdapat di Kota Bogor didominasi oleh klasifikasi jarak 3 hingga 6 kilometer dari Kebun Raya Bogor. Pada jarak ini perumahan dengan nilai tanah sangat rendah, rendah dan sedang cenderung terletak di sebelah utara Kebun Raya Bogor dan juga di sekitar jalan arteri (jalan Pajajaran dan jalan Kemang). Sementara pada jarak ini perumahan dengan nilai tanah sangat tinggi (Bukit Bogor Raya) terletak di sebelah timur Kebun Raya Bogor dan dekat dengan pintu tol Bogor, dan untuk perumahan nilai tanah tinggi terletak di sebelah selatan dan utara dari Kebun Raya Bogor jalan arteri (jalan Tajur dan jalan Kemang). Adapun perumahan dengan jarak lebih dari 6 kilometer dengan Kebun Raya Bogor memiliki nilai tanah sedang yang terletak di sebelah utara Kebun Raya Bogor dan juga dekat dengan jalan arteri (jalan Kemang). Dan perumahan yang kurang dari 3 kilometer dengan Kebun Raya Bogor di dominasi dengan nilai tanah perumahan sangat tinggi dan tinggi di antara Kebun Raya Bogor dengan pintu tol Bogor, Jalan Pajajaran dan jalan tol Jagorawi.

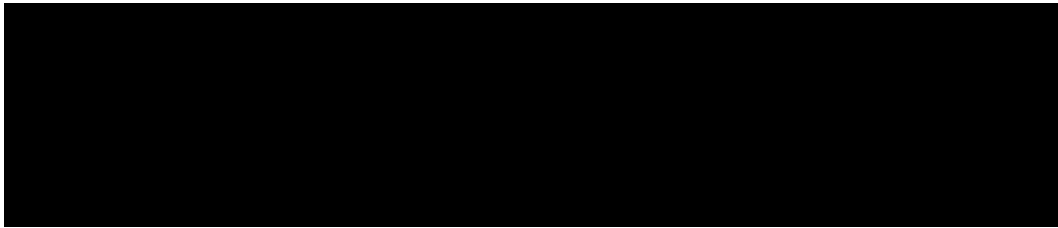
Berdasarkan data spasial ternyata terdapat 5 perumahan dengan nilai sangat tinggi yang berada di sekitar Kebun Raya Bogor dengan jarak kurang dari tiga kilometer, yaitu perumahan Vila Indah Pajajaran, Bogor Baru, Danau Bogor Raya, Vila Duta, Taman Pajajaran, Pajajaran Kencana, Puri Mas, dan Bogor Nirwana Residence. Sementara berdasarkan hasil perhitungan korelasi *bivariate pearson* diperoleh besar hubungan antara jarak dari Kebun Raya Bogor dengan Nilai tanah Perumahan ialah -0.363 dan signifikan untuk $\alpha=0,05$. Nilai 0,363 menunjukkan hubungan antara jarak dari Kebun Raya dengan perumahan adalah berkorelasi kuat dan bernilai negatif, berarti semakin dekat jarak dari Kebun Raya maka Nilai tanah perumahan semakin tinggi (lihat Grafik 5.2).



Grafik 5.2. Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari kebun raya.

5.4 Nilai Tanah Perumahan Berdasarkan Jarak Dari Pintu Tol

Jalan tol merupakan jalan bebas hambatan yang menghubungkan daerah yang satu dengan daerah yang lain. Jalan tol Jagorawi merupakan jalan tol pertama di Indonesia yang menghubungkan Jakarta-Bogor-Ciawi dan terdapat dua pintu tol yang berada di Kota Bogor yaitu pintu tol Bogor dan Ciawi. Sementara saat ini sedang berlangsung pembangunan jalan tol lingkaran luar Kota Bogor/Bogor Outing Ring Road (BORR), dari tiga tahap sudah diselesaikan BORR tahap satu yang menghubungkan Sentul Selatan hingga Kedunghalang sepanjang 3,7 km. Seperti yang dikemukakan oleh Sutawijaya (2004) bahwa tanah akan bernilai tinggi jika mendapatkan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut, khususnya eksternalitas yang bersifat positif, seperti peningkatan aksesibilitas dengan adanya pembangunan sarana jalan, kedekatan dengan pusat perekonomian, ataupun kedekatan dengan fasilitas kota. Berdasarkan pendapat tumbuhnya wilayah pinggiran kota oleh Whyne-Hammond bahwa setelah kendaraan bermotor mudah dimiliki sendiri maka terjadilah suburban explosion dimana pada masa lampunya perumahan penduduk terutama berderet di sepanjang jalan raya atau rel kereta api, maka akan terjadi perubahan lahan-lahan kosong di pinggiran kota yang semula pedesaan menjadi kawasan perumahan.



Tabel 5.3. Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari pintu tol.

Pada peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari pintu tol (lihat Peta 5) menunjukkan bahwa perumahan yang terdapat di Kota Bogor didominasi oleh jarak kurang dari 3 kilometer (14 perumahan) dan jarak 3 hingga 6 kilometer (19 perumahan) dengan pintu tol. Pada jarak kurang dari 3 kilometer dengan pintu tol terdapat di sekeliling pintu tol Bogor yang cenderung memiliki nilai tanah sedang, tinggi dan sangat tinggi. Sementara tidak terdapat perumahan yang berjarak kurang dari 3 kilometer dengan pintu tol Ciawi. Untuk jarak 3 hingga 6 kilometer dengan pintu tol Bogor terdapat perumahan dengan nilai tanah yang beragam dan cenderung berada di sebelah utara pintu tol Bogor dan disekitar jalan arteri (jalan Kemang dan jalan Pajajaran). sementara pada jarak ini pada pintu tol Ciawi terdapat perumahan dengan nilai tanah tinggi (Monte Carlo dan Vila Intan Pakuan) dan juga nilai tanah sangat tinggi yaitu Rancamaya. Adapun perumahan dengan jarak lebih dari 6 kilometer dengan pintu tol cenderung memiliki nilai tanah sedang yang terletak di sebelah utara pintu tol Bogor dan Ciawi (lihat Tabel 5.3). Perumahan dengan nilai tanah lebih dari dua juta rupiah permeter persegi berkumpul pada jarak kurang dari dua km dari pintu tol. Sementara perumahan dengan Nilai tanah antara 1,4 – 2 juta/m² berjarak antara 2 hingga 3,5 Km dari pintu tol, kecuali perumahan Duta pakuan.

Dengan menggunakan perhitungan korelasi *bivariate Pearson* didapatkan nilai korelasi antara jarak dari pintu tol dengan nilai tanah adalah -0,531 dan signifikan untuk $\alpha=0,05$. Berarti ada korelasi antara jarak dari pintu tol dengan besarnya nilai tanah perumahan. Dimana semakin dekat jarak dari pintu tol maka nilai tanah perumahan akan semakin tinggi (lihat Grafik 5.3).



Grafik 5.3. Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari pintu tol.

Dengan melihat persebaran lokasi perumahan didapatkan dominasi perumahan berada di Kota Bogor bagian selatan dan cenderung berkumpul di bagian tengah Kota dimana terdapat pintu tol Bogor dan kemudian terlihat menyebar ke bagian utara Kota di sekitar ruas jalan arteri (jalan Pajajaran dan jalan Kemang). Dan pintu tol Ciawi yang merupakan bagian akhir dari jalan tol Jagorawi tidak nampak mempengaruhi keberadaan lokasi perumahan di sekitarnya, kecuali perumahan rancamaya yang berada di bagian selatan Kota Bogor dan perumahan Vila Intan Pakuan dan Monte Carlo yang lokasinya berada di antara pintu tol Bogor dan Ciawi. Sementara pintu tol Kedunghalang yang diresmikan tanggal 23 november 2009 tidak dimasukkan kedalam bahasan penelitian dikarenakan belum mempengaruhi nilai tanah pada tahun 2009.

5.5 Nilai Tanah Perumahan Berdasarkan Jarak Dari Perguruan Tinggi

Berdasarkan perhitungan didapatkan lokasi perumahan yang paling dekat dengan perguruan tinggi adalah Bogor raya permai dengan Universitas Nusa Bangsa dan Duta Kencana 2 dengan Universitas Ibnu Khaldun, kedua perumahan ini berjarak kurang dari 500 m dari perguruan tinggi. Berdasarkan distribusi jarak perumahan dari perguruan tinggi dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian besar. Pertama, adalah perumahan dengan jarak kurang dari 3 kilometer sebanyak 32

perumahan yang tersebar di Kota Bogor bagian tengah hingga ke arah utara. Kedua, adalah perumahan dengan jarak 3 hingga 6 kilometer sebanyak 9 perumahan yang berkelompok di bagian tengah kota dan tersebar di bagian utara kota. Terakhir, perumahan dengan jarak lebih dari 6 kilometer dari perguruan tinggi hanya terdapat satu perumahan yang berada di bagian selatan Kota Bogor. Namun demikian dari pengukuran menunjukkan jarak perumahan dengan perguruan tinggi kurang dari empat kilometer, kecuali Rancamaya yang memiliki jarak dengan universitas terdekat sejauh tujuh kilometer (lihat Tabel 5.4).



Tabel 5.4. Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari perguruan tinggi.

Pada peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari perguruan tinggi (lihat Peta 6) menunjukkan bahwa perumahan yang terdapat di Kota Bogor cenderung berjarak kurang dari 3 kilometer dengan perguruan tinggi. Pada jarak ini perumahan memiliki nilai perumahan yang beragam namun didominasi nilai tanah sedang dan perumahan terletak disekeliling perguruan tinggi. Sementara perumahan dengan jarak 3 hingga 6 kilometer dari perguruan tinggi terletak di sebelah utara dan barat perguruan tinggi Kota Bogor dengan nilai tanah sangat rendah hingga sedang, sementara perumahan nilai tanah tinggi (Monte Carlo dan Vila Intan Pakuan) terletak di sebelah selatannya. Adapun perumahan dengan jarak lebih dari 6 kilometer dari perguruan tinggi hanya satu perumahan yang terletak di Kota Bogor bagian selatan yaitu Rancamaya.

