

VARIABEL PENENTU HARGA LAHAN DI PERUMAHAN SEKITAR KAWASAN PENDIDIKAN UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG

Titin Widowati¹ dan Holi Bina Wijaya²

¹mahasiswa jurusan perencanaan wilayah dan kota, fakultas teknik, universitas Diponegoro

²Dosen jurusan perencanaan wilayah dan kota, fakultas teknik, universitas Diponegoro

Email : titinwidowati@gmail.com

Abstrak : Pembangunan perumahan formal di Kota Semarang yang berkembang cukup pesat yaitu di kawasan kampus Universitas Diponegoro (UNDIP) Tembalang terutama perumahan di Kelurahan Tembalang, Pedalangan dan Sumurboto. Harga Lahan perumahan sekitar UNDIP Tembalang yang semula rendah, semakin meningkat secara agresif setelah adanya pemekaran dan pembangunan kampus UNDIP Tembalang. Faktor yang mempengaruhi harga lahan menurut Wijaya (1999) dipengaruhi oleh penawaran dan permintaan lahan. Penawaran lahan yang dimaksud adalah kemampuan kondisi lahan seperti ketersediaan aksesibilitas yang ditawarkan, tingkat pelayanan, kesesuaian fisik lahan, fasilitas dan infrastruktur serta kebijakan pembangunan rencana tata guna lahan, sedangkan permintaan lahan meliputi finansial dan kebutuhan lahan. Pernyataan tersebut hampir serupa dengan teori pembentukan harga lahan oleh D.Dowall (2004) yang menyatakan harga lahan dipengaruhi oleh aksesibilitas, luas lahan, kepadatan penduduk, kepadatan rumah, ketersediaan infrastruktur, serta pendapatan masyarakat. Faktor yang mempengaruhi harga lahan perumahan sekitar kawasan Undip Tembalang perlu diteliti lebih lanjut sehingga diketahui variabel penentu harganya. Melalui metode analisis kuantitatif dengan analisis regresi dan faktor diperoleh bahwa yang memiliki keterkaitan terhadap harga lahan adalah Prasarana dan Sarana (terutama jaringan air bersih, dan drainase), Aksesibilitas (terutama jarak ke pusat kegiatan Undip), dan Pendapatan. Sedangkan yang menjadi faktor penentu variabel harga lahan adalah prasarana dan sarana (jaringan air bersih, drainase dan persampahan), Aksesibilitas (jarak), luas lahan, dan pendapatan.

Kata kunci : harga lahan, variabel penentu nilai lahan, harga lahan perumahan

Abstract : Formal housing development in Semarang City is growing rapidly in the campus of the University of Diponegoro (UNDIP) Tembalang especially housing in the Village Tembalang , Pedalangan and Sumurboto . Residential land prices around UNDIP Tembalang initially low , increased aggressively after the expansion and development Tembalang Diponegoro University campus . Factors affecting the price of land by Wijaya (1999) is influenced by the supply and demand of land . Supply of land is the ability of land conditions such as the availability of accessibility offered , level of service , physical suitability of land , facilities and infrastructure and policy development of land use plans , while the demand for land cover and land requirements financially . The statement is almost similar to the theory of the formation of land prices by D.Dowall (2004) which states the price of land is affected by the accessibility , land area , population density , housing density , availability of infrastructure , as well as people's income . Factors affecting the price of residential land around the area Undip Tembalang needs further investigation so that the unknown variables determine the price of land . Through quantitative analysis methods with regression analysis and found that the factor that has been linked to the price of land is Infrastructure (especially network of water , and drainage) , accessibility (especially the distance to the center of Diponegoro University) , and income . While the determinants of land price variable is the infrastructure (water supply networks , drainage and solid waste) , accessibility (distance) , land area and income.

Keywords: land prices, determinant variable of land value, land prices of housing

PENDAHULUAN

Permasalahan utama dalam menghadapi laju urbanisasi yang pesat di Kota Semarang adalah pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Arus urbanisasi ke perkotaan yang semakin hari kian meningkat menambah kontribusi keterbatasan lahan (Herdiana, 1995: dalam Masitoh, 2003:3). Hal ini disebabkan oleh jumlah penduduk yang sangat besar (relatif terhadap luas lahan) menyebabkan permintaan terhadap lahan jauh melebihi jumlah lahan yang tersedia di Kota Semarang. Kebutuhan untuk perumahan dan fasilitas umum bersaing dengan kebutuhan untuk bisnis, padahal luas lahan tidak bisa ditambah. Umumnya jasa pengembang perumahan tumbuh di wilayah-wilayah pinggiran kota akibat keterbatasan lahan di pusat kota.

