



UNIVERSITAS INDONESIA

**NILAI TANAH PERMUKIMAN
DI KECAMATAN BEJI KOTA DEPOK
TAHUN 2008**

SKRIPSI

**MOCHAMMAD SOLICHIN
0304060525**

**FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN
ALAM
DEPARTEMEN GEOGRAFI
DEPOK
JANUARI 2009**



UNIVERSITAS INDONESIA

**NILAI TANAH PERMUKIMAN
DI KECAMATAN BEJI KOTA DEPOK
TAHUN 2008**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
sarjana sains**

**MOCHAMMAD SOLICHIN
0304060525**

**FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN
ALAM
DEPARTEMEN GEOGRAFI
DEPOK
JANUARI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Mochammad Solichin

NPM : 0304060525

Tanda Tangan :.....

Tanggal : 16 Januari 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Mochammad Solichin
NPM : 0304060525
Program Studi : Geografi
Judul Skripsi : Nilai Tanah Permukiman di Kecamatan Beji Kota
Depok Tahun 2008

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

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

Pembimbing II : Dra. Ratna Saraswati, MS (.....)

Penguji I : Dra. M.H. Dewi Susilowati, MS (.....)

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

Penguji III : Drs. Mangapul P. Tambunan, MS (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Desember 2008

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- 1) Drs. Hari Kartono, MS selaku dosen pembimbing saya yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 2) Dra. Ratna Saraswati, MS selaku dosen pembimbing saya yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 3) Dra. M.H. Dewi Susilowati, MS selaku ketua sidang dan dosen penguji saya yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menguji dan memberi masukan kepada saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 4) Dewi Susiloningtyas, S.Si, M.Si selaku dosen penguji saya yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menguji dan memberi masukan kepada saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 5) Drs. Mangapul P. Tambunan, MS selaku dosen penguji saya yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menguji dan memberi masukan kepada saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 6) Bapak dan ibu saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral tanpa pamrih serta tiada henti, dan tak terhitung berapa besar pengorbanan kalian;
- 7) Mba Yuni, Mba Titi, Mas Gandjar, dan Mba Yanti selaku kakak-kakak saya yang telah memberikan dorongan agar terus maju dan pantang menyerah untuk melampaui kalian;
- 8) Drs. Tjong Giok Pin, M.Si selaku dosen penguji seminar proposal saya yang telah memberikan masukan kepada saya dalam penyusunan skripsi ini;

- 9) Dosen-dosen saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan ilmunya kepada saya;
- 10) Mas Adi (AW), Mas Djarot, dan Mas Andri selaku senior saya yang telah membagi wawasannya mengenai geografi kepada saya;
- 11) Senior-senior saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah mengenalkan saya lebih dalam tentang geografi;
- 12) Teman-teman angkatan 2004 yang telah memberikan dukungan kepada saya dalam menjalani kehidupan di departemen geografi;
- 13) Danil, Frengki, Puji, Iqbal, Weling, Aldi, Andri, Rio, Putri, Marwah, Evry, Dimas, dan Paskah selaku teman seperjuangan dalam semester ini yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini;
- 14) Nindi selaku orang yang istimewa bagi saya yang telah banyak membantu dan selalu memberikan dukungan moral kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini;
- 15) Anin selaku teman, sahabat, adik saya yang telah banyak membantu dan selalu memberikan dukungan moral kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini;
- 16) Wenas dan Ari yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini;
- 17) Adik-adik angkatan 2005, 2006, dan 2007 yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini;
- 18) Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu saya. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 16 Januari 2009

Penulis

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

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

Nama : Mochammad Solichin
NPM : 0304060525
Program Studi : Geografi
Departemen : Geografi
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-eksklusif Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Nilai Tanah Permukiman di Kecamatan Beji Kota Depok Tahun 2008

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 16 Januari 2009

Yang menyatakan

(Mochammad Solichin)

ABSTRAK

Nama : Mochammad Solichin
Program Studi : Geografi
Judul : Nilai Tanah Permukiman di Kecamatan Beji Kota Depok Tahun 2008

Skripsi ini membahas nilai tanah pada suatu permukiman di Kecamatan Beji Kota Depok dengan menggunakan analisis regresi berganda dari harga tanah di permukiman di Kecamatan Beji Kota Depok pada tahun 2008 berdasarkan beberapa variabel, yaitu jarak dari jalan kolektor, jarak dari jalan lokal, jarak dari stasiun kereta api, jarak dari pasar tradisional, jarak dari mal/pertokoan, jarak dari perguruan tinggi, jarak dari sekolah, jarak dari fasilitas kesehatan. Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan analisis deskriptif keruangan. Hasil penelitian ini adalah untuk mengetahui permukiman mana di Kecamatan Beji Kota Depok yang memiliki nilai tanah yang tinggi, sedang, maupun rendah pada tahun 2008 dan variabel apa saja yang mempengaruhinya.

Kata kunci:

Harga tanah, nilai tanah, permukiman, analisis regresi berganda, analisis deskriptif keruangan

ABSTRACT

Name : Mochammad Solichin
Study Program : Geography
Title : Land Value of Settlements in Beji District, Depok City in 2008

This script discusses about land value in one settlement in Beji District, Depok City, by utilizing multiple regression analysis from land price of settlements in Beji District, Depok City in 2008, based on couple variables, such as distance from collector road, distance from local, distance form railway, distance from traditional market, distance from malls and retails, distance from university, distance from school, distance from public health facility. This research is close to quantitative research by spatial descriptive analysis. The output of this research is to know which settlements, in Beji District, Depok City, has high land value, which one is middle, or low in 2008 and to know what variables influence them.

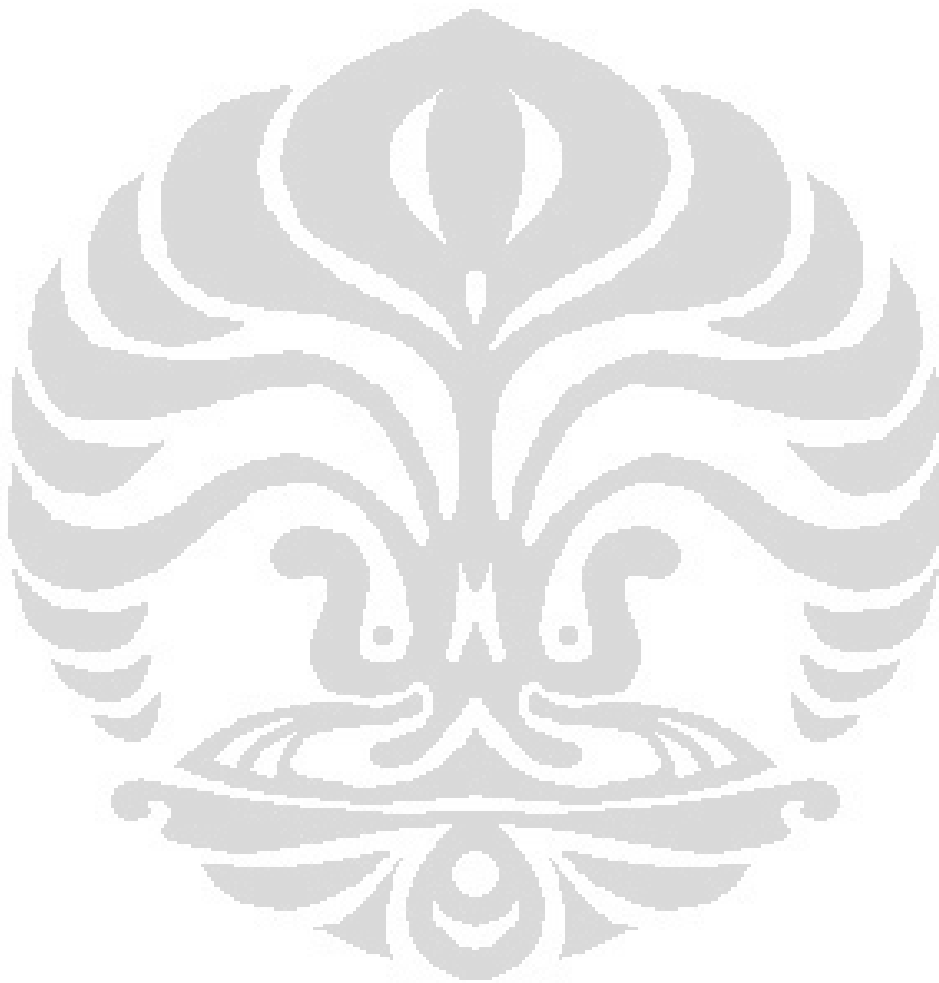
Key Word:

Land price, land value, settlement, multiple regression analysis, spatial description analysis

DAFTAR ISI

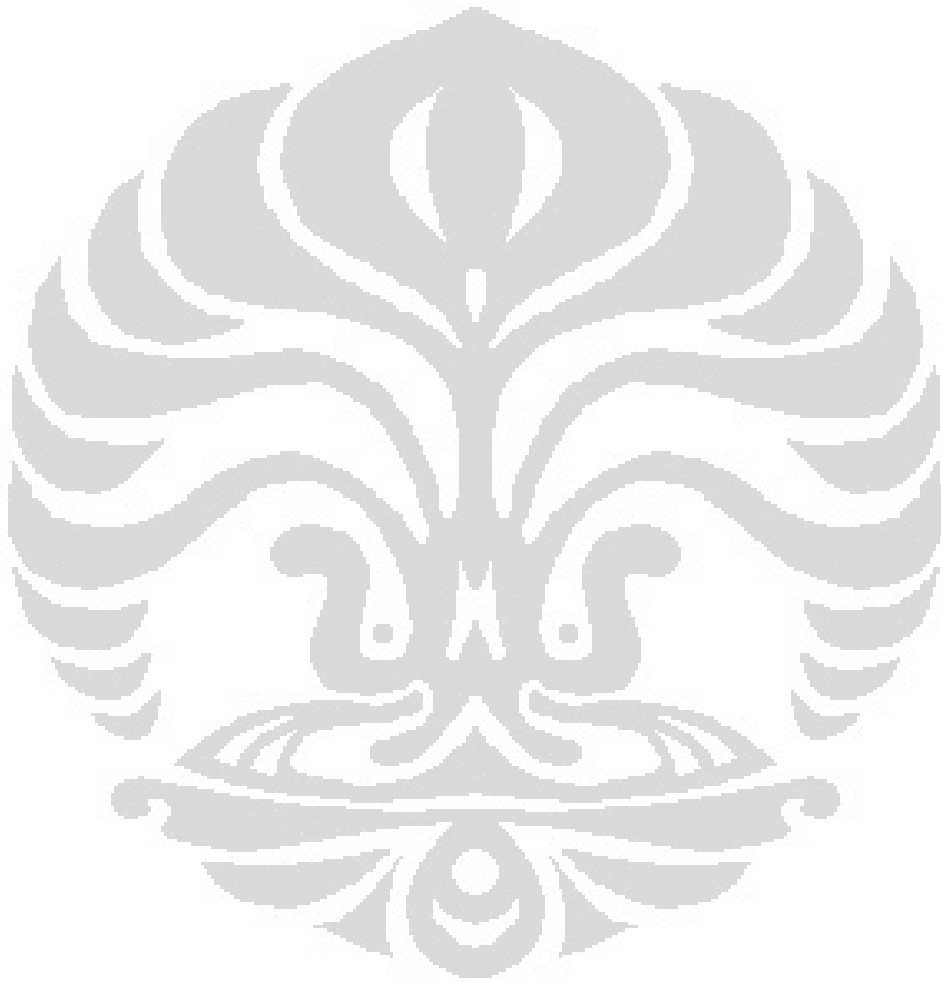
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Batasan-Batasan Operasional	3
1.4. Metodologi Penelitian	3
1.4.1. Pengumpulan Data	3
1.4.2. Pengolahan Data	4
1.4.3. Analisis Data	5
1.4.4. Alur Pikir Penelitian	7
2. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1. Harga Tanah	8
2.2. Nilai Tanah	9
2.3. Permukiman	10
2.4. Penelitian Terdahulu	11
3. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	13
3.1. Kota Depok	13
3.1.1. Sejarah	13
3.1.2. Topografi	13
3.1.3. Penduduk	14
3.1.4. Sarana dan Prasarana	15
3.1.4.1. Transportasi	15
3.1.4.2. Air Bersih	16
3.1.4.3. Sarana	16
3.1.4.4. Prasarana	16
3.2. Kecamatan Beji	17
4. HASIL DAN PEMBAHASAN	20
4.1. Harga Tanah Permukiman	20
4.2. Jarak dari Jalan Kolektor dengan Harga Tanah Permukiman	21
4.3. Jarak dari Jalan Lokal dengan Harga Tanah Permukiman	24
4.4. Jarak dari Stasiun Kereta Api dengan Harga Tanah Permukiman	26
4.5. Jarak dari Pasar Tradisional dengan Harga Tanah Permukiman	28
4.6. Jarak dari Mal/Pertokoan dengan Harga Tanah Permukiman	30

4.7. Jarak dari Perguruan Tinggi dengan Harga Tanah Permukiman	32
4.8. Jarak dari Sekolah dengan Harga Tanah Permukiman	34
4.9. Jarak dari Fasilitas Kesehatan dengan Harga Tanah Permukiman	36
4.10. Nilai Tanah Permukiman	38
5. KESIMPULAN	44
DAFTAR PUSTAKA	45



DAFTAR GAMBAR

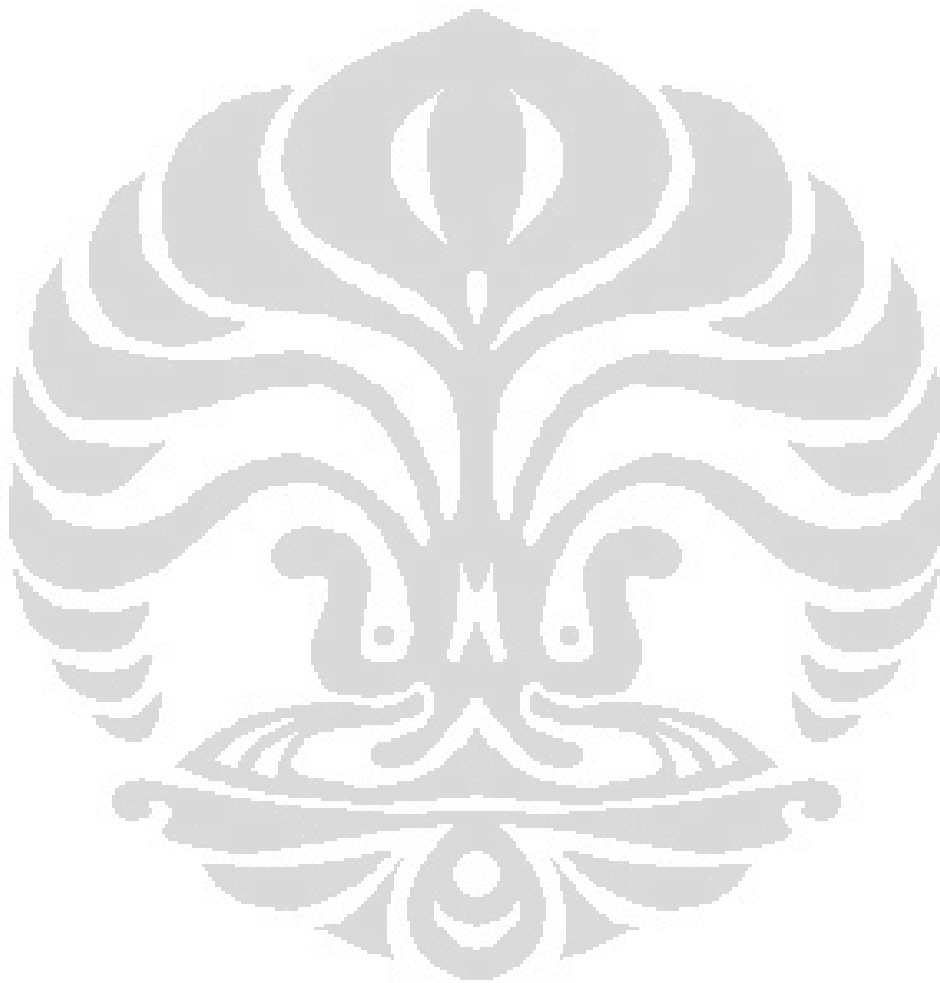
Gambar 2.1. Kurva <i>Bid-Rent</i>	10
Gambar 4.1. Kurva Normalitas Nilai Tanah Permukiman	41



DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Korelasi Jarak dari Jalan Kolektor dengan Harga Tanah Permukiman	21
Tabel 4.2.	ANOVA Jarak dari Jalan Kolektor dengan Harga Tanah Permukiman	22
Tabel 4.3.	Koefisien Jarak dari Jalan Kolektor dengan Harga Tanah Permukiman	22
Tabel 4.4.	Korelasi Jarak dari Jalan Lokal dengan Harga Tanah Permukiman	24
Tabel 4.5.	ANOVA Jarak dari Jalan Lokal dengan Harga Tanah Permukiman	24
Tabel 4.6.	Koefisien Jarak dari Jalan Lokal dengan Harga Tanah Permukiman	25
Tabel 4.7.	Korelasi Jarak dari Stasiun Kereta Api dengan Harga Tanah Permukiman	26
Tabel 4.8.	ANOVA Jarak dari Stasiun Kereta Api dengan Harga Tanah Permukiman	27
Tabel 4.9.	Koefisien Jarak dari Stasiun Kereta Api dengan Harga Tanah Permukiman	27
Tabel 4.10.	Korelasi Jarak dari Pasar Tradisional dengan Harga Tanah Permukiman	28
Tabel 4.11.	ANOVA Jarak dari Pasar Tradisional dengan Harga Tanah Permukiman	29
Tabel 4.12.	Koefisien Jarak dari Pasar Tradisional dengan Harga Tanah Permukiman	29
Tabel 4.13.	Korelasi Jarak dari Mal/Pertokoan dengan Harga Tanah Permukiman	30
Tabel 4.14.	ANOVA Jarak dari Mal/Pertokoan dengan Harga Tanah Permukiman	31
Tabel 4.15.	Koefisien Jarak dari Mal/Pertokoan dengan Harga Tanah Permukiman	31
Tabel 4.16.	Korelasi Jarak dari Perguruan Tinggi dengan Harga Tanah Permukiman	32
Tabel 4.17.	ANOVA Jarak dari Perguruan Tinggi dengan Harga Tanah Permukiman	33
Tabel 4.18.	Koefisien Jarak dari Perguruan Tinggi dengan Harga Tanah Permukiman	33
Tabel 4.19.	Korelasi Jarak dari Sekolah dengan Harga Tanah Permukiman	34
Tabel 4.20.	ANOVA Jarak dari Sekolah dengan Harga Tanah Permukiman ...	35
Tabel 4.21.	Koefisien Jarak dari Sekolah dengan Harga Tanah Permukiman ..	35
Tabel 4.22.	Korelasi Jarak dari Fasilitas Kesehatan dengan Harga Tanah Permukiman	36
Tabel 4.23.	ANOVA Jarak dari Fasilitas Kesehatan dengan Harga Tanah Permukiman	36

Tabel 4.24. Koefisien Jarak dari Fasilitas Kesehatan dengan Harga Tanah Permukiman	37
Tabel 4.25. Korelasi Nilai Tanah Permukiman	39
Tabel 4.26. ANOVA Nilai Tanah Permukiman	40
Tabel 4.27. Determinan Nilai Tanah Permukiman	40
Tabel 4.28. Koefisien Nilai Tanah Permukiman	41



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Foto Survei
Lampiran 2	Tabel 1. Titik Sampel
Lampiran 3	Tabel 2. Nilai Tanah
Lampiran 4	Peta 1. Administrasi Kecamatan Beji
Lampiran 5	Peta 2. Fasilitas Ekonomi Kecamatan Beji
Lampiran 6	Peta 3. Fasilitas Sosial Kecamatan Beji
Lampiran 7	Peta 4. Permukiman Kecamatan Beji
Lampiran 8	Peta 5. Penggunaan Tanah Kecamatan Beji
Lampiran 9	Peta 6. Harga Tanah Permukiman Kecamatan Beji
Lampiran 10	Peta 7. Nilai Tanah Permukiman Kecamatan Beji
Lampiran 11	Peta 8. Kontur Harga Tanah Permukiman Kecamatan Beji
Lampiran 12	Peta 9. Kontur Nilai Tanah Permukiman Kecamatan Beji



BAB 1

PENDAHULUAN

1. 1. Latar Belakang

Tanah memiliki luasan yang tetap di dunia ini, sehingga tanah merupakan sumberdaya alam yang terbatas dari segi luasan, akan tetapi kebutuhan akan tanah untuk menunjang kehidupan manusia semakin meningkat. Tanah sendiri memiliki suatu nilai dari segi ekonomi. Nilai tanah merupakan perwujudan dari kemampuan sebidang tanah sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Nilai tanah juga ditentukan oleh segi fisik tanah dan oleh segi sosial-ekonomi yang menyertainya. Nilai tanah tidak sama di berbagai tempat, tergantung lokasi dari sebidang tanah tersebut.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan tempat tinggal juga semakin meningkat. Maslow (dalam Suparno & Endy, 2006) menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi. Tempat tinggal atau rumah juga membutuhkan tanah, sehingga nilai tanah berlaku pada rumah atau tempat tinggal tersebut.