Berdasarkan korelasi peta didapatkan dari tujuh perguruan tinggi yang memiliki keterjangkaun terdekat dengan perumahan, yaitu sebanyak 3 perumahan yang berdekatan dengan perguruan tinggi APP dan hanya Bogor Nirwana residence yang memiliki nilai tanah perumahan sangat tinggi; terdapat 12 perumahan berdekatan dengan Ibnu khaldun; terdapat 8 perumahan berdekatan dengan Institut Pertanian Bogor dan empat diantaranya merupakan perumahan dengan nilai tanah sangat tinggi yaitu perumahan Vila Indah Pajajaran, Bogor Baru, Puri Mas, dan Pajajaran Kencana; terdapat 3 perumahan berdekatan dengan

Institut Veteriner; terdapat 7 perumahan berdekatan dengan Nusa Bangsa, sementara terdapat 9 perumahan yang berdekatan dengan Universitas Pakuan dan empat diantaranya merupakan perumahan dengan nilai tanah sangat tinggi yaitu perumahan Danau Bogor Raya, Bukit Bogor Raya, Vila Duta dan Taman Pajajaran.

Berdasarkan hasil perhitungan statistik *korelasi bivariante* diperoleh besar hubungan antara jarak perumahan dengan perguruan tinggi ialah -0.087 dan tidak signifikan untuk $\alpha=0,05$, berarti tidak ada korelasi antara nilai tanah dan jarak dari perumahan dengan perguruan tinggi (lihat Grafik 5.4).



Grafik 5.4. Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari perguruan tinggi.

5.6 Nilai Tanah Perumahan Berdasarkan Jarak Dari Rumah Sakit

Berdasarkan pengukuran jarak pada peta didapatkan lokasi perumahan yang dekat dengan rumah sakit adalah perumahan Pondok rumput dengan RS Manunggal Bakti dan Taman Yasmin dengan RS Hermina, yang keduanya berada kurang dari 250 m. Sementara perumahan yang berada jauh dari rumah sakit adalah Rancamaya dengan jarak sejauh 6,5 km dengan Bogor Medical Center. Berdasarkan distribusi jarak perumahan dari rumah sakit dapat dikelompok menjadi tiga kelompok besar. Pertama, adalah perumahan dengan jarak kurang

dari 3 kilometer sebanyak 39 perumahan. Kedua, adalah perumahan dengan jarak antara 3 hingga 6 kilometer sebanyak 6 perumahan yang sebagian besar berada di Kota Bogor bagian utara dan timur. Ketiga, perumahan dengan jarak lebih dari lebih dari 6 kilometer sebanyak 1 perumahan yang berada di Kota Bogor bagian selatan yaitu perumahan Rancamaya.

Berdasarkan perhitungan jarak perumahan terhadap delapan rumah sakit di Kota Bogor maka didapatkan perumahan yang terdekat dari rumah sakit, yaitu Bogor medical center sebanyak 12 perumahan, RS Azra sebanyak 7 perumahan, RS Hermina sebanyak 6 perumahan, RS Islam sebanyak 9 perumahan, RS Karya Bakti sebanyak 2 perumahan, RS Manunggal Bakti sebanyak 3 perumahan, RS PMI sebanyak dua perumahan, dan RS Salak sebanyak satu perumahan. Berdasarkan kedekatan dengan perumahan nilai tanah sangat tinggi ada empat rumah sakit yaitu: Bogor Medical Center, RS PMI, RS Azra, dan RS Salak.



Tabel 5.5. Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari rumah sakit.

Pada peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari rumah sakit (lihat Peta 7) menunjukkan bahwa perumahan yang terdapat di Kota Bogor cenderung berjarak kurang dari 3 kilometer dengan rumah sakit. Pada jarak ini perumahan memiliki nilai perumahan yang beragam namun didominasi nilai tanah sedang dan perumahan terletak disekeliling rumah sakit. Sementara perumahan dengan jarak 3 hingga 6 kilometer dari rumah sakit terletak di bagian utara dan barat rumah sakit Kota Bogor dengan nilai tanah sangat rendah hingga sedang, sementara perumahan dengan nilai tanah tinggi (Vila Intan Pakuan) terletak di sebelah selatannya, adapun perumahan dengan jarak lebih dari 6 kilometer dengan rumah sakit hanya satu perumahan yang terletak di sebelah bagian selatan Kota Bogor yaitu Rancamaya (lihat Tabel 5.5).

Karena semua rumah sakit berjarak relatif dekat dengan perumahan yaitu dibawah empat km kecuali perumahan Rancamaya, maka tidak ada pola khusus dalam sebaran Nilai tanah perumahan. Dengan menggunakan perhitungan statistik

korelasi *bivariate Pearson* didapatkan nilai korelasi antara jarak perumahan dari rumah sakit dengan besarnya Nilai tanah perumahan ialah $-0,040$ dan tidak signifikan untuk $\alpha=0,05$, berarti tidak ada korelasi antara jarak dari perumahan dengan rumah sakit (lihat Grafik 5.5). Kondisi dapat dijelaskan berdasarkan hasil korelasi peta dimana pada perumahan yang terdekat dengan rumah sakit seperti perumahan Pondok Rumput dan Taman Yasmin termasuk kedalam kelas nilai tanah sangat rendah dan tinggi. Sementara pada perumahan yang terjauh dengan rumah sakit seperti perumahan Rancamaya dan Pondok Aren Ciluar memiliki nilai tanah sangat tinggi dan sangat rendah (lihat Gambar 1).



Grafik 5.5. Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari rumah sakit.

5.7 Nilai Tanah Perumahan Berdasarkan Jarak Dari Terminal Bus

Berdasarkan perhitungan didapatkan lokasi perumahan yang paling dekat jaraknya dengan terminal bus adalah Cibalagung Indah yang berada kurang dari satu kilometer dari terminal bus Merdeka. Sementara itu, perumahan yang terjauh dari terminal bus adalah perumahan Bumi Kencana Permai dan Bukit Mekar Wangi yang berada lebih dari tujuh kilometer dari terminal bus terdekat, dalam jangkauan ini adalah terminal bus Merdeka.

Berdasarkan analisis korelasi peta didapatkan 18 perumahan yang berada di dalam jarak tiga kilometer dari terminal bus, dengan didominasi oleh kelas nilai perumahan sangat tinggi (9 perumahan). Sementara untuk jarak lebih dari enam

kilometer terdapat 6 perumahan didominasi pada perumahan dengan kelas nilai tanah sedang (3 perumahan). Dan untuk radius tiga hingga enam kilometer terdapat 18 perumahan, dengan dominasi kelas nilai tanah yang bervariasi, yaitu rendah dan sedang (dengan masing-masing kelas terdapat 6 perumahan). (lihat Tabel 5.6)



Tabel 5.6. Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari terminal.

Pada peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari terminal (Peta 8) menunjukkan bahwa perumahan yang terdapat di Kota Bogor sebagian besar berjarak kurang dari 6 kilometer dengan terminal. Pada jarak kurang dari 3 kilometer dengan terminal menunjukkan nilai tanah perumahan yang bervariasi dengan didominasi nilai tanah sangat tinggi di sekitar terminal Baranang Siang. Untuk perumahan dengan jarak antara 3 hingga 6 kilometer dengan terminal Bogor terdapat perumahan dengan nilai tanah yang beragam dan cenderung berada di sebelah utara terminal dan disekitar jalan arteri (jalan Kemang dan jalan Pajajaran). sementara pada jarak ini, terminal Baranang Siang terdapat perumahan dengan nilai tanah tinggi (Monte Carlo dan Vila Intan Pakuan). Adapun perumahan dengan jarak lebih dari 6 kilometer dengan terminal cenderung memiliki nilai tanah sedang yang terletak di sebelah utara terminal dan terdapat satu perumahan dengan nilai tanah sangat tinggi di bagian selatan terminal yaitu perumahan Rancamaya.

Kota Bogor memiliki dua lokasi terminal bus yang telah beroperasi hingga saat ini, yaitu terminal bus Merdeka dengan keterjangkaun terdekat ada 22 perumahan yang berada di Kota Bogor bagian barat dan selatan. Sementara yang kedua adalah terminal bus baranangsiang sebanyak 20 perumahan yang berdekatan dengannya, yang berlokasi di Kota Bogor bagian tengah hingga ke utara.

Berdasarkan hasil perhitungan statistik korelasi *bivariate Pearson* diperoleh besar hubungan antara jarak dari terminal bus dengan nilai tanah perumahan ialah -0,338 dan signifikan pada $\alpha=0,05$, berarti ada korelasi antara jarak dari terminal bus dengan besarnya nilai tanah perumahan. Nilai 0,338 menunjukkan hubungan antara jarak dari terminal bus adalah berkorelasi kuat dan nilai negatif menjelaskan bahwa semakin dekat jarak perumahan dengan terminal bus maka akan semakin tinggi nilai Tanah perumahan (lihat Grafik 5.6). dimana pada perumahan yang terdekat dengan terminal seperti perumahan Pajajaran Kencana dan Puri Mas memiliki kelas nilai tanah sangat tinggi, sementara pada perumahan yang jauh dari terminal seperti perumahan Bukit Mekar Wangi dan Taman Tirta Cimangu memiliki kelas nilai tanah tinggi (lihat Gambar 1)

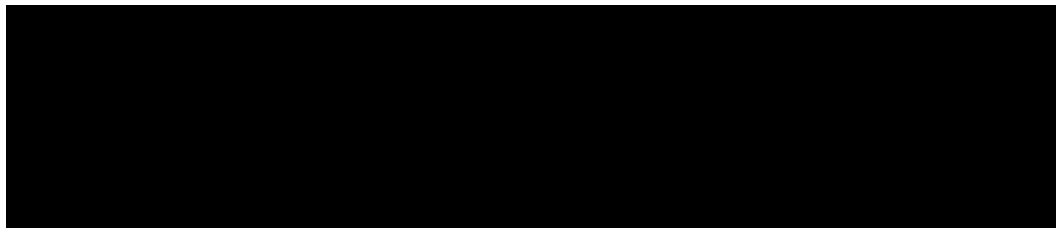


Grafik 5.6. Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari terminal bus.