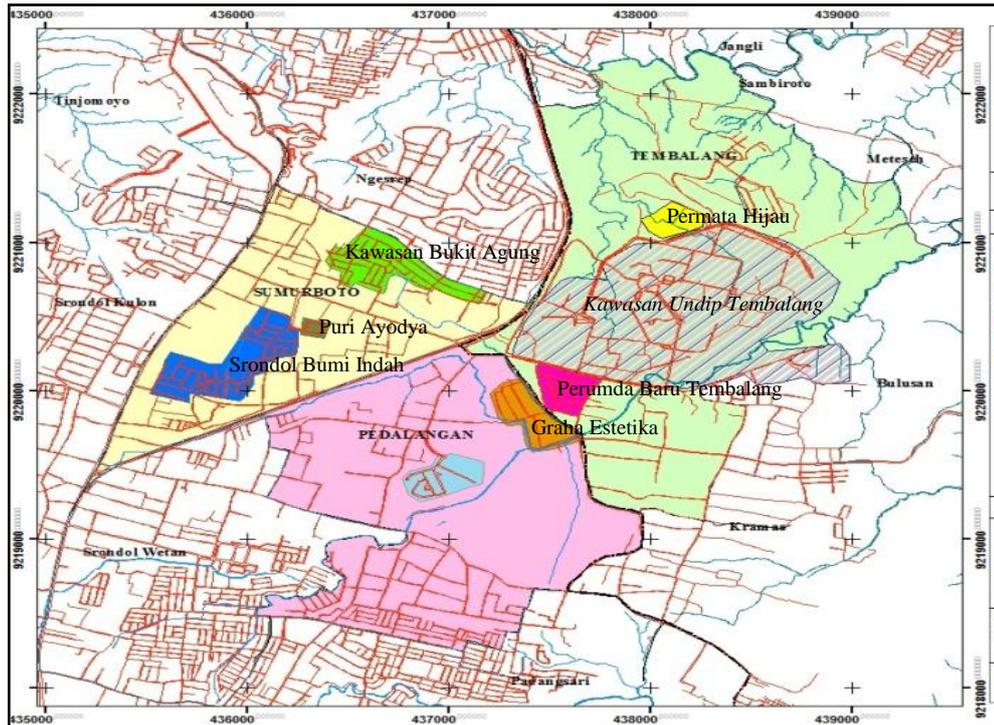
Fenomena yang terlihat secara umum pada kota-kota di Indonesia menunjukkan bahwa kondisi perumahan yang terletak di sekitar kawasan pendidikan juga mengalami kecenderungan yang sama. Hal tersebut dapat dilihat pada kondisi eksisting yang terdapat di lingkungan perumahan yang terletak di sekitar kampus Universitas Diponegoro Tembalang. Salah satu kecenderungan yang tampak adalah menipisnya proporsi ruang terbuka sebagai dampak dari meningkatnya jumlah ruang terbangun. Hal ini menjadi salah satu dampak dari peningkatan jumlah penduduk yang terjadi dari tahun ke tahun di sekitar kampus Universitas Diponegoro Tembalang. Ruang-ruang yang dibangun tersebut salah satunya berfungsi untuk menunjang aktivitas pendidikan yang berlangsung. Kawasan perumahan di sekitar kampus Universitas Diponegoro Tembalang meliputi dua kecamatan yaitu Kecamatan Tembalang dan Banyumanik.

Fenomena yang paling menonjol dan menunjukkan karakteristik khusus pada kawasan perumahan di sekitar kampus Universitas Diponegoro Tembalang adalah perubahan fungsi perumahan sebagai rumah sewa atau *kost* dengan bentuk bangunan yang berbeda dengan bentuk rumah secara umum. Universitas Diponegoro merupakan pusat pelayanan / pusat *service area* pendidikan

yang sudah pasti memiliki banyak potensi untuk menjadi area padat penduduk. Lokasi yang memiliki kepadatan penduduk tinggi, akan membutuhkan pusat pelayanan lainnya seperti area perdagangan dan jasa, industri pengolahan, permukiman, dan sebagainya sehingga secara tidak langsung akan menyebabkan daerah sekitarnya mengalami peningkatan fungsi aktivitas penduduk. Indikasi tersebut didukung oleh pernyataan Rosalind Greenstein (2007) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa universitas akan selalu terlibat dalam perkembangan kawasan sekitarnya, dengan alasan faktor perawatan fisik dan pemasaran aktivitas pendidikan tersebut. Hal ini yang memunculkan suatu keterkaitan antara pembangunan fasilitas pendidikan dengan peningkatan harga lahan wilayah sekitarnya, meskipun dalam studinya dikerjakan secara implisit.

Harga lahan di sekitar kawasan pendidikan Universitas Diponegoro Tembalang menjadi semakin mahal, ketika ketersediaan lahan yang ada semakin sempit sedangkan kebutuhan lahan perumahan semakin meningkat. Fenomena tersebut dapat dilihat pada kondisi eksisting yang terdapat di lingkungan perumahan sekitar kampus Universitas Diponegoro Tembalang yang telah mengalami perubahan karakteristik aktivitas masyarakat, kondisi ruang-ruang terbangun, maupun lingkungannya. Perkembangan harga lahan perumahan yang terjadi di kawasan perumahan sekitar kawasan pendidikan Universitas Diponegoro Tembalang beragam. Oleh sebab itu, perlu adanya kajian tentang variabel penentu harga lahan perumahan di kawasan pendidikan Universitas Diponegoro Tembalang, Kota Semarang.

