

5. HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Hasil

Setelah dilakukan penelitian, terdapat hasil-hasil yang berhubungan dengan variabel penelitian, baik variabel independen yaitu aksesibilitas dan lingkungan terdekat, serta variabel dependen yaitu harga tanah dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Adapun hasil dimaksud adalah sebagai berikut.

5.1.1. Deskripsi Variabel

Statistik deskriptif di bawah ini akan digunakan sebagai dasar untuk menguraikan kecenderungan data dari tiap-tiap variabel, baik variabel bebas bertipe interval (X_{1-4}) maupun variabel terikat (Y_1 dan Y_2), sedangkan untuk variabel bebas bertipe nominal, disajikan tabel frekuensi untuk memperlihatkan kecenderungan data sampel berdasar variabel-variabel tersebut.

Selain melalui analisis statistik, juga diuraikan deskripsi variabel berdasarkan analisis spasial, sehingga kedua analisis tersebut dapat saling melengkapi hasil penelitian.

5.1.2. Variabel dependen

Berikut ini merupakan tabel deskripsi statistik data variabel-variabel dependen (terikat).

Tabel 5.1 Deskripsi Statistik Data Variabel Dependen

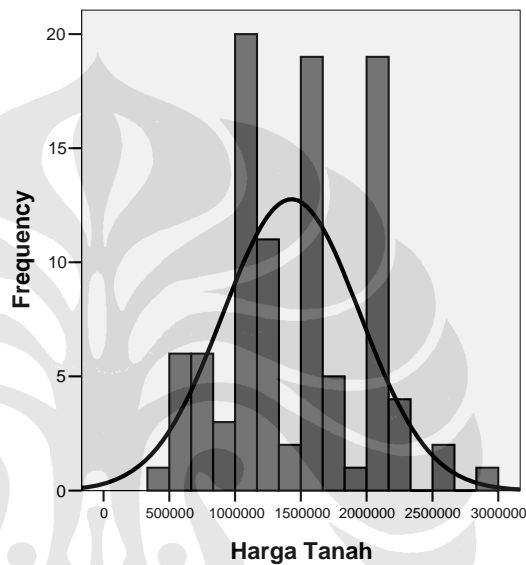
No	Variabel dependen	Jumlah Sampel	Nilai Minimum (Rp)	Nilai Maksimum (Rp)
1	Harga Tanah	100	350.000	3.000.000
2	NJOP	100	702.000	2.352.000

Sumber : pengolahan data

Pada penelitian ini nilai terendah dari harga tanah adalah sebesar Rp. 350.000 dan tertinggi adalah Rp. 3.000.000 sedangkan untuk NJOP, nilai terendah adalah sebesar Rp. 702.000 dengan nilai tertinggi sebesar Rp. 2.352.000

5.1.2.1 Harga Tanah (Y_1)

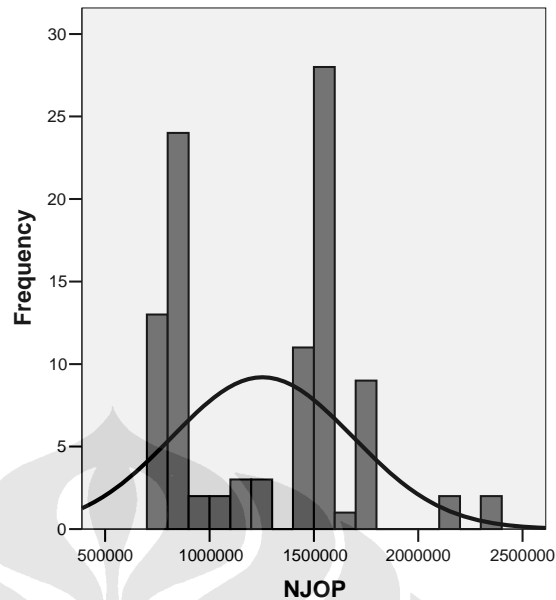
Harga tanah (Y_1) adalah harga tanah menurut nilai pasar (menurut pemilik tanah yang menjadi sampel atau penduduk yang berada di lokasi). Jumlah data sampel yang valid untuk variabel ini sebanyak 100. Harga tanah ini berkisar antara Rp. 350.000/m² hingga Rp. 3.000.000/m².



Gambar 5.1 Histogram data Harga Tanah

5.1.2.2 Nilai Jual Objek Pajak (Y_2)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah nilai jual dari sampel yang diambil berdasarkan data yang ada di kantor pelayanan pajak. NJOP dari sampel berkisar antara Rp. 702.000 hingga 2.352.000.



Gambar 5.2 Histogram Data Nilai Jual Objek Pajak

5.1.3. Variabel independen bertipe rasio

Berikut adalah deskripsi data dari variabel independen yang bertipe rasio.

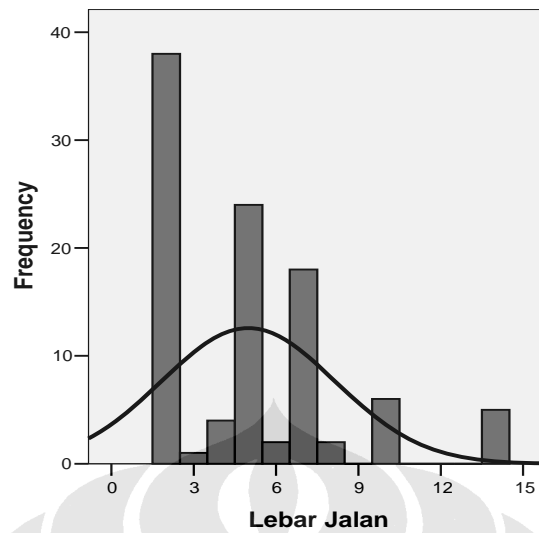
Tabel 5.2 Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Bertipe Rasio

No	Variabel dependen	Jumlah Sampel	Minimum (m)	Maksimum (m)
1	Lebar jalan	100	2	14
2	Jarak ke pusat perdagangan	100	138	2020
3	Jarak ke jalur angkutan umum	100	0	610
4	Jarak ke walikota/pusat	100	65	2825

Sumber : pengolahan data

5.1.3.1. Lebar Jalan (X_1)

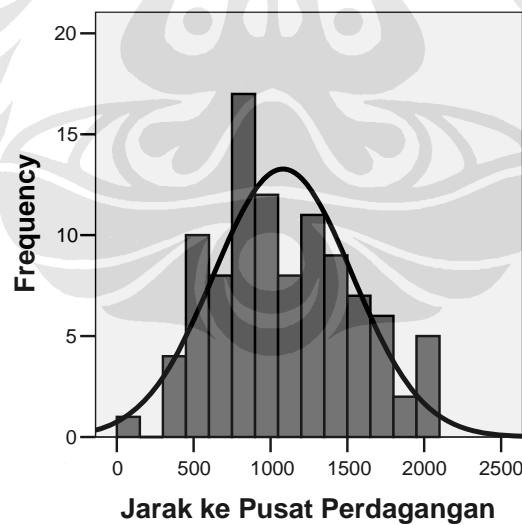
Lebar Jalan (X_1) yang diukur adalah lebar jalan terdekat dengan titik sampel. Nilai minimum untuk lebar jalan adalah 2 meter, dan maksimum 14 meter.



Gambar 5.3 Histogram Lebar Jalan

5.1.3.2. Jarak ke Pusat Perdagangan (X_2)

Jarak ke Pusat Perdagangan adalah jarak yang diperoleh dengan mengukur titik sampel ke lokasi pusat perdagangan pasar terdekat. Nilai minimum 138 meter dan maksimum 2.020 meter.



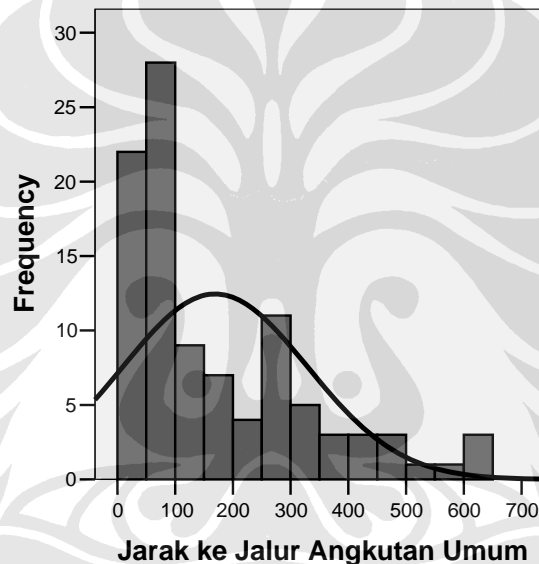
Gambar 5.4 Histogram Jarak ke Pusat Perdagangan

Berdasarkan data spasial terdapat empat lokasi pasar sebagai pusat perdagangan yang berada di sekitar wilayah penelitian, dari keempat lokasi pasar tersebut satu lokasi berada di dalam wilayah penelitian dan tiga pasar berada di luar wilayah

penelitian yang letaknya berdekatan dengan wilayah penelitian. Lokasi pusat perdagangan tersebut adalah Pasar Perumnas Klender yang terletak di Kelurahan Malaka Sari, Pasar Cakung yang terletak di Kelurahan Cakung Barat, Pasar Pulo Gebang yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, dan terakhir adalah Pasar Pagi Bintara, Bekasi.