5.8 Nilai Tanah Perumahan Berdasarkan Jarak Dari Pusat Kegiatan Ekonomi

Berdasarkan distribusi jarak perumahan dari terminal bus dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok besar. Pertama, adalah perumahan dengan jarak kurang dari 3 kilometer sebanyak 39 perumahan yang terdapat di tengah Kota Bogor. Kedua, adalah perumahan dengan jarak 3 hingga 6 kilometer sebanyak 3 perumahan yang berada di Kota Bogor bagian utara dan selatan.

Sementara itu tidak terdapat perumahan yang berjarak lebih dari 6 kilometer dari pusat kegiatan ekonomi (lihat Tabel 5.7).



Tabel 5.7. Nilai tanah perumahan berdasarkan jarak dari pusat kegiatan ekonomi.

Pada peta nilai tanah perumahan Kota Bogor berdasarkan jarak dari pusat kegiatan ekonomi (lihat Peta 9) menunjukkan bahwa perumahan yang terdapat di Kota Bogor berjarak kurang dari 3 kilometer dengan pusat kegiatan ekonomi. Pada jarak kurang dari 3 kilometer perumahan memiliki nilai perumahan yang beragam namun didominasi nilai tanah sedang dan lokasi perumahan terletak disekeliling pusat kegiatan ekonomi. Sementara perumahan dengan jarak antar 3 hingga 6 kilometer dari pusat kegiatan ekonomi terletak di bagian utara (Bukit Mekar Wangi dan Bumi Kencana Permai) dan hanya satu perumahan yang terletak di sebelah bagian selatan Kota Bogor yaitu Rancamaya.

Dengan menggunakan perhitungan korelasi *bivariate Pearson* didapatkan nilai korelasi antara jarak dari pusat kegiatan ekonomi dengan besarnya nilai tanah perumahan adalah -0,023 dan tidak signifikan untuk $\alpha=0,05$, berarti tidak ada korelasi antara jarak dari pusat kegiatan ekonomi dengan nilai tanah perumahan (lihat Grafik 5.7). Hal tersebut sesuai dengan korelasi peta dimana didapatkan pada perumahan yang dekat dengan pusat kegiatan ekonomi seperti perumahan Pondok Rumput dan Pajajaran Kencana memiliki kelas nilai tanah sangat rendah dan sangat tinggi, sementara pada perumahan yang jauh dari pusat kegiatan ekonomi seperti perumahan Rancamaya dan Bumi Kencana Permai menunjukkan kelas nilai tanah sangat tinggi dan sedang (lihat Gambar 1)



Grafik 5.7. Korelasi nilai tanah perumahan dengan jarak dari pusat kegiatan ekonomi.



BAB VI

KESIMPULAN

Perumahan Kota Bogor didominasi oleh perumahan menengah ke atas. Nilai tanah sedang terdapat 31% dari seluruh perumahan, kemudian nilai tanah sangat tinggi (23,8%), nilai tanah rendah (19%), nilai tanah tinggi (16,7%), dan terakhir nilai tanah sangat rendah (7%). Dari analisis keruangan didapatkan bahwa perumahan dengan nilai tanah yang tertinggi tersebar di Kecamatan Bogor Tengah, Bogor Timur, dan Bogor Selatan. Faktor aksesibilitas di Kota Bogor yang berpengaruh pada nilai tanah adalah jarak perumahan dari pusat kota (kebun raya) dan prasarana transportasi (terminal dan pintu tol). Dengan analisis statistik didapatkan adanya korelasi negatif antara jarak perumahan dengan tingginya nilai tanahnya, yaitu semakin dekat jarak antara perumahan dengan pusat kota (kebun raya) dan prasarana transportasi (terminal bus atau pintu tol) maka nilai tanah semakin tinggi. Jarak menuju pintu tol merupakan faktor aksesibilitas yang memiliki korelasi tertinggi dengan besarnya nilai tanah perumahan di Kota Bogor.

DAFTAR PUSTAKA

- Asyir, Nashrul. *Estimasi Fungsi Potensi Pasar Rumah KPR-BTN di Propinsi Jawa Tengah (1985-1996): Model Penyesuaian Dinamis*. dalam jurnal *Survey & Penilaian Properti Vol.48*. Yayasan Sebelas Lima Sembilan. Jakarta.
- Bappeda Kota Bogor. 2009. Kondisi umum daerah. http://bappeda.bogorcity.net/index.php?option=com_content&view=article&id=46:kondisi-umum-daerah-kondisi-saat-ini&catid=34:rpjp&Itemid=55. (Akses 24 November 2009 pk.17.30)
- Boesronie. *Pemodelan Nilai Tanah Kawasan Permukiman dan Infrastruktur yang mempengaruhinya di Kecamatan Tanjung Karang Pusat – Kota Bandar Lampung*. dalam jurnal *Survey & Penilaian Properti Vol.48*. Yayasan Sebelas Lima Sembilan. Jakarta.
- BPS. 2008, Kota Bogor Dalam Angka 2008, BPS Kota Bogor, Bogor
- Daniel, Peter & Hopkinson, Michael. 1979. *The Geography of seattlement*, Oliver & Boyd Press, University of liverpool. UK.
- Daldjoeni, N., 1997. *Geografi Baru: Organisasi keruangan dalam teori dan praktek*. Alumni, Bandung
- Ghofir, Abdul. 2000, Analisis Pengaruh Ekonomi dan Demografi Terhadap Kepemilikan Rumah Tinggal di Perkotaan (Studi kasus di kodya Dati II Yogyakarta). dalam jurnal *Survey & Penilaian Properti Vol.7*. Yayasan Sebelas Lima Sembilan. Jakarta.
- Gusriharso. 2008. *Real Estate Survey by Procon Indah*. <http://indonesianproperty.blogspot.com/2008/10/real-estate-survey-by-procon-indah.html>. (Akses 31 Oktober 2009 pk.18.15)
- Hirawan, Susiyati B. 1994, *Pembiayaan Pembangunan Perkotaan Melalui Pemanfaatan Instrument Keuangan*. Biro Analisa Keuangan Daerah Departemen Keuangan. www.usdrp-indonesia.org/files/downloadCategory/56.pdf. (Akses 21 September 2009 pk. 20:14 WIB)
- Jayadinata, JT. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung.

- Johan Silas, 1986. *Jurnal Permukiman, Pengertian Perumahan*, Jakarta: Pusat Penelitian dan Pengembangan Pemukiman, Badan Penelitian dan Pengembangan Pekerjaan Umum, Departemen Pekerjaan Umum.
- keputusan Menkeu RI No. 523/kmk.04/1998 tentang Penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan. <http://www.pajakbumidanbangunan.com/search/label/NJOP>. (Akses 21 September 2009 pk. 21:00) WIB)
- Khair, Oti Ilham. 2008. *Pengaruh Aksesibilitas dan Lingkungan Terdekat di Kawasan Sentra Primer Baru Timur Terhadap Harga Tanah di Sekitarnya*. Tesis Kajian Pengembangan Perkotaan. UI. Jakarta.
- Koestoer, Raldi. Hendro. 2001. *Tapak Ruang Perkotaan Raldi Hendro Koestoer dalam Dimensi Keruangan Kota: Teori dan Kasus*. Indonesia University Press. Jakarta.
- Lusht, Kenneth M. 1997. *Real Estate Valuation, Principles & Application*, Irwin Book, USA.
- Mann, Arthur J. 2001. *Perpajakan Pemerintah Daerah: Praktek-Praktek Internasional Yang Standar*, dalam Makalah yang disajikan pada Konfrensi PEG/USAID mengenai Perdagangan Domestik, Desentralisasi dan Globalisasi. Jakarta
- Pacione, M, 2001. *Urban Geography, a global perspective*. Routledge London.
- Sidik, M. 1998, *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*. Disertasi, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Solihatin. 2002, *Kesesuaian Nilai Tanah Terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah di Koridor Margonda - Citayam Tahun 2001*. Skripsi Jurusan Geografi FMIPA-UI. Depok.
- Surat Keputusan Agraria No. 1 tahun 1994 tentang Inventarisasi Penguasaan Tanah Oleh Badan Hukum/Perorangan
- Sutawijaya, Adrian. 2004. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb Di Kota Semarang*. Dalam *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Vol. 9. Jakarta
- Tata Cara Penyusunan Klasifikasi Usaha Njop Atas Bumi/Tanah* (2009). Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat Jendral Pajak. Departemen Keuangan

Republik Indonesia. Jakarta. [http://www.ortax.org/files/lampiran/91PJ6_SE38 .htm](http://www.ortax.org/files/lampiran/91PJ6_SE38.htm) (Akses 21 September 2009 pk. 17:14 WIB)

