

4. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif yang didukung dengan data sekunder dan primer. Penggunaan data sekunder untuk memberikan suatu gambaran umum tentang kondisi wilayah, keberadaan aksesibilitas dan kondisi lingkungan di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya. Selain itu, juga mencari harga tanah yang diambil dalam bentuk harga pasar atau NJOP. Pada penelitian ini, pengumpulan data yang diperoleh berasal dari instansi terkait, antara lain, Badan Pengelola Pembangunan Sentra Primer Baru Timur, Kantor Pelayanan Pajak, Kelurahan dan instansi lainnya. Sedangkan data primer dilakukan melalui pengamatan langsung di lapangan dalam rangka untuk lebih memahami kondisi setempat serta pengumpulan berbagai data yang berhubungan dengan kondisi tapak suatu bidang tanah.

4.1. Populasi, Sampel dan Metode Pengambilan Data

4.1.1. Populasi

Populasi yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah seluruh bidang tanah di wilayah Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya dengan dibatasi oleh 4 wilayah administrasi kelurahan, yaitu Kelurahan Pulo Gebang, Kelurahan Penggilingan, Kelurahan Pondok Kopi dan Kelurahan Malaka Jaya. Dalam hal ini, jumlah populasi tidak diketahui.

4.1.2. Sampel

Sampel dipilih dengan metode *simple random sampling*. Titik sampel dibuat dengan menentukan titik koordinat di lokasi penelitian, lalu dilakukan pengambilan data sesuai dengan variabel-variabel yang diteliti kemudian titik tersebut dimasukkan kedalam peta.

Dengan pertimbangan untuk penelitian atas populasi yang tidak diketahui jumlahnya, menurut Wibisono (dalam Riduwan : 2006) jumlah minimal yang dibutuhkan adalah 97 (dengan ketentuan tingkat kesalahan 5%).

$$n = \left(\frac{z_{\alpha/2} \sigma}{e} \right)^2 \quad (4.1)$$

Keterangan:

n = jumlah sampel.

$z_{\alpha/2}$ = nilai invers distribusi normal standar untuk probabilitas sebesar $\alpha/2 = 1,96$

e = nilai error/kesalahan yang diijinkan.

σ = standar deviasi baku dari populasi.

Jika ditentukan nilai kesalahan sebesar $\alpha = 0,05$, seandainya standar deviasi baku dari populasi adalah 0,25, maka diperoleh jumlah sampel sebesar

$$n = \left(\frac{1,96 \cdot 0,25}{0,05} \right)^2 = 96,04 \cong 97 \quad (4.2)$$

Untuk penyederhanaan, diambil titik sampel sebesar 100 titik sampel.

4.1.3. Metode pengambilan data

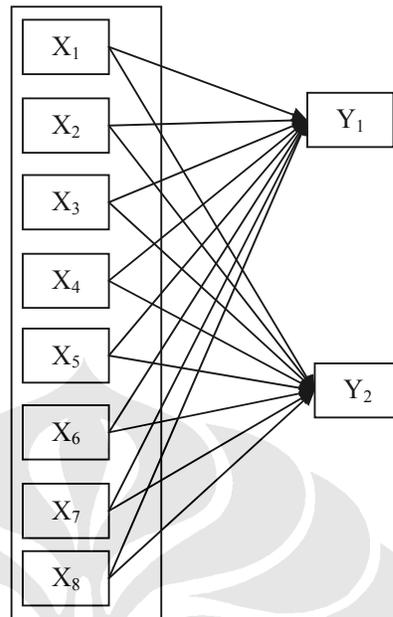
Titik-titik yang terpilih menjadi titik sampel pada penelitian ini ditentukan dengan memasukkan titik koordinat pada peta, setelah dilakukan pengamatan langsung dari titik tersebut untuk mencari data yang digunakan sebagai data primer pada penelitian ini. Pengamatan langsung di lapangan dilakukan dalam rangka untuk lebih memahami kondisi setempat serta pengumpulan berbagai data yang berhubungan dengan kondisi tapak suatu bidang tanah serta harga tanah.

4.2. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

4.2.1. Variabel Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini meneliti hubungan kausal antara nilai harga tanah dengan faktor-faktornya. Alat analisis yang digunakan untuk mencari hubungan tersebut adalah analisis regresi. Analisis ini dipergunakan untuk mencari hubungan sebab akibat antara variabel independen dengan variabel dependen ke dalam model matematis.

