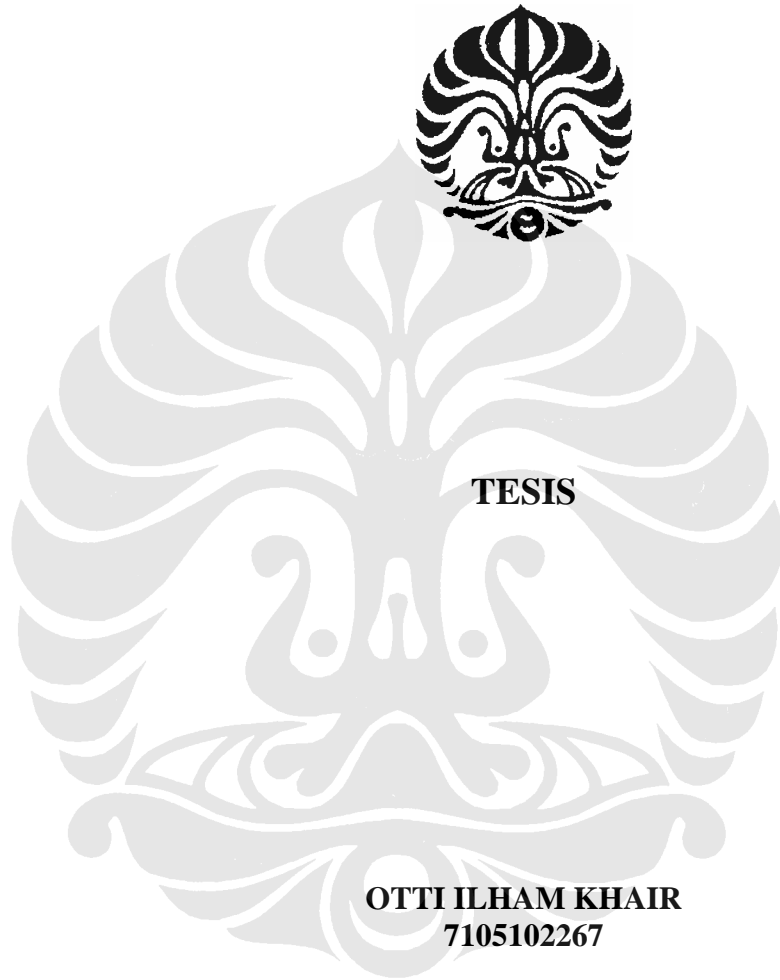


**PENGARUH AKSESIBILITAS DAN LINGKUNGAN TERDEKAT  
DI KAWASAN SENTRA PRIMER BARU TIMUR TERHADAP  
HARGA TANAH DI SEKITARNYA**



**KAJIAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS INDONESIA  
JAKARTA  
2007**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENGARUH AKSESIBILITAS DAN LINGKUNGAN TERDEKAT  
DI KAWASAN SENTRA PRIMER BARU TIMUR TERHADAP  
HARGA TANAH DI SEKITARNYA**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Sains Perkotaan**

**OTTI ILHAM KHAIR  
7105102267**

**Kekhususan Manajemen Aset Perkotaan  
Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan  
Program Pascasarjana  
Universitas Indonesia  
Jakarta, 2007**

## HALAMAN PENGESAHAN TESIS

**Judul Tesis : PENGARUH AKSESIBILITAS DAN LINGKUNGAN TERDEKAT DI KAWASAN SENTRA PRIMER BARU TIMUR TERHADAP HARGA TANAH DI SEKITARNYA**

**Tesis ini telah disetujui dan disahkan oleh Tim Penguji Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, Pascasarjana Universitas Indonesia pada tanggal 3 Desember 2007 dan telah dinyatakan LULUS**

Jakarta, Desember 2007

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Kajian Pengembangan Perkotaan

Tim Pembimbing

Dr. Rudy P Tambunan, MS

Dr. Atep Adya Barata, MSc

Drs. Supriatna, MT

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Otti Ilham Khair  
NPM : 7105102267  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Judul Tesis : Pengaruh Aksesibilitas dan Lingkungan Terdekat  
di Kawasan Sentra Primer Baru Timur Terhadap  
Harga Tanah di Sekitarnya

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Sains Perkotaan pada Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Program Pascasarjana Universitas Indonesia**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr Atep Adya Barata, M.Sc