Depok bermula dari sebuah Kecamatan yang berada dalam lingkungan Kewedanaan (Pembantu Bupati) Wilayah Parung Kabupaten Bogor, kemudian pada Tahun 1976 permukiman mulai dibangun baik oleh perum perumnas maupun pengembang yang kemudian diikuti dengan dibangunnya kampus Universitas Indonesia (UI), hal ini memicu pertumbuhan penduduk Depok yang pesat, sehingga pada tahun 2002 penduduk Depok sudah mencapai 1,2 juta jiwa. Pemerintah kota Depok sadar betul bahwa daerahnya menjadi pilihan bagi pekerja yang mencari nafkah di Jakarta. Pertambahan penduduk yang relatif pesat menyebabkan kebutuhan untuk tempat tinggal meningkat pula. Tahun 2001, penggunaan tanah untuk permukiman seluas 6.024 hektar (sekitar 227.018 unit rumah) atau 30 persen dari total wilayah, dan pada tahun 2006 sudah mencapai 10.968 ha (54,76 %) dari keseluruhan

luas wilayah di kota Depok 20.029 ha (www.depok.go.id). Kota Depok, merupakan salah satu kawasan suburban yang dianggap paling ideal untuk menjadi penyedia lahan tempat tinggal. Berdasarkan tingkat hunian di Jabodetabek, Depok bersama Bogor hanya memiliki tingkat hunian sebesar 57%, dibandingkan dengan Tangerang sebesar 73,2%, dan Bekasi sebesar 90,6% (www.bicararumah.com). Maka, tingkat hunian terendah di Jabodetabek terdapat di Depok, sehingga para pengembang berspekulasi untuk mengembangkan hunian-hunian baru karena tingkat hunian di Depok masih rendah atau bisa dikatakan lahan yang tersedia cukup banyak dan murah.

Kecamatan Beji adalah salah satu kecamatan di Kota Depok yang pertumbuhan permukimannya cukup pesat. Pemerintah Kota Depok berusaha mengalokasikan 50 persen areal kota untuk kawasan terbangun dan mempertahankan 50 persen sebagai lahan terbuka hijau. Di sekitar lahan terbuka itu pemanfaatan untuk permukiman hanya diperbolehkan 35 hingga 40 persen, dan kecamatan Beji merupakan salah satu kecamatan di Kota Depok yang dapat dimanfaatkan untuk permukiman. Selain itu, adanya Universitas Indonesia yang berada di kecamatan Beji mendorong dibangunnya pusat-pusat pelayanan di kecamatan Beji untuk kehidupan masyarakat sekitar sehingga kecamatan Beji berkembang dengan pesat. Hal ini mendorong perkembangan permukiman di kecamatan Beji semakin pesat pula, sehingga nilai tanah permukiman di kecamatan Beji cukup bervariasi.

1. 2. Perumusan Masalah

Nilai tanah pada suatu permukiman di kecamatan Beji sangat bervariasi tergantung dari lokasinya, dan untuk melihat lokasi permukiman di kecamatan Beji yang memiliki nilai tanah yang rendah, sedang, atau tinggi dapat dilihat dari variabel yang mempengaruhinya. Maka, pertanyaan penelitian yang diajukan adalah :

1. Dimana nilai tanah yang rendah, sedang, dan tinggi pada permukiman ?
2. Apa variabel yang mempengaruhi nilai tanah pada permukiman ?

1. 3. Batasan-Batasan Operasional

1. Nilai tanah adalah suatu nilai sebidang tanah yang diperlihatkan oleh jarak dari jalan kolektor, jarak dari jalan lokal, jarak dari stasiun kereta api, jarak dari pasar tradisional, jarak dari mal/pertokoan, jarak dari perguruan tinggi, jarak dari sekolah, jarak dari fasilitas kesehatan.
2. Harga tanah adalah nilai tanah untuk suatu permukiman dalam konteks ekonomi yang terwujud dalam satuan harga. Harga tanah yang digunakan adalah harga tanah pasaran hasil survey langsung di lapang.
3. Permukiman adalah permukiman teratur dan tidak teratur di Kecamatan Beji Kota Depok.
4. Jarak adalah jarak relatif dari titik awal ke titik tujuan yang dihasilkan dari buffer dari titik awal dengan satuan meter.
5. Aksesibilitas adalah kemudahan hubungan untuk mencapai pusat-pusat pelayanan. Aksesibilitas dalam penelitian ini meliputi : jarak dari jalan kolektor (baik primer maupun sekunder), jarak dari jalan lokal, jarak dari stasiun kereta api.
6. Fasilitas ekonomi adalah sebaran fasilitas-fasilitas penunjang dalam memenuhi kebutuhan hidup ekonomi masyarakat, meliputi : jarak dari mal/pertokoan, jarak dari pasar tradisional.
7. Fasilitas sosial adalah sebaran fasilitas-fasilitas pendidikan dan kesehatan, meliputi : jarak dari sekolah (SD, SMP, SMU), jarak dari perguruan tinggi, jarak dari fasilitas kesehatan.

1. 4. Metodologi Penelitian

1. 4. 1. Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil survey di lapang, sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi-instansi terkait. Adapun data sekunder antara lain :

1. Peta administrasi Kota Depok skala 1 : 5.000 dari Pemerintah Kota Depok tahun 2006.

2. Peta jaringan jalan Kota Depok skala 1 : 5.000 dari Pemerintah Kota Depok tahun 2006.
3. Peta penggunaan tanah Kota Depok skala 1 : 5.000 dari Pemerintah Kota Depok tahun 2002.
4. Data mengenai persebaran fasilitas ekonomi dan fasilitas sosial di Kota Depok hasil deleniiasi dari peta megapolitan tahun 2007/2008.

Data primer yang dikumpulkan adalah harga tanah permukiman, dan data yang sifatnya tidak bisa diberikan oleh instansi terkait, kemudian data tersebut diplot kedalam peta.

1. 4. 2. Pengolahan Data

1. Pengambilan sampel dilakukan dengan menghitung terlebih dahulu jumlah sampel yang harus diambil dengan rumus (Tika, 2005) :

$$n = \left(\frac{Z \times V}{C} \right)^2 \quad (1.1)$$

dimana :

n = jumlah sampel

Z = *confidence level* (95%)

V = variabilitas (50%)

C = *confidence limit* (10%)

Untuk menghitung jumlah sampel sebenarnya, langkah berikutnya adalah dibuat koreksi dengan rumus (Tika, 2005) :

$$n' = \frac{n}{1 + n/N} \quad (1.2)$$

dimana :

n' = jumlah sampel yang telah dikoreksi

n = jumlah sampel yang dihitung berdasarkan rumus di atas

N = jumlah populasi

2. Sampel diambil dengan cara pengambilan sampel acak berstrata (*stratified random sampling*), yaitu cara pengambilan sampel dengan terlebih dahulu membuat penggolongan berdasarkan luas masing-masing kelurahan di kecamatan Beji, lalu ditentukan jumlah sampel

yaitu 90 titik sampel berdasarkan hasil perhitungan rumus (1.1) dan (1.2), serta mewakili luas kecamatan Beji dan dibagi berdasarkan luas masing-masing Kelurahan dengan sistem pemilihan secara acak. Sampel diambil secara acak dengan menanyakan harga tanah pada warga yang menjadi sampel.

3. Melakukan pengkajian variabel, dimana variabel yang mempengaruhi nilai tanah, meliputi : jarak dari jalan kolektor (primer maupun sekunder), jarak dari jalan lokal, jarak dari stasiun kereta api, jarak dari mal/pertokoan, jarak dari pasar tradisional, jarak dari sekolah, jarak dari perguruan tinggi, jarak dari fasilitas kesehatan, yang kemudian disebut variabel x.
4. Variabel x tersebut dikaji melalui analisis regresi berganda dan diolah dengan menggunakan SPSS (Sulaiman, 2004) :

$$y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_nx_n \quad (1.3)$$

dimana :

y = nilai tanah

a = konstanta

b_i = koefisien regresi : besarnya sumbangan / perubahan yang diberikan variabel (x)

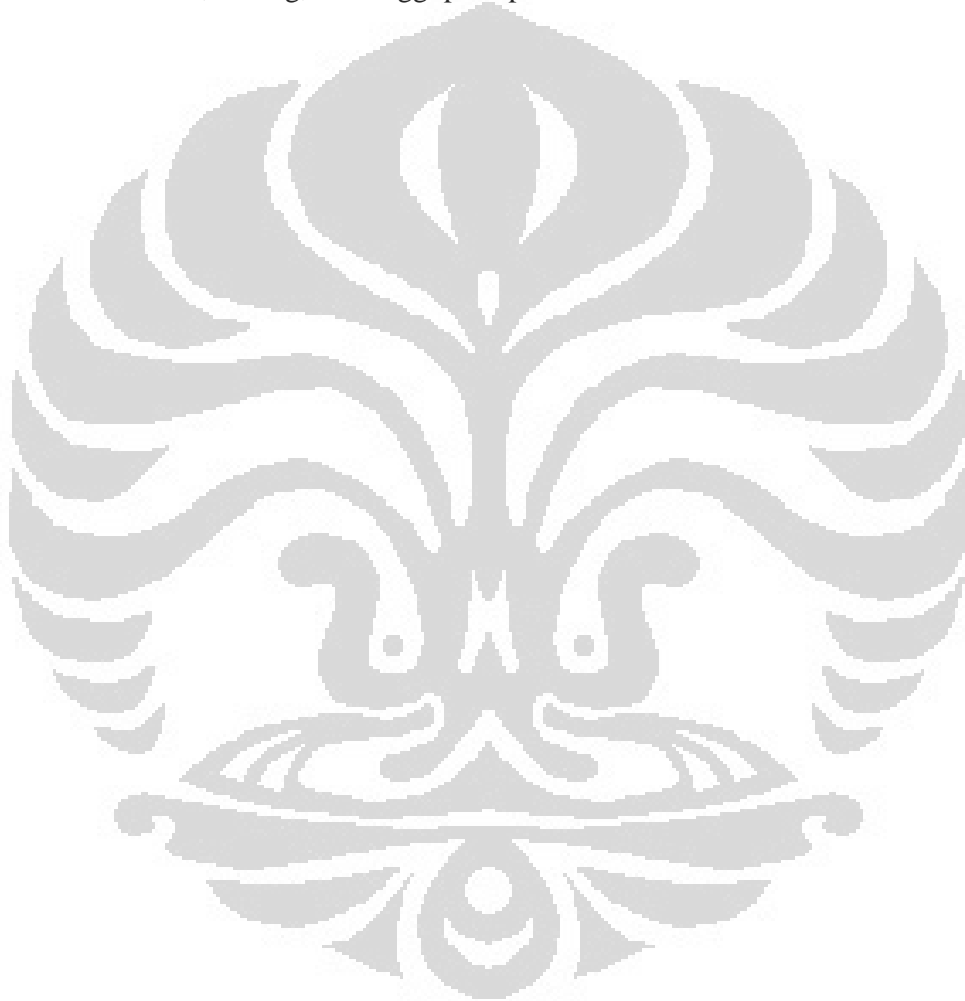
x_i = variabel yang berpengaruh

5. Setelah didapat nilai tanahnya, dan sudah dipetakan, lalu ditampal dengan peta permukiman maka akan terlihat nilai tanah rendah, sedang, dan tinggi yang tersebar di permukiman tersebut.

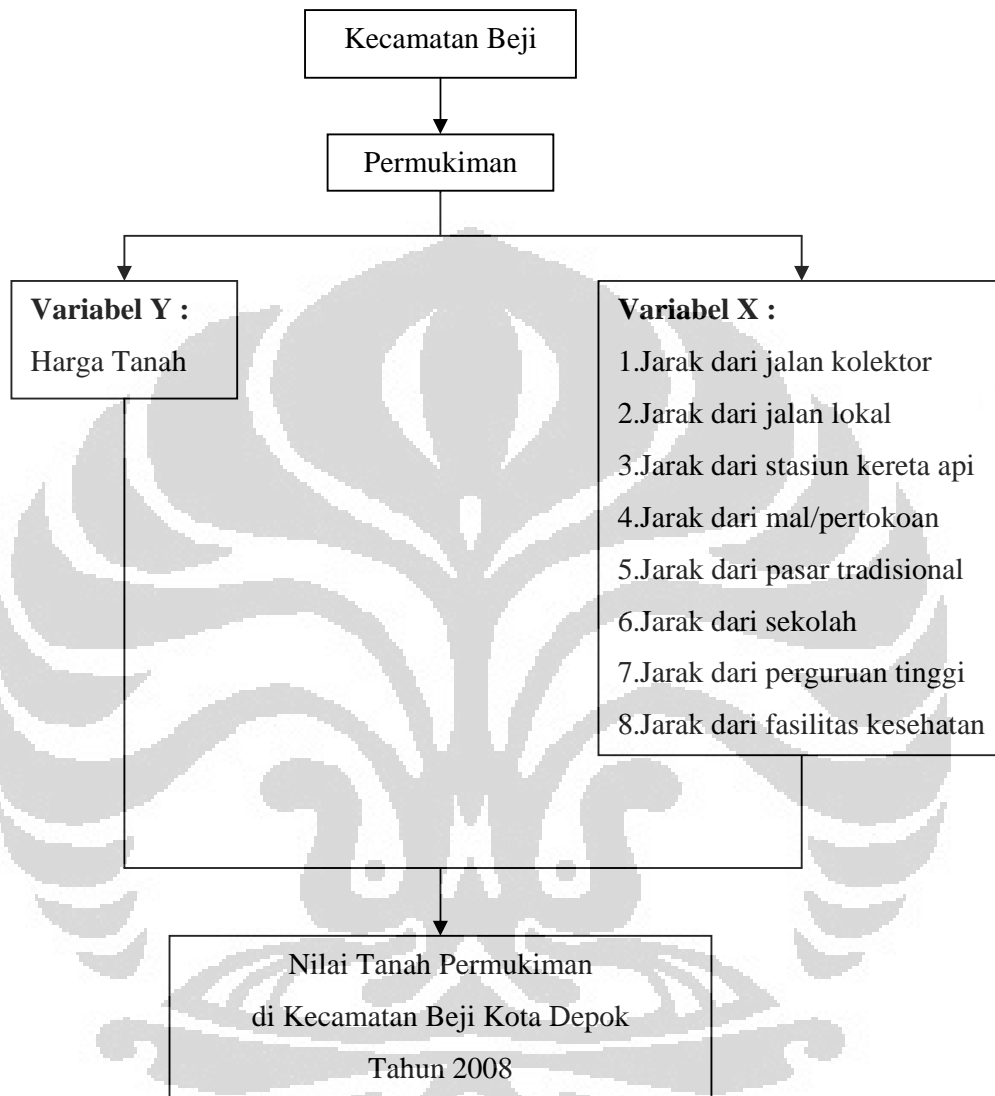
1. 4. 3. Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis statistik dan analisis spasial. Analisis statistik menggunakan analisis regresi berganda, dimana sampel yang diambil sebanyak 90 sampel yang langsung diperoleh dari lapang, lalu dianalisis dengan metode regresi berganda. Analisis regresi berganda adalah metode statistik umum yang digunakan untuk meneliti hubungan antara sebuah variabel dependen dengan beberapa variabel independen. Dalam penelitian ini, analisis regresi berganda

digunakan untuk melihat variabel apa saja yang mempengaruhi nilai tanah. Setelah menggunakan analisis regresi berganda, analisis yang digunakan selanjutnya adalah analisis deskriptif keruangan. Analisis deskriptif keruangan adalah metode spasial yang digunakan untuk menggambarkan secara keruangan, dalam penelitian ini analisis deskriptif keruangan digunakan untuk menjelaskan dimana saja terdapat nilai tanah yang rendah, sedang, dan tinggi pada permukiman.



1. 4. 4. Alur Pikir Penelitian



BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2. 1. Harga Tanah

Harga tanah pada umumnya merupakan refleksi nilai tanah dari segi ekonomi. Harga tanah juga terjadi dari suatu penawaran antara pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli yang ingin memanfaatkan tanah tersebut, sehingga dengan sendirinya menghasilkan suatu nilai dari tanah tersebut yang mana mengarah kepada orientasi pasar (*market oriented*). Harga tanah sendiri menurut pandangan Northam (1975) merupakan nilai tanah yang didasarkan pada nilai uang tanah itu sendiri. Namun nilai tanah sendiri tidak bisa sepenuhnya berorientasi ke pasar karena adanya campur tangan pemerintah dalam mengontrol suatu nilai tanah.

Ada dua pandangan mengenai nilai tanah, yang pertama nilai tanah yang terwujud sebagai harga pasar atau harga transaksi. Nilai tanah ini merupakan nilai tanah yang merupakan hasil kesepakatan dari penjual dan pembeli, biasanya didasari atas pertimbangan kebutuhan dan kemampuan dari pihak penjual dan pembeli bukan didasari atas pertimbangan keadaan tanah tersebut. Nilai tanah yang kedua adalah harga taksiran, harga yang terjadi biasanya merupakan taksiran umum atau tawaran yang pada umumnya berlaku di suatu tempat yang didasarkan pada keadaan dari suatu tanah. (Northam, 1975)

Harga pasar atau harga transaksi lebih dipengaruhi oleh mekanisme pasar yang terjadi, sedangkan harga taksiran lebih dipengaruhi oleh kondisi tanah tersebut baik fisik maupun sosial ekonomi. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa harga taksiran sifatnya lebih objektif dibandingkan dengan harga pasar atau harga transaksi. Pada umumnya pemerintah daerah membuat suatu patokan harga tanah untuk mengontrol harga pasar yang terjadi, harga tanah yang ditetapkan biasanya didasarkan atas pertimbangan beberapa faktor yang mempengaruhi harga tanah yang disebut juga sebagai harga dasar.

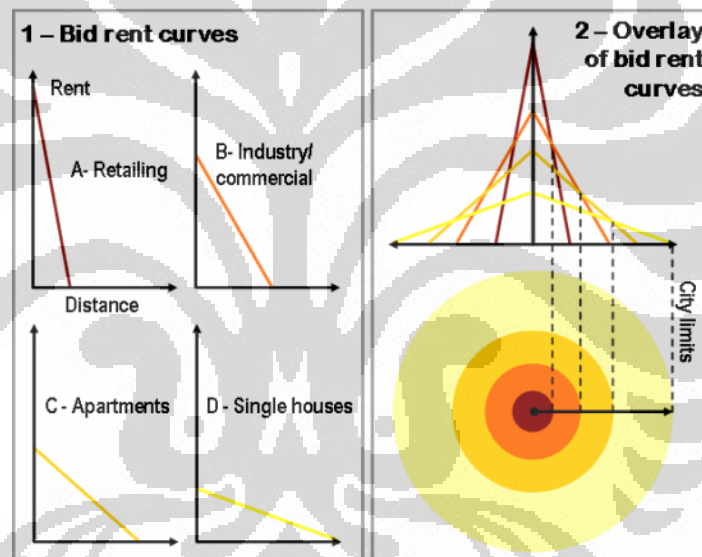
2. 2. Nilai Tanah

Faktor ekonomi dan motif mencari keuntungan yang sebesar-besarnya membuktikan bahwa alasan utama dalam memilih lokasi sebidang tanah sebagai investasi, sehingga diperoleh keuntungan yang optimal. Investasi tanah juga didasarkan atas nilai dari suatu tanah tersebut. Menurut Lloyd & Dicken (1977), berdasarkan konsensus dari beberapa studi bahwa jarak dari suatu lokasi tanah yang memiliki aksesibilitas yang tinggi merupakan faktor utama, walaupun bukan faktor satu-satunya, tetapi faktor ini dapat menghasilkan suatu variasi atau pola nilai tanah. Hal ini didukung oleh studi Seyfried (1963), bahwa nilai tanah tertinggi yang terjadi di suatu lokasi dipengaruhi oleh tingkat aksesibilitas yang tinggi atau biaya transportasi yang rendah.

Menurut Knos, 1965 (dalam Peter E Lloyd & Peter Dicken, 1977), daerah pusat usaha atau CBD merupakan daerah yang memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi, sehingga dapat dipastikan bahwa nilai tanah yang tertinggi berada di daerah pusat usaha atau CBD. Berdasarkan Hartshorn (1992), *peak land value intersection* (PLVI) atau nilai tanah tertinggi (puncak pertama) terjadi di pusat kota, akan tetapi nilai tanah tersebut menurun seiring jauhnya jarak dari pusat kota tersebut, adapun puncak-puncak nilai tanah yang terjadi secara lokal diakibatkan oleh kelas jalan yang baik dan daerah komersil, akan tetapi nilai tanah akan kembali naik (puncak kedua) terjadi di sub pusat dari suatu kota lalu nilai tanah akan kembali turun seiring dengan jarak dari lokasi tersebut.

Burgess (Pacione, 2001) juga menjelaskan hubungan antara *land rent* dengan aksesibilitas yang diukur dengan jarak dari pusat kota. Aksesibilitas menurun secara gradual ke semua arah dari pusat kota. Sehingga besarnya *land rent* dari suatu kegiatan untuk membayar suatu tempat, berkurang makin jauh dari pusat kota. Berdasarkan teori model konsentris Burgess, juga menjelaskan bahwa besarnya nilai tanah secara konsisten menurun berdasarkan jarak dari daerah pusat usaha (CBD), dimana daerah pusat usaha (CBD) berada di zone 1, dimana zone 1 merupakan pusat dari kegiatan komersil, sosial dan budaya, serta daerah tersebut memiliki nilai

tanah tertinggi, lalu nilai tanah akan menurun seiring dengan semakin jauhnya jarak dari daerah pusat usaha (CBD), tergantung dari zone – zone yang terbentuk. Adapun teori *bid rent* juga menjelaskan bahwa besarnya nilai tanah dan permintaan akan tanah ataupun properti lainnya dipengaruhi oleh jarak dari CBD. Maka, penggunaan tanah baik retail, industri, ataupun permukiman, akan terus bersaing untuk mendapatkan lokasi yang tidak terlalu jauh dari CBD. Hal ini, yang membuat retail untuk menempati lokasi di CBD, karena didukung dengan aksesibilitas yang memadai sehingga dapat meraih keuntungan yang maksimum, walaupun harus membayar lebih untuk lokasi tersebut (lihat Gambar 2.1).