5.1.3.3. Jarak ke Jalur Angkutan Umum (X_3)

Jarak ke Jalur Angkutan Umum adalah hasil pengukuran titik sampel ke jalan terdekat yang dilalui oleh angkutan umum. Nilai minimum untuk hasil pengukuran ini adalah 0 meter dan maksimum 610 meter.



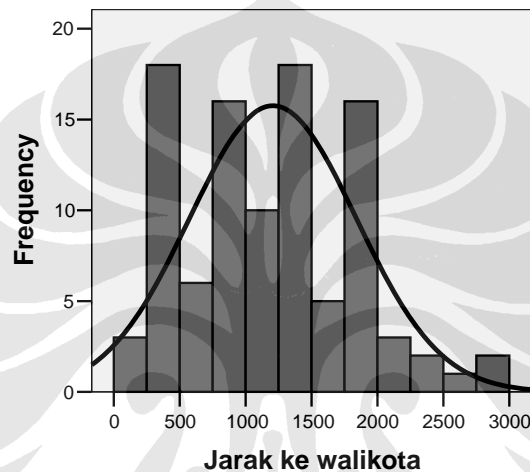
Gambar 5.5 Histogram Jarak ke Jalur Angkutan Umum

Berdasarkan data spasial untuk jalur angkutan umum ternyata berada di jalan arteri dan jalan lokal antara lain untuk Kelurahan Penggilingan, jalur transportasi melewati Jalan Raya Penggilingan dan Jalan Komarudin dan Jalan Sentra primer Baru Timur/DR. Sumarno dan Jalan I Gusti Ngurah Rai. Untuk Kelurahan Pulo Gebang, jalan yang dilalui jalur transportasi adalah Jalan DR. Sumarno, Jalan Raya Pulo Gebang, Jalan Palad Rawa Kuning, Jalan Stasiun Cakung dan jalan arteri Cakung-Cilincing. Untuk Kelurahan Malaka Jaya, jalur transportasi melewati Jalan Teratai Putih Raya, Jalan Nusa Indah Raya, Jalan Mawar Merah, dan Jalan Jendral RS Sukanto serta jalan Bunga Rampai. Untuk Kelurahan Pondok Kopi, jalur transportasi melalui Jalan Raya Pondok Kopi, Jalan

terusan Pondok Kopi, Jalan Robusta dan Jalan Malaka Baru. Terdapat dua lokasi terminal di kawasan penelitian, yaitu Terminal Perumnas Klender dan Terminal Pondok Kopi.

5.1.3.4. Jarak ke Pusat Kawasan/Kantor Walikota (X_4)

Jarak ke pusat kawasan/kantor walikota adalah jarak garis lurus yang terbentuk antara titik sampel dengan kantor walikota. Jarak terendah adalah 65 meter dan terjauh adalah 2.825 meter



Gambar 5.6. Histogram Jarak ke kantor walikota

5.1.4. Variabel independen bertipe kualitatif

5.1.4.1 Jenis Penggunaan (X_5)

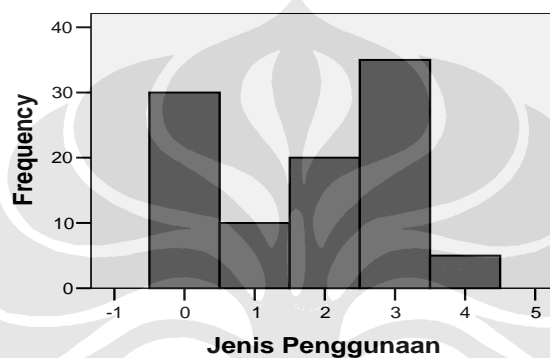
Berikut ini adalah tabel deskripsi statistik untuk variabel independen bertipe kualitatif. Variabel kualitatif yang dimaksud adalah variabel penggunaan tanah yang terdiri dari tanah kosong, perdagangan/jasa, perumahan teratur, perkampungan padat serta industri dan pergudangan.

Tabel 5.3. Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Jenis Penggunaan Tanah

No	Jenis penggunaan tanah	Frekuensi	Persen	Kumulatif
1	Tanah kosong	30	30	30
2	Perdagangan/jasa	10	10	40
3	Perumahan teratur	20	20	60
4	Perkampungan padat	35	35	95
5	Industri dan pergudangan	5	5	100

Sumber : pengolahan data

Dari 5 jenis penggunaan tanah, berdasar sampel sejumlah 100 buah yang terpilih, terdapat 35 buah sampel yang berupa perkampungan padat, merupakan persentase terbesar dari data (35%). Kemudian di urutan kedua adalah tanah kosong, 30 buah (30%). Urutan ketiga ditempati oleh sampel tanah berupa perumahan teratur yakni sebanyak 20 buah (20%), kemudian disusul oleh Perdagangan/jasa, 10 buah (10%) dan terakhir adalah industri/perdagangan sebanyak 5 buah (5%).



Gambar 5.7. Histogram Jenis Penggunaan Tanah

5.1.4.2. Peruntukan (X_6)

Adapun deskripsi statistik dari data-data independen menurut jenis peruntukan adalah sebagai berikut:

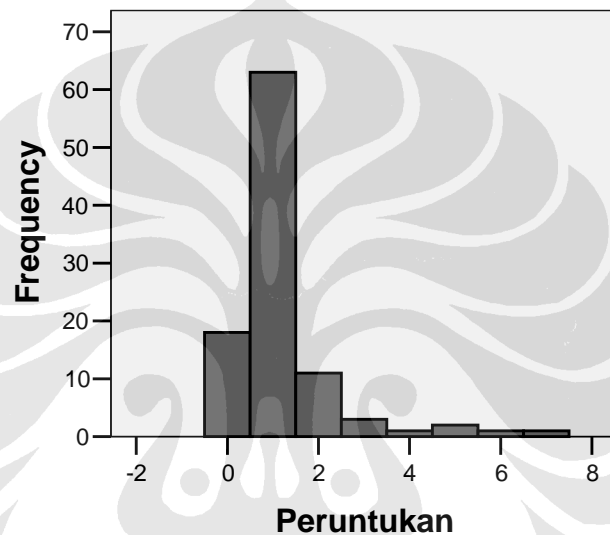
Tabel 5.4. Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Jenis Peruntukan

No	Jenis penggunaan tanah	Frekuensi	Persen	Kumulatif
1	Jasa/komersial/perkantoran	18	18	18
2	Perumahan dan fasilitasnya	63	63	81
3	Campuran perumahan/industri	11	11	92
4	Industri/perdagangan	3	3	95
5	Bangunan umum dengan KDB rendah	1	1	96
6	Fasilitas umum	2	2	98
7	Perumahan dengan KDB rendah	1	1	99
8	Hijau tanpa bangunan	1	1	100

Sumber : pengolahan data

Peruntukan lahan sampel ditentukan berdasarkan berdasarkan rencana tata ruang kota yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota. Dari 100 sampel yang terpilih, terbanyak adalah sampel dengan peruntukan perumahan dan fasilitasnya, yakni

sebanyak 63 buah (63%), disusul oleh sampel dengan peruntukan jasa/komersial/perkantoran 18 buah (18%). Terbanyak ketiga sampel campuran perumahan/industri 11 buah (11%), selanjutnya industri/perdagangan 3 buah (3%) dan fasilitas umum 2 buah (2%) dan lainnya (bangunan umum dengan KDB rendah, Perumahan dengan KDB rendah, dan Hijau tanpa bangunan) masing-masing memiliki frekuensi 1 buah (1%). Untuk lebih memberikan gambaran penyebaran data berdasarkan peruntukan, berikut adalah histogram data dari variabel peruntukan.



Gambar 5.8. Histogram Data Peruntukan

5.1.4.3. Ketinggian (X_7)

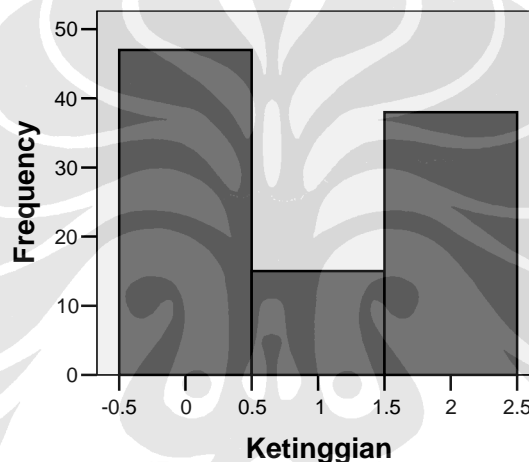
Tabel dibawah ini merupakan deskripsi statistik hasil penelitian dengan variabel independen ketinggian.