Wilayah studi penelitian meliputi Kelurahan Tembalang di Perumahan Perumda Baru Tembalang, dan Permata Hijau, Kelurahan Pedalangan di Perumahan Graha Sapta Asri dan Graha Estetika, serta Kelurahan Sumurboto di Perumahan Puri Ayodya, Srandol Bumi Indah dan Kawasan Bukit Agung. Berikut ini adalah peta wilayah studi penelitian.



Sumber : Analisis Penyusun, 2013.

GAMBAR 1
PETA KAWASAN SEKITAR UNDIP TEMBALANG

KAJIAN LITERATUR

Pola pemanfaatan lahan

Tata guna lahan (*land use*) merupakan pola atau perwujudan dari sistem aktivitas kota di dalam ruang dan lokasi tertentu, dimana ketiganya (aktivitas, guna lahan dan lokasi) berinteraksi dan mempunyai hubungan timbal balik. Pola pemanfaatan lahan/tanah secara operasional dapat didefinisikan sebagai bentuk hubungan antara berbagai aspek sumber daya dalam kesatuan yang utuh dan menyeluruh dalam kaitannya dengan pembentukan tata ruang, yang didalamnya menggambarkan fungsi, bentuk, ukuran dan pola lokasi lahan (Chapin, 1992; 197).

Teori Perubahan Penggunaan Lahan

Ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan yaitu (Bourne, dalam Suberlian, 2003:42) Perluasan batas kota, Peremajaan di pusat kota, Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi, dan Tumbuh hilangnya pemusatan aktivitas tertentu. Menurut (Sujarto, dalam Suberlian, 2003:36)

faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan di perkotaan adalah :

1. Topografi
Topografi merupakan faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena topografi tidak dapat berubah kecuali dalam keadaan yang labil.
2. Penduduk
Perkembangan penduduk menyebabkan kebutuhan lahan untuk permukiman meningkat sebagai akibat langsung dari pemenuhan kebutuhan permukiman. Peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman sudah tentu diikuti oleh tuntutan kebutuhan lahan untuk sarana dan prasarana serta fasilitas yang lain.
3. Nilai lahan
Lahan merupakan komoditi yang diperdagangkan / memiliki nilai sehingga penggunaannya ditentukan oleh tingkat *demand* dan *supply*.
4. Aksesibilitas
Dalam struktur ruang kota, terdapat beberapa faktor yang terkait dengan nilai

ekonomi lahan. Aksesibilitas (*accessibility*) suatu lahan dan faktor saling melengkapi (*complementarity*) antar penggunaan lahan akan menentukan nilai ekonomi suatu lahan.

5. Prasarana dan sarana
Kelengkapan sarana dan prasarana, sangat berpengaruh dalam menarik penduduk untuk bermukim disekitarnya, sehingga dapat menarik pergerakan penduduk untuk menuju ke daerah tersebut.
6. Daya dukung lingkungan
Kemampuan daya dukung lahan dalam mendukung bangunan yang ada di atasnya, menentukan kawasan terbangun, lahan pertanian, dan harus dipelihara serta dilindungi.

Proses perkembangan perumahan

Pertambahan penduduk dan peningkatan aktivitas usaha merupakan penyebab dari awal perkembangannya lokasi perumahan wilayah perkotaan. Perkembangan ini berdampak kepada peningkatan tuntutan kebutuhan ruang. Kebutuhan ruang pada hakekatnya dapat diartikan sebagai kebutuhan tanah. Meningkatnya kebutuhan tanah untuk perumahan merupakan pemicu perkembangan lokasi perumahan. Perkembangan lokasi perumahan. ini secara jelas dapat dilihat terutama di wilayah pemekaran kota. Berbagai macam kegiatan fungsional akan tertarik untuk menempatkan dirinya di kawasan pemekaran kota. Prospek ekonomis di wilayah pemekaran perkotaan akan menyebabkan meningkatnya harga tanah.

Teori perkembangan harga lahan di kawasan perguruan tinggi

Menurut Greenstein (2007), perguruan tinggi akan selalu memiliki pengaruh besar dalam perkembangan di kawasan sekitarnya terutama perubahan guna lahan dan harga lahan. Perguruan tinggi merupakan pusat layanan pendidikan dengan segala aktivitas dan mobilitas tinggi yang terjadi di kawasan tersebut. Dampak dari aktivitas pendidikan yaitu perubahan guna lahan, peningkatan harga lahan perumahan. Peningkatan harga

perumahan karena perubahan fungsi lahan rumah, peningkatan aksesibilitas, prasarana dan sarana, serta lingkungan.