Variabel-variabel tersebut adalah harga tanah (Y_1), nilai jual objek pajak (Y_2), lebar jalan (X_1), jarak ke pusat perdagangan (X_2), jarak ke jalur angkutan umum (X_3), jarak ke pusat kawasan/Walikota (X_4), jenis penggunaan (X_5), peruntukan (X_6), ketinggian (X_7), bentuk tanah (X_8). Sebagai gambaran pemahaman visualisasi, hubungan antar variabel-variabel tersebut digambarkan model penelitian sebagai berikut.



Gambar 4.1 Model Penelitian

4.2.2. Definisi Operasional

a. Harga tanah

Harga tanah dinyatakan dalam satuan rupiah. Merupakan harga pasar tanah dari titik sampel terpilih. Peneliti mendapatkan data ini dengan cara wawancara langsung ke pemilik tanah, penduduk atau petugas kelurahan setempat. Variabel harga tanah memiliki skala rasio.

b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai jual objek pajak dinyatakan dalam satuan rupiah. NJOP ini didapatkan dari data yang ada di kantor pelayanan pajak setempat dan merupakan NJOP tahun 2007. Skala untuk variabel ini adalah skala rasio.

c. Lebar jalan

Lebar jalan merupakan lebar jalan yang terdekat pada bidang tanah. Satuan yang dipergunakan adalah meter. Lebar jalan memiliki skala rasio.

d. Jarak ke pusat perdagangan

Jarak ke pusat perdagangan adalah jarak dari lokasi bidang tanah menuju pusat perdagangan/pasar terdekat. Satuan yang digunakan adalah meter. Skala untuk variabel ini adalah skala rasio.

e. Jarak ke jalur angkutan umum

Jarak ke jalur angkutan umum adalah jarak antara bidang tanah dengan jalur angkutan umum terdekat. Satuan yang digunakan adalah meter. Skala untuk variabel ini adalah skala rasio.

f. Jarak ke pusat kawasan/walikota

Jarak ke pusat kawasan/walikota adalah jarak antara lokasi bidang tanah menuju pusat kegiatan pemerintahan yaitu kantor Walikotamadya Jakarta Timur. Satuan yang dipergunakan adalah meter. Skala untuk variabel ini adalah skala rasio.

g. Jenis penggunaan

Jenis penggunaan merupakan variabel kualitatif. Nilai variabel ini ditentukan dengan melihat penggunaan tanah dari titik sampel terpilih secara aktual. Skala yang dipergunakan untuk variabel ini adalah skala nominal.

h. Peruntukan

Peruntukan merupakan variabel kualitatif. Nilai variabel ini ditentukan dengan melihat peruntukan tanah dari titik sampel terpilih. Skala yang dipergunakan adalah nominal.

i. Ketinggian

Ketinggian ditentukan dengan membandingkan ketinggian titik sampel terpilih dengan permukaan jalan yang ada didekatnya. Lebih tinggi, lebih rendah atau sama dengan ketinggian permukaan jalan. Skala yang dipergunakan adalah skala nominal.

j. Bentuk tanah.

Bentuk tanah ditentukan dengan melihat langsung bentuk tanah dari titik sampel terpilih. tanah sampel berbentuk persegi atau tidak persegi. Skala yang dipergunakan adalah skala nominal.

4.3. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, dengan menggunakan data yang telah diperoleh dari pengambilan data, dilakukan pengolahan data.

Pengolahan yang dilakukan meliputi deskripsi data, guna memperoleh gambaran awal mengenai karakteristik sampel dan hubungan antar sampel. Selanjutnya untuk mengetahui bagaimana hubungan antara aksesibilitas dan lingkungan terdekat terhadap harga tanah dan nilai jual objek pajak, digunakan teknik analisis regresi.

Analisis regresi dilakukan dengan menggunakan *statistical-package*, dalam hal ini digunakan SPSS versi 13.0. Kecuali mengenai deskripsi data, berikut ini disajikan penjelasan mengenai teknik analisis terhadap data yang dipergunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

4.3.1. Uji *Goodness of Fit*

Ketepatan fungsi regresi sampel dalam menaksir nilai aktual dapat diukur dari *goodness of Fitnya* (Ghozali:2006) Adapun uji *goodness of Fit* suatu model dapat dijelaskan sebagai berikut

a. Pengujian koefisien regresi (Uji F)