Tabel 5.5. Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Jenis Ketinggian

No	Jenis ketinggian	Frekuensi	Persen	Kumulatif
1	Sama dengan permukaan jalan	47	47	47
2	Di atas permukaan jalan	15	15	62
3	Di bawah permukaan jalan	38	38	100

Sumber : pengolahan data

Variabel ini diukur dengan membandingkan ketinggian lahan terhadap jalan terdekat dengan lahan tersebut. Secara kualitatif dilihat apakah lahan tersebut lebih tinggi atau lebih rendah atau sama tinggi dengan jalan yang terdekat. Tabel di atas memperlihatkan bahwa dari sampel yang terpilih, terbanyak di antaranya adalah tanah dengan ketinggian sama dengan permukaan jalan, dengan frekuensi sebesar 47, berikutnya tanah di atas permukaan jalan (38) dan terakhir di bawah permukaan jalan (15). Dengan memberi kode 0 untuk tanah yang sama dengan permukaan jalan, 1 untuk di atas permukaan jalan dan 2 untuk di bawah permukaan jalan



Gambar 5.9. Histogram data Ketinggian Tanah

5.1.4.4 Bentuk Tanah (X_8)

Tabel 5.6. Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Bentuk tanah

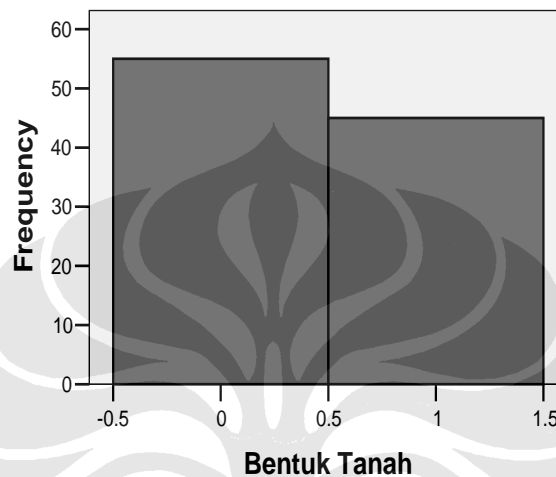
No	Bentuk tanah	Frekuensi	Persen	Kumulatif
1	Tidak persegi	55	55	55
2	Persegi	45	45	100

Sumber : pengolahan data

Bentuk tanah dilihat dari bangun yang terbentuk dari masing-masing lahan yang terpilih menjadi sampel pada penelitian ini. Bentuk tanah dibagi menjadi dua

macam yaitu tidak persegi dan tanah berbentuk persegi. Kedua jenis ini ditemui hampir berimbang pada sampel, yaitu 55 buah (55%) untuk sampel dengan bentuk tidak persegi dan 45 buah untuk sampel persegi (45%).

Dengan lambang 0 untuk bentuk tanah tidak persegi dan 1 untuk bentuk tanah persegi, berikut adalah Histogram data Bentuk Tanah.



Gambar 5.10. Histogram Data Bentuk Tanah

5.2. Pembahasan

Setelah diperoleh hasil penelitian maka diperlukan pembahasan atau analisis atas variabel-variabel penelitian. Dengan menggunakan analisis regresi berganda setelah dilakukan berbagai uji baik uji asumsi klasik dan uji *Goodness of fit* dan juga didukung oleh analisis spasial serta persepsi masyarakat melalui wawancara, akan diperoleh hasil analisis yang mampu menjelaskan pengaruh aksesibilitas dan lingkungan terdekat di kawasan Sentra Primer Baru Tumur terhadap harga tanah di sekitarnya.

5.2.1. Uji *Goodness of Fit*

a. Uji F

Uji F dilakukan untuk mengambil kesimpulan mengenai nilai signifikansi atas pengaruh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Nilai F hitung dari

model regresi untuk variabel terikat Harga Tanah (Y_1) dapat dilihat dari tabel berikut

Tabel 5.7. Uji F Untuk Regresi Atas Harga Tanah (Y_1)

ANOVA^e

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1E+013	1	9.896E+012	57.065	.000 ^a
	Residual	2E+013	98	1.734E+011		
	Total	3E+013	99			
2	Regression	1E+013	2	6.229E+012	41.868	.000 ^b
	Residual	1E+013	97	1.488E+011		
	Total	3E+013	99			
3	Regression	2E+013	3	5.007E+012	40.490	.000 ^c
	Residual	1E+013	96	1.237E+011		
	Total	3E+013	99			
4	Regression	2E+013	4	3.948E+012	33.786	.000 ^d
	Residual	1E+013	95	1.168E+011		
	Total	3E+013	99			

a. Predictors: (Constant), Lebar Jalan

b. Predictors: (Constant), Lebar Jalan, Perdagangan/jasa

c. Predictors: (Constant), Lebar Jalan, Perdagangan/jasa, Perumahan teratur

d. Predictors: (Constant), Lebar Jalan, Perdagangan/jasa, Perumahan teratur, Jarak ke Jalur Angkutan Umum

e. Dependent Variable: Harga Tanah

Sumber : pengolahan data melalui spss

Nilai statistik F dari model regresi atas harga tanah (Y_1) yaitu model keempat adalah 33,786 dengan nilai signifikansi 0.000 dengan demikian H_0 yang menyatakan bahwa tidak ada faktor yang memiliki pengaruh yang berarti terhadap harga tanah tidak dapat diterima. Artinya terdapat paling tidak satu variabel yang memberikan pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah.

Sedangkan Nilai F hitung dari model regresi untuk variabel terikat NJOP (Y_2) dapat dilihat dari tabel berikut

Tabel 5.8. Uji F Untuk Regresi Atas NJOP (Y_2)

ANOVA

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5E+012	1	4.617E+012	31.513	.000 ^a
	Residual	1E+013	98	1.465E+011		
	Total	2E+013	99			
2	Regression	6E+012	2	3.037E+012	22.837	.000 ^b
	Residual	1E+013	97	1.330E+011		
	Total	2E+013	99			
3	Regression	7E+012	3	2.251E+012	17.676	.000 ^c
	Residual	1E+013	96	1.273E+011		
	Total	2E+013	99			
4	Regression	7E+012	4	1.834E+012	14.966	.000 ^d
	Residual	1E+013	95	1.225E+011		
	Total	2E+013	99			
5	Regression	8E+012	5	1.650E+012	14.453	.000 ^e
	Residual	1E+013	94	1.141E+011		
	Total	2E+013	99			

a. Predictors: (Constant), Perkampungan padat

b. Predictors: (Constant), Perkampungan padat, Lebar Jalan

c. Predictors: (Constant), Perkampungan padat, Lebar Jalan, Di atas permukaan jalan

d. Predictors: (Constant), Perkampungan padat, Lebar Jalan, Di atas permukaan jalan, Perumahan teratur

e. Predictors: (Constant), Perkampungan padat, Lebar Jalan, Di atas permukaan jalan, Perumahan teratur, Perdagangan/jasa

f. Dependent Variable: NJOP

Sumber : pengolahan data melalui spss

Nilai statistik F dari model regresi atas NJOP (Y_2) yaitu model kelima adalah 14,453 dengan nilai signifikansi 0.000 dengan demikian H_0 yang menyatakan bahwa tidak ada faktor yang memiliki pengaruh yang berarti terhadap NJOP tidak dapat diterima. Artinya terdapat paling tidak satu variabel yang memberikan pengaruh yang signifikan terhadap NJOP.

b. Uji t

Uji t dilakukan untuk menentukan signifikansi pengaruh masing-masing variabel yang ada dalam model. Nilai statistik t bisa dilihat dari Tabel Koefisien Regresi, baik Harga Tanah dan NJOP (lihat tabel 5.14 dan 5.15). Pengambilan

keputusan dilakukan dengan memperhatikan nilai signifikansi pada kolom *sig.* pada kedua tabel tersebut.

Berdasarkan Tabel Koefisien Regresi atas Harga Tanah, terlihat bahwa variabel bebas Lebar Jalan dan Jarak ke Jalur Angkutan Umum memiliki nilai signifikansi yang kurang dari 0,05. Artinya jika ditentukan tingkat kesalahan 5%, maka untuk semua variabel tersebut dapat disimpulkan bahwa semuanya memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah. Nilai signifikansi untuk variabel dummy Perdagangan/jasa dan Perumahan teratur juga kurang dari 0.05, artinya jenis penggunaan tersebut (perdagangan/jasa dan perumahan teratur) memberikan kontribusi yang signifikan terhadap harga tanah.