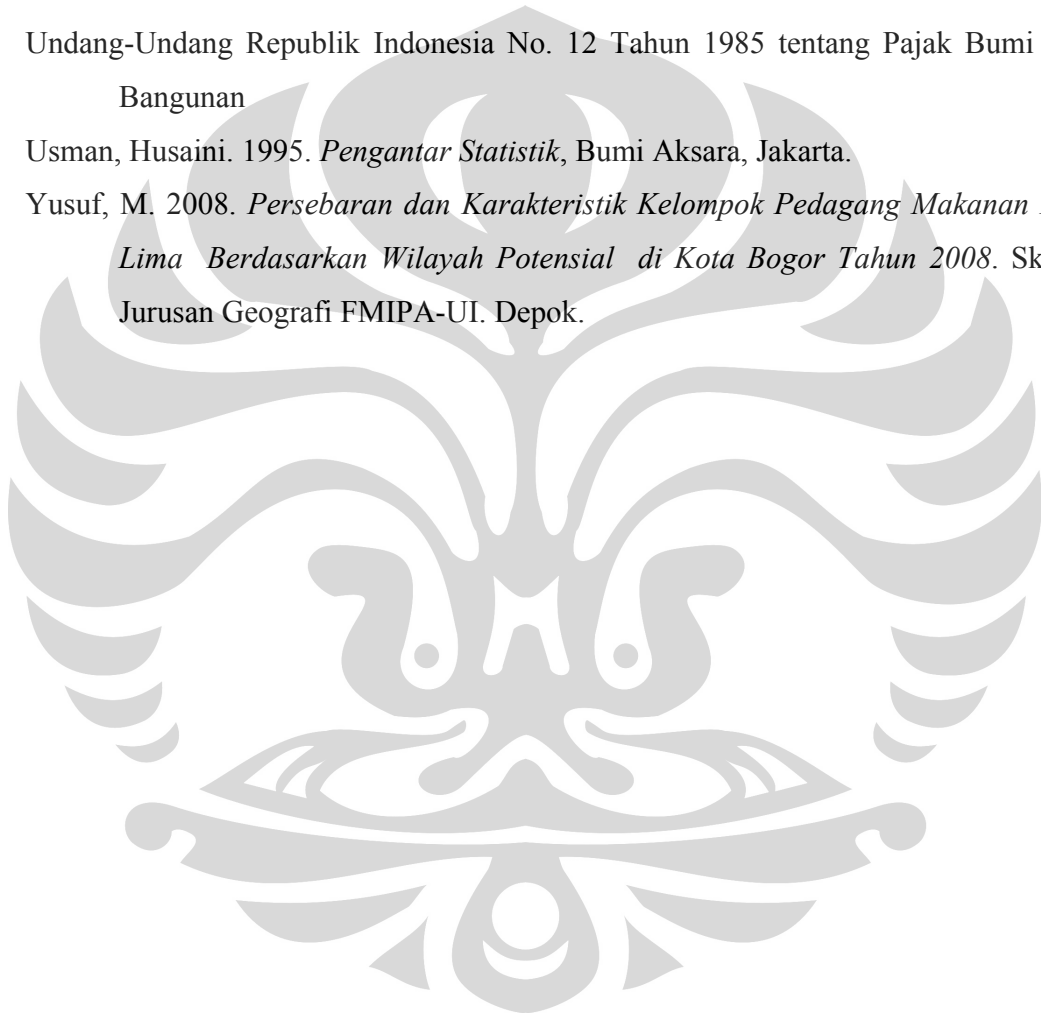
Tika, Moh. Pabundu. (1996). *Metode Penelitian Geografi*. Jakarta: PT Gramedia Pusaka Utama.

Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

Usman, Husaini. 1995. *Pengantar Statistik*, Bumi Aksara, Jakarta.

Yusuf, M. 2008. *Persebaran dan Karakteristik Kelompok Pedagang Makanan Kaki Lima Berdasarkan Wilayah Potensial di Kota Bogor Tahun 2008*. Skripsi Jurusan Geografi FMIPA-UI. Depok.



Lampiran 1. Tabel NJOP tanah, Nilai tanah, dan jarak terdekat perumahan dengan faktor aksesibilitas

PERUMAHAN	NJOP TANAH (Rp/m ²)	Kelas Nilai Tanah	JARAK DARI PERUMAHAN KE (meter)						
			STASIUN	PUSAT KEGIATAN EKONOMI	PERGURUAN TINGGI	RUMAH SAKIT	TERMINAL BUS	PINTU TOL	KEBUN RAYA
BUKIT MEKAR WANGI	1032000	Tinggi	7743	3490	3172	3708	7551	8984	8468
TAMAN TIRTA CIMANGGU	1032000	Tinggi	7075	2766	2446	2979	6870	8448	7843
TAMAN SARI PERSADA	916000	Sedang	6274	1866	1540	2054	6047	7856	7111
VILLA BOGOR INDAH 3	802000	Sedang	5510	1735	1975	1877	5464	5963	5872
VILLA BOGOR INDAH	802000	Sedang	6247	2547	3022	2941	6261	6174	6412
TANAH BARU PERMAI	614000	Rendah	5519	1848	3475	3013	5595	4617	5313
KEDUNG BADAK BARU	537000	Sangat rendah	4371	858	1723	1709	4408	4467	4531
GRIYA INDAH BOGOR	916000	Sedang	4166	571	1362	1352	4176	4497	4415
DUTA KENCANA 2	614000	Rendah	3843	379	485	486	3774	4760	4331
BUDI AGUNG	702000	Rendah	4276	658	525	406	4160	5385	4869
BUMI INDRA PRASTA INDAH	916000	Sedang	3277	536	2012	754	3444	2793	3086
VILLA CITRA BANTAR JATI	802000	Sedang	3649	1037	2320	1133	3532	2637	3276
DANAU BOGOR RAYA	1450000	Sangat Tinggi	3968	1808	1687	2024	2258	1025	2801
CIBALAGUNG INDAH	614000	Rendah	696	406	789	1459	726	3322	1511
CIMANGGU PERMAI	614000	Rendah	3260	432	596	700	3109	4783	3986
TAMAN YASMIN	1147000	Tinggi	4294	479	741	224	4007	6409	5302
BOGOR RAYA PERMAI	802000	Sedang	4983	595	469	477	4702	7004	5967
BUKIT CIMANGGU VILLA	1032000	Tinggi	5019	940	753	1323	4814	6573	5821
PERMATA CIMANGGU	537000	Sangat rendah	2974	689	786	644	2849	4437	3656
PONDOK RUMPUT	394000	Sangat rendah	2609	248	1165	125	2541	3911	3184
BUMI MENTENG ASRI	919000	Sedang	2495	1080	1503	1096	2176	4967	3603
GRAHA INDAH	702000	Rendah	4594	990	1925	1903	4637	4585	4721
BUMI CILUAR INDAH	614000	Rendah	5804	2183	3839	3279	5784	4743	5543

PONDOK AREN CILUAR	394000	Sangat rendah	5967	2387	4071	3433	5880	4801	5667
TAMAN KENARI	916000	Sedang	4898	1677	3575	2364	4694	3619	4508
PABATON INDAH	802000	Sedang	2032	752	1024	882	2110	2924	2308
VILLA INDAH PAJAJARAN	3100000	Sangat Tinggi	1999	1030	645	765	2039	1780	1604
BOGOR BARU	3100000	Sangat Tinggi	2494	1109	1091	1283	1749	1010	1671
DUTA PAKUAN	1147000	Tinggi	2496	958	603	985	1322	558	1463
BUKIT BOGOR RAYA	1450000	Sangat Tinggi	4388	2071	2087	2254	2543	1510	3184
BARANANG SIANG INDAH	902000	Sedang	4107	1501	1894	1786	2126	1567	2877
GRIYA BOGOR RAYA	800000	Rendah	4269	1202	2136	1905	2260	1891	3045
TAMAN PAJAJARAN	1400000	Sangat Tinggi	4006	1048	1927	1636	1993	1768	2787
VILLA DUTA	2500000	Sangat Tinggi	3476	1032	1347	1133	1478	1239	2248
PAJAJARAN KENCANA	1400000	Sangat Tinggi	3324	326	1665	1083	1398	1960	2193
PURI MAS	1400000	Sangat Tinggi	3076	640	1714	1241	1428	2409	2100
BOGOR NIRWANA RESIDENCE	1416000	Sangat Tinggi	3184	1454	1989	2180	2211	3455	2597
VILLA KEBUN RAYA	802000	Sedang	1569	1061	1063	2101	1444	4143	2345
MONTE CARLO RESIDENCE	1147000	Tinggi	5058	629	3506	2927	3233	3611	4006
VILLA INTAN PAKUAN	1147000	Tinggi	5345	658	3720	3155	3475	3735	4263
BUMI KENCANA PERMAI	916000	Sedang	7561	3479	3179	3737	7393	8647	8224
RANCAMAYA	1416000	Sangat Tinggi	8364	4173	7045	6491	6761	7237	7472

Lampiran 2. Hasil korelasi antara nilai tanah dengan jarak perumahan ke faktor aksesibilitas

Correlations

		Nilai_Tanah	Jarak_KA
Nilai_Tanah	Pearson Correlation	1	-.191
	Sig. (2-tailed)		.226
	N	42	42
Jarak_KA	Pearson Correlation	-.191	1
	Sig. (2-tailed)	.226	
	N	42	42

Correlations

		Nilai_Tanah	Jarak_Kebun_Raya
Nilai_Tanah	Pearson Correlation	1	-.363*
	Sig. (2-tailed)		.018
	N	42	42
Jarak_Kebun_Raya	Pearson Correlation	-.363*	1
	Sig. (2-tailed)	.018	
	N	42	42

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Correlations

		Nilai_Tanah	Jarak_Pintu_Tol
Nilai_Tanah	Pearson Correlation	1	-.445**
	Sig. (2-tailed)		.004
	N	42	41
Jarak_Pintu_Tol	Pearson Correlation	-.445**	1
	Sig. (2-tailed)	.004	
	N	41	41

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Correlations

		Nilai_Tanah	Jarak_Perguruan tinggi
Nilai_Tanah	Pearson Correlation	1	-.087
	Sig. (2-tailed)		.582
	N	42	42
Jarak_Perguruan Tinggi	Pearson Correlation	-.087	1
	Sig. (2-tailed)	.582	
	N	42	42

Correlations

		Nilai_Tanah	Jarak_RS
Nilai_Tanah	Pearson Correlation	1	-.040
	Sig. (2-tailed)		.803
	N	42	42
Jarak_RS	Pearson Correlation	-.040	1