Uji F dilakukan untuk menguji hipotesis pengaruh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Menurut Hines & Mongtgomery(1990: 460) pengujian signifikansi regresi adalah sebuah pengujian untuk menentukan, apakah ada sebuah hubungan linear antara variabel terikat Y dan variabel-variabel bebas X_1, X_2, \dots, X_k . Pendekatan hipotesisnya adalah

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_k = 0$$

$$H_1 : \beta_j \neq 0 \text{ untuk paling sedikit satu } j$$

Penolakan terhadap H_0 menunjukkan bahwa paling sedikit satu variabel bebas memberikan sumbangan yang signifikan pada model tersebut. Dengan menggunakan software SPSS kriteria pengambilan kesimpulan ditentukan dengan memperhatikan nilai signifikansi dari statistik F dengan menentukan terlebih dahulu tingkat kesalahan α . Apabila nilai signifikansi lebih kecil daripada α maka H_0 ditolak.

b. Pengujian koefisien regresi secara individual (Uji t)

Uji t dilakukan untuk menguji hipotesis pengaruh masing-masing variabel bebas yang masuk ke dalam model persamaan regresi secara individual.

Hipotesis untuk mengujian signifikansi beberapa koefisien regresi secara individu, katakan β_j , adalah

$$H_0 : \beta_j = 0$$

$$H_1 : \beta_j \neq 0 \text{ (Hines \& Montgomery, 1990: 464).}$$

Pengambilan kesimpulan ditentukan dengan membandingkan nilai signifikansi dari statistik t yang diperlihatkan dari output software yang dipergunakan dengan tingkat kesalahan α . Apabila nilai signifikansi kurang dari α , maka dapat disimpulkan untuk menolak H_0 .

c. Nilai koefisien determinasi

Untuk mengukur seberapa besar variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen, digunakan koefisien multikorelasi atau koefisien determinasi (R^2). Koefisien ini menunjukkan proporsi variabilitas total pada variabel dependen yang dijelaskan oleh model regresi. Nilai R^2 berada pada interval $0 \leq 1$. Besarnya nilai koefisien determinasi ini tidak berarti menunjukkan bahwa model tersebut merupakan salah satu model yang baik. Penambahan sebuah variabel pada suatu model regresi, tanpa memperhatikan apakah model tersebut memiliki pengaruh yang signifikan atau tidak, akan selalu meningkatkan besarnya nilai R^2 (Hines & Montgomery, 1990: 468). Besarnya nilai R^2 tetapi dengan sedikit variabel yang signifikan secara individual justru mengindikasikan adanya masalah multikolinearitas.

4.3.2. Uji Asumsi Klasik

Persamaan regresi linear yang dipergunakan menggunakan asumsi bahwa faktor pengganggu (error/sisaan) berdistribusi normal. Selain itu, diperlukan pengujian untuk memeriksa masalah-masalah yang sering ada pada regresi berganda.

a. Uji Normalitas

Uji normalitas dari faktor gangguan dilakukan dengan menggunakan statistik Kolmogorov-Smirnov. Hipotesis yang diuji dinyatakan sebagai

$$H_0 : \text{data berdistribusi normal}$$

$$H_1 : \text{data tidak berdistribusi normal}$$

Kriteria pengambilan kesimpulan ditentukan dengan membandingkan nilai signifikansi dari statistik Kolmogorov-Smirnov dengan tingkat kesalahan yang

ditetapkan α . Apabila statistik Kolmogorov-Smirnov lebih besar daripada α maka H_0 tidak dapat ditolak.

Pemeriksaan kenormalan data juga dapat dilakukan secara visual dengan menggunakan diagram batang-daun, boxplot dan Q-Q diagram.

b. Uji Multikolinearitas

Pengujian ini diterapkan untuk mendeteksi apakah ada korelasi antara variabel independen yang satu dengan variabel independen lainnya. Indikasi adanya multikolinearitas dideteksi melalui tingginya R^2 tetapi hanya sedikit rasio t yang signifikan. Pengujian ini dapat dilakukan melalui regresi antar variabel bebasnya untuk mengetahui nilai VIF (*Variance inflation factor*) masing-masing variabel bebasnya. Menurut Gujarati (dalam Dahan:2000) nilai $VIF > 10$, merupakan indikasi adanya multikolinearitas yang serius.