Pada model regresi atas NJOP, semua variabel yang masuk ke dalam model (Lebar jalan, perdagangan jasa, perumahan teratur, perkampungan padat, dan di atas permukaan jalan), dengan menggunakan uji t ini memperlihatkan pengaruh masing-masing terhadap variabel NJOP. Hanya satu variabel yang tidak signifikan yaitu variabel di atas permukaan jalan, selebihnya signifikan terhadap NJOP.

c. Interpretasi Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) memberikan penjelasan seberapa besar model regresi yang dipilih dapat menjelaskan data. Pada model keempat, seperti yang telah dijelaskan di muka adalah model yang terpilih untuk menjelaskan hubungan antara Harga Tanah dengan variabel-variabel independennya. Nilai R^2 dari model ini (lihat tabel 5.9) adalah 0,587. Artinya 58,7% variansi pada Harga Tanah (Y_1) disebabkan oleh variansi yang ada pada variabel Lebar Jalan, Jarak ke Jalur Angkutan Umum, Jenis penggunaan 1 (Perdagangan/Jasa) dan jenis penggunaan 2 (Perumahan teratur).

Tabel 5.9. Koefisien Determinasi Harga Tanah

Model Summary^e

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.607 ^a	.368	.362	416432.406	
2	.681 ^b	.463	.452	385724.572	
3	.747 ^c	.559	.545	351643.314	
4	.766 ^d	.587	.570	341824.035	2.127

- a. Predictors: (Constant), Lebar Jalan
 b. Predictors: (Constant), Lebar Jalan, Perdagangan/jasa
 c. Predictors: (Constant), Lebar Jalan, Perdagangan/jasa, Perumahan teratur
 d. Predictors: (Constant), Lebar Jalan, Perdagangan/jasa, Perumahan teratur, Jarak ke Jalur Angkutan Umum
 e. Dependent Variable: Harga Tanah

Sumber : pengolahan data melalui spss

Pada model kelima, seperti yang telah dijelaskan di muka adalah model yang terpilih untuk menjelaskan hubungan antara NJOP dengan variabel-variabel independennya. Nilai R^2 dari model ini (lihat tabel 5.10) adalah 0,435. Artinya 43,5% variansi pada NJOP (Y_2) disebabkan oleh variansi yang ada pada variabel Lebar Jalan, Jenis Penggunaan 1,2 dan 3 (perdagangan/jasa, perumahan teratur dan perkampungan padat) serta ketinggian tanah 1 (di atas permukaan jalan).

Tabel 5.10. Koefisien Determinasi NJOP

Model Summary^f

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.493 ^a	.243	.236	382775.140	
2	.566 ^b	.320	.306	364694.810	
3	.597 ^c	.356	.336	356834.601	
4	.622 ^d	.387	.361	350046.436	
5	.659 ^e	.435	.405	337833.140	1.939

- a. Predictors: (Constant), Perkampungan padat
 b. Predictors: (Constant), Perkampungan padat, Lebar Jalan
 c. Predictors: (Constant), Perkampungan padat, Lebar Jalan, Di atas permukaan jalan
 d. Predictors: (Constant), Perkampungan padat, Lebar Jalan, Di atas permukaan jalan, Perumahan teratur
 e. Predictors: (Constant), Perkampungan padat, Lebar Jalan, Di atas permukaan jalan, Perumahan teratur, Perdagangan/jasa
 f. Dependent Variable: NJOP

Sumber : pengolahan data melalui spss

5.2.2 Uji Asumsi Klasik

Model regresi memiliki asumsi-asumsi dalam penyusunannya. Asumsi-asumsi tersebut penting untuk dipenuhi, agar kesimpulan yang kemudian ditarik dari analisis regresi ini tidak bias serta peramalan yang didasarkan pada model regresi tidak menyesatkan.

a) Uji Normalitas

Model regresi dengan *Ordinary Least Squares* menggunakan asumsi bahwa sisaan (residu) memiliki distribusi normal.

Tabel 5.11. Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual_harga tanah	Unstandardized Residual_NJOP
N		100	100
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000	.0000000
	Std. Deviation	334847.3005	329191.4741
Most Extreme Differences	Absolute	.090	.085
	Positive	.090	.085
	Negative	-.045	-.061
Kolmogorov-Smirnov Z		.900	.850
Asymp. Sig. (2-tailed)		.392	.465

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber : pengolahan data melalui spss

Dengan memperhatikan nilai signifikansi dari statistik Kolmogorov-Smirnov yang memperlihatkan angka di atas 0.05 (yakni batas tingkat kesalahan) dapat disimpulkan bahwa kedua residu dari model regresi yang terpilih (baik untuk Harga Tanah maupun NJOP) adalah berdistribusi normal.

b) Uji Multikolinearitas

Model regresi ganda dengan variabel lebih dari satu mensyaratkan tidak adanya masalah multikolinearitas. Keberadaan masalah multikolinearitas diindikasikan dengan nilai VIF yang lebih besar daripada 10 (Montgomery, 1998). Nilai VIF ditampilkan dalam output dari program SPSS pada Tabel

Koefisien Regresi sebagaimana pada tabel 5.14 dan tabel 5.15 dibawah. Berdasarkan kedua tabel tersebut, dapat disimpulkan bahwa tidak ada persoalan multikolinearitas untuk kedua model regresi yang terpilih.

c) Uji Heteroskedastisitas

Pengecekan keberadaan masalah heteroskedastisitas pada model regresi dilakukan dengan melihat korelasi *Rank-Spearman* antara residu dengan variabel-variabel bebas yang terdapat pada model. Apabila terdapat korelasi yang signifikan antara variabel bebas dengan residu regresi, artinya terdapat persoalan heteroskedastitas.

Tabel 5.12. Uji Heteroskedastisitas Harga Tanah

			Correlations				
			Unstandardized Residual_harga tanah	Lebar Jalan	Jarak ke Jalur Angkutan Umum	Perdagangan/jasa	Perumahan teratur
Spearman's rho	Unstandardized Residual_harga tanah	Correlation Coefficient	1.000	.064	-.038	.028	-.016
		Sig. (2-tailed)	.	.524	.704	.784	.871
		N	100	100	100	100	100
	Lebar Jalan	Correlation Coefficient	.064	1.000	.022	.280**	.280**
		Sig. (2-tailed)	.524	.	.831	.005	.005
		N	100	100	100	100	100
	Jarak ke Jalur Angkutan Umum	Correlation Coefficient	-.038	.022	1.000	-.297**	.305**
		Sig. (2-tailed)	.704	.831	.	.003	.002
		N	100	100	100	100	100
	Perdagangan/jasa	Correlation Coefficient	.028	.280**	-.297**	1.000	-.167
		Sig. (2-tailed)	.784	.005	.003	.	.097
		N	100	100	100	100	100
	Perumahan teratur	Correlation Coefficient	-.016	.280**	.305**	-.167	1.000
		Sig. (2-tailed)	.871	.005	.002	.097	.
		N	100	100	100	100	100

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

Sumber : pengolahan data melalui spss

Tabel 5.13. Uji Heteroskedastisitas NJOP

			Correlations					
			Unstandardized Residual_NJOP	Lebar Jalan	Perkampungan padat	Perdagangan/jasa	Perumahan teratur	Di atas permukaan jalan
Spearman's rh	Unstandardized Residual_NJOP	Correlation Coefficient	1.000	.059	-.044	.007	.070	-.010
		Sig. (2-tailed)	.	.558	.664	.945	.488	.921
		N	100	100	100	100	100	100
Lebar Jalan	Lebar Jalan	Correlation Coefficient	.059	1.000	-.412**	.280**	.280**	.104
		Sig. (2-tailed)	.558	.	.000	.005	.005	.304
		N	100	100	100	100	100	100
Perkampungan padat	Perkampungan padat	Correlation Coefficient	-.044	-.412**	1.000	-.245*	-.367**	-.099
		Sig. (2-tailed)	.664	.000	.	.014	.000	.325
		N	100	100	100	100	100	100
Perdagangan/jasa	Perdagangan/jasa	Correlation Coefficient	.007	.280**	-.245*	1.000	-.167	.151
		Sig. (2-tailed)	.945	.005	.014	.	.097	.133
		N	100	100	100	100	100	100
Perumahan teratur	Perumahan teratur	Correlation Coefficient	.070	.280**	-.367**	-.167	1.000	.072
		Sig. (2-tailed)	.488	.005	.000	.097	.	.476
		N	100	100	100	100	100	100
Di atas permukaan jalan	Di atas permukaan jalan	Correlation Coefficient	-.010	.104	-.099	.151	.072	1.000
		Sig. (2-tailed)	.921	.304	.325	.133	.476	.
		N	100	100	100	100	100	100

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

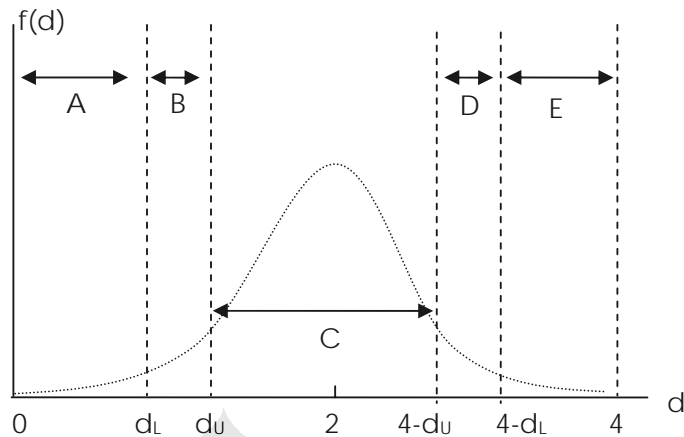
*Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Sumber : pengolahan data melalui spss