Gambar 2.1. Kurva Bid-Rent

(Sumber : <http://people.hofstra.edu/>)

2. 3. Permukiman

Rumah adalah tempat berlindung dari segala macam gangguan yang dapat diisi oleh keluarga yang merupakan unsur terkecil dari masyarakat. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau tempat hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan (Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman).

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman). Permukiman merupakan suatu kesatuan wilayah di mana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan pernah dapat lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu permukiman (Suparno & Endy, 2006). Permukiman merupakan salah satu penggunaan tanah yang pada umumnya menempati peringkat teratas dalam penyediaannya di suatu kota, karena kurang lebih tiga perempat tanah di daerah perkotaan digunakan untuk tempat tinggal atau perumahan, baik perumahan teratur maupun tidak teratur (Hartshorn, 1992).

Permukiman dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Permukiman teratur, yaitu perumahan yang direncanakan dengan baik (terencana), dan dibangun dengan baik dan teratur atau kompleks perumahan yang memiliki jalan serta bangunan yang berkualitas baik dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana serta fasilitas yang cukup baik.
2. Permukiman tidak teratur, yaitu perumahan yang tidak terencana dalam pengembangannya, sehingga memiliki jalan dan bangunan yang tidak teratur atau memiliki pola yang tidak teratur dengan kualitas yang beragam.

2. 4. Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang harga tanah sebelumnya di Kota Depok dilakukan oleh Rachmaningtyas (1994). Hasilnya yaitu harga tanah tertinggi didominasi oleh penggunaan tanah jasa dan perusahaan, dimana fasilitas kota baik dan aksesibilitas tinggi. Harga tanah sedang didominasi oleh penggunaan tanah industri, dimana fasilitas kota baik dan tingkat aksesibilitas sedang. Harga tanah rendah didominasi oleh penggunaan tanah pertanian dan tanah kosong, dimana fasilitas kota buruk dan tingkat

aksesibilitas rendah. Akan tetapi, untuk penggunaan tanah perumahan tidak tergantung kepada region harga tanah melainkan tersebar keseluruh region harga tanah baik harga tanah tinggi hingga harga tanah rendah, dengan demikian distribusi nilai tanah di kota sangat berkaitan dengan struktur penggunaan tanah, pelayanan fasilitas kota, dan tingkat aksesibilitas.

Penelitian lain mengenai harga tanah sebelumnya juga dilakukan oleh Makful (1997), mengenai hubungan harga tanah tempat tinggal ditinjau dari jarak daerah pusat usaha di Kecamatan Jatinegara, dimana semakin dekat dengan daerah pusat usaha maka harga tanah tempat tinggal semakin mahal. Selain itu penelitian lain mengenai harga tanah dilakukan oleh Hari Kartono (1989) di DKI Jakarta, dengan kesimpulan bahwa akses ke fasilitas transportasi, sekolah, kesehatan, utilitas listrik, pam/air minum, lingkungan bebas banjir, tingkat kekumuhan, lingkungan yg teratur, elit dan sentra akses ke sentra primer, secara meyakinkan menentukan tinggi rendahnya harga tanah. Sedangkan, struktur kota, penggunaan tanah, status tanah, dan kesesuaian rencana bagian wilayah kota tidak nyata mempengaruhi harga tanah.

BAB 3

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

3. 1. Kota Depok

3. 1. 1. Sejarah

Kota Depok bermula dari sebuah kecamatan di Kabupaten Bogor, kemudian pada Tahun 1976 perumahan mulai dibangun baik oleh Perum Perumnas maupun pengembang yang kemudian diikuti dengan dibangunnya kampus Universitas Indonesia (UI), serta meningkatnya perdagangan dan jasa yang semakin pesat, sehingga diperlukan kecepatan pelayanan. Pada tahun 1982, Depok ditetapkan menjadi Kota Administratif oleh pemerintah, yang terdiri dari 3 kecamatan dan 17 desa. Selama 17 tahun, Kota Administratif Depok berkembang dengan pesat baik dibidang pemerintah, maupun dibidang pembangunan dan kemasyarakatan, pada bidang pemerintahan semua desa berubah menjadi kelurahan dan diikuti dengan adanya pemekaran kelurahan, sehingga pada akhirnya Depok terdiri dari 3 kecamatan dan 23 kelurahan.

Sejak tanggal 20 April 1999, berdasarkan Undang-undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok, maka Depok ditetapkan menjadi kotamadya (sekarang : kota) yang terpisah dari Kabupaten Bogor, dan diresmikan pada tanggal 27 April 1999 yang terdiri atas 6 kecamatan dan dibagi menjadi 63 kelurahan. Kota Depok selain merupakan Pusat Pemerintah yang berbatasan langsung dengan Wilayah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, juga merupakan wilayah peyangga Ibu Kota Negara yang diarahkan untuk kota permukiman, kota pendidikan, pusat pelayanan perdagangan dan jasa, kota pariwisata dan sebagai kota resapan air.

3. 1. 2. Topografi

Secara astronomi, Depok terletak pada koordinat $6^{\circ}19'00''$ - $6^{\circ}28'00''$ Lintang Selatan dan $106^{\circ}43'00''$ - $106^{\circ}55'30''$ Bujur Timur,

dengan luas wilayah 20,029 Ha. Batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : berbatasan dengan DKI Jakarta dan Kecamatan Ciputat (Kabupaten Tangerang).
2. Sebelah Timur : berbatasan dengan Kecamatan Gunung Putri (Kabupaten Bogor) dan Kecamatan Pondok Gede (Kota Bekasi).
3. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kecamatan Bojong Gede dan Kecamatan Cibinong (Kabupaten Bogor).
4. Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Gunung Sindur dan Kecamatan Parung (Kabupaten Bogor).

Kondisi Kota Depok bagian utara umumnya berupa dataran rendah, sedangkan di bagian selatan umumnya merupakan daerah perbukitan dengan ketinggian 40-140 meter di atas permukaan laut dengan kemiringan lereng antara 2-15 %. Penyebaran wilayah berdasarkan kemiringan lereng :

1. Wilayah dengan kemiringan lereng antara 8-15 % tersebar dari Barat ke Timur .
2. Wilayah dengan kemiringan lereng lebih dari 15 % terdapat di sepanjang sungai Cikeas, Ciliwung dan bagian Selatan sungai Angke.

Kemiringan lereng antara 8-15 % berpotensi untuk pengembangan perkotaan dan pertanian, sedangkan kemiringan lereng yang lebih besar dari 15 % berpotensi untuk dijadikan sebagai benteng alam yang berguna untuk memperkuat pondasi. Di samping itu, perbedaan kemiringan lereng juga bermanfaat untuk sistem drainase. Permasalahan yang muncul akibat topografi di Kota Depok adalah genangan atau banjir yang disebabkan karena adanya perbedaan kemiringan lereng, bila penanganannya tidak dilakukan secara terpadu.

3. 1. 3. Penduduk

Perkembangan jumlah penduduk Kota Depok berlangsung cepat, pada tahun 2000 Kota Administratif Depok penduduknya berjumlah 1.145.091 jiwa dan pada tahun 2001 meningkat menjadi 1.204.687 jiwa

setelah ditata menjadi 6 (enam) Kecamatan dengan laju pertumbuhan rata-rata 3,70 %/tahun.

Ditinjau dari penyebaran lokasi kegiatannya, kegiatan industri sebagian besar berkembang di Kecamatan Cimanggis dan Sukmajaya (wilayah kota bagian timur), Yaitu sepanjang Jalan Raya Bogor, sedangkan kawasan pertanian masih banyak terdapat di Kecamatan Sawangan, Kecamatan Pancoran Mas bagian selatan dan sedikit di Kecamatan Limo (wilayah kota bagian barat), dan untuk kegiatan perkantoran, jasa, perdagangan dan kegiatan pendidikan berkembang di wilayah kota bagian tengah, terutama di sepanjang Jalan Margonda, dan kawasan perumahan banyak berkembang di wilayah kota bagian utara yang berdekatan dengan Jakarta, yaitu Kecamatan Limo, Beji, Sukmajaya, dan Pancoran Mas bagian utara

Untuk sarana dan prasarana dasar perkotaan, direncanakan untuk terus dikembangkan sistem transportasi jaringan jalan dan angkutan intra kota yang efisien dan terintegrasi dengan inter kota. Selain itu kapasitas produksi dan distribusi air bersih perpipaan perlu ditingkatkan, selain itu juga masalah permukiman karena sesuai dengan arahan kegiatan fungsional Kota Depok.

3. 1. 4. Sarana dan Prasarana

3. 1. 4. 1. Transportasi

Transportasi di Kota Depok masih bersifat regional dan komuter (Jakarta dan Bogor) baik melalui jalan raya maupun jalan baja/rel. Pusat tarikan perjalanan yang cukup besar adalah menuju DKI Jakarta dengan bangkitan perjalanan terbesar berasal dari kawasan permukiman. Sarana transportasi angkutan jalan dengan sarana transportasi umumnya adalah :

1. Dalam kota : 12 rute angkutan Kota Depok
2. Ke Jakarta : 11 trayek bus besar dan 8 trayek bus sedang
3. Antar kota : 5 trayek bus

3. 1. 4. 2. Air Bersih

Sebagian besar penduduk Depok memanfaatkan air tanah sebagai sumber air bersih, dimana kuantitas air tanah relatif mencukupi kebutuhan sepanjang tahun, kecuali beberapa kawasan di kecamatan Cimanggis. Kualitas air tanah di daerah permukiman padat diperkirakan rawan pencemaran limbah domestik. Pelayanan air bersih di daerah Depok masih dilayani oleh PDAM Kabupaten Bogor dengan tingkat pelayanan sekitar 20 % dari total penduduk Kota Depok. Wilayah pelayanan masih terbatas di beberapa wilayah di kecamatan Beji, Sukmajaya, Pancoran Mas dan sedikit di Sawangan dan Cimanggis dengan jumlah pelanggan sebanyak 34.617 unit.

3. 1. 4. 3. Sarana

1. Jalan :361.486 km
2. Listrik : 584.204.042 kwh
3. Telephone : 79.500 ssl
4. PAM : 15 % dengan total sambungan 38.000 sambungan rumah
5. Terminal : 1 buah

3. 1. 4. 4. Prasarana

1. Komersial bisnis
 - a. Swalayan : 11 buah
 - b. Pasar : 6 buah
 - c. Toko : 2.102 buah
 - d. Kios/los : 1.775 buah
 - e. K5 : 1.959 buah
2. Pendidikan
 - a. SD : 327 buah
 - b. SLTP : 127 buah
 - c. SLTA : 94 buah
 - d. Perguruan tinggi : 17 buah
3. Peribadatan
 - a. Mesjid : 530 buah
 - b. Langgar : 16 buah

- c. Mushola : 1.026 buah
- d. Gereja : 104 buah
- e. Vihara / pura : 3 buah
- 4. Kesehatan
 - a. Rumah sakit : 7 buah
 - b. Puskesmas : 25 buah
 - c. Posyandu : 824 buah
 - d. Apotik : 82 buah

3. 2. Kecamatan Beji

Kecamatan Beji merupakan salah satu dari 6 kecamatan di Kota Depok. Sebelum Kota Depok berdiri, kecamatan Beji merupakan salah satu dari 34 kecamatan di Kabupaten Bogor. Dilihat dari topografinya, Kecamatan Beji dapat dikategorikan sebagai daerah datar dengan ketinggian dari permukaan laut berkisar antara 27,5-91 meter dengan kemiringan rata-rata $0,83^{\circ}$.

Terdiri dari 6 kelurahan (lihat Peta 1), yaitu:

1. Kelurahan Beji
2. Kelurahan Beji Timur
3. Kelurahan Kukusan
4. Kelurahan Pondok Cina
5. Kelurahan Kemiri Muka, dan
6. Kelurahan Tanah Baru.

Kecamatan Beji memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut (lihat Peta 1) :

1. Sebelah Utara : berbatasan dengan DKI Jakarta.
2. Sebelah Timur : berbatasan dengan Kelurahan Tugu (Kecamatan Cimanggis), Kelurahan Bakti Jaya, dan Kelurahan Mekar Jaya (Kecamatan Sukmajaya).
3. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kelurahan Depok, Kelurahan Depok Jaya, dan Kelurahan Pancoran Mas (Kecamatan Pancoran Mas).
4. Sebelah Barat : berbatasan dengan Kelurahan Mampang (Kecamatan Pancoran Mas) dan Kelurahan Grogol (Kecamatan Limo).

Luas Kecamatan Beji \pm 1.480 Ha, penduduk berjumlah \pm 88.987 jiwa terdiri dari 46.426 laki-laki dan 42.561 perempuan. Mayoritas penduduk beragama Islam (86 %). Dahulu, mayoritas penduduk bekerja sebagai petani. Jenis Tanah di Kecamatan Beji didominasi oleh tanah Tuv Vulkan Intermider yang tersebar di seluruh kawasan Kecamatan Beji.

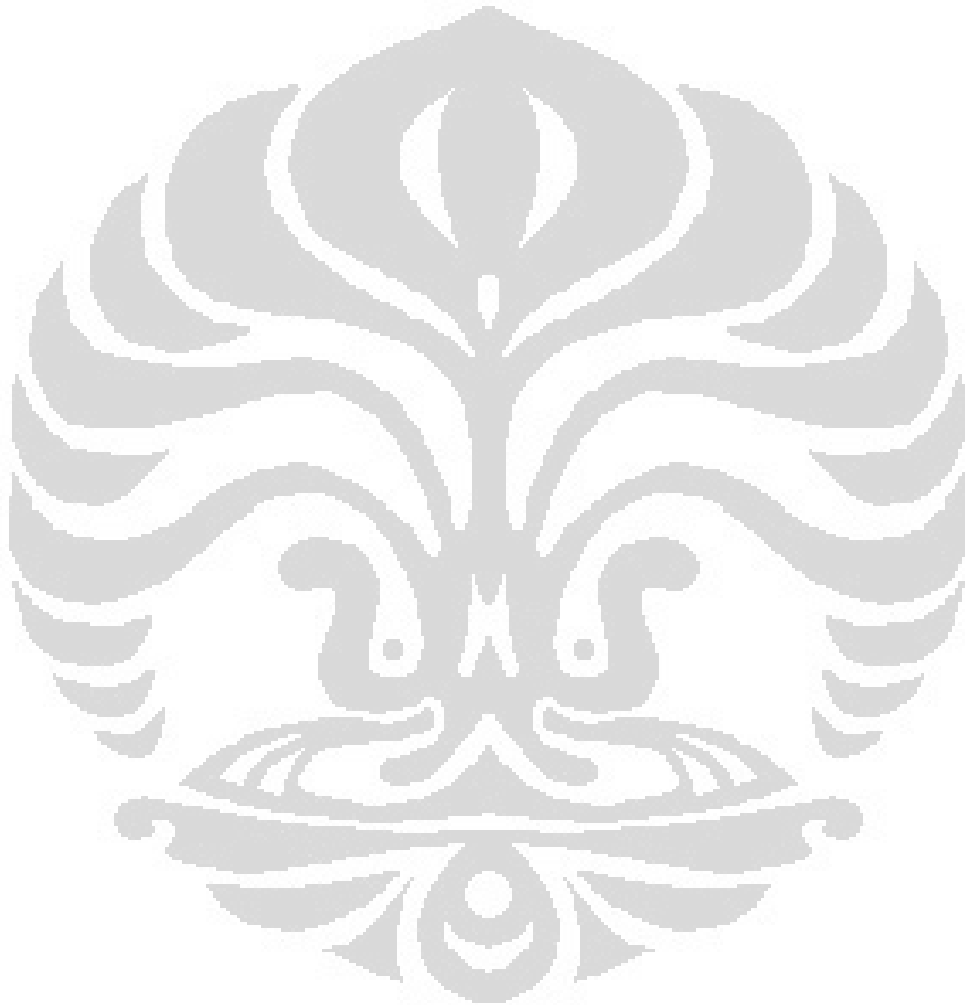
Dengan adanya Kampus UI menyebabkan perubahan lahan pertanian menjadi perumahan / rumah-rumah kos mahasiswa. Namun demikian masih banyak penduduk asli yang bertahan mencari nafkah dengan memanfaatkan sisa lahan pertanian yang ada. Selain UI, ada beberapa perguruan tinggi swasta diantaranya Gunadarma dan BSI yang terdapat di Kelurahan Pondokcina. Disamping perguruan tinggi, untuk fasilitas pendidikan ada sekolah-sekolah yang tersebar di seluruh Kecamatan Beji dari SD, SMP, hingga SMU. Di Kecamatan Beji juga terdapat fasilitas kesehatan, dari Rumah Sakit, Klinik, hingga Apotik (lihat Peta 3).

Di Kecamatan Beji terdapat berbagai pusat perdagangan yang cukup lengkap, diantaranya Mall Depok, Depok Town Square, Margo City, dan Pasar Kemiri Muka (lihat Peta 2). Lebih dari 50% di Kecamatan Beji merupakan permukiman, baik permukiman teratur maupun permukiman tidak teratur. Permukiman teratur terdapat Kelurahan Tanah Baru, Kelurahan Beji, dan Kelurahan Beji Timur dengan jalannya yang teratur, sedangkan permukiman tidak teratur terdapat di seluruh Kelurahan (lihat Peta 4).

Sarana dan prasarana:

1. Sarana ibadah : terdapat 86 Masjid, 96 Mushola, dan 5 Gereja.
2. Sarana kesehatan : terdapat 4 Puskesmas Pembantu, 3 Rumah Sakit Bersalin, 5 Apotek dan 63 Posyandu.
3. Sarana pendidikan : terdapat 18 TK, 25 SDN, 3 SD Swasta, 1 SLTPN, 8 SLTP Swasta, 8 SMU Swasta, 2 Perguruan Tinggi Swasta, dan 1 Perguruan Tinggi Negeri
4. Sarana pariwisata : cukup banyak investor yang menanamkan modalnya dalam bidang perhotelan. Salah satu hotel yang bertaraf internasional adalah Hotel Bumi Wiyata.

5. Sarana transportasi : Kecamatan Beji terletak di jantung Kota Depok dan memiliki sarana transportasi yang sangat lengkap dilalui oleh jalur angkutan umum, termasuk dua buah stasiun kereta api yaitu Stasiun Pondok Cina dan Stasiun UI.



BAB 4

HASIL DAN PEMBAHASAN

4. 1. Harga Tanah Permukiman

Harga tanah permukiman merupakan harga tanah pasaran hasil survei lapang yang telah dilakukan dan tersebar pada titik-titik sampel di Kecamatan Beji dengan jumlah sampel yang diambil adalah 90 titik sampel. Harga tanah pada sampel, secara keseluruhan di Kecamatan Beji berkisar pada harga Rp400.000/m² sampai dengan Rp8.000.000/m². Untuk harga tanah permukiman paling rendah, yaitu Rp400.000/m² terdapat pada titik sampel 15, yang terletak di perumahan Beji Permai Tanah Baru. Menurut pemilik rumah, hal ini dikarenakan perumahan tersebut merupakan perumahan lama, dan jalan masuk perumahan yang hanya ada satu bagi kendaraan roda empat, dan kondisi jalan yang tidak terlalu baik. Sedangkan, harga tanah permukiman yang paling tinggi yaitu Rp8.000.000/m² terdapat pada titik sampel 77, yang terletak pada jalan Margonda Raya, hal ini dikarenakan letaknya yang dekat dengan jalan Margonda Raya dan bisa dijadikan sebagai tempat usaha (lihat Peta 6).

Harga tanah permukiman ini dibuat menjadi tiga bagian wilayah harga tanah yang merupakan hasil interpolasi dari 90 titik sampel harga tanah, yaitu harga tanah permukiman \leq Rp800.000/m² untuk yang pertama, harga tanah permukiman Rp800.001-2.000.000/m² untuk yang kedua, dan harga tanah permukiman $>$ Rp2.000.000/m² untuk yang ketiga. Pembagian ini dilakukan dengan dasar persebaran harga tanah yang tidak terlalu merata.

Harga tanah permukiman \leq Rp800.000/m² banyak tersebar di sebelah barat Kecamatan Beji, yaitu di Kelurahan Tanah Baru. Adapun persebarannya juga banyak terdapat di sepanjang *Ci Liwung* di Kelurahan Pondok Cina dan sebagian di sebelah utara dan selatan Kelurahan Kukusan. Harga tanah permukiman \leq Rp800.000/m² ini tersebar di tingkat aksesibilitas yang kurang memadai. Untuk harga tanah permukiman Rp800.001/m²-2.000.000/m², tersebar merata di seluruh Kecamatan Beji. Di Kelurahan Tanah Baru, harga tanah permukiman ini hanya tersebar di

sebagian sebelah utara dan selatan. Sedangkan, untuk harga tanah permukiman $> \text{Rp}2.000.000/\text{m}^2$ tersebar di sepanjang jalan Margonda Raya (lihat Peta 6).