Sig. (2-tailed)	.803	
N	42	42

Correlations

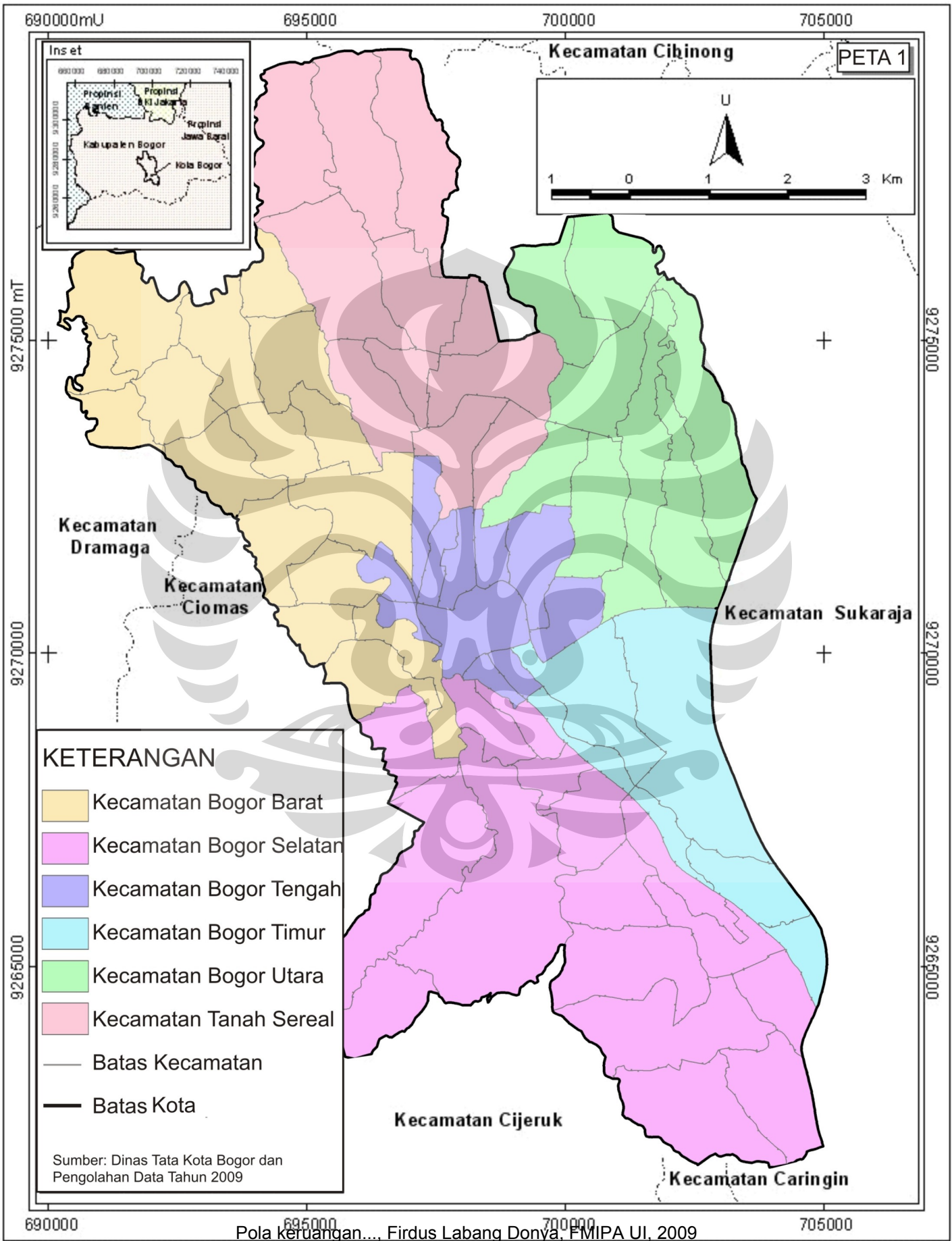
		Nilai_Tanah	Jarak_Terminal
Nilai_Tanah	Pearson Correlation	1	-.338*
	Sig. (2-tailed)		.028
	N	42	42
Jarak_Terminal	Pearson Correlation	-.338*	1
	Sig. (2-tailed)	.028	
	N	42	42

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

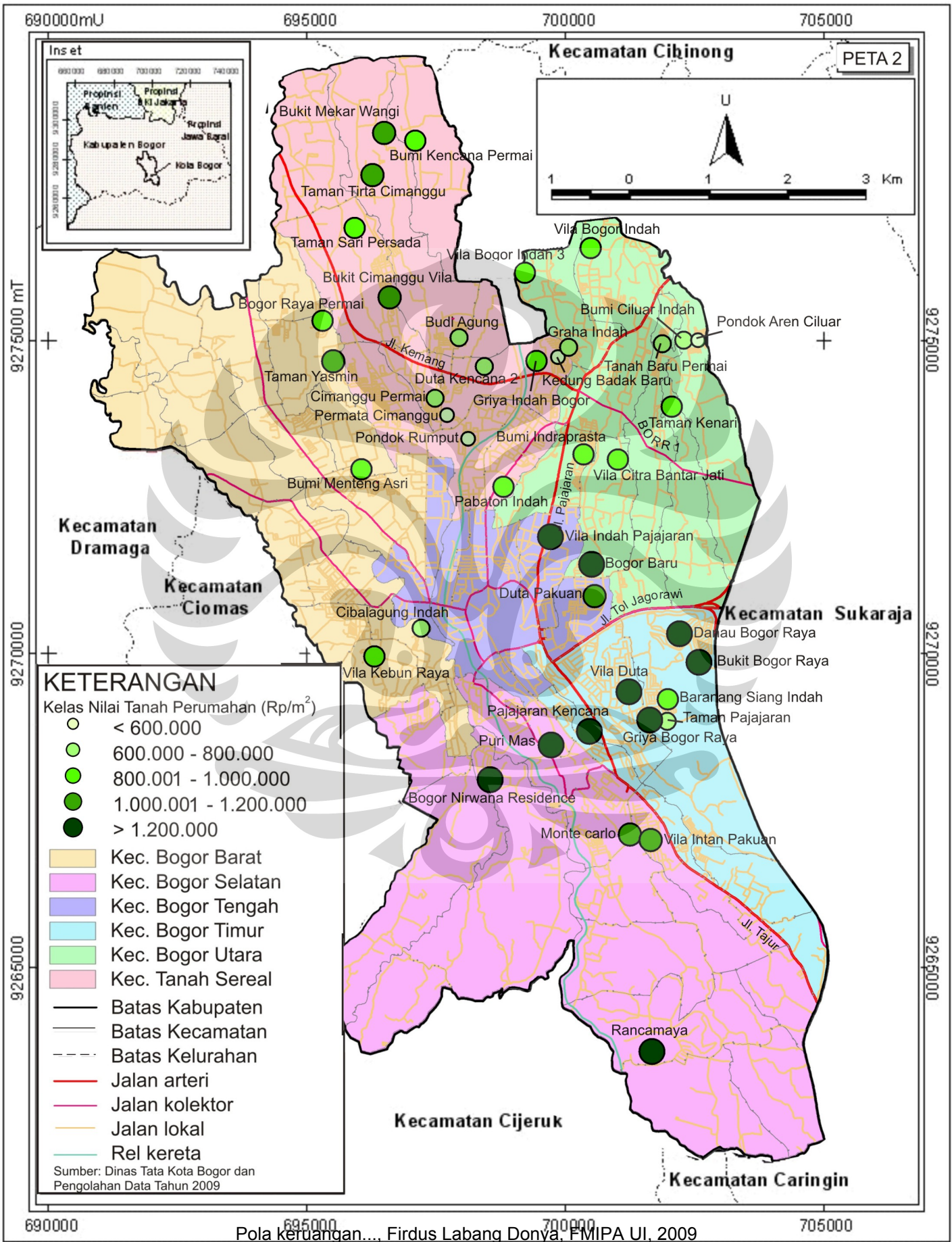
Correlations

		Nilai_Tanah	Jarak_Keg_Ekonomi
Nilai_Tanah	Pearson Correlation	1	.023
	Sig. (2-tailed)		.883
	N	42	42
Jarak_Keg_Ekonomi	Pearson Correlation	.023	1
	Sig. (2-tailed)	.883	
	N	42	42

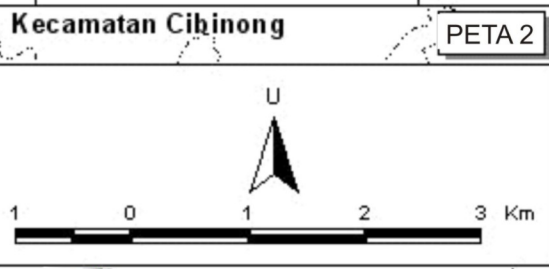
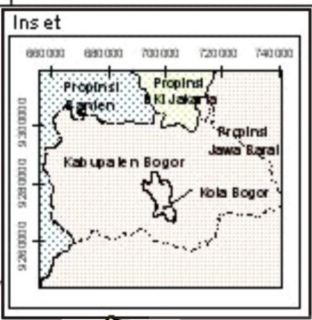
ADMINISTRASI KOTA BOGOR



NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR



690000mU 695000 700000 705000



9275000 mT
9275000
9270000
9270000
9265000

9275000
9270000
9270000
9265000

KETERANGAN

Kelas Nilai Tanah Perumahan (Rp/m²)

- < 600.000
- 600.000 - 800.000
- 800.001 - 1.000.000
- 1.000.001 - 1.200.000
- > 1.200.000