Kedua tabel di atas memperlihatkan bahwa tidak ada korelasi yang signifikan antara residu regresi baik atas Harga Tanah maupun atas NJOP, karena masing-masing nilai signifikansinya jauh di atas 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat persoalan heteroskedastisitas.

d) Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi atas model regresi dilakukan dengan melihat nilai statistik Durbin-Watson. Pengambilan keputusan mengenai ada tidaknya persoalan autokorelasi dilihat dari gambar berikut



Gambar 5.11. Uji Autokorelasi

Dari Tabel Summary Regresi atas Harga Tanah, maupun atas NJOP diketahui besarnya nilai statistik Durbin Watson masing-masing adalah 2,127 dan 1,939. Nilai d_L dan d_U berdasar pada tabel Durbin-Watson Statistic: 5 Per Cent Significance Points of d_L and d_U untuk jumlah sampel 100, diperoleh $d_{L4} = 1,592$ dan $d_{U4} = 1,758$ untuk 4 variabel bebas serta $d_{L5} = 1,571$ dan $d_{U5} = 1,780$ untuk 5 variabel bebas.

Nilai statistik Durbin-Watson untuk model regresi atas harga tanah sebesar 2,127 terletak antara $d_{U4} = 1,758$ dan $4 - d_{U4} = 2,242$ sedangkan nilai statistik Durbin-Watson untuk NJOP terletak antara $d_{U5} = 1,780$ dan $4 - d_{U5} = 2,220$ artinya kedua nilai statistik Durbin-Watson tersebut terletak di daerah C pada Gambar 5.11 di atas, sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada permasalahan autokorelasi untuk model regresi ini.

5.2.3 Analisis Regresi Linear Berganda

Setelah dilakukan proses pengolahan data dan dimasukkan ke dalam SPSS, maka Model regresi yang diperoleh untuk variabel terikat Harga Tanah (Y_1) dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 5.14. Koefisien Regresi Atas Harga Tanah (Y_1)

Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	931205.1	77879.847		11.957	.000		
	Lebar Jalan	99628.231	13188.613	.607	7.554	.000	1.000	1.000
2	(Constant)	965611.8	72611.772		13.298	.000		
	Lebar Jalan	81366.761	12984.342	.495	6.267	.000	.885	1.130
	Perdagangan/jasa	567180.8	136660.8	.328	4.150	.000	.885	1.130
3	(Constant)	954390.1	66241.957		14.408	.000		
	Lebar Jalan	63256.779	12488.008	.385	5.065	.000	.795	1.257
	Perdagangan/jasa	726904.3	129434.5	.421	5.616	.000	.820	1.219
	Perumahan teratur	428090.9	94060.601	.330	4.551	.000	.874	1.145
4	(Constant)	1037246	72023.431		14.402	.000		
	Lebar Jalan	65767.996	12178.616	.400	5.400	.000	.790	1.266
	Perdagangan/jasa	657756.8	128669.2	.381	5.112	.000	.784	1.275
	Perumahan teratur	486546.3	94224.952	.375	5.164	.000	.823	1.216
	Jarak ke Jalur Angkutan Umum	-591.388	230.291	-.182	-2.568	.012	.867	1.153

a. Dependent Variable: Harga Tanah

Sumber : pengolahan data melalui spss

Berdasar tabel tersebut dapat disusun 4 buah model persamaan regresi yang terpilih berdasar metode *stepwise*. Karena model ke-4 yang memiliki variabel terbanyak, model tersebut yang peneliti pilih sebagai model atas variabel bebas Harga Tanah (Y_1). Apabila model tersebut ditulis dalam bentuk persamaan linier, akan didapat persamaan sebagai sebagai berikut

$$\hat{Y}_1 = 1.037.246 + 65.767,996X_1 - 591,388X_3 + 657.756,8D_1 - X_5 + 486.546,3D_2 - X_5$$

Model ini menjelaskan untuk kondisi lebar jalan (X_1) sama dengan nol, jarak ke jalur angkutan umum (X_3) sama dengan nol, penggunaan lahan bukan merupakan tempat perdagangan/jasa ($D_1 - X_5 = 0$) dan juga bukan perumahan teratur ($D_2 - X_5 = 0$) diprediksikan bahwa bahwa harga tanah (\hat{Y}_1) adalah Rp. 1.037.246.

Persamaan itu juga memperlihatkan bahwa apabila lebar jalan bertambah satu meter, maka diprediksikan harga tanah akan bertambah sebesar Rp. 65.767,996.

Harga Tanah diprediksi akan berkurang sebesar Rp. 591,388 setiap satu meter pertambahan jarak dari jalur angkutan umum (X_3) dan jika suatu lahan merupakan areal perdagangan/jasa ($D_1 - X_5 = 1$), maka harga tanah diprediksikan akan bertambah sebesar Rp. 657.756,8 dan penggunaan suatu lahan sebagai

sebagai tempat Perumahan Teratur ($D_2 - X_5 = 1$) diprediksikan akan meningkatkan harga tanah sebesar Rp. 486.546,3.

Variabel-variabel independen lain yang tidak termasuk ke dalam model (*excluded variable*) adalah variabel yang tidak memiliki pengaruh yang signifikan dan akan mengurangi nilai adjusted R^2 , yang menunjukkan koreksi R^2 dan akan mengurangi ukuran dalam menjelaskan model. dengan demikian variansi pada variabel-variabel tersebut tidak memberikan perubahan yang berarti pada harga tanah. dengan prosedur *stepwise* variabel-variabel tersebut dikeluarkan dari model.

Model regresi atas Nilai Jual Objek Pajak (Y_2) dipilih berdasarkan tabel output sebagai berikut

Tabel 5.15. Koefisien Regresi Atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Y_2)

		Coefficients ^a							
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics		
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF	
1	(Constant)	1391677	17477.413		29.312	.000			
	Perkampungan padat	-450505	30251.475	-.493	-5.614	.000	1.000	1.000	
2	(Constant)	1145686	36996.422		13.169	.000			
	Perkampungan padat	-341329	33270.741	-.374	-4.099	.000	.843	1.186	
	Lebar Jalan	1639.073	12578.757	.302	3.310	.001	.843	1.186	
3	(Constant)	1088303	38682.350		12.272	.000			
	Perkampungan padat	-330096	31621.425	-.361	-4.044	.000	.840	1.190	
	Lebar Jalan	9330.581	12348.274	.285	3.185	.002	.838	1.194	
	Di atas permukaan jalan	170976.8	74124.924	.191	2.307	.023	.984	1.017	
4	(Constant)	1043534	39382.914		11.675	.000			
	Perkampungan padat	-274481	34029.042	-.301	-3.267	.002	.763	1.311	
	Lebar Jalan	6483.538	12183.464	.264	2.995	.004	.828	1.208	
	Di atas permukaan jalan	166231.5	72747.351	.185	2.285	.025	.983	1.018	
	Perumahan teratur	206569.2	94686.786	.190	2.182	.032	.854	1.171	
5	(Constant)	1034438	36324.272		11.983	.000			
	Perkampungan padat	-221406	33241.729	-.242	-2.660	.009	.724	1.381	
	Lebar Jalan	5610.916	12371.300	.186	2.070	.041	.748	1.337	
	Di atas permukaan jalan	139966.4	70821.132	.156	1.976	.051	.966	1.035	
	Perumahan teratur	298156.3	96955.223	.274	3.075	.003	.759	1.318	
	Perdagangan/jasa	364372.8	128881.5	.251	2.827	.006	.763	1.310	

a. Dependent Variable: NJOP

Sumber : pengolahan data melalui spss

Berdasar tabel tersebut dapat disusun 5 buah model persamaan regresi yang terpilih berdasar metode *stepwise*. Karena model ke-5 yang memiliki variabel terbanyak, model tersebut yang peneliti pilih sebagai model atas variabel

bebas NJOP (Y_2). Apabila model tersebut ditulis dalam bentuk persamaan linier, akan didapat persamaan sebagai berikut

$$\hat{Y}_2 = 1.034.438 + 25.610,916X_1 + 364.372,8D_{1-X_5} + 298.156,3D_{2-X_5} - 221.406D_{3-X_5} + 139.966,4D_{1-X_7}$$

Model ini menjelaskan untuk kondisi lebar jalan (X_1) sama dengan nol, lahan bukan merupakan tempat perdagangan/jasa, bukan perumahan teratur dan bukan perkampungan padat ($D_{1-X_5} = 0$), ($D_{2-X_5} = 0$) dan ($D_{3-X_5} = 0$), bukan tempat yang tingginya di atas permukaan jalan ($D_{1-X_7} = 0$) diprediksikan bahwa bahwa NJOP (\hat{Y}_2) adalah Rp. 1.034.438. Persamaan itu juga memperlihatkan bahwa apabila lebar jalan bertambah satu meter, maka akan NJOP diprediksikan bertambah sebesar Rp. 25.610,916.