4. 2. Jarak dari Jalan Kolektor dengan Harga Tanah Permukiman

Hasil output analisa regresi harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan kolektor adalah sebagai berikut :

Tabel 4.1. Korelasi Jarak dari Jalan Kolektor dengan Harga Tanah Permukiman

		harga tanah	jalan kolektor
Pearson Correlation	harga tanah	1.000	-.270
	jalan kolektor	-.270	1.000
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.005
	jalan kolektor	.005	.
N	harga tanah	90	90
	jalan kolektor	90	90

Dilihat dari tabel korelasi jarak dari jalan kolektor dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.1), kita memperoleh informasi bahwa korelasi antara variabel jarak dari jalan kolektor dengan harga tanah permukiman dinyatakan dengan nilai $-0,270$ yang menunjukkan bahwa hubungan keduanya tidak searah atau berbanding terbalik dan memiliki tingkat hubungan yang rendah. Nilai negatif (-) memiliki arti, bila semakin dekat dengan jalan kolektor maka harga tanah permukiman semakin mahal, baik itu jalan kolektor primer ataupun jalan kolektor sekunder (Kecamatan Beji memiliki dua tipe jalan kolektor), demikian sebaliknya.

Hal ini dikarenakan jalan kolektor di Kecamatan Beji merupakan jalan utama untuk akses kendaraan, khususnya di jalan Margonda Raya yang merupakan jalan kolektor primer. Sehingga, ada kemudahan dalam segi akses, dan juga jalan kolektor pada umumnya merupakan jalan yang dilalui oleh kendaraan umum. Sedangkan untuk uji signifikansi hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan kolektor, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.2. ANOVA Jarak dari Jalan Kolektor dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.05E+13	1	1.054E+13	6.910	.010 ^a
	Residual	1.34E+14	88	1.525E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), jalan kolektor

b. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel ANOVA jarak dari jalan kolektor dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.2), memiliki nilai sig. 0,01. Karena nilai sig. 0,01 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa ada hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan kolektor, atau ada hubungan timbal balik dimana kedua-duanya saling mempengaruhi.

Tabel 4.3. Koefisien Jarak dari Jalan Kolektor dengan Harga Tanah Permukiman

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	1819925	215868.7		8.431	.000	1390931.391	2248918.842
	(Constant)						
	-1460.332	555.522	-.270	-2.629	.010	-2564.315	-356.349
	jalan kolektor						

a. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel koefisien jarak dari jalan kolektor dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.3), nilai sig. pada konstanta adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai konstanta pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan kolektor adalah signifikan. Sedangkan, nilai sig. pada koefisien variabel jarak dari jalan kolektor adalah 0,01 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai koefisien variabel jarak dari jalan kolektor pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan kolektor adalah signifikan.

Jarak dari jalan kolektor merupakan variabel yang mempengaruhi harga tanah permukiman, dimana semakin dekat dengan jalan kolektor maka harga tanah permukimannya semakin mahal, seperti terlihat pada titik sampel yang berada di sekitar jalan margonda raya, contohnya pada titik sampel 67 dan 77 (lihat Peta 6), titik-titik sampel tersebut berada di harga tanah

permukiman dengan harga tanah $>Rp2.000.000/m^2$ lalu menurun secara gradual menuju ke arah *Ci Liwung*, seperti terlihat pada titik-titik sampel 69, 71, 66, 68 yang berada di harga tanah permukiman $Rp800.001/m^2 - Rp2.000.000/m^2$, lalu kembali turun pada harga tanah permukiman $\leq Rp800.001/m^2$. Penurunan harga tanah permukiman berdasarkan jarak dari jalan kolektor, dimana semakin jauh dengan jarak dari jalan kolektor semakin murah disebabkan jalan margonda raya merupakan jalan kolektor primer.

Jalan kolektor primer merupakan jalan utama di kecamatan Beji dan merupakan halan penghubung antara DKI Jakarta dengan Kota Depok, sehingga jalan kolektor primer merupakan jalan yang dilalui berbagai angkutan umum yang merupakan sarana transportasi warga. Sehingga, harga tanah permukiman di sekitar jalan kolektor relatif mahal serta didukung bahwa sepanjang jalan kolektor ini tanah permukimannya dapat dijadikan suatu tempat usaha sehingga tanah permukiman yang berada di pinggir jalan kolektor harga tanahnya dapat melambung tinggi. Sedangkan untuk jalan kolektor lainnya atau jalan kolektor sekunder, seperti di kelurahan Kukusan dan kelurahan Tanah Baru tidak terlalu terlihat penurunan harga tanah permukimannya karena kualitas jalannya yang tidak sebaik dengan jalan margonda raya serta angkutan umumnya yang tidak sebanyak di jalan margonda raya, sehingga jarak dari jalan kolektor memiliki pengaruh yang rendah terhadap harga tanah permukiman, hal ini didukung dengan perhitungan dari tabel korelasi (lihat Tabel 4.1.) dengan nilai korelasi $-0,27$.

4. 3. Jarak dari Jalan Lokal dengan Harga Tanah Permukiman

Hasil output analisa regresi harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan lokal adalah sebagai berikut :

Tabel 4.4. Korelasi Jarak dari Jalan Lokal dengan Harga Tanah Permukiman

		harga tanah	jalan lokal
Pearson Correlation	harga tanah	1.000	-.022
	jalan lokal	-.022	1.000
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.417
	jalan lokal	.417	.
N	harga tanah	90	90
	jalan lokal	90	90

Dilihat dari tabel korelasi jarak dari jalan lokal dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.4), kita memperoleh informasi bahwa korelasi antara variabel jarak dari jalan lokal dengan harga tanah permukiman dinyatakan dengan nilai $-0,022$ yang menunjukkan bahwa hubungan keduanya tidak searah atau berbanding terbalik dan menunjukkan tidak adanya hubungan. Nilai negatif (-) memiliki arti, bila semakin dekat dengan jalan lokal maka harga tanah permukiman semakin mahal, demikian sebaliknya. Akan tetapi, nilai korelasinya $<0,20$ yang menunjukkan bahwa tidak ada hubungan antara jarak dari jalan lokal dengan harga tanah permukiman.

Sedangkan untuk uji signifikansi hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan lokal, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.5. ANOVA Jarak dari Jalan Lokal dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	7.29E+10	1	7.294E+10	.044	.834 ^a
	Residual	1.45E+14	88	1.644E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), jalan lokal

b. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel ANOVA jarak dari jalan lokal dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.5), memiliki nilai sig. 0,834. Karena nilai sig. 0,384 lebih besar dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa

tidak ada hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan lokal.

Tabel 4.6. Koefisien Jarak dari Jalan Lokal dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	1424816	304974,8		4,672	,000	818742,804	2030889,269
	Jalan lokal	-816,290	3874,920	-,022	-,211	,834	-8516,879	6884,298

a. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel koefisien jarak dari jalan lokal dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.6), nilai sig. pada konstanta adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai konstanta pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan lokal adalah signifikan. Sedangkan, nilai sig. pada koefisien variabel jarak dari jalan lokal adalah 0,834 lebih besar dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai koefisien variabel jarak dari jalan lokal pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari jalan lokal adalah tidak signifikan.

Jadi, jarak dari jalan lokal merupakan variabel yang tidak memiliki pengaruh dengan harga tanah permukiman. Hal ini dikarenakan rendahnya nilai jarak dari jalan lokal berdasarkan perhitungan yang dilakukan dengan menggunakan SPSS yang berada pada tabel korelasi (lihat Tabel 4.4) yaitu 0,022 dimana nilai tersebut $< 0,2$ sehingga dapat dikatakan jarak dari jalan lokal tidak memiliki hubungan dengan harga tanah permukiman. Hal ini juga disebabkan karena adanya perbedaan jalan lokal di lapangan, jalan lokal yang dapat dilalui oleh kendaraan roda empat harganya lebih mahal, sedangkan jalan lokal yang tidak bisa dilalui kendaraan roda empat harganya lebih murah, padahal kedua jalan tersebut adalah jalan lokal walaupun jaraknya lebih dekat jalan lokal yang tidak bisa dilalui kendaraan roda empat. Adapun, jalan lokal yang berada di permukiman teratur berbeda dengan jalan lokal yang berada di permukiman tidak teratur, hal ini disebabkan kualitas jalan lokal yang berbeda, dimana kualitas jalan lokal di permukiman teratur lebih baik dibandingkan dengan kualitas jalan lokal di permukiman tidak teratur, hal ini bisa dilihat di titik sampel 49, 52, atau 53

(lihat Peta 6). Titik-titik sampel tersebut (49, 52, 53) terletak di permukiman teratur dengan harga tanahnya $> \text{Rp}2.000.000/\text{m}^2$, sedangkan pada titik sampel 54 atau 55 yang merupakan titik sampel terdekat dari titik sampel 52 atau 53, memiliki harga tanah antara $\text{Rp}800.001/\text{m}^2$ - $\text{Rp}2.000.000/\text{m}^2$, walaupun semua titik sampel tersebut jaraknya dengan jalan lokal kurang dari 50 meter.

4. 4. Jarak dari Stasiun Kereta Api dengan Harga Tanah Permukiman

Hasil output analisa regresi harga tanah permukiman dengan jarak dari stasiun kereta api adalah sebagai berikut :

Tabel 4.7. Korelasi Jarak dari Stasiun Kereta Api dengan Harga Tanah Permukiman

		harga tanah	stasiun KA
Pearson Correlation	harga tanah	1.000	-.216
	stasiun KA	-.216	1.000
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.020
	stasiun KA	.020	.
N	harga tanah	90	90
	stasiun KA	90	90

Dilihat dari tabel korelasi jarak dari stasiun kereta api dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.7), kita memperoleh informasi bahwa korelasi antara variabel jarak dari stasiun kereta api dengan harga tanah permukiman dinyatakan dengan nilai $-0,216$ yang menunjukkan bahwa hubungan keduanya tidak searah atau berbanding terbalik dan memiliki tingkat hubungan yang rendah. Nilai negatif (-) memiliki arti, bila semakin dekat dengan stasiun kereta api maka harga tanah permukiman semakin mahal, demikian sebaliknya. Nilai korelasi $-0,216$ menunjukkan adanya hubungan yang rendah antara jarak dari stasiun kereta api dengan harga tanah permukiman.

Sedangkan untuk uji signifikansi hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari stasiun KA, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.8. ANOVA Jarak dari Stasiun Kereta Api dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6.77E+12	1	6.765E+12	4.316	.041 ^a
	Residual	1.38E+14	88	1.568E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), stasiun KA

b. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel ANOVA jarak dari stasiun kereta api dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.8), nilai sig. untuk jarak dari stasiun kereta api adalah 0,041. Karena nilai sig. 0,041 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa ada hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari stasiun kereta api.

Tabel 4.9. Koefisien Jarak dari Stasiun Kereta Api dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	1929573	301160,6		6,407	,000	1391079,341	2528095,177
	stasiun KA	-274,317	132,049	-,216	-2,077	,041	-536,738	-11,897

a. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel koefisien jarak dari stasiun kereta api dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.9), nilai sig. pada konstanta adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai konstanta pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari stasiun kereta api adalah signifikan. Sedangkan, nilai sig. pada koefisien variabel jarak dari stasiun kereta api adalah 0,041 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai koefisien variabel jarak dari stasiun kereta api pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari stasiun kereta api adalah signifikan.

Jadi, jarak dari stasiun kereta api merupakan variabel yang mempengaruhi harga tanah permukiman dengan nilai 0,216 dan berbanding terbalik, karena memiliki nilai negatif atau dengan kata lain semakin mendekati stasiun kereta api maka semakin mahal harga tanah permukiman. Hal ini dikarenakan kemudahan untuk memilih transportasi berupa kereta api untuk melakukan perjalanan. Seperti yang kita ketahui, kereta api merupakan

angkutan masal dan cepat, serta menghubungkan antara Kota Depok dengan DKI Jakarta. Hal ini dapat terlihat pada titik 70 yang terletak di dekat stasiun kereta api Pondokcina, dimana harga tanahnya $> \text{Rp}2.000.000/\text{m}^2$. Akan tetapi hal ini tidak berlaku di sepanjang jalur kereta api, karena harga tanah permukiman yang terletak di sepanjang jalur kereta api bervariasi. Hal ini disebabkan oleh kebisingan kereta api yang melalui jalur tersebut. Harga tanah yang mendominasi di sepanjang jalur kereta api adalah $\text{Rp}800.001/\text{m}^2$ - $\text{Rp}2.000.000/\text{m}^2$.

4. 5. Jarak dari Pasar Tradisional dengan Harga Tanah Permukiman

Hasil output analisa regresi harga tanah permukiman dengan jarak dari pasar tradisional adalah sebagai berikut :

Tabel 4.10. Korelasi Jarak dari Pasar Tradisional dengan Harga Tanah Permukiman

		harga tanah	pasar tradisional
Pearson Correlation	harga tanah	1,000	-.366
	pasar tradisional	-.366	1,000
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.000
	pasar tradisional	.000	.
N	harga tanah	90	90
	pasar tradisional	90	90

Dilihat dari tabel korelasi jarak dari pasar tradisional dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.10), kita memperoleh informasi bahwa korelasi antara variabel jarak dari pasar tradisional dengan harga tanah permukiman dinyatakan dengan nilai $-0,366$ yang menunjukkan bahwa hubungan keduanya tidak searah atau berbanding terbalik dan memiliki tingkat hubungan yang rendah. Nilai negatif (-) memiliki arti, bila semakin dekat dengan pasar tradisional maka harga tanah permukiman semakin mahal, demikian sebaliknya. Nilai korelasi $-0,366$ memiliki arti bahwa tingkat hubungan yang rendah antara jarak dari pasar tradisional dengan harga tanah permukiman.

Sedangkan untuk uji signifikansi hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari pasar tradisional, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.11. ANOVA Jarak dari Pasar Tradisional dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.94E+13	1	1.937E+13	13.600	.000 ^a
	Residual	1.25E+14	88	1.424E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), pasar tradisional

b. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel ANOVA jarak dari pasar tradisional dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.11), nilai sig. untuk jarak dari pasar tradisional adalah 0,00. Karena nilai sig. 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa ada hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari pasar tradisional.

Tabel 4.12. Koefisien Jarak dari Pasar Tradisional dengan Harga Tanah Permukiman

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B		
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	
1	(Constant)	2417967	311463.6		7.763	.000	1798998.602	3036935.344
	pasar tradisional	-524.789	142.305	-.366	-3.688	.000	-807.590	-241.989

a. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel koefisien jarak dari pasar tradisional dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.12), nilai sig. pada konstanta adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai konstanta pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari pasar tradisional adalah signifikan. Sedangkan, nilai sig. pada koefisien variabel jarak dari pasar tradisional adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai koefisien variabel jarak dari pasar tradisional pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari pasar tradisional adalah signifikan.

Jadi, jarak dari pasar tradisional merupakan variabel yang mempengaruhi harga tanah permukiman dengan nilai 0,366 dan berbanding terbalik, yang artinya semakin dekat dengan pasar tradisional maka semakin mahal harga tanah permukiman. Hal ini dikarenakan pasar tradisional merupakan salah satu pusat kegiatan ekonomi penduduk, dimana harga tanahnya lebih mahal dibandingkan dengan sekitarnya. Sehingga, harga tanah permukiman turun

secara gradual. Akan tetapi, jarak permukiman terdekat dengan pasar tradisional tidaklah terlalu dekat, jaraknya sekitar lebih dari 200 meter dengan pasar tradisional. Hal ini disebabkan dengan kondisi pasar tradisional kemiri muka yang menyebabkan polusi udara bau tak sedap, adapun permukiman yang terdekat dengan pasar tradisional tersebut merupakan permukiman tidak teratur.

4. 6. Jarak dari Mal/Pertokoan dengan Harga Tanah Permukiman

Hasil output analisa regresi harga tanah permukiman dengan jarak dari mal/pertokoan adalah sebagai berikut :

Tabel 4.13. Korelasi Jarak dari Mal/Pertokoan dengan Harga Tanah Permukiman

		harga tanah	mal/pertokoan
Pearson Correlation	harga tanah	1.000	-.446
	mal/pertokoan	-.446	1.000
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.000
	mal/pertokoan	.000	.
N	harga tanah	90	90
	mal/pertokoan	90	90

Dilihat dari tabel korelasi jarak dari mal/pertokoan dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.13), kita memperoleh informasi bahwa korelasi antara variabel jarak dari mal/pertokoan dengan harga tanah permukiman dinyatakan dengan nilai $-0,446$ yang menunjukkan bahwa hubungan keduanya tidak searah atau berbanding terbalik dan memiliki tingkat hubungan yang substansial. Nilai negatif (-) memiliki arti, bila semakin dekat dengan mal/pertokoan maka harga tanah permukiman semakin mahal, demikian sebaliknya. Nilai korelasi $-0,446$ memiliki arti bahwa ada hubungan yang substansial antara jarak dari mal/pertokoan dengan harga tanah permukiman.

Sedangkan untuk uji signifikansi hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari mal/pertokoan, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.14. ANOVA Jarak dari Mal/Pertokoan dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2.87E+13	1	2.874E+13	21.806	.000 ^a
	Residual	1.16E+14	88	1.318E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), mal/pertokoan

b. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel ANOVA jarak dari mal/pertokoan dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.14), nilai sig. untuk jarak dari mal/pertokoan adalah 0,00. Karena nilai sig. 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa ada hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari mal/pertokoan.

Tabel 4.15. Koefisien Jarak dari Mal/Pertokoan dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	2416972	255303.1		9.467	.000	1909611.196	2924333.764
	mal/pertokoan	-623.203	133.457	-.446	-4.670	.000	-888.421	-357.985

a. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel koefisien jarak dari mal/pertokoan dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.15), nilai sig. pada konstanta adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai konstanta pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari mal/pertokoan adalah signifikan. Sedangkan, nilai sig. pada koefisien variabel jarak dari mal/pertokoan adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai koefisien variabel jarak dari mal/pertokoan pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari mal/pertokoan adalah signifikan.

Jadi, jarak dari mal/pertokoan merupakan variabel yang mempengaruhi harga tanah permukiman dengan nilai 0,446 dan memiliki nilai negatif (lihat Tabel 4.13), yang artinya jarak dari mal/pertokoan memiliki tingkat hubungan linier dengan harga tanah permukiman yang substansial, karena nilainya yang berada diantara 0,4-0,7 dengan nilai signifikansi $< 0,05$ atau dapat dikatakan nilai jarak dari mal/pertokoan signifikan. Adapun hal ini juga disebabkan bahwa mal/pertokoan pada saat ini merupakan pusat

perekonomian yang lebih banyak diminati oleh penduduk. Hal ini, dapat ditemukan juga dalam kurva *bid-rent* (lihat Gambar 2.1), bahwa penyewa terbesar adalah sektor ritel dimana lokasi yang diambil mendekati ke pusat kegiatan / pusat komersil, dan harga tanahnya pun semakin mahal (lihat Peta 2). Bisa dikatakan bahwa di Kecamatan Beji memiliki pusat komersil di sekitar jalan Margonda Raya tepatnya berada di sekitar mal/pertokoan.

4. 7. Jarak dari Perguruan Tinggi dengan Harga Tanah Permukiman

Hasil output analisa regresi harga tanah permukiman dengan jarak dari perguruan tinggi adalah sebagai berikut :

Tabel 4.16. Korelasi Jarak dari Perguruan Tinggi dengan Harga Tanah Permukiman

		harga tanah	PT
Pearson Correlation	harga tanah	1.000	-.109
	PT	-.109	1.000
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.152
	PT	.152	.
N	harga tanah	90	90
	PT	90	90

Dilihat dari tabel korelasi jarak dari perguruan tinggi dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.16), kita memperoleh informasi bahwa korelasi antara variabel jarak dari perguruan tinggi dengan harga tanah permukiman dinyatakan dengan nilai $-0,109$ yang menunjukkan bahwa hubungan keduanya tidak searah atau berbanding terbalik dan tidak adanya suatu hubungan. Nilai negatif (-) memiliki arti, bila semakin dekat dengan perguruan tinggi maka harga tanah permukiman semakin mahal, demikian sebaliknya. Akan tetapi, dengan nilai korelasi $-0,109$ memiliki arti bahwa tidak ada hubungan antara variabel jarak dari perguruan tinggi dengan harga tanah permukiman.

Sedangkan untuk uji signifikansi hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari perguruan tinggi, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.17. ANOVA Jarak dari Perguruan Tinggi dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.73E+12	1	1.735E+12	1.068	.304 ^a
	Residual	1.43E+14	88	1.625E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), PT

b. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel ANOVA jarak dari perguruan tinggi dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.17), nilai sig. untuk jarak dari perguruan tinggi adalah 0,304. Karena nilai sig. 0,304 lebih besar dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari perguruan tinggi.

Tabel 4.18. Koefisien Jarak dari Perguruan Tinggi dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	1574608	241528.1		6.519	.000	1094622.005	2054594.534
	PT	-200.481	194.021	-.109	-1.033	.304	-588.058	185.095

a. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel koefisien jarak dari perguruan tinggi dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.18), nilai sig. pada konstanta adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai konstanta pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari perguruan tinggi adalah signifikan. Sedangkan, nilai sig. pada koefisien variabel jarak dari perguruan tinggi adalah 0,304 lebih besar dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai koefisien variabel jarak dari perguruan tinggi pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari perguruan tinggi adalah tidak signifikan.