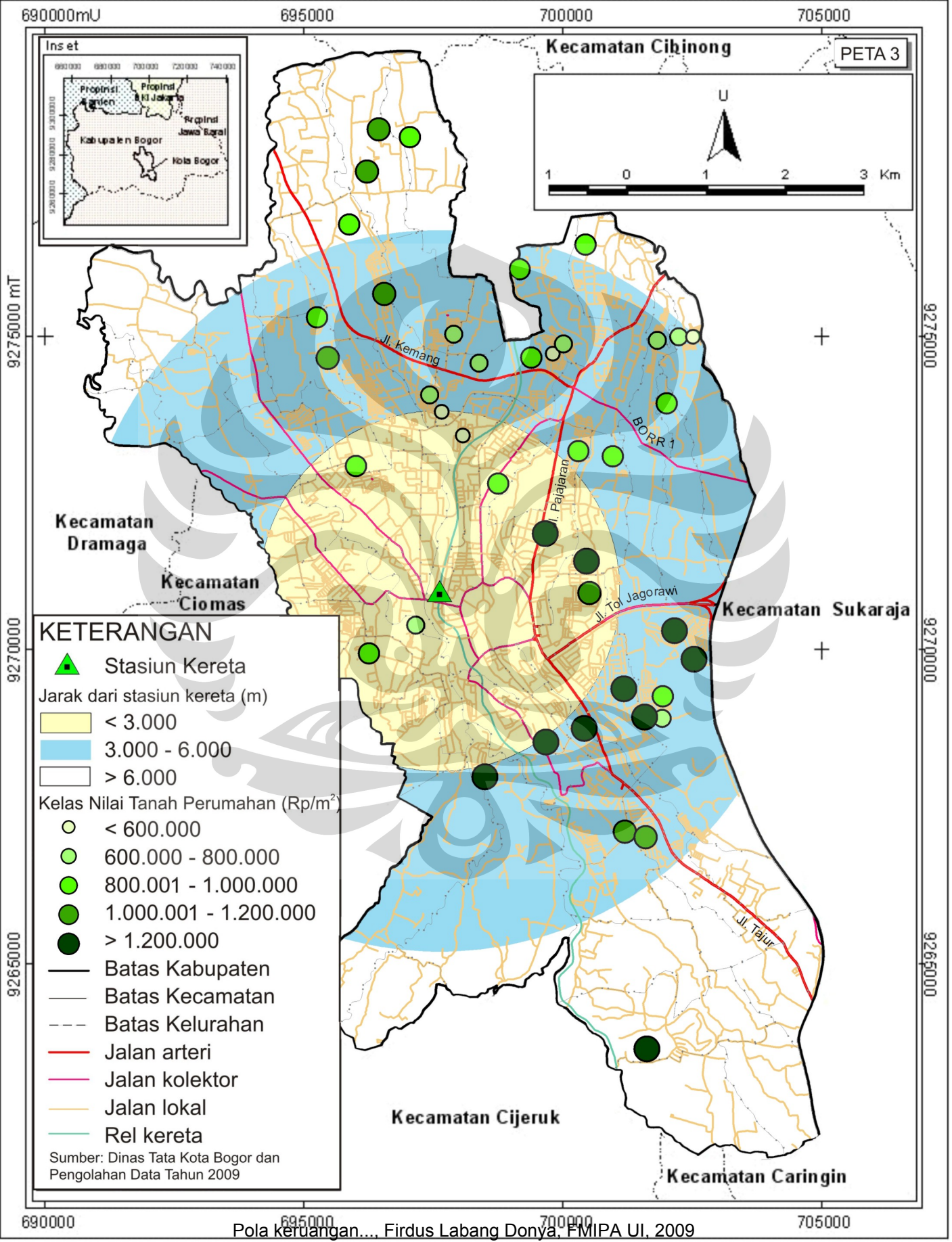
- Kec. Bogor Barat
- Kec. Bogor Selatan
- Kec. Bogor Tengah
- Kec. Bogor Timur
- Kec. Bogor Utara
- Kec. Tanah Sereal

- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- - - Batas Kelurahan
- Jalan arteri
- Jalan kolektor
- Jalan lokal
- Rel kereta

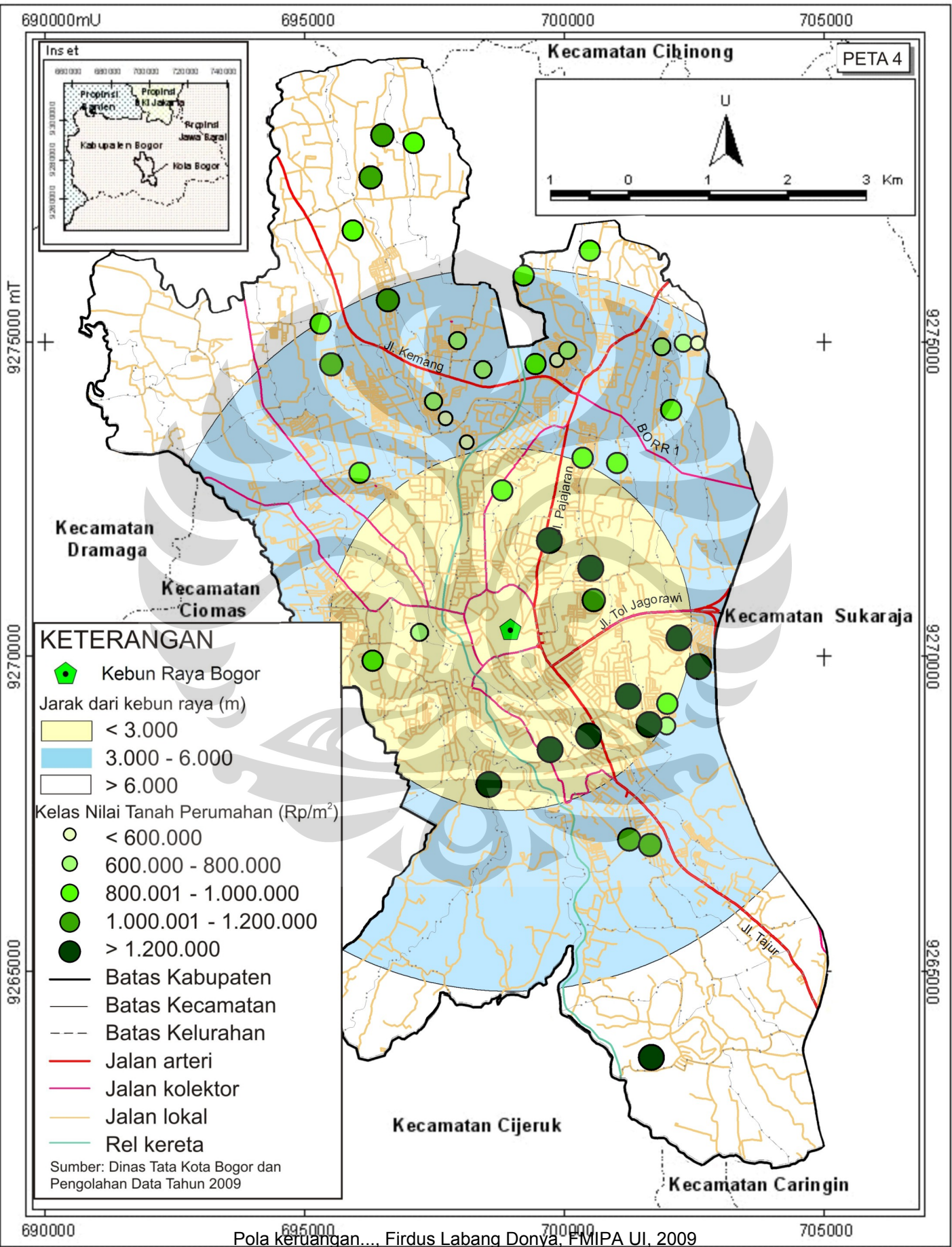
Sumber: Dinas Tata Kota Bogor dan Pengolahan Data Tahun 2009

690000 695000 700000 705000

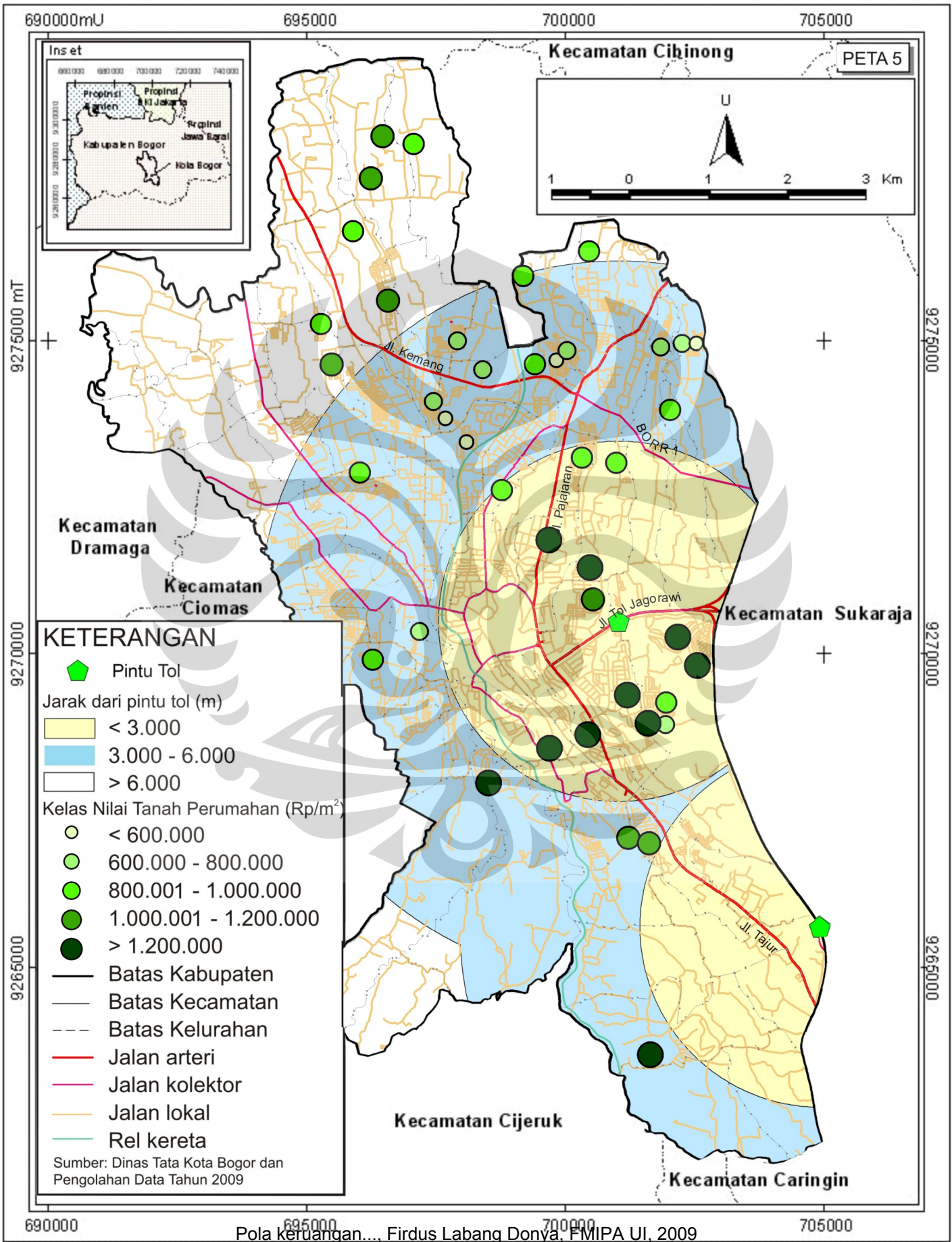
NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR BERDASARKAN JARAK DARI STASIUN KERETA