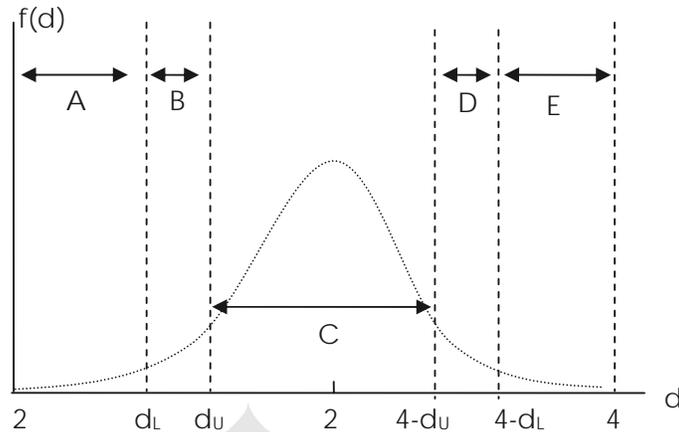
c. Uji Heteroskedastisitas

Penerapan uji ini guna mengetahui varian yang tidak konstan dari variabel gangguan, hal ini mengingat salah satu asumsi penting dari model linier klasik adalah varian tiap unsur merupakan suatu angka konstan sama dengan σ^2 (homoskedastisitas). Hipotesis nol adalah varian heteroskedastisitas. Kasus heteroskedastisitas terjadi bila variabel pengganggu tidak mempunyai variasi yang sama untuk semua data observasi. Akibat adanya heteroskedastisitas maka model yang diperoleh tidak efisien atau bias yang besar bila digunakan untuk memprediksi.

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 faktor pengganggu (sisaan) dari regresi, artinya terdapat persoalan heteroskedastitas.

d. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi atas model regresi dilakukan dengan melihat nilai statistik Durbin-Watson. Pengambilan keputusan mengenai masalah autokorelasi dilakukan dengan kriteria yang dijelaskan dengan gambar berikut



Gambar 4.2. Nilai kritis statistik Durbin Watson (Sumber: Supranto)

Keterangan:

A = Tolak H_0 berarti ada autokorelasi positif

B = daerah tanpa keputusan

C = terima H_0 atau H_0^* atau keduanya

D = daerah tanpa keputusan

E = tolak H_0 berarti ada autokorelasi negatif.

H_0 = tidak ada korelasi positif, H_0^* = tidak ada autokorelasi negatif
(Supranto, 2004: 104).

Selain dengan menggunakan statistik Durbin-Watson, pemeriksaan terhadap keberadaan permasalahan autokorelasi juga dapat dilakukan dengan memeriksa pola residu (sisaan) dari regresi pada grafiknya. Jika grafik residu tidak memiliki pola tertentu, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat masalah autokorelasi pada model regresi yang terbentuk (Hines & Montgomery:1990).

4.3.3. Regresi Linear Berganda dengan Variabel Dummy

Regresi berganda berguna untuk mendapatkan pengaruh dua variabel *kriteriumnya*, atau untuk mencari hubungan fungsional dua variabel *predictor* atau lebih dengan variable *kriteriumnya*, atau untuk meramalkan dua variabel *predictor* atau lebih terhadap variabel *kriteriumnya* (Usman : 1995).

Pada umumnya, variabel tidak bebas atau respon Y dapat dihubungkan pada k variabel-variabel bebas (X_j untuk $j=1,2,\dots,k$). Model tersebut

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_k X_k + \varepsilon \quad (4.3)$$

Parameter-parameter β_j untuk $j = 0, 1, \dots, k$ disebut sebagai koefisien regresi dan ε disebut sebagai residu atau faktor pengganggu. (Hines & Montgomery).

Untuk variabel bebas dengan tipe data nominal diperlukan variabel dummy. Variabel dummy merupakan cara yang sederhana untuk mengkuantifikasi variabel kualitatif dalam model regresi. Untuk variabel kualitatif yang mempunyai m kategori bisa dibangun $m-1$ variabel dummy. Pendugaan parameter dan uji inferensinya sama dengan analisis regresi linier sederhana (Imam Ghazali, 2001: 128).

Sebuah variabel data nominal X yang memiliki dua kategori memerlukan satu variabel dummy, misalkan data tersebut berisi data p , dan q . variabel dummy untuk variabel X dapat disusun sebagai

$$D_{-X} = \begin{cases} 1 & \text{jika } X \text{ bernilai } q \\ 0 & \text{jika } X \text{ bernilai lainnya (dalam hal ini bernilai } p) \end{cases}$$

Misalkan X berisi data dengan nilai p, q dan r , maka diperlukan $3-1=2$ variabel dummy yang disusun sebagai

$$D_{1-X} = \begin{cases} 1 & \text{jika } X \text{ bernilai } q \\ 0 & \text{jika } X \text{ bernilai selain } q \end{cases}$$

dan

$$D_{2-X} = \begin{cases} 1 & \text{jika } X \text{ bernilai } r \\ 0 & \text{jika } X \text{ bernilai selain } r \end{cases}$$

Jadi apabila pada variabel X suatu data bernilai p , maka akan diterjemahkan ke dalam kedua variabel dummy tersebut dengan nilai 0.