Jadi, jarak dari perguruan tinggi merupakan variabel yang tidak memiliki pengaruh dengan harga tanah permukiman. Hal ini dikarenakan nilai korelasinya <0,2 yaitu -0,109 (lihat Tabel 4.16). Faktor lain yang menyebabkan perguruan tinggi tidak memiliki hubungan dengan harga tanah permukiman adalah tidak adanya akses yang memadai atau tidak bisa dilalui langsung oleh kendaraan roda empat, sehingga harus memutar kendaraan terlebih dahulu (lihat Peta 3). Selain itu, adanya perbedaan harga tanah

permukiman di Kelurahan Kukusan dengan Kelurahan Pondokcina walaupun kedua Kelurahan berdekatan langsung dengan perguruan tinggi (Universitas Indonesia), terlihat pada titik sampel 23, 24, 28, 32, dan 33, yang merupakan titik sampel yang berada di Kelurahan Kukusan dengan harga tanah permukiman Rp800.001/m²-Rp2.000.000/m², sedangkan titik sampel 67 dan 70 yang berada di Kelurahan Pondokcina dengan harga tanah permukiman >Rp2.000.000/m². Perbedaan harga tanah permukiman ini lebih disebabkan oleh keberadaan titik sampel dengan jalan kolektor primer atau jalan margonda raya.

4. 8. Jarak dari Sekolah dengan Harga Tanah Permukiman

Hasil output analisa regresi harga tanah permukiman dengan jarak dari sekolah adalah sebagai berikut :

Tabel 4.19. Korelasi Jarak dari Sekolah dengan Harga Tanah Permukiman

		harga tanah	SEKOLAH
Pearson Correlation	harga tanah	1.000	-.049
	SEKOLAH	-.049	1.000
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.324
	SEKOLAH	.324	.
N	harga tanah	90	90
	SEKOLAH	90	90

Dilihat dari tabel korelasi jarak dari sekolah dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.19), kita memperoleh informasi bahwa korelasi antara variabel jarak dari sekolah dengan harga tanah permukiman dinyatakan dengan nilai -0,049 yang menunjukkan bahwa hubungan keduanya tidak searah atau berbanding terbalik dan tidak memiliki suatu hubungan. Nilai negatif (-) memiliki arti, bila semakin dekat dengan sekolah maka harga tanah permukiman semakin mahal, demikian sebaliknya. Akan tetapi, dengan nilai korelasi -0,049 dapat dinyatakan bahwa jarak dari sekolah tidak memiliki hubungan dengan harga tanah permukiman.

Sedangkan untuk uji signifikansi hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari sekolah, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.20. ANOVA Jarak dari Sekolah dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.44E+11	1	3.437E+11	.209	.648 ^a
	Residual	1.44E+14	88	1.641E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), SEKOLAH

b. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel ANOVA jarak dari sekolah dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.20), nilai sig. untuk jarak dari sekolah adalah 0,648. Karena nilai sig. 0,648 lebih besar dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari sekolah.

Tabel 4.21. Koefisien Jarak dari Sekolah dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	1464752	252269.7		5.806	.000	963419.157	1966085.294
	SEKOLAH	-219.992	480.671	-.049	-.458	.648	-1175.226	735.241

a. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel koefisien jarak dari sekolah dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.21), nilai sig. pada konstanta adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai konstanta pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari sekolah adalah signifikan. Sedangkan, nilai sig. pada koefisien variabel jarak dari sekolah adalah 0,648 lebih besar dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai koefisien variabel jarak dari sekolah pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari sekolah adalah tidak signifikan.

Jadi, jarak dari sekolah merupakan variabel yang tidak menunjukkan adanya suatu hubungan dengan harga tanah permukiman. Hal ini dikarenakan nilai korelasinya $<0,2$ yaitu 0,049. Berdasarkan kenyataan di lapangan banyak warga memilih tempat tinggal tidak berdasarkan dekat atau tidaknya dengan sekolah, baik itu SD, SMP, maupun SMA. Hal ini, didasarkan pada kedekatan dengan jalan atau aksesibilitas, walaupun tidak dekat sekolah asalkan ada akses dan sarana transportasi yang memadai menuju sekolah

tersebut maka itu tidak jadi masalah, sehingga sekolah tidak banyak pengaruhnya dengan harga tanah permukiman.

4.9. Jarak dari Fasilitas Kesehatan dengan Harga Tanah Permukiman

Hasil output analisa regresi harga tanah permukiman dengan jarak dari fasilitas kesehatan adalah sebagai berikut :

Tabel 4.22. Korelasi Jarak dari Fasilitas Kesehatan dengan Harga Tanah Permukiman

		harga tanah	fasilitas kesehatan
Pearson Correlation	harga tanah	1.000	-.284
	fasilitas kesehatan	-.284	1.000
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.003
	fasilitas kesehatan	.003	.
N	harga tanah	90	90
	fasilitas kesehatan	90	90

Dilihat dari tabel korelasi jarak dari fasilitas kesehatan dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.22), kita memperoleh informasi bahwa korelasi antara variabel jarak dari fasilitas kesehatan dengan harga tanah permukiman dinyatakan dengan nilai $-0,284$ yang menunjukkan bahwa hubungan keduanya tidak searah atau berbanding terbalik dan memiliki tingkat hubungan yang rendah. Nilai negatif (-) memiliki arti, bila semakin dekat dengan jalan kolektor maka harga tanah permukiman semakin mahal, demikian sebaliknya.

Sedangkan untuk uji signifikansi hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari fasilitas kesehatan, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.23. ANOVA Jarak dari Fasilitas Kesehatan dengan Harga Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.17E+13	1	1.167E+13	7.718	.007 ^a
	Residual	1.33E+14	88	1.512E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), fasilitas kesehatan

b. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel ANOVA jarak dari fasilitas kesehatan dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.23), nilai sig. untuk jarak dari fasilitas kesehatan adalah 0,007. Karena nilai sig. 0,007 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa ada hubungan linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari fasilitas kesehatan.

Tabel 4.24. Koefisien Jarak dari Fasilitas Kesehatan dengan Harga Tanah Permukiman

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1							
(Constant)	1911325	234859.3		8.138	.000	1444591.436	2378058.383
fasilitas kesehatan	-917.027	330.094	-.284	-2.778	.007	-1573.019	-261.035

a. Dependent Variable: harga tanah

Dilihat dari tabel koefisien jarak dari fasilitas kesehatan dengan harga tanah permukiman di atas (lihat Tabel 4.24), nilai sig. pada konstanta adalah 0,00 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai konstanta pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari fasilitas kesehatan adalah signifikan. Sedangkan, nilai sig. pada koefisien variabel jarak dari fasilitas kesehatan adalah 0,007 lebih kecil dari nilai α 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai koefisien variabel jarak dari fasilitas kesehatan pada model linier antara harga tanah permukiman dengan jarak dari fasilitas kesehatan adalah signifikan.

Jadi, jarak dari fasilitas kesehatan merupakan variabel yang mempengaruhi harga tanah permukiman dengan nilai 0,284 dan memiliki nilai negatif, yang artinya antara jarak dari fasilitas kesehatan dengan harga tanah permukiman menunjukkan tingkat hubungan yang rendah tetapi cukup signifikan, dimana semakin dekat dengan fasilitas kesehatan semakin mahal harga tanah permukiman. Semakin mahalnya harga tanah permukiman karena semakin dekatnya dengan fasilitas kesehatan didorong dengan kenyataan bahwa fasilitas-fasilitas kesehatan utama seperti rumah sakit ataupun klinik-klinik, berada di sepanjang jalan kolektor (lihat Peta 3). Seperti yang kita ketahui, bahwa jalan kolektor juga memiliki pengaruh terhadap harga tanah permukiman, sehingga fasilitas kesehatan juga memiliki pengaruh terhadap harga tanah permukiman.

4. 10. Nilai Tanah Permukiman

Nilai tanah permukiman merupakan suatu nilai dari sebidang tanah pada suatu permukiman yang dilihat dari variabel yang mempengaruhinya, antara lain jarak dari jalan kolektor, jarak dari jalan lokal, jarak dari stasiun kereta api, jarak dari pasar tradisional, jarak dari mal/pertokoan, jarak dari perguruan tinggi, jarak dari sekolah, dan jarak dari fasilitas kesehatan. Nilai tanah permukiman didapat dari persamaan linier yang dihasilkan dari analisis regresi berganda. Selain itu, analisis regresi berganda juga memperlihatkan korelasi, signifikansi, serta presentase determinannya.

Dilihat dari tabel korelasi nilai tanah permukiman di bawah (lihat Tabel 4.25), dapat kita baca bahwa hubungan antara harga tanah permukiman dengan variabel yang ada berbeda-beda nilai korelasinya, akan tetapi ada satu hal yang sama yaitu semua nilai memiliki nilai negatif, atau dengan kata lain semakin dekat dengan variabel yang ada semakin mahal harga tanah permukimannya, sehingga semakin tinggi nilai tanah permukiman tersebut.

Dari nilai-nilai tersebut ada satu variabel yang memiliki nilai korelasi paling tinggi, yaitu variabel jarak dari mal/pertokoan dengan nilai 0,446 sehingga nilai tanah semakin tinggi apabila mendekati mal/pertokoan. Mal/pertokoan merupakan pusat perekonomian penduduk, dimana lokasinya yang selalu mendekati pusat kegiatan penduduk di suatu daerah, dalam hal ini di Kecamatan Beji. Maka, jalan Margonda Raya yang menjadi lokasi mal/pertokoan tersebut (Depok Town Square atau Margo City), dapat dikatakan sebagai pusat dari Kecamatan Beji, sehingga harga tanahnya semakin mendekati jalan Margonda Raya semakin mahal. Harga tanah akan semakin mahal di jalan Margonda Raya yang memiliki pusat kegiatan seperti mal/pertokoan. Sedangkan, ada beberapa variabel yang tidak memiliki pengaruh terhadap harga tanah permukiman karena nilainya yang kurang dari 0,2 berdasarkan perhitungan SPSS, yaitu jarak dari jalan lokal, jarak dari perguruan tinggi, dan jarak dari sekolah.

Tabel 4.25. Korelasi Nilai Tanah Permukiman

		harga tanah	jalan kolektor	jalan lokal	stasiun KA	pasar tradisional	mal/pertokoan	PT	SEKOLAH	fasilitas kesehatan
Pearson Correlation	harga tanah	1.000	-.270	-.022	-.216	-.366	-.446	-.109	-.049	-.284
	jalan kolektor	-.270	1.000	-.222	.143	.430	.324	.166	.412	.634
	jalan lokal	-.022	-.222	1.000	-.251	.132	-.039	-.273	.113	-.225
	stasiun KA	-.216	.143	-.251	1.000	.093	.710	.893	-.140	.616
	pasar tradisional	-.366	.430	.132	.093	1.000	.703	.048	.486	.513
	mal/pertokoan	-.446	.324	-.039	.710	.703	1.000	.513	.170	.685
	PT	-.109	.166	-.273	.893	.048	.513	1.000	-.031	.623
	SEKOLAH	-.049	.412	.113	-.140	.486	.170	-.031	1.000	.242
fasilitas kesehatan	-.284	.634	-.225	.616	.513	.685	.623	.242	1.000	
Sig. (1-tailed)	harga tanah	.	.005	.417	.020	.000	.000	.152	.324	.003
	jalan kolektor	.005	.	.018	.089	.000	.001	.059	.000	.000
	jalan lokal	.417	.018	.	.009	.108	.357	.005	.144	.016
	stasiun KA	.020	.089	.009	.	.192	.000	.000	.095	.000
	pasar tradisional	.000	.000	.108	.192	.	.000	.326	.000	.000
	mal/pertokoan	.000	.001	.357	.000	.000	.	.000	.055	.000
	PT	.152	.059	.005	.000	.326	.000	.	.388	.000
	SEKOLAH	.324	.000	.144	.095	.000	.055	.388	.	.011
fasilitas kesehatan	.003	.000	.016	.000	.000	.000	.000	.011	.	
N	harga tanah	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	jalan kolektor	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	jalan lokal	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	stasiun KA	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	pasar tradisional	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	mal/pertokoan	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	PT	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	SEKOLAH	90	90	90	90	90	90	90	90	90
fasilitas kesehatan	90	90	90	90	90	90	90	90	90	

Pada tabel ANOVA nilai tanah permukiman di bawah (lihat Tabel 4.26), memiliki nilai sig. 0,01. Karena nilai sig. 0,01 lebih kecil dari nilai α 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa ada hubungan linier pada model regresi berganda.

Tabel 4.26. ANOVA Nilai Tanah Permukiman

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.87E+13	8	4.839E+12	3.698	.001 ^a
	Residual	1.06E+14	81	1.309E+12		
	Total	1.45E+14	89			

a. Predictors: (Constant), fasilitas kesehatan, jalan lokal, SEKOLAH, PT, pasar tradisional, jalan kolektor, mal/pertokoan, stasiun KA

b. Dependent Variable: harga tanah

Pada tabel determinan nilai tanah permukiman di bawah (lihat Tabel 4.27), diperoleh nilai $R^2 = 0,268$. Artinya variabel independen (jarak dari jalan kolektor, jarak dari jalan lokal, jarak dari stasiun kereta api, jarak dari pasar tradisional, jarak dari mal/pertokoan, jarak dari perguruan tinggi, jarak dari sekolah, dan jarak dari fasilitas kesehatan) dapat menerangkan variabilitas sebesar 26,8% dari variabel dependen (nilai tanah permukiman), sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain.

Tabel 4.27. Determinan Nilai Tanah Permukiman

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.517 ^a	.268	.195	1143999.883

a. Predictors: (Constant), fasilitas kesehatan, jalan lokal, S

b. Dependent Variable: harga tanah

Pada tabel koefisien nilai tanah permukiman di bawah (lihat Tabel 4.28), dapat terlihat variabel yang memiliki nilai koefisiennya dalam persamaan linier signifikan adalah variabel jarak dari mal/pertokoan dengan nilai signifikan di bawah nilai α 0,05 yaitu dengan nilai 0,035. Sedangkan, variabel lainnya tidak signifikan.

Tabel 4.28. Koefisien Nilai Tanah Permukiman

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1	(Constant)	1638414	888778.7		1.908	.060	-70286.612	3347113.816
	Jalan kolektor	-1532,760	781,560	-.283	-1.961	.053	-3087,820	22,299
	Jalan lokal	-1674,743	3832,193	-.046	-.437	.663	-9299,605	5950,119
	stasiun KA	905,909	753,421	.714	1,202	.233	-593,163	2404,981
	pasar tradisional	445,335	485,523	.310	.915	.363	-522,693	1413,362
	mal/pertokoan	-1502,444	702,543	-1,074	-2,139	.035	-2900,284	-104,604
	PT	-482,144	626,163	-.263	-.770	.444	-1728,013	763,725
	SEKOLAH	724,380	560,916	.160	1,315	.192	-371,771	1820,531
	fasilitas kesehatan	474,856	640,201	.147	.742	.460	-798,944	1748,686

a. Dependent Variable: harga tanah

Sehingga, persamaan liniernya adalah :

$$Y = 1638414 - 1532,760 X_1 - 1674,743 X_2 + 905,909 X_3 + 445,335 X_4 - 1502,444 X_5 - 482,144 X_6 + 724,380 X_7 + 474,856 X_8 \quad (4.1)$$

Dimana :

Y = harga tanah permukiman

X₁ = jarak dari jalan kolektor

X₂ = jarak dari jalan lokal

X₃ = jarak dari stasiun kereta api

X₄ = jarak dari pasar tradisional

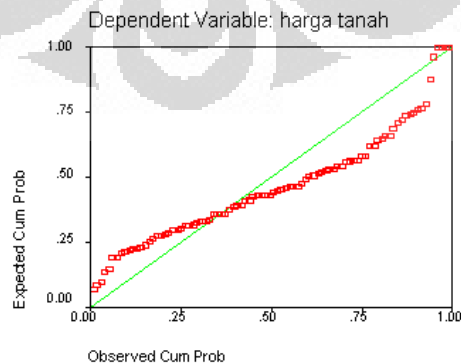
X₅ = jarak dari mal/pertokoan

X₆ = jarak dari perguruan tinggi

X₇ = jarak dari sekolah

X₈ = jarak dari fasilitas kesehatan

Dan data-data yang digunakan telah tercapai asumsi kenormalan dilihat dari sebaran titik-titik data di bawah ini (lihat Gambar 4.1):

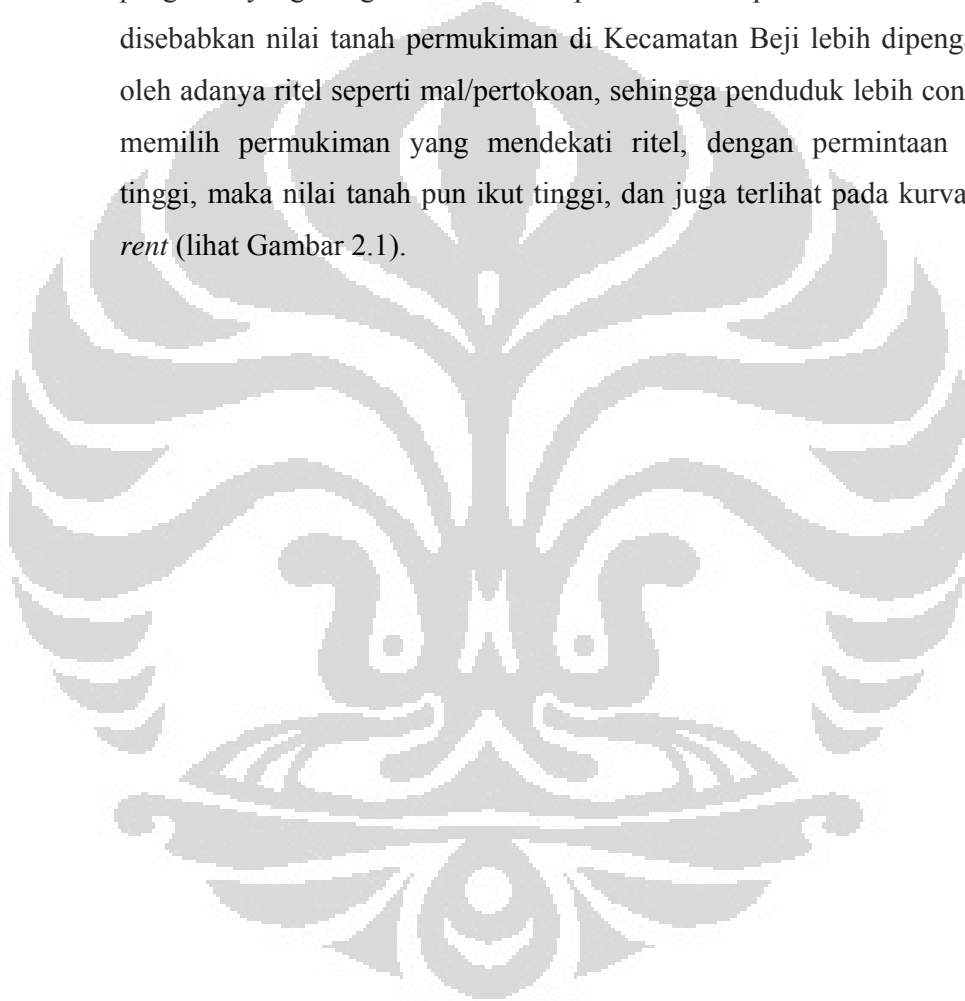


Gambar 4.1. Kurva Normalitas Nilai Tanah Permukiman

Jadi, nilai tanah permukiman pada penelitian ini di bagi menjadi tiga kelas yaitu nilai tanah permukiman tinggi, sedang, dan rendah. Nilai tanah permukiman yang tinggi, memiliki nilai $>2.000.000$ (lihat Tabel 2), terdapat pada titik-titik sampel yang berada tidak jauh dengan mal/pertokoan. Hal ini terlihat dari titik sampel 69, 70, 71, 73, dan 77 yang terletak dekat dengan mal/pertokoan yang berada di Kelurahan Pondokcina (Depok Town Square dan Margo City), serta titik sampel yang berada di Kelurahan Kemiri Muka antara lain titik 80 dan 84 (Mal Depok). Nilai tanah permukiman tinggi ini disebabkan oleh variabel-variabel seperti jarak dari jalan kolektor, jarak dari mal/pertokoan, jarak dari fasilitas kesehatan, dan jarak dari perguruan tinggi pada Kelurahan Pondokcina, sedangkan pada Kelurahan Kemiri Muka disebabkan oleh variabel-variabel seperti jarak dari jalan kolektor, jarak dari mal/pertokoan, jarak dari fasilitas kesehatan, dan jarak dari pasar tradisional kemiri muka. Kedua-duanya ada satu variabel yang sama yaitu jarak dari mal/pertokoan, hal ini disebabkan jarak dari mal/pertokoan merupakan variabel yang paling besar pengaruhnya dimana didukung oleh perhitungan SPSS dengan nilai korelasi 0,446 paling besar dibandingkan dengan variabel-variabel lainnya.