Pembimbing : Drs. Supriatna, MT

Penguji : Dra. Widyawati, MSP

Penguji : Dra. Budihastuti, MPsi

Jakarta, Desember 2007

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karuniaNYA, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penyusunan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Sains Perkotaan pada Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Program Pascasarjana Universitas Indonesia. Tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, niscaya sangat sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Atep Adya Barata M.Sc dan Bapak Drs. Supriatna, MT selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran dalam mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini
2. Keluarga besar Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan terutama kepada Bapak Dr. Rudi P Tambunan, Ibu Dra. Widyawati MSP, Ibu Esti dan Bapak Tara serta seluruh tenaga pengajar yang telah memberikan kontribusi positif sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
3. Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang telah menugaskan penulis untuk menimba ilmu, dalam hal ini ucapan terima kasih diberikan kepada Bapak Drs. H. Sukesti Martono, MA selaku Kepala Badan Kepegawaian Daerah dan Bapak Drs. H. Moch. Ichwan, M.SE, MM selaku Kepala Kantor Pendidikan dan Pelatihan..
4. Orang tua, Istri tercinta, Susi dan ketiga anak-anak tersayang, Fadil, Zahra dan Faiq dan saudara-saudara penulis yang telah memberikan dukungan baik waktu, tenaga, pikiran dan kesempatan bagi penulis untuk menyelesaikan studi.
5. Para pihak yang telah memberikan data dan informasi yang dibutuhkan penulis, diantaranya adalah pimpinan dan staf Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Jakarta Cakung 1, KPP Pratama Jakarta Cakung 2, KPP Pratama Jakarta Duren Sawit, KP PBB Jakarta Timur 1 dan KP PBB Jakarta Timur 2, Kantor Kelurahan Penggilingan, Pulo Gebang, Pondok Kopi dan Malaka Jaya, Kepala BP Sentra Primer Timur dan pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
6. Teman-teman mahasiswa tugas belajar kekhususan Manajemen Aset Perkotaan Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Jakarta, Desember 2007

Otti Ilham Khair

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

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

Nama : Otti Ilham Khair  
NPM : 7105102267  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Program : Pascasarjana  
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusife Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya berjudul : Pengaruh Aksesibilitas dan Lingkungan Terdekat di Kawasan Sentra Primer Baru Timur Terhadap Harga Tanah di Sekitarnya.

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : Desember 2007  
Yang menyatakan,

Otti Ilham Khair

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> -----	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> -----	<b>ii</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> -----	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> -----	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> -----	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> -----	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> -----	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> -----	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> -----	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> -----	<b>xi</b>
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang-----	1
1.2 Perumusan Masalah-----	3
1.3 Tujuan Penelitian-----	3
1.4 Pertanyaan Penelitian-----	4
1.5 Manfaat Penelitian-----	4
1.6 Batasan Penelitian-----	4
1.7 Sistematika Penulisan-----	5
<b>2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN</b>	
2.1 Letak Geografis dan Topografi-----	6
2.2 Batasan Kawasan Sentra Primer Baru Timur-----	6
2.3 Prasarana dan Sarana di Kawasan Sentra Primer Baru Timur-----	7
2.4 Gambaran Umum Kelurahan Pulo Gebang-----	11
2.5 Gambaran Umum Kelurahan Penggilingan-----	12
2.6 Gambaran Umum Kelurahan Pondok Kopi-----	14
2.7 Gambaran Umum Kelurahan Malaka Jaya-----	15
<b>3. TINJAUAN LITERATUR</b>	
3.1. Kerangka Teori-----	17
3.1.1 Teori Perkembangan Kota-----	17
3.1.2 Teori Administrasi Pertanahan-----	19
3.1.3 Teori Struktur Kota-----	25
3.1.4 Teori Sewa Tanah-----	28
3.2 Kerangka Pikir Penelitian-----	33
3.3 Hipotesis-----	34
3.4 Penelitian Terdahulu-----	34

4. METODE PENELITIAN	
4.1 Populasi, Sampel dan Metode Pengambilan Data	36
4.1.1 Populasi	36
4.1.2 Sampel	36
4.1.3 Metode Pengambilan Data	37
4.2 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	37
4.2.1 Variabel Penelitian	37
4.2.2 Definisi Operasional	38
4.3 Teknik Pengolahan dan Analisis Data	39
4.3.1 Uji <i>Goodness Of Fit</i>	40
4.3.2 Uji Asumsi Klasik	41
4.3.3 Regresi Linear Berganda dengan Variabel Dummy	43
4.3.4 Pencarian Model Terbaik dengan Regresi Bertahap ( <i>StepwiseRegression</i> )	47
5. HASIL DAN PEMBAHASAN	
5.1 Hasil	49
5.1.1 Deskripsi Variabel	49
5.1.2 Variabel Dependen	49
5.1.3 Variabel Independen Bertipe Rasio	51
5.1.4 Variabel Independen Bertipe Kualitatif	54
5.2 Pembahasan	58
5.2.1 Uji <i>Goodness of Fit</i>	58
5.2.2 Uji Asumsi Klasik	63
5.2.3 Analisis Regresi Linear Berganda	66
5.2.4 Analisis Spasial dan Persepsi Masyarakat	69
6. KESIMPULAN DAN IMPLIKASI	
6.1 Kesimpulan	80
6.2 Implikasi	81
DAFTAR REFERENSI	83
LAMPIRAN	