Nilai dan harga lahan

Nilai lahan atau *land value* adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomisnya. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam suatu ruang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Darin-Drabkin,1977).

Menurut John Turner (dalam Yunus, 2004: 188-189) faktor harga lahan yaitu lingkungan sosial yang meliputi budaya, ekonomi, kebijakan, dan kelembagaan, lingkungan fisik termasuk topografi atau kondisi fisik lahan, prasarana dan sarana, aktivitas industri, dan aktivitas lainnya.

Secara teoritis, harga lahan diperkotaan sangat dipengaruhi oleh biaya transportasi, diana biaya ini merupakan biaya angkutan ditambah dengan waktu perjalanan yang dinyatakan dalam uang (Wingo,1961 dalam dalam Wahyuningsih 2008). Wingo menyebutkan bahwa :

1. Semakin dekat dengan pusat kota, harga lahan semakin tinggi
2. Semakin jauh dari pusat kota, harga lahan semakin rendah
3. Di pinggiran kota, harga lahan mendekati nilai 0 atau tidak mempunyai nilai sama sekali.

Faktor penentu nilai dan harga lahan

Menurut Kurdianto (dalam Wahyuningsih 2008), faktor harga lahan yaitu faktor yang dapat diukur seperti aksesibilitas, infrastruktur, dan sebagainya, serta faktor yang tidak dapat diukur seperti adat, estetika, spekulasi dan sebagainya.

Menurut eckert (Eckert 1990, dalam Wahyuningsih 2008), dipengaruhi oleh faktor ekonomi, sosial dan faktor hukum. Sedangkan menurut sujarto (1982:5), harga lahan dipengaruhi oleh fisik dasar, fisik geografis, prasarana dan sarana, fasilitas dan lingkungan.

Teori Ekonomi Lahan Perkotaan dan Mekanisme Harga Lahan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh D. Dowall (2004) berpendapat bahwa pembentukan harga lahan dipengaruhi oleh 6 variabel, diantaranya yaitu aksesibilitas, luas lahan, kepadatan penduduk, kepadatan rumah, infrastruktur dan pendapatan masyarakat.

Sedangkan Menurut Wijaya (1999), Mekanisme harga lahan di pengaruhi oleh sisi penawaran dan permintaan. Penawaran harga lahan berkaitan dengan kondisi lahan yang memiliki keunggulan komparatif lokasi. Keunggulan komparatif tersebut dapat ditunjukkan oleh ketersediaan aksesibilitas yang ditawarkan, tingkat pelayanan, kesesuaian fisik lahan, fasilitas dan infrastruktur serta kebijakan pembangunan rencana tata guna lahan yang menjadi potensi. Dari keunggulan komparatif lahan kemudian akan ditawarkan harga lahan, berdasarkan kondisi lahan.

Pada aspek permintaan lahan berkaitan dengan kapasitas finansial dan lahan. Kapasitas finansial ditentukan dari kemampuan membayar lokasi lahan. Sedangkan lahan berhubungan dengan kebutuhan fisik lahan akan ruang aktivitas atau fungsi kegiatan tertentu. Kebutuhan fisik lahan tergantung dari kebutuhan masyarakat sekitar, seperti perdagangan dan jasa, perkantoran, permukiman, yang dapat mengakibatkan perubahan fungsi guna lahan sebelumnya. Salah satunya yaitu fenomena percampuran fungsi ruang bermukim dengan fungsi perdagangan dalam satu bangunan yang sama.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui variabel penentu harga lahan kawasan perumahan sekitar kawasan pendidikan Undip Tembalang. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif dengan uji statistik analisis regresi, faktor dan uji korelasi. Penelitian kuantitatif berlandaskan pada filsafat positivistik dan rasionalistik. Pendekatan postivistik digunakan dalam mencari variable yang dapat berpengaruh terhadap harga lahan, melalui pengumpulan data sekunder yaitu dengan kajian literatur

teori-teori, jurnal ilmiah, penelitian yang telah dilakukan sebelumnya tentang harga lahan. Pendekatan rasionalistik digunakan untuk mensesderhakan variable-variabel yang telah didapat dari beberapa sumber. Variable tersebut perlu disederhanakan karena terdapat beberapa variable yang sama dan ada beberapa variable yang menggabung.

TABEL 1
JUMLAH SAMPLE PENELITIAN

Kelurahan	Nama Perumahan	Jumlah KK	Jumlah Sampel
Kelurahan Tembalang	Perumda Baru Tembalang	148	12
	Permata Hijau	17	1
Kelurahan Pedalangan	Graha Estetika	224	17
	Graha Sapta Asri	89	8
Kelurahan Sumurboto	Srondol Bumi Indah	264	22
	Puri Ayodya	30	3
	Kawasan Bukit Agung	346	29
		1118	92

Sumber : Analisis Penyusun, 2013.