Nilai tanah permukiman sedang, memiliki nilai antara 1.000.001 sampai dengan 2.000.000, dimana tersebar merata pada permukiman di seluruh Kecamatan Beji, permukiman teratur maupun permukiman tidak teratur (lihat Peta 7). Sedangkan nilai tanah permukiman rendah, yang memiliki nilai $\leq 1.000.000$, tersebar di utara Kelurahan Tanah Baru hal ini disebabkan variabel yang memiliki pengaruh besar jauh dari Kelurahan Tanah Baru atau dengan kata lain jauh terhadap mal/pertokoan kurang lebih 4000 meter dari buffer mal/pertokoan (lihat Tabel 1). Adapun nilai tanah permukiman rendah yang lain tersebar disebagian Kelurahan Kukusan, seperti yang terlihat pada titik sampel 21, 22, 23, 24, dan 25, hal ini dikarenakan aksesnya yang kurang memadai atau hanya kendaraan-kendaraan tertentu saja yang bisa melaluinya. Jadi, berdasarkan besar kecil pengaruh dari variabel-variabel yang ada, mal/pertokoan memiliki

pengaruh yang paling besar diantara variabel-variabel yang lain didukung dengan perhitunagan SPSS dengan nilai korelasi 0,446. Sedangkan, untuk variabel-variabel seperti jarak dari jalan kolektor, jarak dari stasiun kereta api, jarak dari pasar tradisional, jarak dari fasilitas kesehatan cukup berpengaruh dalam terhadap nilai tanah permukiman, sedangkan jarak dari jalan lokal, jarak dari perguruan tinggi, dan jarak dari sekolah memiliki pengaruh yang sangat kecil terhadap nilai tanah permukiman. Hal ini, disebabkan nilai tanah permukiman di Kecamatan Beji lebih dipengaruhi oleh adanya ritel seperti mal/pertokoan, sehingga penduduk lebih condong memilih permukiman yang mendekati ritel, dengan permintaan yang tinggi, maka nilai tanah pun ikut tinggi, dan juga terlihat pada kurva *bid-rent* (lihat Gambar 2.1).



BAB 5

KESIMPULAN

1. a. Nilai tanah permukiman yang tinggi dengan nilai $>2.000.000/m^2$ terdapat di sekitar mal/pertokoan dengan radius 100 meter hingga 200 meter dari mal/pertokoan tersebut yang terletak di jalan Margonda Raya yang merupakan jalan kolektor primer di Kecamatan Beji, serta dekat dengan pasar tradisional dan fasilitas kesehatan yang baik, yang berada di sebelah selatan Kelurahan Kemiri Muka dan sebelah selatan Kelurahan Pondok Cina.
b. Nilai tanah permukiman yang sedang dengan nilai $1.000.001/m^2$ - $2.000.000/m^2$ terdapat di permukiman dengan jalan yang dapat dilalui dengan kendaraan roda empat, serta dekat dengan stasiun kereta api, yaitu di sebelah utara Kelurahan Pondok Cina, sebelah utara Kelurahan Kemiri Muka, Kelurahan Kukusan, Kelurahan Beji, dan Kelurahan Beji Timur.
c. Nilai tanah permukiman yang rendah dengan nilai $\leq 1.000.000/m^2$ terdapat di permukiman dengan jalan yang tidak dapat dilalui oleh kendaraan roda empat serta jauh dari mal/pertokoan atau pasar, stasiun kereta api, fasilitas kesehatan, seperti di Kelurahan Tanah Baru, dan di sebelah utara Kelurahan Kukusan.
2. Variabel yang mempengaruhi nilai tanah permukiman yaitu jarak dari jalan kolektor, jarak dari stasiun kereta api, jarak dari mal/pertokoan, jarak pasar tradisional, jarak dari fasilitas kesehatan. Variabel yang paling mempengaruhi harga tanah permukiman adalah jarak dari mal/pertokoan. Variabel yang tidak mempengaruhi nilai tanah permukiman adalah jarak dari jalan lokal, jarak dari perguruan tinggi, dan jarak dari sekolah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonymous. 2008. *Bekasi, Tingkat Hunian Tertinggi di Jabodetabek*. Diakses melalui situs <http://bicararumah.com/content/bekasi-tingkat-hunian-tertinggi-di-jabodetabek>, pada jam 15.06 senin 21 April 2008.
- Depok, Pemkot. 2006. *Beji*. Diakses melalui situs <http://www.depok.go.id>, pada jam 23.53 jumat 16 Mei 2008.
- Depok, Pemkot. 2006. *Data Kota*. Diakses melalui situs <http://www.depok.go.id>, pada jam 23.48 jumat 16 Mei 2008.
- Depok, Pemkot. 2006. *Profil Kota*. Diakses melalui situs <http://www.depok.go.id>, pada jam 23.50 jumat 16 Mei 2008.
- Hartshorn, Truman A. 1992. *Interpreting The City : An Urban Geography*. John Willey & Sons, Inc. Kanada.
- Kartono, Hari. 1989. *Harga Tanah di DKI Jakarta*. Departemen Geografi Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia. Depok.
- Lloyd, Peter E & Peter Dicken. 1977. *Location In Space : A Theoretical Approach to Economic Geography*. A Wheaton & Company. Inggris.
- Makful, M R. 1997. *Studi Harga Tanah Tempat Tinggal terhadap Jarak dengan Daerah Pusat Usaha di Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur*. Skripsi Sarjana Departemen Geografi FMIPA UI. Depok.
- Northam, M. Ray. 1975. *Urban Geography*. John Willey and Sons. New York.
- Pacione, Michael. 2001. *Urban Geography a global perspective*. Routledge. London and New York.
- Rachmaningtyas, Ipung S H. 1994. *Pola Harga Tanah dan Kaitannya dengan Penggunaan Tanah, Fasilitas Kota, dan Aksesibilitas di Depok*. Skripsi Sarjana Departemen Geografi FMIPA UI. Depok.
- Sulaiman, Wahid. 2004. *Analisis Regresi Menggunakan SPSS*. ANDI. Yogyakarta.
- Suparno & Endy. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. ANDI. Yogyakarta.
- Tika, H. Moh. Pabundu. 2005. *Metode Penelitian Geografi*. Bumi Aksara. Jakarta.

Foto Survei



Foto 1. Titik Sampel 3



Foto 2. Titik Sampel 6



Foto 3. Titik Sampel 12



Foto 4. Titik Sampel 16



Foto 5. Titik Sampel 27



Foto 6. Titik Sampel 34



Foto 7. Titik Sampel 49



Foto 8. Titik Sampel 54



Foto 9. Titik Sampel 69



Foto 10. Titik Sampel 71



Foto 11. Titik Sampel 73



Foto 12. Titik Sampel 87

Tabel 1. Titik Sampel

TS	x	y	harga tanah	jarak dari (m)							
				jalan kolektor	jalan lokal	stasiun KA	pasar tradisional	mal/pertokoan	PT	sekolah	fasilitas kesehatan
1	699434	9296126	1,000,000	500	50	3400	3500	3400	2000	700	1400
2	698629	9295979	800,000	1300	50	4200	4000	4200	2700	1300	2100
3	699290	9295684	800,000	700	50	3400	3300	3500	2000	600	1400
4	700110	9295673	500,000	200	50	2600	2700	2700	1200	300	600
5	699165	9295385	500,000	900	50	3600	3200	3400	2100	800	1500
6	699424	9295328	800,000	700	100	3300	3000	3200	1800	500	1200
7	699699	9295424	750,000	400	150	3100	2800	3000	1600	300	900
8	700076	9295371	1,000,000	100	50	2700	2300	2700	1200	400	600
9	699043	9294823	600,000	700	50	3800	3000	3300	2300	400	1600
10	699427	9295085	800,000	600	50	3400	2800	3100	1900	500	1300
11	699865	9295075	600,000	200	50	3000	2400	2700	1400	100	900
12	699844	9294970	800,000	200	50	3000	2400	2600	1500	100	900
13	699508	9294539	500,000	200	50	3400	2500	2800	1900	300	1100
14	699156	9294319	500,000	400	50	3800	2800	3000	2300	400	1500
15	699396	9294403	400,000	200	50	3600	2600	2800	2100	300	1200
16	699703	9294348	600,000	100	50	3300	2300	2500	1900	100	900
17	700047	9294455	600,000	100	50	2900	2000	2200	1500	200	600
18	699299	9294189	600,000	400	50	3700	2600	2900	2300	500	1400
19	699757	9293890	700,000	100	150	3500	2100	2400	2100	500	1000
20	699492	9293528	1,200,000	200	50	3900	2400	2600	2500	800	1200
21	700906	9296750	1,000,000	100	100	1900	3300	2400	800	400	400
22	701281	9296885	800,000	400	50	1500	3300	2200	500	300	600
23	701722	9296933	1,000,000	800	50	1100	3300	2000	100	600	1000
24	701579	9296645	1,500,000	600	100	1200	3000	1900	100	400	700
25	701199	9296620	600,000	300	100	1600	3100	2100	500	100	400
26	700856	9296300	2,000,000	100	50	1900	2800	2200	700	600	200
27	701078	9296156	1,000,000	300	100	1700	2600	1900	500	600	300
28	701432	9296159	1,500,000	600	50	1400	2600	1600	100	600	600
29	700559	9296318	1,250,000	300	50	2200	3000	2400	1000	800	500
30	700672	9296030	1,500,000	100	100	2100	2700	2200	800	700	500
31	701033	9295904	1,200,000	300	150	1700	2400	1800	400	800	600
32	701302	9295760	1,500,000	700	50	1400	2200	1500	100	900	800
33	701231	9295567	1,200,000	700	50	1500	2000	1500	100	700	700

34	700467	9295614	1,500,000	200	50	2300	2400	2300	800	300	200
35	700850	9295567	1,000,000	300	50	1900	2200	1900	500	400	300
36	701162	9295303	750,000	500	50	1600	1800	1600	100	600	600
37	700801	9295289	1,000,000	300	50	2000	1900	1900	500	300	300
38	700549	9295223	700,000	100	200	2200	2000	2200	700	100	300
39	700964	9294973	800,000	200	50	1900	1600	1800	500	500	500
40	701363	9295062	1,000,000	300	100	1500	1500	1400	200	300	300
41	700323	9295068	750,000	300	50	2500	2100	2300	1000	300	600
42	700711	9295079	600,000	200	100	2100	1800	2000	600	200	500
43	700622	9294786	1,000,000	100	50	2300	1700	1900	800	300	400
44	701186	9294741	1,000,000	100	150	1800	1300	1500	600	400	300
45	700458	9294477	700,000	200	100	2600	1600	1900	1200	300	200
46	700591	9294470	1,500,000	100	100	2400	1500	1700	1100	200	100
47	700959	9294516	750,000	200	50	2100	1200	1500	900	200	400
48	700865	9294206	750,000	100	50	2400	1100	1400	1200	300	100
49	700243	9294055	2,000,000	300	50	3000	1700	1900	1700	200	500
50	701138	9294874	800,000	100	50	1800	1400	1600	500	500	400
51	699959	9293883	800,000	200	50	3300	1900	2200	2000	300	800
52	700434	9293695	2,000,000	300	50	3000	1400	1700	1900	300	300
53	700573	9293625	2,000,000	100	50	2900	1300	1500	1900	400	200
54	700807	9293613	700,000	200	50	2800	1100	1300	1800	400	300
55	700214	9293517	1,000,000	500	50	3300	1700	1900	2100	300	500
56	701617	9295078	1,000,000	300	50	1200	1500	1100	100	100	400
57	701522	9294795	1,500,000	100	100	1500	1200	1300	400	200	100
58	701739	9294812	1,250,000	200	50	1300	1200	1100	300	300	400
59	701729	9294586	1,000,000	100	50	1400	1000	1100	600	200	400
60	701440	9294361	1,000,000	200	100	1800	800	1000	900	200	300
61	701665	9294343	2,000,000	100	50	1700	700	900	800	300	300
62	702655	9296771	1,500,000	100	100	300	3300	1600	200	1300	400
63	702953	9296807	700,000	300	150	400	3400	1700	200	1400	400
64	702680	9296502	1,500,000	200	100	100	3000	1300	300	1100	200
65	703205	9296629	800,000	500	50	500	3300	1500	600	1200	500
66	703079	9296233	700,000	300	150	500	2900	1100	500	800	300
67	702810	9295975	4,000,000	100	100	400	2600	800	200	500	100
68	703300	9295920	700,000	500	100	700	2700	900	500	700	500
69	702930	9295634	1,500,000	100	100	300	2300	500	200	200	400
70	702774	9295530	2,500,000	100	50	200	2100	400	300	100	500

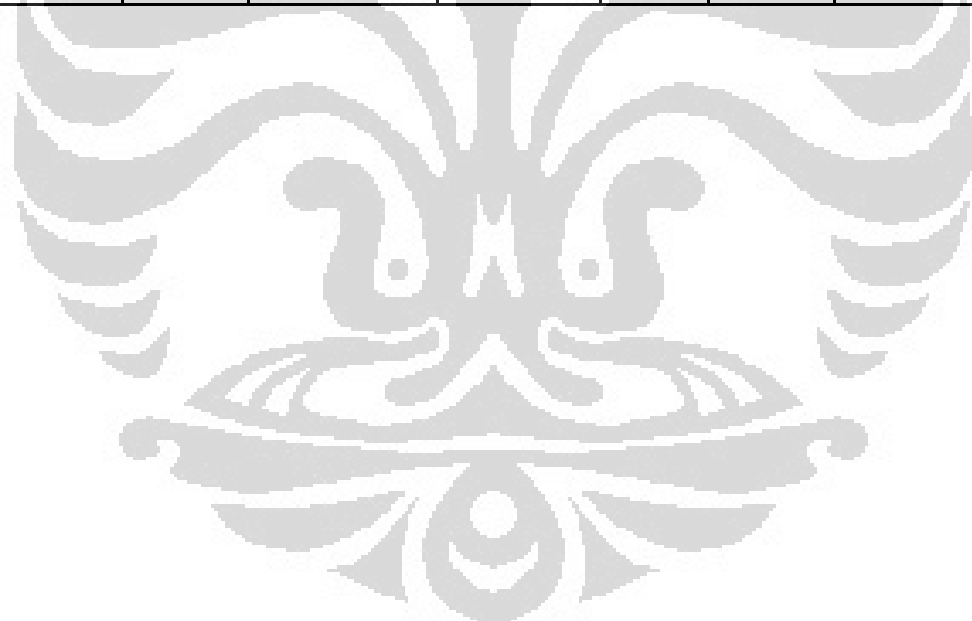
71	702974	9295350	1,500,000	300	50	400	2100	300	500	200	700
72	703575	9295094	700,000	900	50	1100	2300	800	1000	800	1000
73	702613	9295064	1,000,000	100	150	600	1600	200	300	500	300
74	702962	9294810	1,000,000	400	50	900	1700	400	700	200	300
75	703293	9294535	2,000,000	800	50	1300	1900	800	1100	400	700
76	702202	9294637	1,200,000	400	50	1100	1100	800	300	200	500
77	702625	9294621	8,000,000	100	50	1000	1300	600	500	400	200
78	702869	9294543	700,000	300	50	1100	1400	700	700	200	300
79	702023	9294185	1,500,000	400	50	1600	600	600	800	200	500
80	702357	9294233	6,000,000	100	150	1500	800	700	700	200	500
81	702969	9294295	1,200,000	500	50	1400	1400	900	1000	400	600
82	701849	9293957	600,000	400	50	1900	300	400	1100	300	400
83	701337	9293777	2,500,000	100	50	2300	500	800	1400	400	400
84	702096	9293799	2,500,000	200	50	1900	400	200	1200	400	200
85	702548	9293867	700,000	300	100	1800	800	600	1200	400	300
86	702216	9293657	6,000,000	100	50	2100	500	200	1300	500	200
87	701292	9293427	2,800,000	100	50	2700	600	800	1800	500	700
88	701522	9293518	1,500,000	200	50	2500	400	600	1600	200	700
89	701998	9293408	6,000,000	100	50	2300	400	300	1600	400	500
90	702612	9293443	800,000	500	50	2200	900	500	1600	800	500

Tabel 2. Nilai Tanah

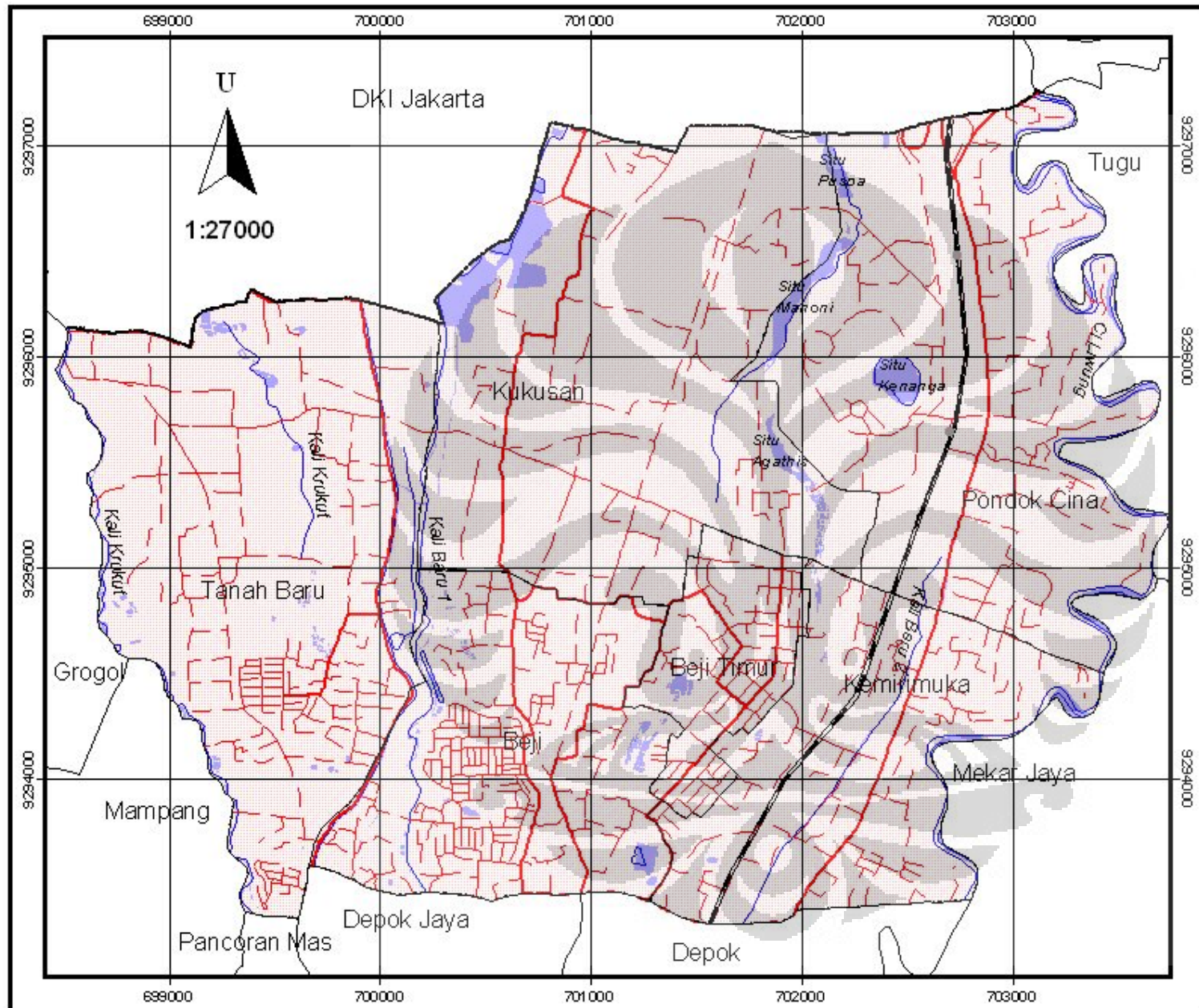
TS	x	y	jarak dari (m)								nilai tanah	
			jalan kolektor	jalan lokal	stasiun KA	pasar tradisional	mal/pertokoan	PT	sekolah	fasilitas kesehatan	nominal	kelas
1	699434	9296126	500	50	3400	3500	3400	2000	700	1400	526,327	rendah
2	698629	9295979	1300	50	4200	4000	4200	2700	1300	2100	-524,915	
3	699290	9295684	700	50	3400	3300	3500	2000	600	1400	-91,975	
4	700110	9295673	200	50	2600	2700	2700	1200	300	600	672,949	rendah
5	699165	9295385	900	50	3600	3200	3400	2100	800	1500	32,513	rendah
6	699424	9295328	700	100	3300	3000	3200	1800	500	1200	-20,150	
7	699699	9295424	400	150	3100	2800	3000	1600	300	900	195,276	rendah
8	700076	9295371	100	50	2700	2300	2700	1200	400	600	811,120	rendah
9	699043	9294823	700	50	3800	3000	3300	2300	400	1600	242,729	rendah
10	699427	9295085	600	50	3400	2800	3100	1900	500	1300	367,902	rendah
11	699865	9295075	200	50	3000	2400	2700	1400	100	900	802,864	rendah
12	699844	9294970	200	50	3000	2400	2600	1500	100	900	904,894	rendah
13	699508	9294539	200	50	3400	2500	2800	1900	300	1100	1,058,292	sedang
14	699156	9294319	400	50	3800	2800	3000	2300	400	1500	1,016,738	sedang
15	699396	9294403	200	50	3600	2600	2800	2100	300	1200	1,235,064	sedang
16	699703	9294348	100	50	3300	2300	2500	1900	100	900	1,242,796	sedang
17	700047	9294455	100	50	2900	2000	2200	1500	200	600	1,320,404	sedang
18	699299	9294189	400	50	3700	2600	2900	2300	500	1400	1,012,277	sedang
19	699757	9293890	100	150	3500	2100	2400	2100	500	1000	1,558,490	sedang
20	699492	9293528	200	50	3900	2400	2600	2500	800	1200	1,887,591	sedang
21	700906	9296750	100	100	1900	3300	2400	800	400	400	996,610	rendah
22	701281	9296885	400	50	1500	3300	2200	500	300	600	725,821	rendah
23	701722	9296933	800	50	1100	3300	2000	100	600	1000	650,956	rendah
24	701579	9296645	600	100	1200	3000	1900	100	400	700	693,673	rendah
25	701199	9296620	300	100	1600	3100	2100	500	100	400	707,281	rendah
26	700856	9296300	100	50	1900	2800	2200	700	600	200	1,256,288	sedang
27	701078	9296156	300	100	1700	2600	1900	500	600	300	1,190,397	sedang
28	701432	9296159	600	50	1400	2600	1600	100	600	600	1,328,581	sedang
29	700559	9296318	300	50	2200	3000	2400	1000	800	500	1,152,776	sedang
30	700672	9296030	100	100	2100	2700	2200	800	700	500	1,475,879	sedang
31	701033	9295904	300	150	1700	2400	1800	400	800	600	1,503,385	sedang
32	701302	9295760	700	50	1400	2200	1500	100	900	800	1,459,701	sedang
33	701231	9295567	700	50	1500	2000	1500	100	700	700	1,268,863	sedang
34	700467	9295614	200	50	2300	2400	2300	800	300	200	871,468	rendah
35	700850	9295567	300	50	1900	2200	1900	500	400	300	1,132,306	sedang