Pada penelitian ini, terdapat empat buah variabel independen yang memiliki data kategorik dengan skala nominal, yaitu Jenis Penggunaan, Peruntukan, Ketinggian, dan Bentuk Tanah. Untuk variabel Jenis Penggunaan diperlukan 4 variabel dummy, variabel Peruntukan memerlukan 7 variabel dummy, sedangkan untuk variabel Ketinggian diperlukan 2 variabel dummy, dan untuk Bentuk Tanah diperlukan 1 variabel dummy.

Dengan demikian, maka pengkodean untuk masing-masing nilai numerik adalah sebagai berikut:

Tabel 4.1 Variabel independen bertipe kategorik

Nilai	Jenis Penggunaan	Peruntukan	Ketinggian	Bentuk Tanah
0	Tanah kosong	Jasa/komersial/perkantoran	Sama dengan permukaan jalan	Tidak Persegi
1	Perdagangan/jasa	Perumahan dan fasilitasnya	Di atas permukaan jalan	Persegi
2	Perumahan teratur	Campuran perumahan/industri kecil	Di bawah permukaan jalan	
3	Perkampungan padat	Industri/perdagangan		
4	Industri & pergudangan	Bangunan umum dengan KDB rendah		
5		Fasilitas umum		
6		perumahan dengan KDB rendah		
7		Hijau tanpa bangunan		

Sumber : pengolahan data

Variabel Jenis Penggunaan (X_5) memiliki 4 kategori sehingga diperlukan $4-1 = 3$ buah variabel dummy. Penyusunan nilai untuk variabel-variabel tersebut mengikuti aturan:

$$D_{1_X_5} = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis penggunaan adalah Perdagangan/jasa} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_{2_X_5} = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis penggunaan adalah Perumahan teratur} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_{3_X_5} = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis penggunaan adalah Perkampungan padat} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_{4_X_5} = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis penggunaan adalah Industri & Pergudangan} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

Jika semua variabel dummy di atas memiliki nilai nol (0), yakni $D_{1_X_5}$ sampai $D_{4_X_5}$, maka termasuk jenis penggunaan sebagai tanah kosong (dengan skor 0 pada variabel X_5). Dalam hal ini tanah kosong menjadi nilai dasar untuk keempat variabel dummy di atas.

Variabel Peruntukan (X_5) memerlukan 7 buah variabel dummy, karena terdapat 8 kategori untuk variabel ini. Untuk variabel dasar dipilih kategori Peruntukan Jasa/Komersial/Perkantoran.

Aturan penyusunan variabel dummy atas variabel peruntukan (X_5) adalah sebagai berikut:

$$D_1 - X_6 = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis peruntukan adalah Perumahan dan Fasilitasnya} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_2 - X_6 = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis peruntukan adalah Campuran perumahan/industri kecil} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_3 - X_6 = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis peruntukan adalah Industri/perdagangan} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_4 - X_6 = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis peruntukan adalah Bangunan umum dengan KDB rendah} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_5 - X_6 = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis peruntukan adalah Fasilitas umum} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_6 - X_6 = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis peruntukan adalah perumahan dengan KDB rendah} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_7 - X_6 = \begin{cases} 1 & \text{jika jenis peruntukan adalah Hijau tanpa bangunan} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

Variabel Ketinggian (X_7) terdiri dari 3 kategori, oleh karena itu diperlukan 2 variabel dummy dalam analisis regresi ini. Nilai dasar variabel yang dipilih adalah sama dengan permukaan jalan. Aturan penyusunan variabel dummy atas variabel ketinggian adalah sebagai berikut.

$$D_1 - X_7 = \begin{cases} 1 & \text{jika ketinggian tanah di atas permukaan jalan} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

$$D_2 - X_7 = \begin{cases} 1 & \text{jika ketinggian tanah di bawah permukaan jalan} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

Variabel Bentuk Tanah (X_8) yang terdiri dari dua kategori hanya memerlukan satu variabel dummy. Dengan memilih nilai dasar variabel kategori bentuk tanah tidak persegi, maka ditentukan aturan penyusunan variabel dummy sebagai berikut.

$$D_1 - X_8 = \begin{cases} 1 & \text{jika bentuk tanah adalah persegi} \\ 0 & \text{penggunaan lainnya} \end{cases}$$

Secara keseluruhan jumlah variabel yang akan dianalisis dengan menggunakan analisis regresi adalah 4 buah variabel dengan tipe data rasio, 4 buah variabel dengan tipe data nominal yang diganti dengan sejumlah 14 buah variabel dummy serta dua buah variabel terikat bertipe interval.