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Prasarana Terbangun di Sentra Primer Baru Timur -----	8
Tabel 2.2	Sarana Terbangun di Sentra Primer Baru Timur-----	9
Tabel 2.3	Perkembangan penduduk Kelurahan Pulo Gebang Tahun 2006---	12
Tabel 2.4	Perkembangan penduduk Kelurahan Penggilingan Tahun 2006---	13
Tabel 2.5	Perkembangan penduduk Kelurahan Pondok Kopi Tahun 2006 --	15
Tabel 2.6	Perkembangan penduduk Kelurahan Malaka Jaya Tahun 2006 ---	16
Tabel 4.1	Variabel Independen Bertipe Kategorik -----	45
Tabel 5.1	Deskripsi Statistik Data Variabel Dependen -----	49
Tabel 5.2	Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Bertipe Rasio -----	51
Tabel 5.3	Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Penggunaan Tanah	54
Tabel 5.4	Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Jenis peruntukan---	55
Tabel 5.5	Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Jenis Ketinggian---	56
Tabel 5.6	Deskripsi Statistik Data Variabel Independen Bentuk Tanah -----	57
Tabel 5.7	Uji F untuk Regresi Atas Harga Tanah( $Y_1$ ) -----	59
Tabel 5.8	Uji F untuk Regresi Atas NJOP ( $Y_2$ )-----	60
Tabel 5.9	Koefisien Determinasi Harga Tanah-----	62
Tabel 5.10	Koefisien Determinasi NJOP -----	62
Tabel 5.11	Uji Normalitas -----	63
Tabel 5.12	Uji Heteroskedastisitas Harga Tanah -----	64
Tabel 5.13	Uji HeteroskedastisitasNJOP -----	65
Tabel 5.14	Koefisien Regresi Atas Harga Tanah ( $Y_1$ ) -----	67
Tabel 5.15	Koefisien Regresi Atas Nilai Jual Objek Pajak ( $Y_2$ )-----	68
Tabel 5.16	Distribusi Penggunaan Tanah Terhadap Harga Tanah -----	71
Tabel 5.17	Distribusi Penggunaan Tanah Terhadap NJOP-----	72
Tabel 5.18	Distribusi Rencana Tata Ruang/Peruntukan Terhadap Harga Tanah -----	73
Tabel 5.19	Distribusi Rencana Tata Ruang/Peruntukan Terhadap NJOP -----	75
Tabel 5.20	Jarak ke Pusat Kawasan dan Harga Tanah-----	76
Tabel 5.21	Jalan Yang Dilalui Angkutan Umum-----	77
Tabel 5.22	Jarak Bidang Tanah Menuju Jalur Angkutan Umum-----	78
Tabel 5.23	Jarak Bidang Menuju Pusat Perdagangan dan Harga Tanah -----	79

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Hak-hak yang melekat pada persil -----	20
Gambar 3.2 Struktur kota model Burgess -----	26
Gambar 3.3 Struktur kota model Hoyt-----	27
Gambar 3.4 Struktur kota model Harris Ullman-----	27
Gambar 3.5 Fungsi sewa tanah -----	28
Gambar 3.6 Kerangka Pikir Penelitian-----	33
Gambar 4.1 Model Penelitian -----	38
Gambar 4.2 Nilai Kritis Statistik Durbin Watson -----	43
Gambar 5.1 Histogram Data Harga Tanah -----	50
Gambar 5.2 Histogram Data Nilai Jual Objek Pajak-----	51
Gambar 5.3 Histogram Lebar Jalan -----	52
Gambar 5.4 Histogram Jarak ke Pusat Perdagangan-----	52
Gambar 5.5 Histogram Jarak Ke Jalur Angkutan Umum -----	53
Gambar 5.6 Histogram Jarak ke Kantor Walikota -----	54
Gambar 5.7 Histogram Jenis Penggunaan Tanah -----	55
Gambar 5.8 Histogram Data Peruntukan -----	56
Gambar 5.9 Histogram Data KetinggianTanah-----	57
Gambar 5.10 Histogram Data Bentuk Tanah -----	58
Gambar 5.11 Uji Autokorelasi-----	66

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Kawasan Sentra Primer Timur
- Lampiran 2. Titik Lokasi Survey
- Lampiran 3. Jarak Lokasi Survey Ke Pasar Terdekat
- Lampiran 4. Jarak Lokasi Survey Ke Jalur Transportasi Terdekat
- Lampiran 5. Jarak Lokasi Survey Ke Pusat Kegiatan
- Lampiran 6. Penggunaan Tanah Tahun 2003
- Lampiran 7. Rencana Tata Ruang Tahun 2000-2010
- Lampiran 8. Harga Tanah
- Lampiran 9. Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2007
- Lampiran 10. Distribusi Rencana Tata Ruang Terhadap Harga Tanah
- Lampiran 11. Distribusi Penggunaan Tanah Terhadap Harga Tanah
- Lampiran 12. Distribusi Rencana Tata Ruang Terhadap NJOP
- Lampiran 13. Distribusi Penggunaan Tanah Terhadap NJOP
- Lampiran 14. Data hasil Penelitian
- Lampiran 15. Output SPSS