36	701162	9295303	500	50	1600	1800	1600	100	600	600	1,306,771	sedang
37	700801	9295289	300	50	2000	1900	1900	500	300	300	1,016,859	sedang
38	700549	9295223	100	200	2200	2000	2200	700	100	300	605,876	rendah
39	700964	9294973	200	50	1900	1600	1800	500	500	500	1,336,035	sedang
40	701363	9295062	300	100	1500	1500	1400	200	300	300	1,197,898	sedang
41	700323	9295068	300	50	2500	2100	2300	1000	300	600	859,287	rendah
42	700711	9295079	200	100	2100	1800	2000	600	200	500	956,529	rendah
43	700622	9294786	100	50	2300	1700	1900	800	300	400	1,408,959	sedang
44	701186	9294741	100	150	1800	1300	1500	600	400	300	1,332,755	sedang
45	700458	9294477	200	100	2600	1600	1900	1200	300	200	1,111,356	sedang
46	700591	9294470	100	100	2400	1500	1700	1100	200	100	1,267,696	sedang
47	700959	9294516	200	50	2100	1200	1500	900	200	400	1,332,159	sedang
48	700865	9294206	100	50	2400	1100	1400	1200	300	100	1,648,256	sedang
49	700243	9294055	300	50	3000	1700	1900	1700	200	500	1,277,661	sedang
50	701138	9294874	100	50	1800	1400	1600	500	500	400	1,562,656	sedang
51	699959	9293883	200	50	3300	1900	2200	2000	300	800	1,411,295	sedang
52	700434	9293695	300	50	3000	1400	1700	1900	300	300	1,325,587	sedang
53	700573	9293625	100	50	2900	1300	1500	1900	400	200	1,822,456	sedang
54	700807	9293613	200	50	2800	1100	1300	1800	400	300	1,885,711	sedang
55	700214	9293517	500	50	3300	1700	1900	2100	300	500	1,122,462	sedang
56	701617	9295078	300	50	1200	1500	1100	100	100	400	1,411,420	sedang
57	701522	9294795	100	100	1500	1200	1300	400	200	100	1,257,256	sedang
58	701739	9294812	200	50	1300	1200	1100	300	300	400	1,570,133	sedang
59	701729	9294586	100	50	1400	1000	1100	600	200	400	1,507,852	sedang
60	701440	9294361	200	100	1800	800	1000	900	200	300	1,502,251	sedang
61	701665	9294343	100	50	1700	700	900	800	300	300	1,875,037	sedang
62	702655	9296771	100	100	300	3300	1600	200	1300	400	1,690,339	sedang
63	702953	9296807	300	150	400	3400	1700	200	1400	400	1,357,368	sedang
64	702680	9296502	200	100	100	3000	1300	300	1100	200	1,384,952	sedang
65	703205	9296629	500	50	500	3300	1500	600	1200	500	1,274,588	sedang
66	703079	9296233	300	150	500	2900	1100	500	800	300	1,500,001	sedang
67	702810	9295975	100	100	400	2600	800	200	500	100	1,949,190	sedang
68	703300	9295920	500	100	700	2700	900	500	700	500	1,692,323	sedang
69	702930	9295634	100	100	300	2300	500	200	200	400	2,100,875	tinggi
70	702774	9295530	100	50	200	2100	400	300	100	500	2,082,031	tinggi
71	702974	9295350	300	50	400	2100	300	500	200	700	2,177,886	tinggi
72	703575	9295094	900	50	1100	2300	800	1000	800	1000	1,566,224	sedang
73	702613	9295064	100	150	600	1600	200	300	500	300	2,549,523	tinggi
74	702962	9294810	400	50	900	1700	400	700	200	300	1,862,815	sedang

75	703293	9294535	800	50	1300	1900	800	1100	400	700	1,242,125	sedang
76	702202	9294637	400	50	1100	1100	800	300	200	500	1,463,647	sedang
77	702625	9294621	100	50	1000	1300	600	500	400	200	2,128,430	tinggi
78	702869	9294543	300	50	1100	1400	700	700	200	300	1,612,939	sedang
79	702023	9294185	400	50	1600	600	600	800	200	500	1,753,351	sedang
80	702357	9294233	100	150	1500	800	700	700	200	500	1,942,150	sedang
81	702969	9294295	500	50	1400	1400	900	1000	400	600	1,420,360	sedang
82	701849	9293957	400	50	1900	300	400	1100	300	400	2,072,321	tinggi
83	701337	9293777	100	50	2300	500	800	1400	400	400	2,310,397	tinggi
84	702096	9293799	200	50	1900	400	200	1200	400	200	2,653,148	tinggi
85	702548	9293867	300	100	1800	800	600	1200	400	300	1,950,186	sedang
86	702216	9293657	100	50	2100	500	200	1300	500	200	3,056,362	tinggi
87	701292	9293427	100	50	2700	600	800	1800	500	700	2,739,331	tinggi
88	701522	9293518	200	50	2500	400	600	1600	200	700	2,495,410	tinggi
89	701998	9293408	100	50	2300	400	300	1600	400	500	2,968,142	tinggi
90	702612	9293443	500	50	2200	900	500	1600	800	500	2,476,378	tinggi



Peta 1

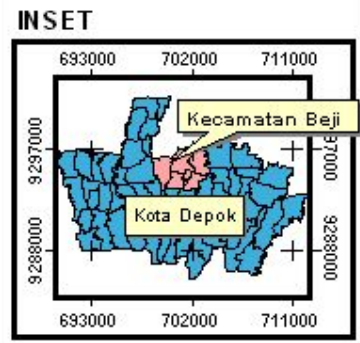


**ADMINISTRASI
KECAMATAN BEJI**

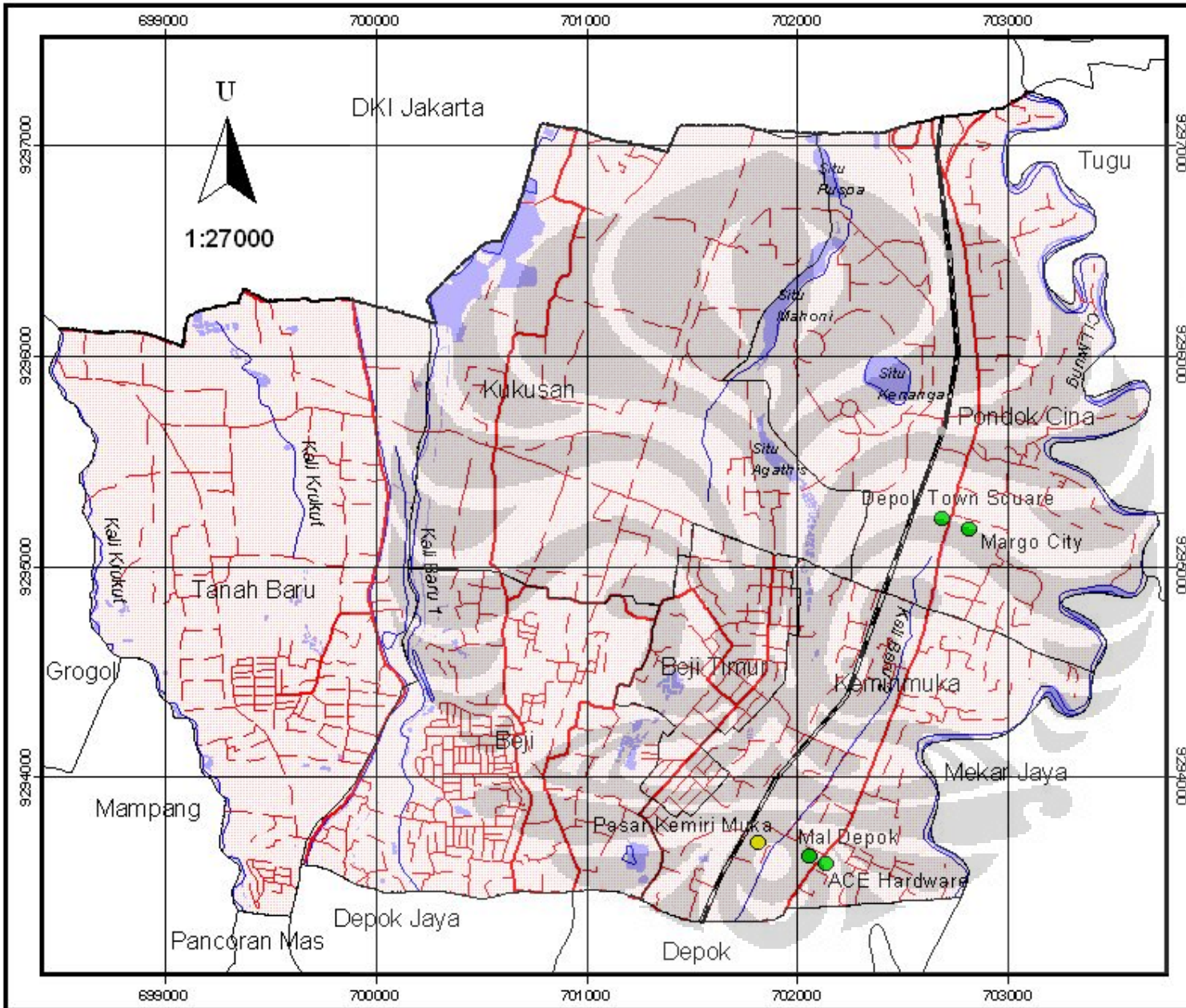
KETERANGAN :

- Stasiun KA
- Batas Propinsi
- Batas Kecamatan
- - - Batas Kelurahan
- +— Jalur Kereta Api
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- - - Jalan Lokal
- Sungai
- Perairan

Sumber : Pemerintah Daerah Depok Tahun 2006



Peta 2



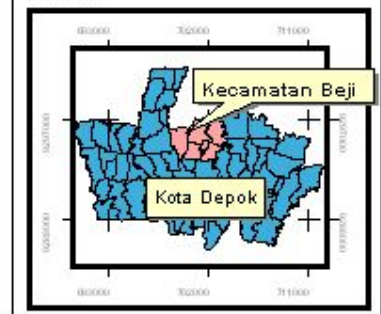
**FASILITAS EKONOMI
KECAMATAN BEJI**

KETERANGAN :

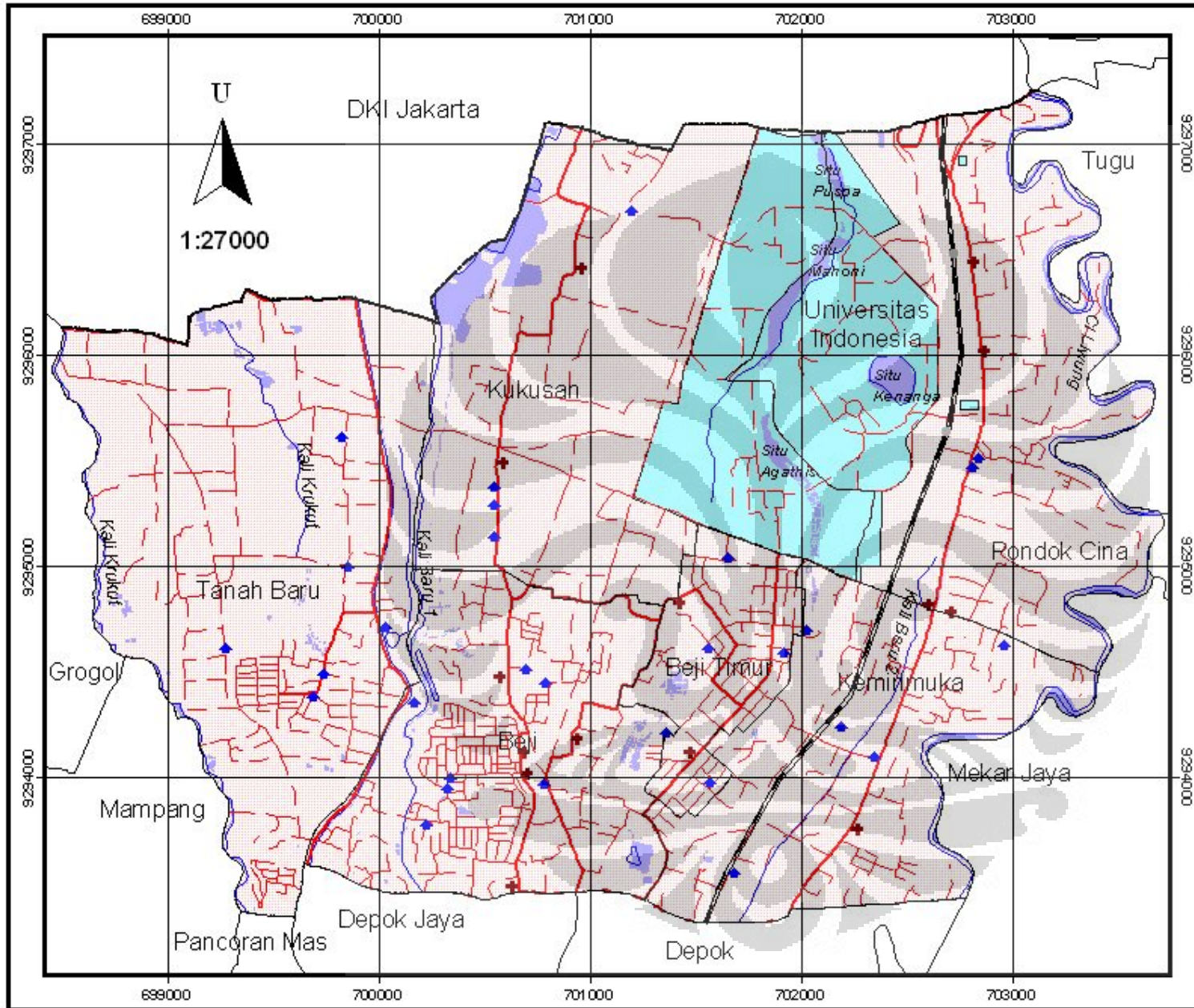
- Stasiun KA
- Mal/pertokoan
- Pasar Tradisional
- Batas Propinsi
- Batas Kecamatan
- - - Batas Kelurahan
- Jalur Kereta Api
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- - - Jalan Lokal
- Sungai
- Perairan

Sumber : Peta Gunther
Tahun 2007/2008

INSET



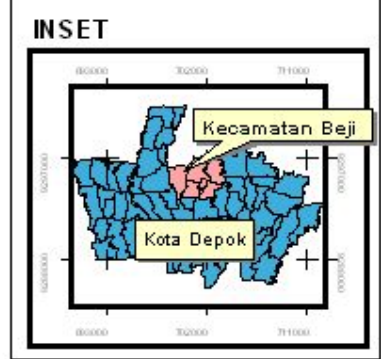
Peta 3



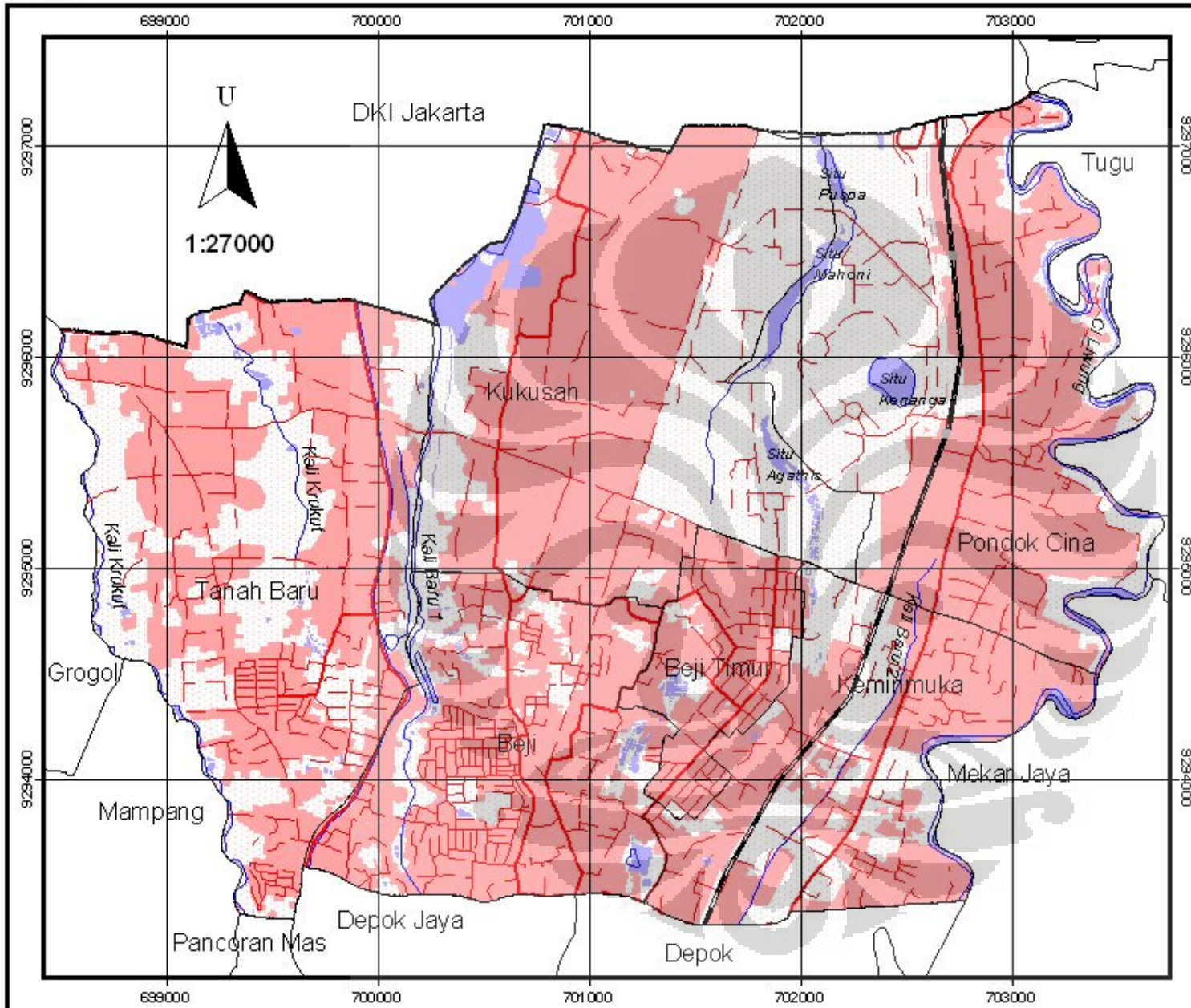
**FASILITAS SOSIAL
KECAMATAN BEJI**

- KETERANGAN :**
- Stasiun KA
 - ✚ Fasilitas Kesehatan
 - ◆ Sekolah
 - Perguruan Tinggi
 - Batas Propinsi
 - ⋯ Batas Kecamatan
 - - - Batas Kelurahan
 - Jalur Kereta Api
 - Jalan Kolektor Primer
 - Jalan Kolektor Sekunder
 - Jalan Lokal
 - Sungai
 - Perairan

Sumber : Peta Gunther
Tahun 2007/2008



Peta 4



PERMUKIMAN KECAMATAN BEJI

KETERANGAN :