NJOP diprediksi akan bertambah Rp. 364.372,8 jika suatu lahan berupa tempat perdagangan/jasa ($D_{1-X_5} = 1$), akan bertambah sebesar Rp. 298.156,3 jika suatu lahan adalah tempat perumahan teratur ($D_{2-X_5} = 1$) dan akan berkurang sebesar Rp. 221.406 jika suatu lahan merupakan areal perkampungan padat ($D_{3-X_5} = 1$). Jika ketinggian tanah di atas permukaan jalan ($D_{1-X_7} = 1$), maka NJOP diprediksikan akan bertambah sebesar Rp. 139.966,4. Adapun perbedaan/penyimpangan antara harga tanah dan NJOP diperoleh dengan menggunakan uji t berpasangan (*pair sample t test*). Hasilnya adalah harga tanah lebih tinggi Rp. 194.350 dibandingkan dengan NJOP.

5.2.4. Analisis Spasial dan Persepsi Masyarakat

Untuk lebih memperkuat analisis statistik maka perlu didukung dengan analisis spasial dan persepsi masyarakat melalui wawancara, sehingga dengan demikian akan diperoleh analisis yang lebih baik dengan menyatukan analisis spasial dan analisis statistik.

5.2.4.1 Pengaruh Penggunaan Tanah Terhadap Harga Tanah

Berdasarkan tabel 5.16 di bawah yang diperoleh dari hasil *overlay* antara penggunaan tanah dengan sampel harga tanah (lihat lampiran 11) dapat dianalisis

bahwa harga tanah memiliki kecenderungan yang berbeda antar masing-masing penggunaan tanah.

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa harga tanah tertinggi terletak di Kelurahan Pondok Kopi tepatnya di Jalan Terusan Pondok Kopi, dengan penggunaan tanah eksisting adalah perdagangan/jasa berupa bengkel mobil, pemilik tanah hendak menjual tanahnya dengan harga Rp. 3.000.000/m² yang sebelumnya merupakan daerah rawa. Harga tersebut adalah harga penawaran terendah yang ditawarkan oleh pemilik tanah dengan alasan bahwa lokasi tanah tersebut berada di pinggir jalan raya dan dilalui oleh jalur transportasi. Adapun harga tanah terendah berada di Jalan Arteri Cakung Cilincing yang berada di Kelurahan Pulo Gebang dengan harga penawaran Rp 350.000. Untuk NJOP tertinggi berdasarkan tabel 5.17 di bawah yang merupakan hasil overlay antara penggunaan tanah (lihat lampiran 13), berada di perumahan teratur yang terletak di Kelurahan Penggilingan dengan NJOP sebesar Rp. 2.352.000. NJOP dimaksud berada di perumahan Jatinegara Baru, sedangkan NJOP terendah untuk perumahan teratur berada di Kelurahan Pulo Gebang tepatnya di perumahan Masnaga. Dan NJOP terendah berada di beberapa wilayah permukiman padat penduduk yang tersebar baik di Kelurahan Pulo Gebang dan Kelurahan Penggilingan dengan NJOP sebesar Rp. 702.000. Harga tanah yang berada di perumahan teratur di wilayah penelitian, cenderung memiliki harga tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan harga tanah tanah di perkampungan padat penduduk

Pada tabel 5.16 di bawah juga menjelaskan, luas penggunaan tanah yang terbesar yaitu 604 hektar berada pada harga tanah dengan kisaran Rp. 1.000.001 dan Rp. 1.500.000, dengan 11 penggunaan tanah, sedangkan luas penggunaan tanah terkecil sebesar 7,3 hektar berada pada kisaran harga tanah sebesar Rp. 2.500.001 dan Rp. 3.000.000 sekaligus merupakan harga tanah tertinggi di wilayah penelitian. Adapun harga tanah terendah yaitu kurang dari Rp. 500.000 memiliki luas tanah sebesar 11 Ha.

Tabel 5.16. Distribusi Penggunaan Tanah Terhadap Harga Tanah

No	Harga Tanah	Jenis Penggunaan	Luas (Ha)
1	< Rp. 500.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	6,4034
		Perkampungan Padat	0,8693
		Perkampungan kurang padat	3,8982
		Jumlah	11,1708
2	Rp. 500.001- Rp. 1.000.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	67,2900
		Komersial dan Perdagangan	5,3034
		Pendidikan dan fasilitas umum	2,2244
		Fasilitas pemerintah	8,0119
		Perkampungan Padat	144,4248
		Industri dan Pergudangan	4,0370
		Perkampungan Kurang Padat	50,5332
		Taman dan Pemakaman	1,5605
		Perumahan Teratur	63,5190
		Rawa, Sungai dan Kolam	1,6532
		Jumlah	348,5574
3	Rp. 1.000.001-Rp. 1.500.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	86,2057
		Komersial dan Perdagangan	8,3113
		Pendidikan dan fasilitas umum	15,7321
		Fasilitas pemerintah	1,4506
		Perkampungan Padat	282,5995
		Industri dan Pergudangan	20,0284
		Perkampungan Kurang Padat	14,2577
		Taman dan Pemakaman	3,4042
		Perumahan Teratur	170,1756
		Rawa, Sungai dan Kolam	1,9021
Fasilitas transportasi	0,3252		
		Jumlah	604,3924
4	Rp. 1.500.001-Rp. 2.000.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	83,3250
		Komersial dan Perdagangan	13,1698
		Pendidikan dan fasilitas umum	4,5432
		Perkampungan Padat	99,7652
		Industri dan Pergudangan	24,7416
		Perkampungan Kurang Padat	2,9255
		Taman dan Pemakaman	5,2542
		Perumahan Teratur	120,0279
		Rawa, Sungai dan Kolam	2,3507
		Fasilitas transportasi	0,0080
		Jumlah	355,1122
5	Rp. 2.000.001-Rp. 2.500.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	12,3993
		Komersial dan Perdagangan	0,2093
		Pendidikan dan fasilitas umum	3,3553
		Perkampungan Padat	21,3334
		Perkampungan Kurang Padat	0,5056
		Taman dan Pemakaman	0,0011
		Perumahan Teratur	40,7372
		Rawa, Sungai dan Kolam	0,4549
		Jumlah	78,9962
6	Rp. 2.500.001-Rp. 3.000.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	3,1972
		Perkampungan Padat	3,0135
		Rawa, Sungai dan Kolam	0,8264
		Jumlah	7,0370
		Jumlah total	1.405,2650

Sumber : Bappenas dan pengolahan data

Tabel 5.17. Distribusi Penggunaan Tanah Terhadap NJOP

No	NJOP	Jenis Penggunaan	Luas (Ha)
1	Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	67,5629
		Komersial dan Perdagangan	8,9267
		Pendidikan dan fasilitas umum	2,6637
		Fasilitas pemerintah	1,8943
		Perkampungan Padat	204,5810
		Industri dan pergudangan	6,8526
		Perkampungan Kurang Padat	28,0920
		Taman dan Pemakaman	2,4655
		Perumahan Teratur	65,0546
		Rawa, Sungai dan Kolam	0,9646
		Jumlah	389,0580
2	Rp. 1.000.001- Rp. 1.500.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	130,1057
		Komersial dan Perdagangan	8,290
		Pendidikan dan fasilitas umum	7,4472
		Fasilitas pemerintah	5,5709
		Perkampungan Padat	249,2616
		Industri dan Pergudangan	20,6263
		Perkampungan Kurang Padat	35,9046
		Taman dan Pemakaman	5,9858
		Perumahan Teratur	166,2171
		Rawa, Sungai dan Kolam	4,0133
		Jumlah	633,4234
3	Rp.1 500.001 – Rp. 2.000.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	61,0643
		Komersial dan Perdagangan	8,6832
		Pendidikan dan fasilitas umum	14,7442
		Fasilitas pemerintah	1,9973
		Perkampungan Padat	85,5422
		Industri dan pergudangan	21,3281
		Perkampungan Kurang Padat	8,0041
		Taman dan Pemakaman	1,7687
		Perumahan Teratur	152,0401
		Rawa, Sungai dan Kolam	2,0879
		Fasilitas Transportasi	0,3332
		Jumlah	357,5932
4	Rp. 2.000.001- Rp. 2.500.000	Pertanian dan Ruang Terbuka	0,08877
		Komersial dan Perdagangan	1,0928
		Industri dan Pergudangan	12,6209
		Perkampungan Kurang Padat	0,1194
		Perumahan Teratur	11,1480
		Rawa, Sungai dan Kolam	0,1216
		Jumlah	25,1092
		Jumlah total	1.405,2650

Sumber : Bappenas dan pengolahan data

5.2.4.2 Pengaruh Peruntukan Terhadap Harga Tanah

Peruntukan dalam penelitian ini adalah Rencana Bagian Wilayah Kota yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta tahun 2010. Berdasarkan tabel 5.18 yang diperoleh dari *overlay* antara rencana tata ruang dan harga tanah (lihat lampiran 10), harga tanah yang tertinggi yaitu sebesar Rp. 3.000.000 berada di kawasan Perumahan dan fasilitasnya, Jasa/Komersial/Perkantoran serta Hijau Tanpa Bangunan, dan harga tanah terendah yaitu sebesar Rp. 350.000 berada pada perumahan dan fasilitasnya, fasilitas umum dan jalan. Namun secara keseluruhannya harga tanah hampir menyebar di seluruh peruntukan/rencana tata ruang kota.