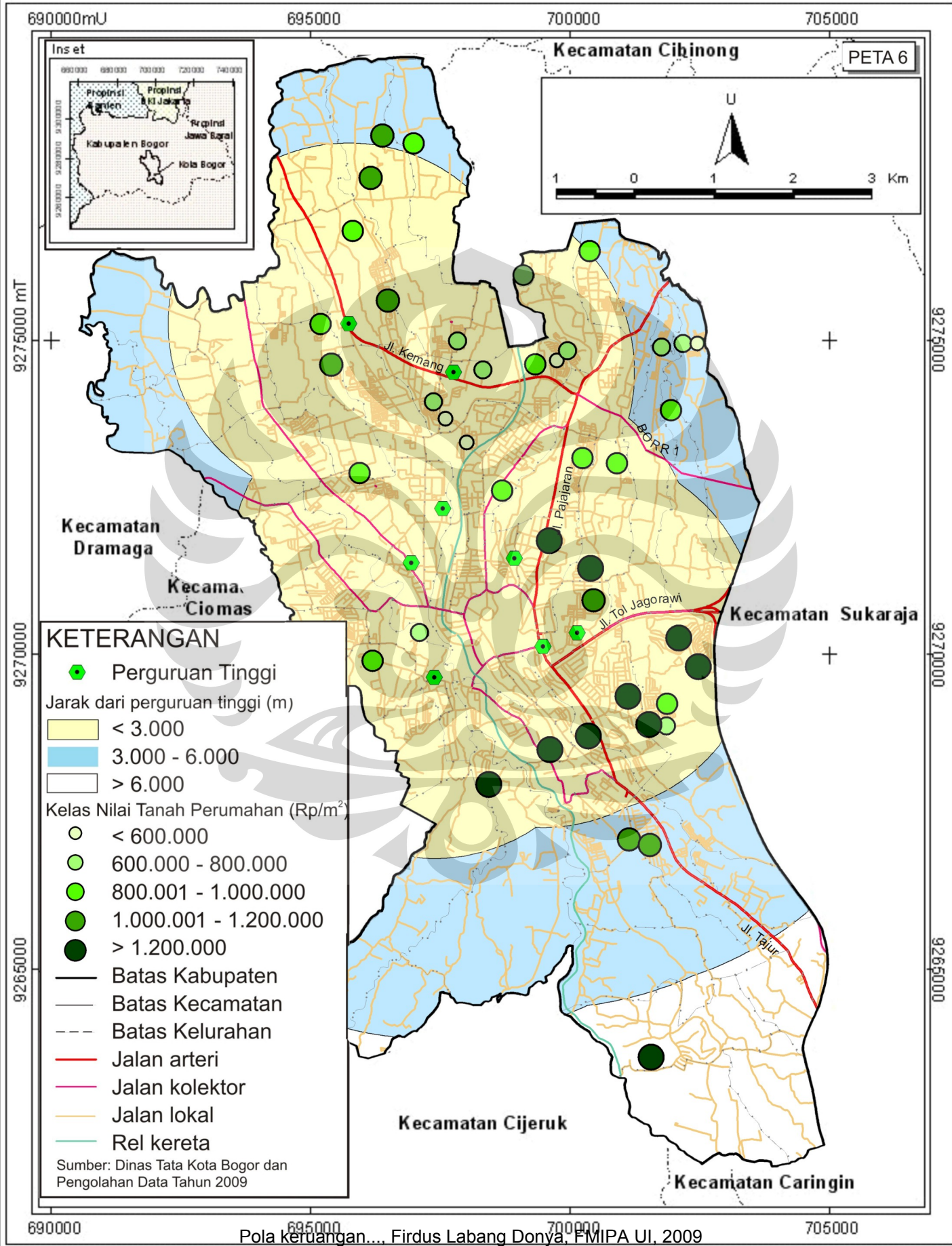
NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR BERDASARKAN JARAK DARI KEBUN RAYA



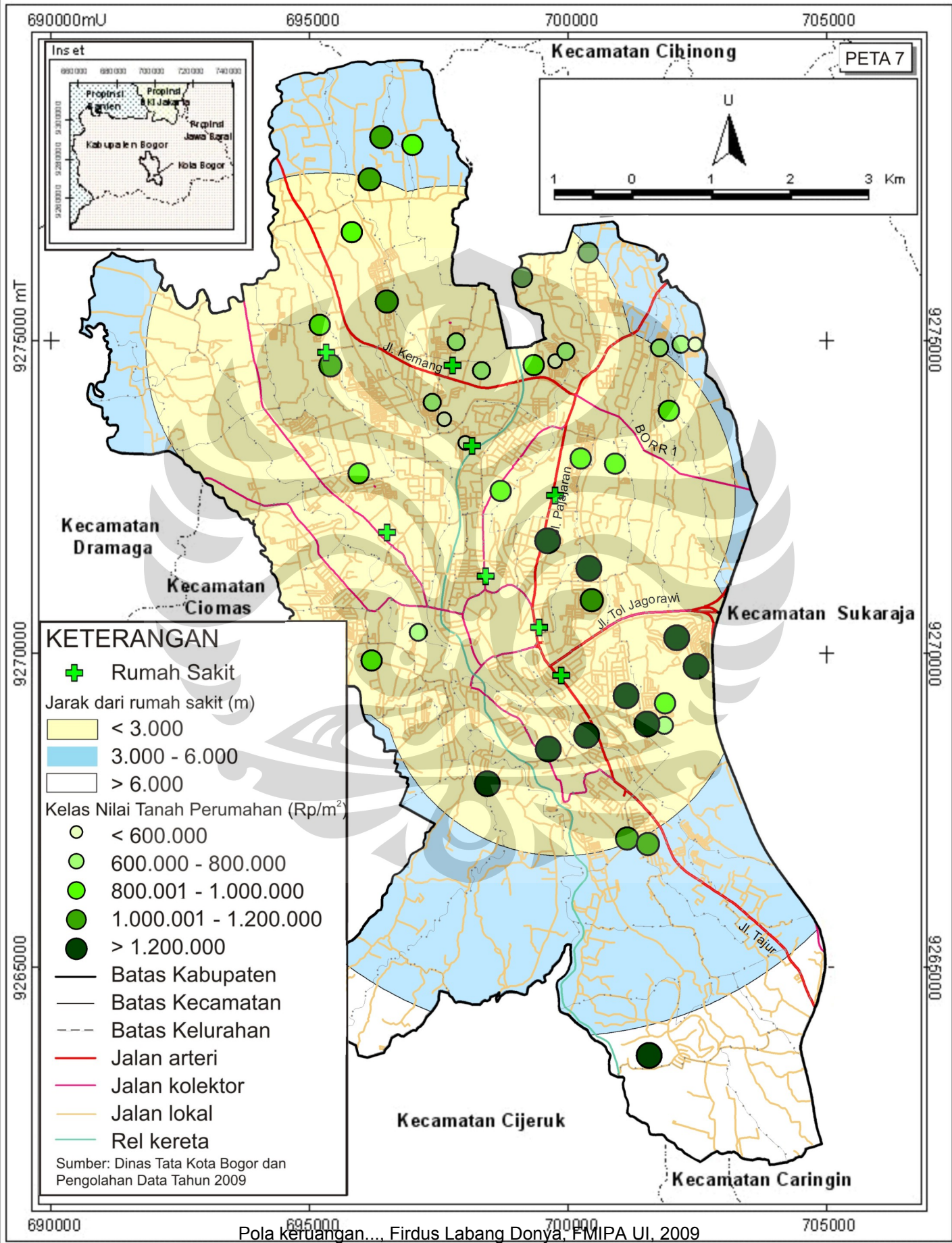
NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR BERDASARKAN JARAK DARI PINTU TOL



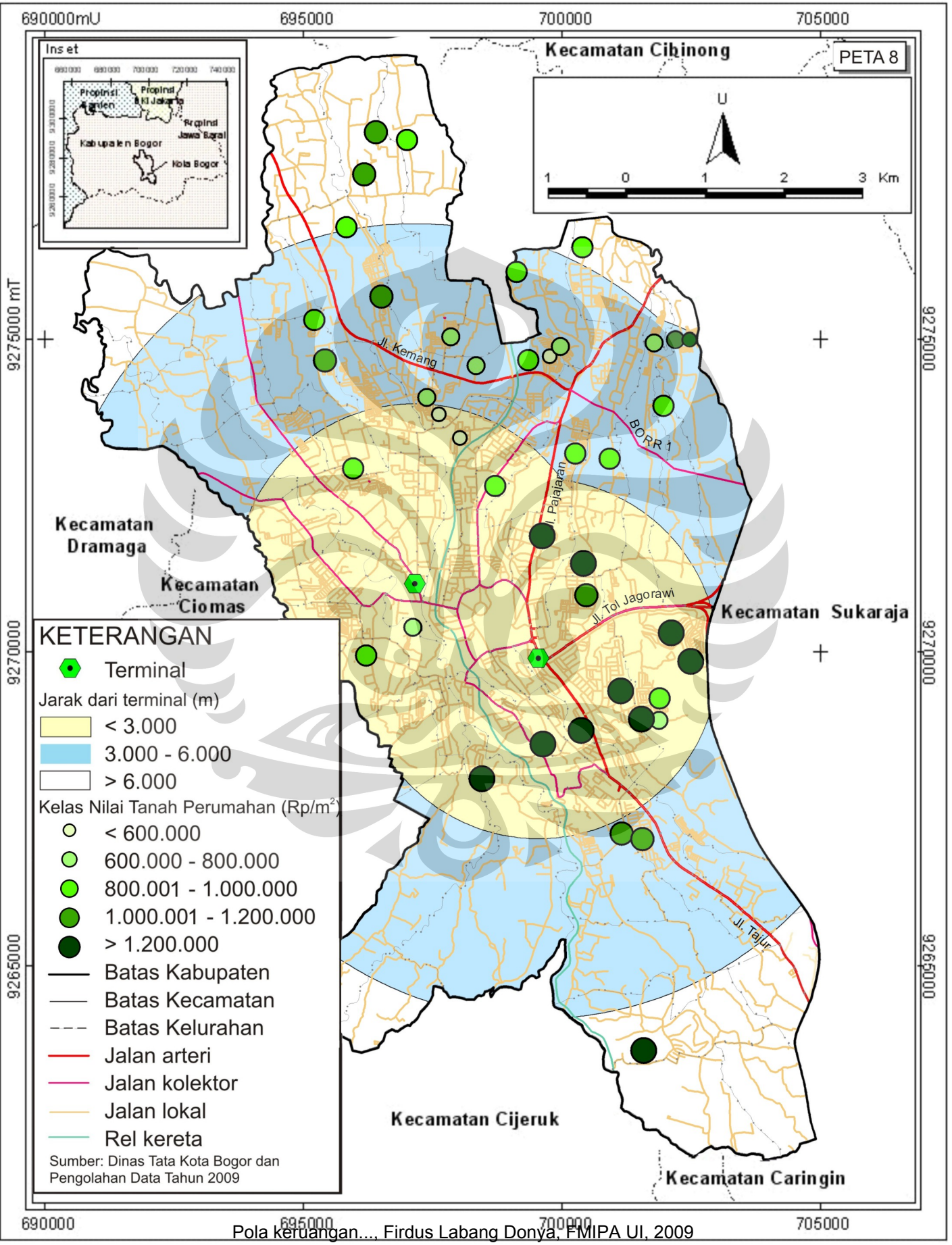
NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR BERDASARKAN JARAK DARI PERGURUAN TINGGI