Sesuai dengan sasaran penelitian, maka proses analisis dimulai dari analisis

a. **Analisis harga lahan perumahan**

Analisis harga lahan perumahan bertujuan untuk mengidentifikasi besaran harga lahan perumahan di wilayah studi. Identifikasi harga lahan ini menggunakan NJOP dan peta informasi nilai lahan dari BPN Kota Semarang.

b. **Analisis penawaran lahan**

Analisis penawaran lahan digunakan untuk mengidentifikasi kondisi penawaran lahan perumahan di wilayah studi. Penawaran lahan berkaitan dengan kondisi lokasi yang mempengaruhi harga lahan.

c. **Analisis permintaan lahan**

Analisis penawaran lahan digunakan untuk mengidentifikasi kondisi permintaan lahan perumahan di wilayah studi. Permintaan lahan berkaitan dengan kemampuan finansial dan kebutuhan lahan akan aktivitas tertentu.

d. Analisis karakteristik faktor lokasi perumahan

Analisis karakteristik faktor lokasi perumahan bertujuan untuk mengetahui kondisi eksisting wilayah studi yang menjadi faktor lokasi perumahan. Identifikasi yang diperlukan yaitu identifikasi terhadap variabel-variabel dari sisi penawaran dan permintaan serta melibatkan persepsi masyarakat atau pemilik rumah. Persepsi masyarakat ini lebih fokus pada ketersediaan prasarana dan sarana yang tidak dapat di ukur.

e. Analisis keterkaitan faktor lokasi terhadap harga lahan

Analisis keterkaitan faktor lokasi perumahan terhadap harga lahan bertujuan untuk mengetahui variabel penentu harga lahan di kawasan perumahan sekitar kawasan pendidikan Universitas Diponegoro. Analisis yang digunakan yaitu analisis regresi dan analisis faktor. Variabel yang akan dianalisis menggunakan analisis regresi dan faktor adalah variabel turunan yang tidak memiliki keseragaman karakteristik yang sangat dominan di lapangan.

HASIL PEMBAHASAN

Setelah dilakukan penelitian kemudian dilakukan analisis karakteristik faktor lokasi perumahan dengan analisis deskriptif dan uji korelasi, serta analisis keterkaitan faktor lokasi terhadap harga lahan dengan analisis regresi dan faktor. Berikut ini hasil dari masing-masing analisis :

a. Analisis karakteristik faktor lokasi

1. Sisi Penawaran Lahan

- Kondisi fisik lahan

Topografi di kawasan perumahan sekitar Undip Tembalang mayoritas datar dan landai. Namun terdapat beberapa kawasan yang bertopografi agak curam, sulit memperoleh air tanah. Olehkarenanya, Kondisi fisik lokasi lahan secara keseluruhan memiliki hubungan dalam penentuan harga lahan. Kecuali bencana alam yang pernah terjadi. Nilai korelasinya yaitu 0,000 atau < 0,05 maka topografi memiliki hubungan

terhadap penentuan harga lahan perumahan.

- Ketersediaan prasarana dan sarana

Ketersediaan prasarana dan sarana di lokasi studi mayoritas sama. Kondisi prasarana dan prasarana secara keseluruhan sudah cukup baik. Namun yang memiliki hubungan dalam penentuan harga lahan adalah jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, jaringan dengan nilai sig. 0,000, persampahan dengan korelasi 0,021 atau < 0,05

- Aksesibilitas

Aksesibilitas yang dimaksud adalah jarak dan waktu tempuh ke Undip Tembalang. Jarak perumahan ke Undip terdekat yaitu 0,6 KM dan yang terjauh yaitu 2,33 KM. Sedangkan waktu tempuh rata-rata 5-10 menit. Kedua variabel tersebut memiliki hubungan dalam penentuan harga lahan perumahan dengan nilai korelasi masing-masing 0,000 < 0,05.

- Luas lahan

Luas lahan rumah di kawasan perumahan yaitu 110 – 800m², namun mayoritas 150-300 m². Dan berdasarkan uji statistik nilai korelasinya 0,283 atau > 0,05 maka luas lahan tidak memiliki hubungan dalam penentuan harga lahan.

- Status lahan

Status lahan di kawasan perumahan rata-rata sudah berstatus HM, hanya 15 orang dari 92 responden yang masih berstatus HGB. Secara uji statistik nilai korelasinya yaitu 0,002 atau < 0,05 maka legalitas lahan memiliki hubungan dalam penentuan harga lahan rumah.

2. Sisi Permintaan Lahan

- Pendapatan masyarakat

Pendapatan pemilik rumah di kawasan perumahan sekitar Undip Tembalang sebagian besar adalah menengah keatas atau > 5juta rupiah perbulan. Pendapatan masyarakat memiliki hubungan dalam penentuan harga lahan perumahan dilokasi tersebut dengan nilai korelasi 0,000 atau < 0,05.