Apabila seluruh variabel bebas diikutkan dalam model regresi, akan diperoleh dua buah persamaan sebagai model regresi linear atas harga tanah (Y_1) dan nilai jual objek pajak (Y_2), yaitu:

$$\begin{aligned}
 Y_1 = & \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 D_{1-X_5} \\
 & + \beta_6 D_{2-X_5} + \beta_7 D_{3-X_5} + \beta_8 D_{4-X_5} + \beta_9 D_{1-X_6} \\
 & + \beta_{10} D_{2-X_6} + \beta_{11} D_{3-X_6} + \beta_{12} D_{4-X_6} + \beta_{13} D_{4-X_6} \\
 & + \beta_{14} D_{5-X_6} + \beta_{15} D_{6-X_6} + \beta_{16} D_{7-X_6} + \beta_{17} D_{1-X_7} \\
 & + \beta_{18} D_{2-X_7} + \beta_{19} D_{1-X_8} + \varepsilon
 \end{aligned} \tag{4.4}$$

dan

$$\begin{aligned}
 Y_2 = & \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 D_{1-X_5} \\
 & + \beta_6 D_{2-X_5} + \beta_7 D_{3-X_5} + \beta_8 D_{4-X_5} + \beta_9 D_{1-X_6} \\
 & + \beta_{10} D_{2-X_6} + \beta_{11} D_{3-X_6} + \beta_{12} D_{4-X_6} + \beta_{13} D_{4-X_6} \\
 & + \beta_{14} D_{5-X_6} + \beta_{15} D_{6-X_6} + \beta_{16} D_{7-X_6} + \beta_{17} D_{1-X_7} \\
 & + \beta_{18} D_{2-X_7} + \beta_{19} D_{1-X_8} + \varepsilon
 \end{aligned} \tag{4.5}$$

4.3.4. Pencarian Model Terbaik Dengan Regresi Tertahap (*Stepwise Regression*)

Mengingat banyaknya variabel bebas yang masuk ke dalam penelitian ini, dan dengan anggapan bahwa terdapat model terbaik untuk memberikan penjelasan mengenai hubungan antara variabel bebas (regressor) dengan variabel terikatnya. Pemilihan model terbaik ini ditujukan untuk menyaring variabel bebas, sehingga diperoleh variabel bebas yang terbaik dalam arti secara signifikan dalam dipergunakan untuk memprediksikan nilai pada variabel terikatnya.

Prosedur yang dipilih dalam proses penentuan model adalah prosedur regresi bertahap (*stepwise regression*). Menurut Hines & Montgomery (1990:512) prosedur ini membentuk sebuah deret model regresi dengan menambahkan atau mengurangi variabel-variabel pada masing-masing tahapan. Kriteria untuk menambahkan atau mengurangi pada setiap tahap biasanya digambarkan dalam susunan sebuah pengujian F parsial, artinya membandingkan nilai F apabila suatu variabel masuk atau keluar.

Dengan menggunakan software komputer, disajikan beberapa model regresi terbaik. Model yang dipilih oleh peneliti adalah model dengan cacah variabel terbanyak yang masuk ke dalam persamaan regresi terbaik.

Selain dengan menggunakan pengamatan langsung (observasi), penelitian ini juga akan melakukan wawancara kepada pemilik tanah atau penduduk sekitar wilayah penelitian tentang pengaruh aksesibilitas dan lingkungan terdekat terhadap harga tanah. Penelitian ini juga menggunakan sistem informasi geografis sebagai pendukung penyajian data untuk melihat pesebaran harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya secara spasial. Adapun analisis spasial yang digunakan dengan menggunakan *software* ArcView GIS 3.3, sehingga dengan alat ini akan mempermudah dalam melakukan input data, menampilkan data, mengelola data, menganalisis data dan membuat peta yang berkaitan dengan data spasial bereferensi geografis (I Wayan:2005).