Tabel 5.18. Distribusi Rencana Tata Ruang/Peruntukan Terhadap Harga Tanah

No	HARGA TANAH	Jenis Peruntukan	Luas (Ha)
1	< Rp. 500.000	Jalan	1,6619
		Fasilitas Umum	1,2876
		Perumahan dan Fasilitasnya	8,2214
		Jumlah	389,0580
2	Rp. 500.001- Rp. 1.000.000	Jalan	23,4730
		Bangunan Umum dengan KDB Rendah	18,2794
		Campuran Perumahan/Bangunan Umum	0,2821
		Campuran Perumahan/Industri Kecil	30,2173
		Fasilitas Umum	13,0594
		Hijau Tanpa Bangunan	28,7966
		Jasa/Komersial/Perkantoran	35,2377
		Pemerintahan	8,5788
		Perumahan dan Fasilitasnya	174,2989
Perumahan dengan KDB Rendah	14,7129		
		Jumlah	346,9362
3	Rp. 1.000.001- Rp. 1.500.000	Jalan	49,5549
		Bangunan Umum dengan KDB Rendah	9,9701
		Campuran Perumahan/Bangunan Umum	0,9025
		Campuran Perumahan/Industri Kecil	73,1788
		Fasilitas Umum	27,5609
		Hijau Tanpa Bangunan	59,8792
		Industri/perdagangan	2,2333
		Jasa/Komersial/Perkantoran	54,0607
		Pemerintahan	7,7950
Perumahan dan Fasilitasnya	306,0087		
Perumahan dengan KDB Rendah	13,2484		
		Jumlah	604,3924

4	Rp. 1.500.001- Rp. 2.000.000	Jalan	20,8222
		Campuran Perumahan/Bangunan Umum	2,2348
		Campuran Perumahan/Industri Kecil	12,3408
		Fasilitas Umum	13,5674
		Hijau Tanpa Bangunan	24,1991
		Industri/perdagangan	35,2337
		Jasa/Komersial/Perkantoran	30,8368
		Perumahan dan Fasilitasnya	197,4465
		Perumahan dengan KDB Rendah	15,6412
		Saluran/kali/waduk	2,7888
		Jumlah	355,1112
5	Rp. 2.000.001-Rp. 2,500.000	Jalan	3,7485
		Fasilitas Umum	0,6991
		Hijau Tanpa Bangunan	1,4437
		Jasa/Komersial/Perkantoran	3,5101
		Perumahan dan Fasilitasnya	9,9008
		Perumahan dengan KDB Rendah	59,4257
		Jumlah	78,9962
6	Rp. 2.500.001-Rp. 3.0000.000	Hijau Tanpa Bangunan	1,0066
		Jasa/Komersial/Perkantoran	2,3968
		Perumahan dan Fasilitasnya	3,6336
		Jumlah	7,0370
		Jumlah Total	1.405,2650

Sumber : Dinas Tata Kota dan Pengolahan Data

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh data bahwa harga tanah yang berada pada peruntukan bangunan umum dengan KDB rendah memiliki harga tanah antara Rp. 500.001. dan Rp. 2.500.000 Peruntukan ini berada di sebelah timur Kelurahan Pulo Gebang. Sedangkan untuk peruntukan campuran perumahan/industri kecil memiliki harga tanah antara Rp. 500.001 dan Rp. 2.000.000. Peruntukan campuran perumahan/industri kecil sebagian besar berada di wilayah Kelurahan Penggilingan khususnya di sekitar perkampungan industri kecil (PIK) dan di wilayah timur Pulo Gebang. Untuk peruntukan industri dan perdagangan memiliki harga tanah antara Rp. 1.001.000 dan Rp. 2.000.000. Untuk peruntukan jenis ini hanya terdapat di kelurahan Penggilingan tepatnya di sebelah utara Kelurahan Penggilingan. Saat ini industri/perdagangan yang telah ada diantaranya adalah sebuah pabrik Suzuki dan Industri Mebel. Untuk peruntukan jasa/komersial/perkantoran memiliki harga tanah antara Rp. 500.001 dan Rp. 3.000.000. Sebagian besar jenis peruntukan ini berada di kawasan Sentra Primer Baru Timur kelurahan Penggilingan dan Pulo Gebang. Untuk peruntukan perumahan dan fasilitasnya memiliki harga tanah antara Rp. 350.000 dan Rp. 3.000.001. Untuk peruntukan ini tersebar di seluruh Kelurahan di wilayah

penelitian. Berdasarkan wawancara dengan beberapa penduduk, mereka tidak tahu tentang peruntukan apa yang berada di wilayah mereka. Karena informasi tentang peruntukan sangat terbatas. Penduduk menilai bahwa peruntukan sesungguhnya tidak mempengaruhi harga tanah karena sebenarnya harga tanah sesungguhnya bagaimana pemanfaatannya saat ini. Peruntukan tidak berpengaruh karena sifatnya yang cenderung tidak pasti, bahkan di sentra primer baru timur walaupun sudah lama dicanangkan akan dijadikan pusat kawasan bisnis dan komersil serta pemerintahan, hanya baru terealisasi sebagai pusat pemerintahan saja. Bahkan di kawasan Sentra Primer Baru Timur, karena tampak belum ada perkembangan yang berarti, harga tanah mengalami kecenderungan bahwa hanya harga tanah yang berada di sepanjang jalan raya saja yang memiliki harga tanah yang tinggi, namun bila letaknya bukan berada di sepanjang jalan raya, kecenderungan harga tanah menjadi rendah.

Tabel 5.19. Distribusi Rencana Tata Ruang/Peruntukan Terhadap NJOP

No	NJOP	Jenis Peruntukan	Luas (Ha)
1	Rp. 500.000 –Rp. 1.000.000	Jalan	26,0711
		Bangunan Umum dengan KDB Rendah	18,4214
		Campuran Perumahan/Industri Kecil	59,7944
		Fasilitas Umum	14,8696
		Hijau Tanpa Bangunan	13,6090
		Jasa/Komersial/Perkantoran	64,5889
		Pemerintahan	8,2888
		Perumahan dan Fasilitasnya	171,6960
		Perumahan dengan KDB Rendah	14,7129
		Saluran/kali/waduk	0,0723
		Jumlah	392,145
No	NJOP	Jenis Peruntukan	Luas (Ha)
2	Rp. 1.000.001- Rp. 1.500.000	Jalan	50,7144
		Bangunan Umum dengan KDB Rendah	8,0591
		Campuran Perumahan/Bangunan Umum	1,1846
		Campuran Perumahan/Industri Kecil	47,0990
		Fasilitas Umum	25,5676
		Hijau Tanpa Bangunan	77,9011
		Industri/ pergudangan	5,4296
		Jasa/Komersial/Perkantoran	53,2631
		Pemerintahan	8,0850
		Perumahan dan Fasilitasnya	334,9993
Perumahan dengan KDB Rendah	18,2692		
Saluran/kali/waduk	2,8515		
		Jumlah	633,4234

3	Rp. 1.501.000 –Rp. 2.000.000	Jalan	23,1106
		Bangunan Umum dengan KDB Rendah	1,7691
		Campuran Perumahan/Bangunan Umum	2,4592
		Campuran Perumahan/Industri Kecil	6,7642
		Fasilitas Umum	15,8175
		Hijau Tanpa Bangunan	25,5217
		Industri/Perdagangan	32,0374
		Jasa/Komersial/Perkantoran	13,8480
		Pemerintahan	223,8910
		Perumahan dan Fasilitasnya	10,8885
		Perumahan dengan KDB Rendah	1,4860
Saluran/kali/waduk	357,5932		
		Jumlah	357,5932
4	Rp. 2.000.001- Rp. 2.500.000	Jalan	2,4309
		Campuran Perumahan/Bangunan Umum	0,4747
		Campuran Perumahan/Industri Kecil	2,0792
		Fasilitas Umum	0,6643
		Hijau Tanpa Bangunan	0,3599
		Jasa/Komersial/Perkantoran	18,4485
		Perumahan dan Fasilitasnya	25,1905
		Jumlah	25,1905