- Fungsi bangunan

Fungsi rumah di wilayah studi sebagian besar adalah rumah tinggal, namun 27%

rumah ada yang digunakan sebagai rumah tinggal dan komersil, dan 22% digunakan sebagai tempat komersil saja. Fungsi bangunan memiliki nilai korelasi 0,054 atau > 0,05 maka tidak memiliki hubungan dalam penentuan harga lahan perumahan.

3. Harga Lahan Perumahan

- Menurut NJOP

Harga lahan menurut NJOP paling tinggi yaitu perumahan Puri Ayodya sebesar Rp. 1832.000,- dan terendah yaitu perumahan Graha Sapta Asri sebesar Rp. 802.000,-. Berikut ini adalah data harga lahan menurut NJOP perumahan kawasan sekitar Undip :

TABEL 2
HARGA LAHAN BERDASARKAN NJOP ERUMAHAN SEKITAR KAWASAN UNDIP TEMBALANG

Nama Perumahan	NJOP
Perumda Baru Tembalang	Rp. 1.147.000,00
Permata Hijau	Rp. 1.032.000,00
Graha Estetika	Rp. 1.573.000,00
Graha Sapta Asri	Rp. 802.000,00
Srondol Bumi Indah	Rp. 1.722.000,00
Puri Ayodya	Rp. 1.862.000,00
Kawasan Bukit Agung	Rp. 702.000,00 – Rp. 1.573.000,00

Sumber : Analisis Penyusun, 2013

- Menurut harga transaksi

Harga lahan di Perumda Baru Tembalang pada tahun 1996 hanya Rp.27.500.000,- namun sekarang ini harga jual dari rumah di kompleks perumahan tersebut yaitu rata-rata Rp. 1.500.000.000,-. Peningkatan harga lahan dari tahun 2000 hingga saat ini sebesar 54 kali lipat. Sama halnya dengan perumahan Graha Sapta Asri yang pada tahun 1996 hanya Rp. 40.000.000,- saat ini mencapai Rp. 2.200.000.000,-. Artinya, rumah di Perumahan Graha Sapta Asri mengalami peningkatan 55 kali lipat dari 17 tahun yang lalu. Sedangkan perumahan di Kawasan Bukit Agung selama 17 tahun dari tahun 1996 hingga saat ini mengalami peningkatan yaitu 13 kali lipat dari awal pertama membeli rumah. Dan Pada tahun 2000 hingga 2013

atau 13 tahun perumahan yang ada di sekitar Undip Tembalang mengalami peningkatan harga lahan, diantaranya adalah Perumahan Graha Estetika mengalami peningkatan 7 kali lipat, Perumahan Permata Hijau mengalami peningkatan 4 kali lipat, Perumahan Srondol Bumi Indah mengalami peningkatan 9 kali lipat.

b. Analisis keterkaitan faktor lokasi perumahan terhadap harga lahan

Analisis yang berfungsi untuk mengetahui keterkaitan faktor lokasi terhadap harga lahan serta diketahui faktor apa sajakah yang mempengaruhinya sesuai dengan kelompok faktornya.

TABEL 3
UJI T FAKTOR LOKASI TERHADAP HARGA LAHAN PERUMAHAN SEKITAR UNDIP TEMBALANG

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-1,235	,297		-4,160	,000
Jaringan_Air_Bersih	,183	,060	,197	3,058	,003
Jaringan_Drainase	,738	,105	,440	7,001	,000
Jaringan_Persampahan	-,074	,049	-,103	-1,510	,135
Jarak	,543	,061	,517	8,841	,000
Luas_Lahan	,000	,000	-,075	-1,357	,178
Pendapatan	,184	,074	,156	2,484	,015
Fungsi_Bangunan	-,062	,044	-,082	-1,430	,156

Sumber : Analisis Penyusun, 2013

Berdasarkan tabel IV.19 dapat diperoleh persamaan regresi linier sebagai berikut

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + \dots + b_7X_7$$

$$Y = - 1,235 + 0,183X_1 + 0,738X_2 - 0,074X_3 + 0,543X_4 + 0,000X_5 + 0,184X_6 - 0,062X_7$$

Hipotesis :

- Nilai T hitung > t tabel, maka H1 diterima
- Nilai Sig < 0.05 → Maka Ho di tolak

Artinya, variabel independent tertentu, secara parsial signifikan mempengaruhi variabel dependent.