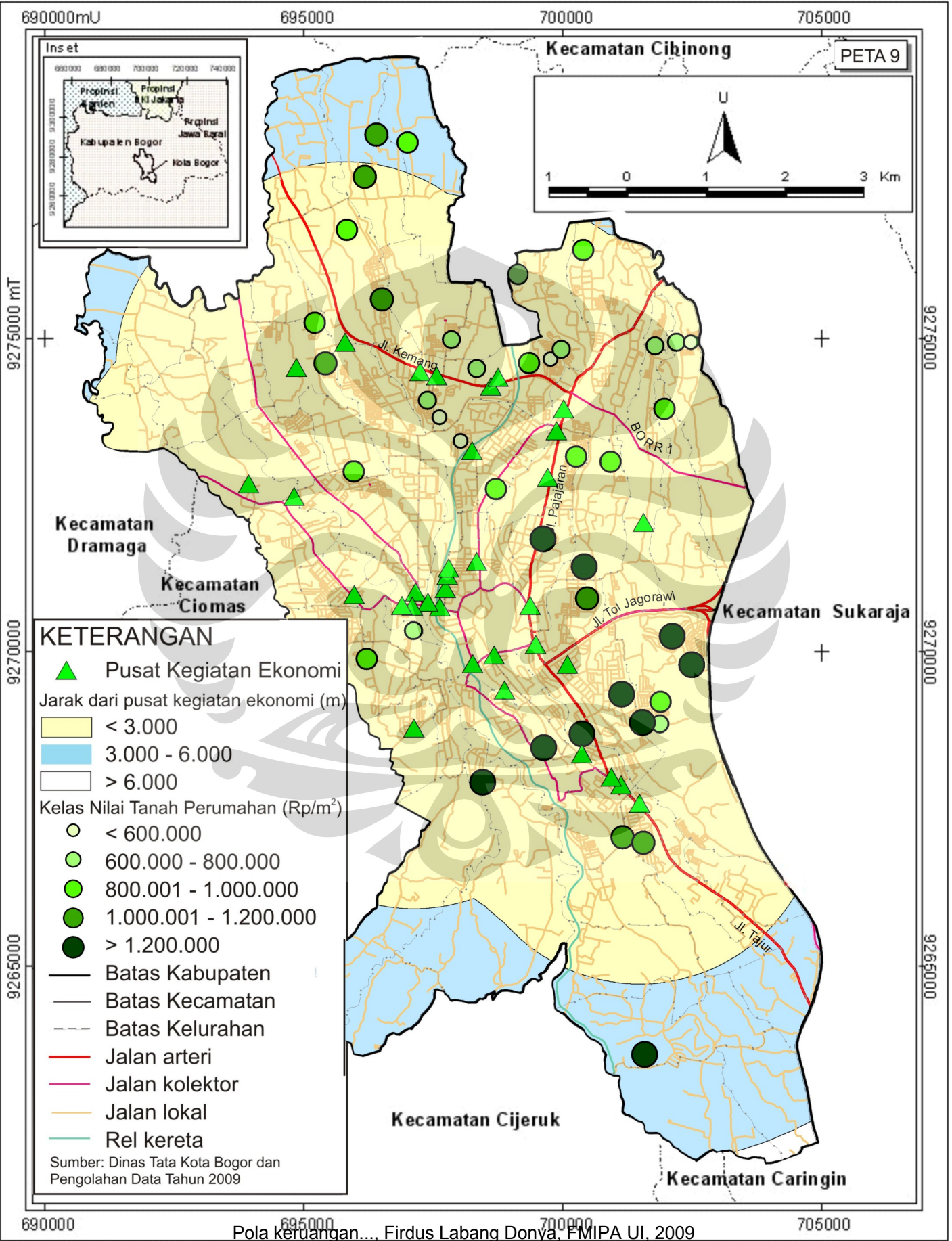
NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR BERDASARKAN JARAK DARI RUMAH SAKIT



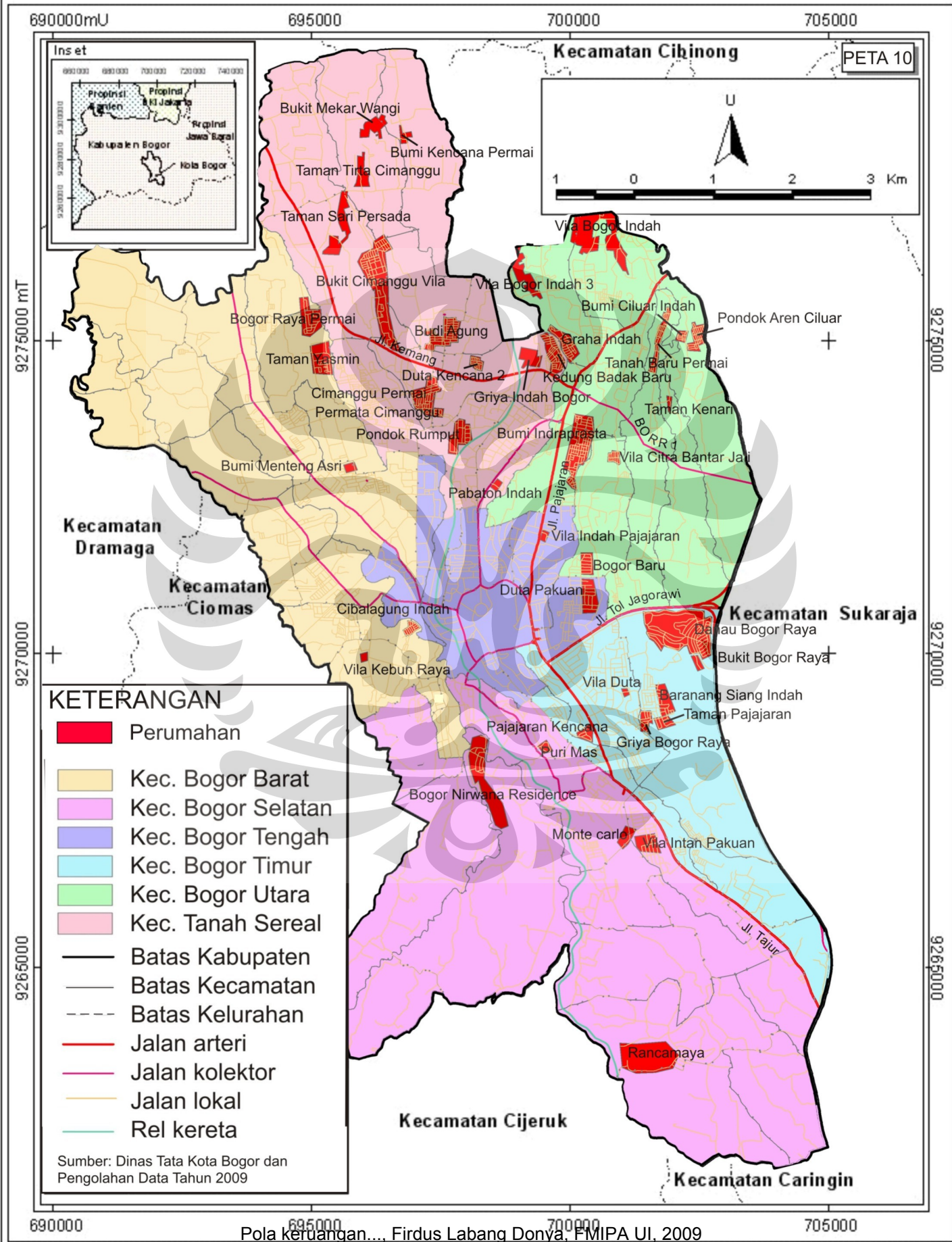
NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR BERDASARKAN JARAK DARI TERMINAL



NILAI TANAH PERUMAHAN KOTA BOGOR BERDASARKAN JARAK DARI PUSAT KEGIATAN EKONOMI



LOKASI PERUMAHAN KOTA BOGOR



KETERANGAN

- Perumahan
- Kec. Bogor Barat
- Kec. Bogor Selatan
- Kec. Bogor Tengah
- Kec. Bogor Timur
- Kec. Bogor Utara
- Kec. Tanah Sereal
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- - - Batas Kelurahan
- Jalan arteri
- Jalan kolektor
- Jalan lokal
- Rel kereta

Sumber: Dinas Tata Kota Bogor dan Pengolahan Data Tahun 2009