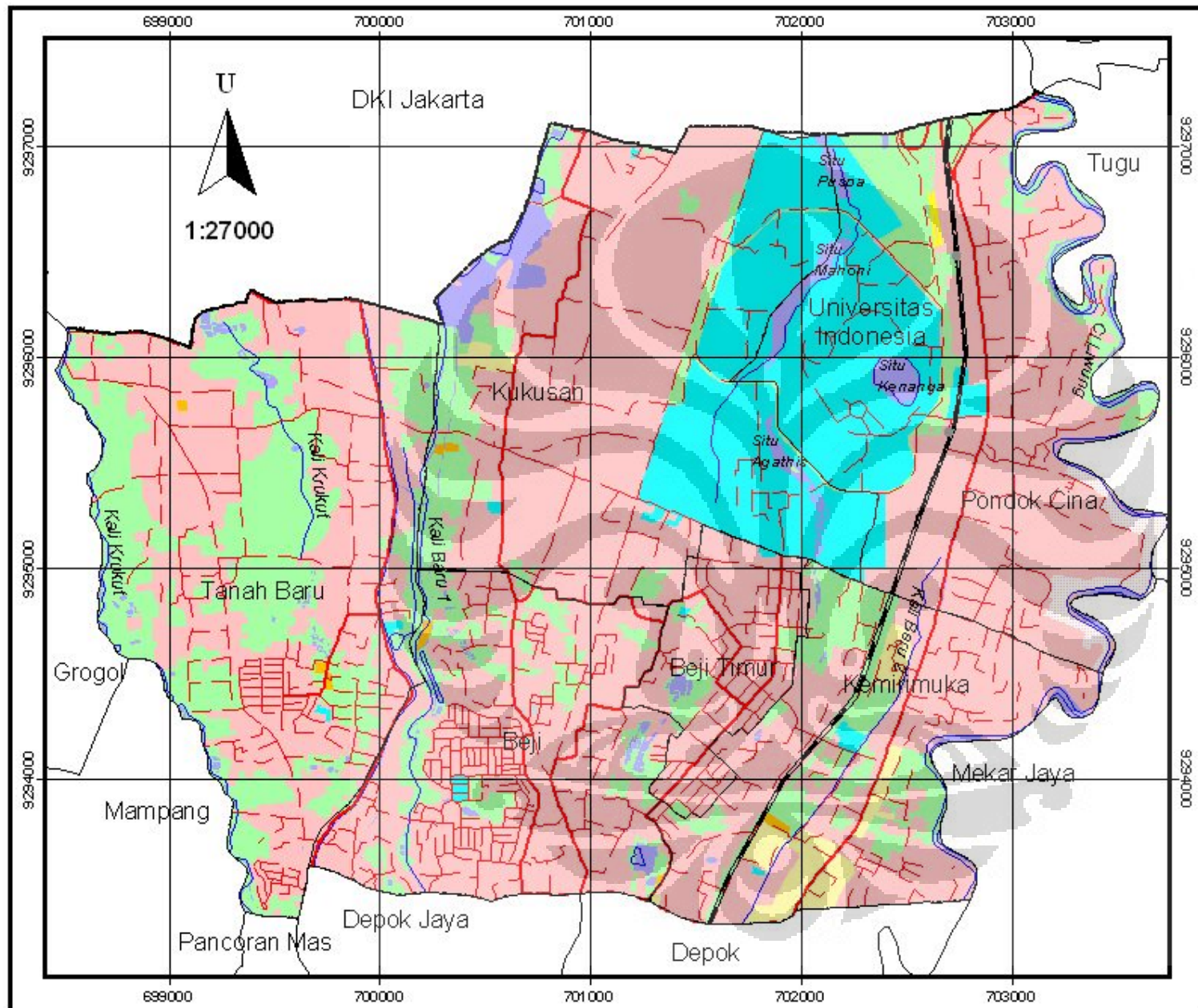
- Stasiun KA
- Batas Propinsi
- ⋯ Batas Kecamatan
- - - Batas Kelurahan
- Jalur Kereta Api
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- Jalan Lokal
- Sungai
- Perairan
- Permukiman
- Non-permukiman

Sumber : Pemerintah Daerah Depok
Tahun 2002

INSET



Peta 5



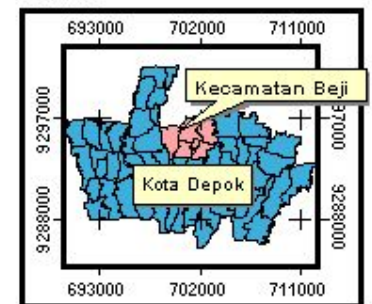
**PENGUNAAN TANAH
KECAMATAN BEJI**

KETERANGAN :

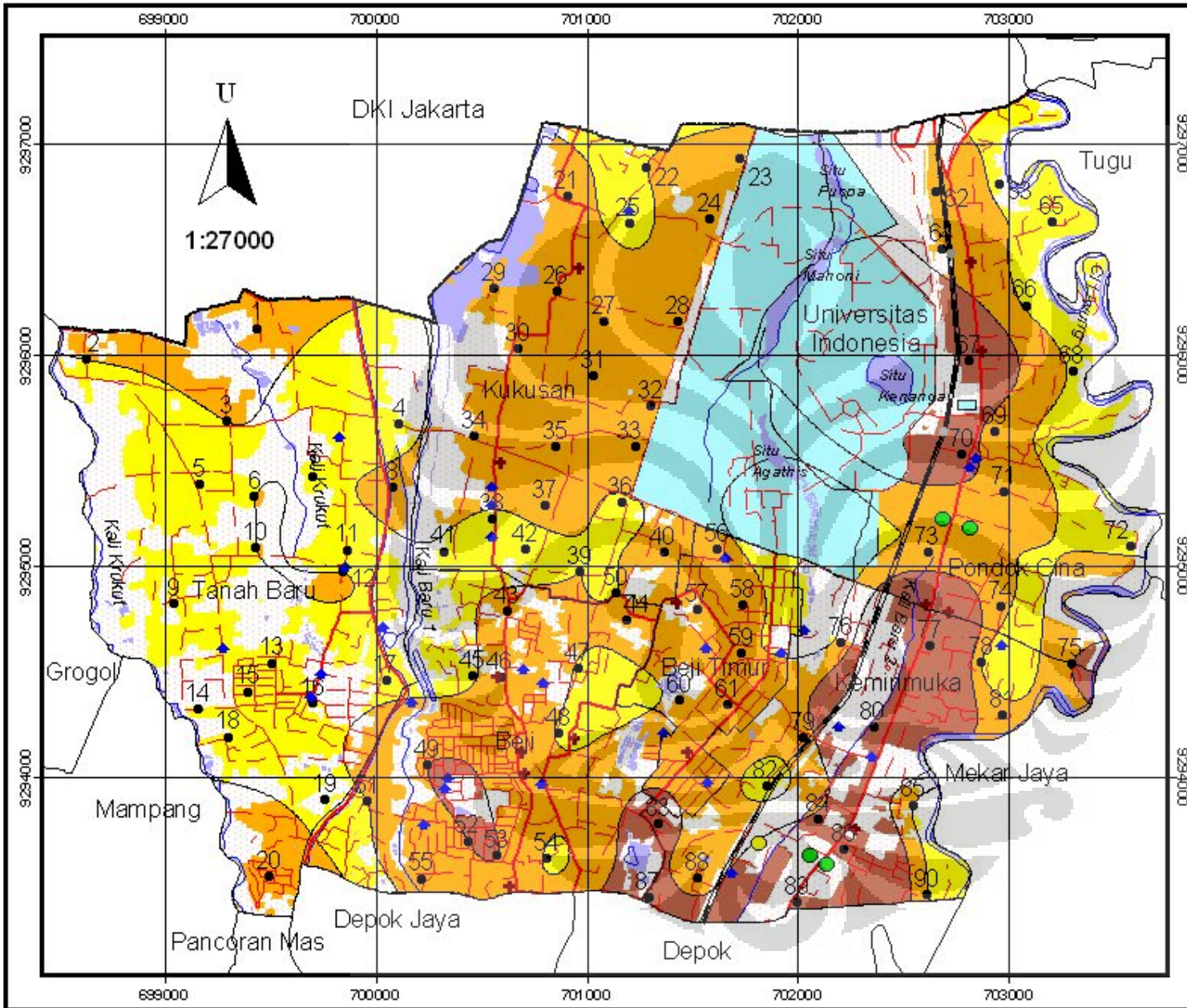
- Stasiun KA
- Batas Propinsi
- Batas Kecamatan
- - - Batas Kelurahan
- Jalur Kereta Api
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- Jalan Lokal
- Sungai
- Perairan
- Industri
- Komersil
- Lahan Terbuka
- Pendidikan dan Fasilitas Umum
- Pemerintahan
- Permukiman

Sumber : Pemerintah Daerah Depok Tahun 2002

INSET



Peta 6

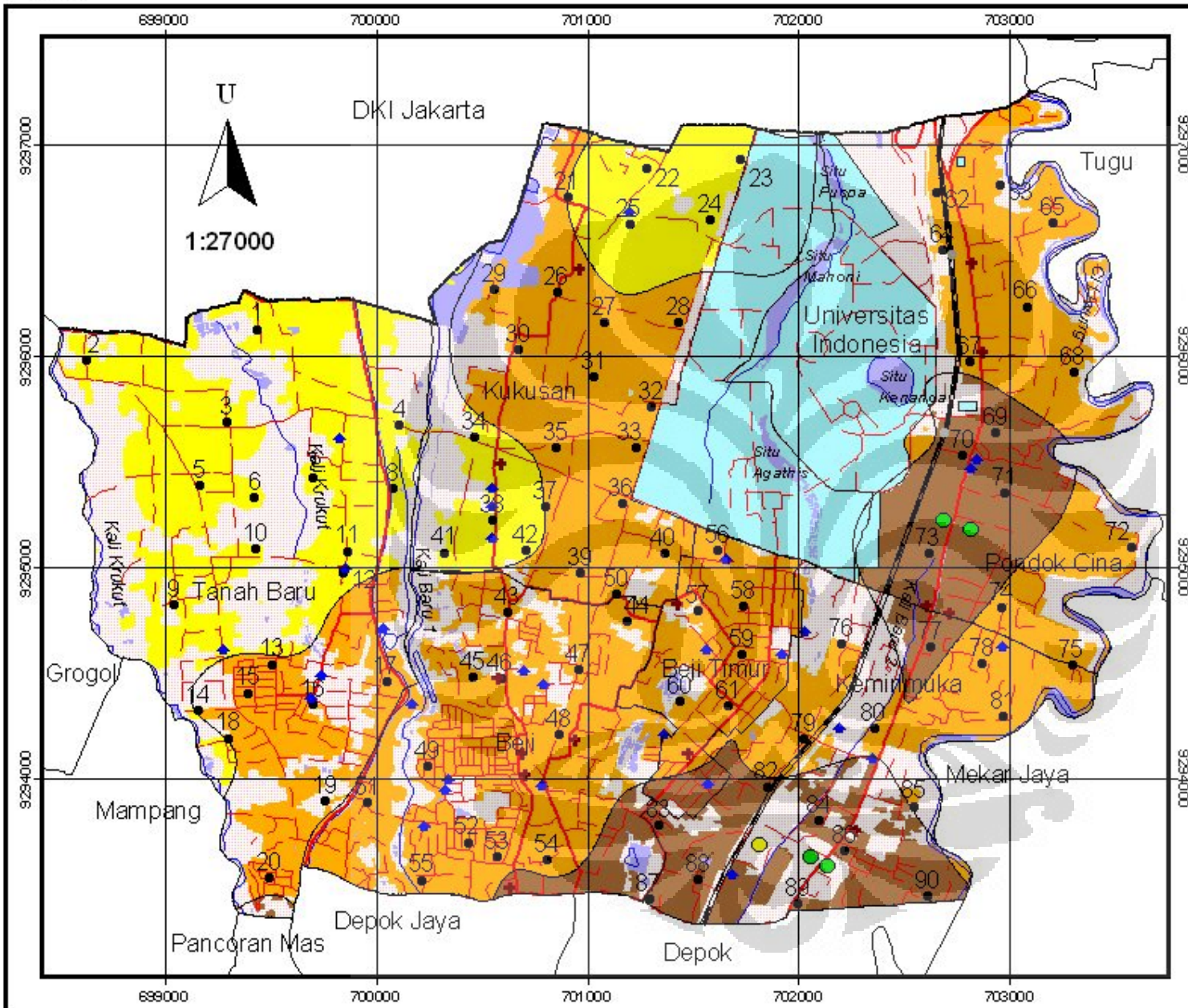


**HARGA TANAH
PERMUKIMAN
KECAMATAN BEJI**

- KETERANGAN :**
- Titik Sampel
 - Stasiun KA
 - ✚ Fasilitas Kesehatan
 - Sekolah
 - Mal/pertokoan
 - Pasar Tradisional
 - Perguruan Tinggi
 - Batas Propinsi
 - Batas Kecamatan
 - - - Batas Kelurahan
 - Jalur Kereta Api
 - Jalan Kolektor Primer
 - Jalan Kolektor Sekunder
 - Jalan Lokal
 - Sungai
 - Perairan
 - Non-permukiman
 - ≤ 800000/m²
 - 800001/m² - 2000000/m²
 - > 2000000/m²



Peta 7

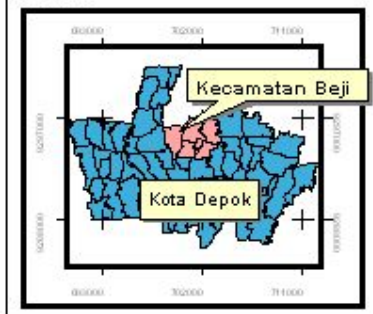


**NILAI TANAH
PERMUKIMAN
KECAMATAN BEJI**

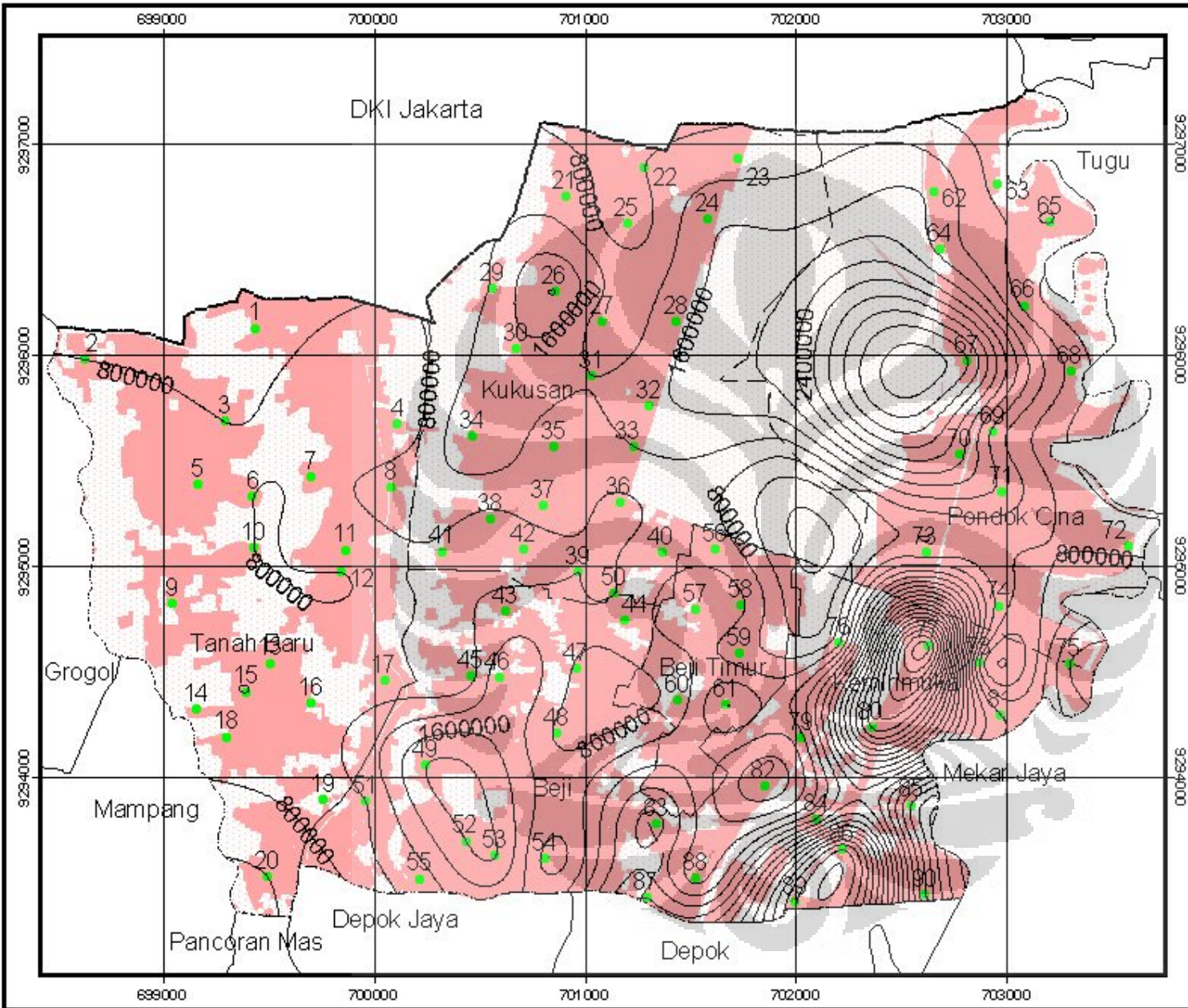
KETERANGAN :

- Titik Sampel
- Stasiun KA
- ✚ Fasilitas Kesehatan
- Sekolah
- Mal/pertokoan
- Pasar Tradisional
- Perguruan Tinggi
- Batas Propinsi
- Batas Kecamatan
- - - Batas Kelurahan
- Jalur Kereta Api
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- Jalan Lokal
- Sungai
- Perairan
- Non-permukiman
- $\leq 1000000/m^2$
- $1000001/m^2 - 2000000/m^2$
- $> 2000000/m^2$

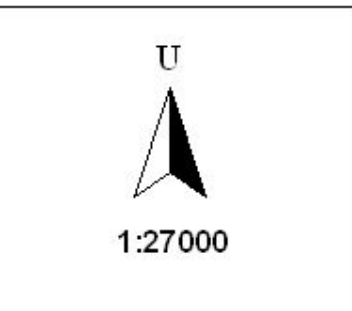
INSET



Peta



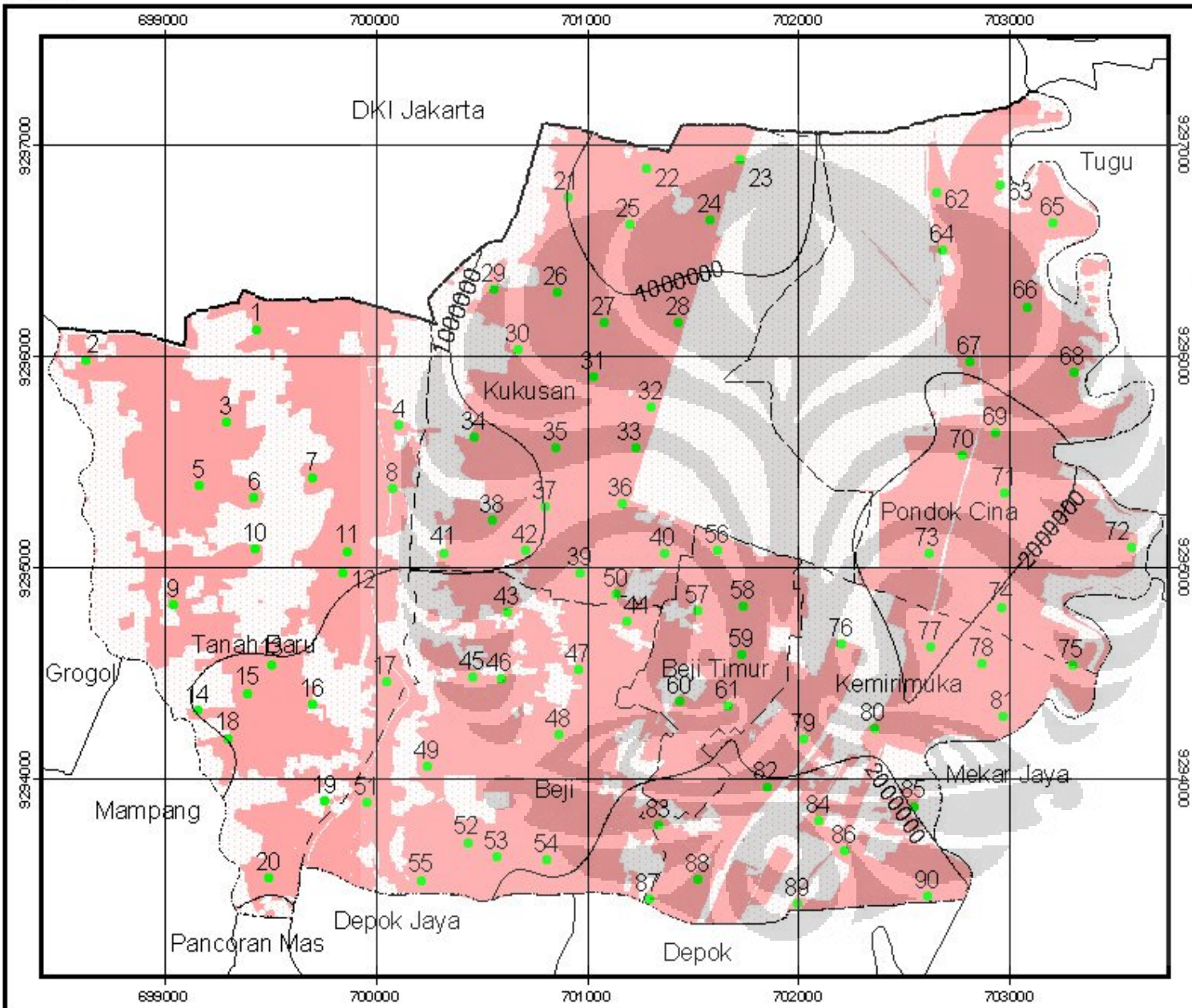
**KONTUR
HARGA TANAH
PERMUKIMAN
KECAMATAN BEJI**



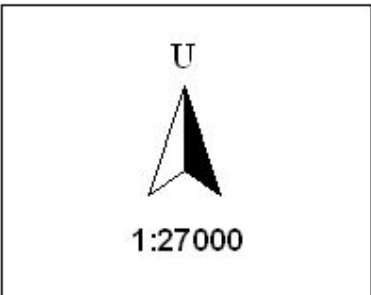
- KETERANGAN :**
- Titik Sampel
 - Permukiman
 - Non-permukiman
-



Peta



KONTUR NILAI TANAH PERMUKIMAN KECAMATAN BEJI



- KETERANGAN :**
- Titik Sampel
 - Permukiman
 - Non-permukiman
-