Sebelum melakukan pengujian Uji T, diperlukan mencari nilai T tabel. Nilai T tabel dalam penelitian ini adalah 1,989. Berdasarkan output regresi pada tabel IV.19 dapat diketahui bahwa :

- pada variabel jaringan air bersih (X1) memiliki nilai T hitung sebesar 3,058 maka $T \text{ hitung } (3,058) > T \text{ tabel } (1,989)$ sehingga H1 diterima. Sedangkan signifikansinya yaitu $0,003 < 0,05$ maka Ho ditolak, artinya kualitas layanan jaringan air bersih secara parsial berpengaruh terhadap perubahan harga lahan (Y).
- Variabel jaringan drainase (X2) memiliki nilai T hitung sebesar 7,001 maka $T \text{ hitung } (7,001) > T \text{ tabel } (1,989)$ sehingga H1 diterima. Sedangkan signifikansinya yaitu $0,000 < 0,05$ maka Ho ditolak, artinya kualitas jaringan drainase secara parsial berpengaruh terhadap perubahan harga lahan (Y).
- Variabel jaringan persampahan (X3), memiliki nilai T hitung sebesar -1,510 maka $T \text{ hitung } (-1,510) < T \text{ tabel } (1,989)$ sehingga H1 ditolak. Sedangkan signifikansinya yaitu $0,135 > 0,05$ maka Ho diterima, artinya kualitas layanan persampahan secara parsial tidak berpengaruh terhadap perubahan harga lahan (Y).
- Variabel Jarak ke Undip (X4), memiliki nilai T hitung sebesar 8,841 maka $T \text{ hitung } (8,841) > T \text{ tabel } (1,989)$ sehingga H1 diterima. Sedangkan signifikansinya yaitu $0,000 < 0,05$ maka Ho ditolak, artinya jarak rumah ke undip secara parsial berpengaruh terhadap perubahan harga lahan (Y).
- Variabel luas lahan (X5), memiliki nilai T hitung sebesar -1,357 maka $T \text{ hitung } (-1,357) < T \text{ tabel } (1,989)$ sehingga H1 ditolak. Sedangkan signifikansinya yaitu $0,178 > 0,05$ maka Ho diterima, artinya luas lahan tiap rumah secara parsial tidak

berpengaruh terhadap perubahan harga lahan (Y).

- Variabel Pendapatan (X6), memiliki nilai T hitung sebesar 2,484 maka $T \text{ hitung } (2,484) > T \text{ tabel } (1,989)$ sehingga H1 diterima. Sedangkan signifikansinya yaitu $0,015 < 0,05$ maka Ho ditolak, artinya pendapatan masyarakat atau kemampuan membeli lahan secara parsial berpengaruh terhadap perubahan harga lahan (Y).
- Variabel fungsi bangunan (X7), memiliki nilai T hitung sebesar -1,430 maka $T \text{ hitung } (-1,430) < T \text{ tabel } (1,989)$ sehingga H1 ditolak. Sedangkan signifikansinya yaitu $0,156 > 0,05$ maka Ho diterima, artinya fungsi bangunan tiap rumah secara parsial tidak berpengaruh terhadap perubahan harga lahan (Y).

Dari analisis uji t tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat 4 variabel faktor lokasi perumahan yang memiliki keterkaitan terhadap harga lahan (Y) diantaranya yaitu jaringan air bersih (X1), jaringan drainase (X2), Jarak ke Undip (X4), dan Pendapatan (X6). Namun bukan berarti variabel lainnya, tidak menjadi faktor penentuan harga lahan. Olehkarenanya, dengan menggunakan analisis faktor akan diperoleh hasil analisis manakah yang menjadi faktor utama dari penentuan harga. Berikut ini adalah output analisis faktor.

TABEL 4
ROTATED COMPONENT MATRIX (A) KAWASAN PERUMAHAN SEKITAR UNDIP TEMBALANG

Variabel	Component	
	1	2
Jaringan_Air_Bersih	,733	,173
Jaringan_Drainase	,740	-,038
Jaringan_Persampahan	,270	,773
Jarak	,258	,627
Luas_Lahan	-,157	,569
Pendapatan	,812	-,048
Fungsi_Bangunan	,113	-,626