Sumber : Dinas Tata Kota dan Pengolahan Data

5.2.4.3 Pengaruh Jarak ke Pusat Kawasan Terhadap Harga Tanah

Tabel 5.20. Jarak ke Pusat Kawasan dan Harga Tanah

NO	Radius (m)	Harga Tanah (Rp./m ²)	NJOP (Rp./m ²)
1	0 – 500	500.001 - 2.500.000	500.000 - 2.500.000
2	501 – 1.000	500.000 - 3.000.000	500.000 - 2.000.000-
3	1.001 - 1.500	500.000 - 2.000.000	500.000 - 2.500.000
4	1.501 – 2.000	350.000 - 2.500.000	500.000 - 2.500.000
5	2.001 – 2.500	1.000.000 - 2.500.000	500.000 - 2.000.000
6	2.501 – 3.000	500.000 - 2.000.000	500.000 - 2.000.000

Sumber : pengolahan data

Berdasarkan hasil hasil *buffer* jarak dari pusat kawasan/kegiatan (lihat lampiran 5) diperoleh data bahwa harga tanah yang berada pada radius sampai dengan 500 m dari pusat kawasan memiliki harga tanah antara Rp. 500.000 sampai dengan Rp. 2.500.000. Sedangkan harga tanah yang berada pada radius 501 m sampai dengan 1.000 m berada memiliki harga tanah antara Rp. 500.000 sampai dengan Rp. 3.000.000. Untuk radius antara 1.001 m sampai dengan 1.500 m dari pusat kawasan memiliki harga tanah antara Rp. 500.000 dan Rp. 2.000.000. Selanjutnya untuk radius antara 1.501 m sampai dengan 2.000 m

memiliki harga tanah antara Rp. 350.000 sampai dengan Rp. 2.500.000. Selanjutnya untuk radius antara 2.000 m hingga 2.500 m memiliki harga tanah antara Rp. 1.000.000 dan Rp. 2.500.000. Untuk radius antara 2.501 m dan 3.000 m memiliki harga tanah berkisar antara 500.000 dan Rp. 2.000.000. Bila dilihat antara jarak bidang tanah ke pusat kawasan masing-masing radius memiliki rata-rata NJOP antara Rp. 500.000 dan Rp. 2.500.000. Dari data spasial tersebut di atas terlihat bahwa sesungguhnya jarak antara bidang tanah ke pusat kawasan tidak berpengaruh sama sekali. Dan terlihat adanya persebaran dan pola harga tanah yang cenderung merata di setiap radius. Berdasarkan wawancara dengan penduduk, ternyata mereka berpendapat walaupun dekat dari pusat kawasan sentra primer baru timur, bila letak tanah mereka tidak strategis artinya lingkungan dan aksesnya kurang bagus tentu saja akan menyebabkan harga tanah tidak mahal. Namun sebaliknya walaupun jauh dari pusat kawasan yaitu Sentra Primer Baru Timur, harga tanah akan tinggi bila memiliki aksesibilitas dan lingkungan yang baik.

5.2.4.4 Pengaruh Jarak ke Jalur Angkutan Umum Terhadap Harga Tanah

Tabel 5.21. Jalan Yang Dilalui Angkutan Umum

NO	KLAS JALAN	NAMAJALAN	KELURAHAN
1	Jalan Lokal	Palad, Rawa Kuning	Pulo Gebang
2	Jalan Arteri	Cakung Cilincing	Pulo Gebang
3	Jalan Arteri	Stasiun Cakung	Pulo Gebang
4	Jalan Arteri	Pulo Gebang	Pulo Gebang
5	Jalan Arteri	Bojong Rangkong	Pondok Kopi
6	Jalan Arteri	Jend. R.S Soekanto	Pondok Kopi, Malaka jaya
7	Jalan Arteri	Kopi Robusta	Pondok Kopi
8	Jalan Lokal	Malaka Baru	Pondok Kopi
9	Jalan Lokal	Komaruddin	Penggilingan, Pulo gebang
10	Jalan Arteri	I Gusti Ngurah Rai	Penggilingan
11	Jalan Arteri	Penggilingan	Penggilingan
12	Jalan Arteri	Sentra Primer Timur	Penggilingan, Pulo Gebang
13	Jalan Lokal	Bunga Rampai 4	Malaka Jaya
14	Jalan Lokal	Bunga Rampai Raya	Malaka Jaya
15	Jalan Lokal	Dahlia	Malaka Jaya
16	Jalan Lokal	Mawar Merah 1	Malaka Jaya
17	Jalan Lokal	Mawar Merah Raya	Malaka Jaya
18	Jalan Lokal	Nusa Indah Raya	Malaka Jaya
19	Jalan Lokal	Teratai Putih Raya	Malaka Jaya
20	Jalan Lokal	Wijaya Kusuma	Malaka Jaya

Sumber : pengolahan data

Tabel di atas adalah tabel yang menunjukkan beberapa ruas jalan di wilayah penelitian yang dilalui oleh angkutan umum. Jalur angkutan umum pada wilayah penelitian, bermuara pada dua lokasi terminal angkutan umum yaitu terminal perumnas klender dan terminal pondok kopi.

Dalam menentukan jarak bidang tanah menuju jalur transportasi atau angkutan umum terdiri dari tujuh radius mulai dan masing-masing radius dibuat dengan jarak 100 meter.

Berikut ini adalah tabel dari hasil analisis spasial yang menggambarkan pengaruh variabel jarak menuju jalur transportasi/angkutan umum dengan melakukan *buffer* setiap jarak 100 meter dari jalur transportasi (lihat lampiran 4)

Tabel 5.22. Jarak Bidang Tanah Menuju Jalur Angkutan Umum

NO	Radius (m)	Harga Tanah (Rp./m ²)	NJOP (Rp./m ²)
1	0 – 100	350.000 – 3.000.000	500.000 - 2.500.000
2	101 – 200	500.000 - 2.500.000	500.000 - 2.500.000-
3	201 – 300	500.000 – 2.500.000	500.000 - 2.500.000
4	301 – 400	500.000 – 2.000.000	500.000 - 2.500.000
5	401 – 500	500.000 – 1.500.000	500.000 - 1.000.000
6	501 – 600	1.500.000 - 2.000.000	1.500.000 - 2.000.000
7	601 – 700	1.500.000 - 2.000.000	1.500.000 – 2.000.000

Sumber : pengolahan data

Bila dilihat dari variabel jarak bidang tanah menuju jalur transportasi, untuk harga tanah ternyata memiliki nilai tertinggi dengan radius antara 0 m sampai dengan 100 m. Sedangkan untuk jarak selanjutnya cenderung adanya kesamaan baik harga tanah atau NJOP, namun demikian kecenderungan bahwa semakin dekat dengan jalur angkutan umum, harga tanah akan lebih mahal. Berdasarkan wawancara dengan pemilik tanah, mereka cenderung menawarkan harga tanah lebih tinggi karena kedekatan lokasi tanah dengan jalur transportasi sehingga dapat mengurangi biaya atau waktu perjalanan.

5.2.4.5 Pengaruh Jarak ke Pusat Perdagangan terhadap Harga Tanah

Pada tabel 5.23 di bawah, yang diperoleh dari hasil *buffer* dengan jarak menuju pusat perdagangan dalam hal ini pasar terdekat, dan dibuat dalam radius setiap 500 meter (lihat lampiran 3), dapat dianalisis bahwa terjadi kecenderungan bahwa harga tanah pada radius sampai dengan 500m memiliki harga tanah antara

Rp. 350.000 dan Rp. 3.000.000, dan pada radius ini memiliki harga tanah tertinggi, namun pada radius berikutnya memiliki kecenderungan dan pola yang hampir sama bahwa harga tanah dan NJOP dalam kisaran antara Rp. 500.000 dan Rp. 2.500.000, sedangkan untuk radius 2.001m sampai dengan 2.500m memiliki harga tanah antara Rp. 2.000.000 dan Rp. 2.500.000 serta NJOP antara Rp. 1.500.000 – Rp. 2.000.000

Tabel 5.23. Jarak Bidang Tanah Menuju Pusat Perdagangan dan Harga Tanah

NO	Radius (m)	Harga Tanah (Rp./m ²)	NJOP (Rp./m ²)
1	< 500	350.000 - 3.000.000	500.000 - 2.500.000
2	501 – 1.000	500.000 - 2.500.000	500.000 - 2.500.000-
3	1.001 – 1.500	500.000 - 2.500.000	500.000 - 2.500.000
4	1.501 – 2.000	500.000 - 2.500.000	500.000 - 2.500.000
5	2.001 – 2.500	2.000.000 – 2.500.000	1.500.000 - 2.000.000

Sumber : pengolahan data

Berdasarkan wawancara dengan penduduk, bahwa harga tanah yang dekat dengan pusat perdagangan/pasar akan semakin mahal. Alasan ini dikemukakan karena bila lokasi tanah berada dekat dengan pasar akan mudah mendapatkan kebutuhan hidup sehari-hari dan waktu serta biaya akan semakin hemat.