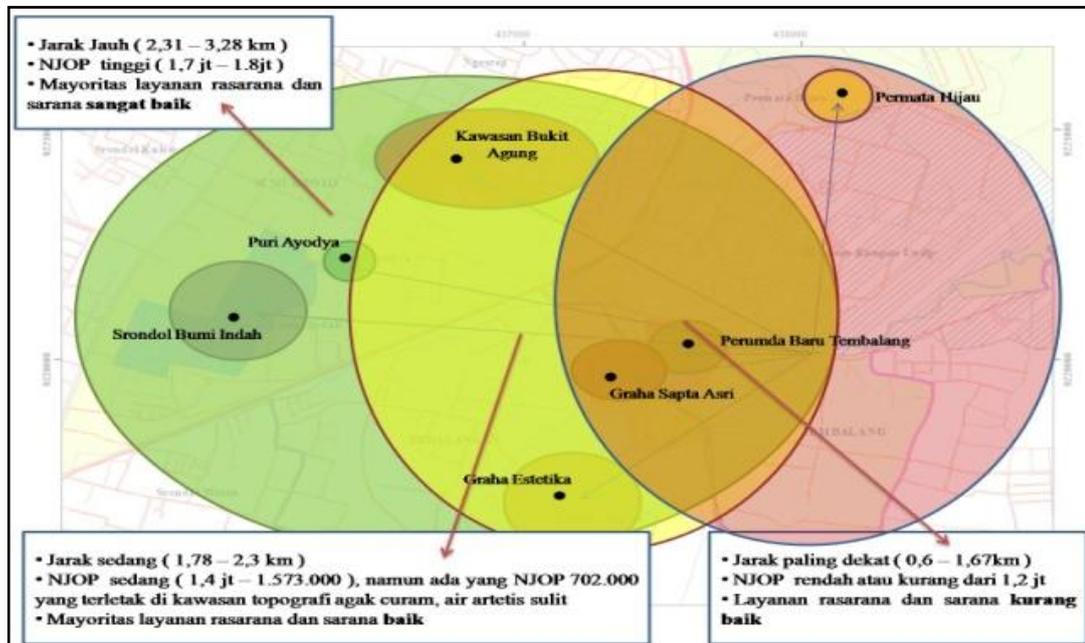
Sumber : Analisis Penyusun, 2013

Hipotesis :

Jika nilai component $> 0,5$, maka signifikan

Dari data diatas dapat diketahui bahwa yang menjadi faktor 1 yaitu air bersih,

drainase, dan pendapatan masyarakat, sedangkan yang menjadi faktor ke 2 yaitu jaringan persampahan, jarak dan luas lahan.



Sumber : Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 2
SINTESIS HARGA LAHAN KAWASAN PERUMAHAN SEKITAR UNDIP TEMBALANG

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian diperoleh kesimpulan, variabel penentu harga lahan perumahan sekitar Undip Tembalang diantaranya yaitu :

1. Penawaran Lahan

- **Prasarana dan sarana**

Meskipun demikian kelengkapan sarana yang ada di lingkungan sekitar perumahan tidak memiliki keterkaitan terhadap harga lahan dan bukan faktor yang mempengaruhi harga lahan. Hal tersebut disebabkan oleh kondisi ketersediaan sarana yang ada di kawasan perumahan mayoritas sama, sehingga tidak signifikan untuk melihat perbedaan harga lahan. Olehkarenanya pada variabel prasarana dan sarana, yang paling memiliki keterkaitan terhadap harga lahan dan menjadi faktor harga lahan yaitu jaringan

air bersih, jaringan drainase dan jaringan persampahan.

- **Aksesibilitas**

Waktu tempuh tidak memiliki keterkaitan terhadap harga lahan dan bukan faktor yang mempengaruhi harga lahan perumahan karena dalam pengukuran waktu tempuh berdasarkan asumsi yang tidak pasti dan dapat berubah-ubah sehingga tidak signifikan digunakan untuk menilai perbedaan harga lahan. Olehkarenanya, hanya jarak pada variabel aksesibilitas yang memiliki keterkaitan terhadap harga lahan dan menjadi faktor yang mempengaruhi harga lahan.

- **Luas Lahan**

Luas lahan tidak memiliki keterkaitan terhadap harga lahan karena pada kenyataannya dilapangan banyak rumah yang memiliki harga tinggi, namun luas lahannya lebih kecil dibandingkan dengan rumah yang memiliki harga rendah, begitu pula sebaliknya.

Walaupun luas lahan tidak memiliki keterkaitan terhadap harga lahan, tetap menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan.

2. Permintaan Lahan

Di kawasan perumahan sekitar Undip Tembalang yang mempengaruhi harga lahan dari aspek permintaan lahan yaitu pendapatan masyarakat karena berkaitan dengan kemampuan membayar seseorang terhadap suatu lahan.

Menurut D.Dowall (2004) harga lahan akan lebih mahal jika berada di dekat pusat kegiatan. Kedekatan pusat kegiatan ini akan memberikan keuntungan lainnya terutama pada aspek peningkatan layanan prasarana dan sarana. Peningkatan layanan prasarana dan sarana akan terjadi seiring perkembangan kebutuhan masyarakat akan guna lahan aktivitas tertentu dilokasi terdekat untuk menghemat biaya. Peningkatan layanan prasarana dan sarana ini kemudian akan berdampak pada harga lahan perumahan disekitarnya. Olehkarenanya, di perumahan paling dekat dengan Undip Tembalang, umumnya memiliki harga jual lahan yang lebih tinggi. Namun jika dilihat dari harga lahan menurut NJOP, justru memiliki kecenderungan jika rumah yang berjarak paling dekat dengan Undip Tembalang memiliki harga lahan lebih rendah. Hal tersebut dikarenakan, perumahan yang berjarak paling dekat dengan kampus Undip memiliki permasalahan terhadap layanan ketersediaan prasarana dasar perumahan seperti layanan air bersih, drainase dan persampahan terutama di Perumahan Perumda Baru Tembalang, Graha Sapta Asri dan Permata Hijau.

Menurut Greenstein (2007) harga lahan perumahan yang berada di sekitar kawasan pendidikan akan memiliki harga jual lahan tinggi karena perkembangan aksesibilitas yang semakin baik, layanan prasarana dan sarana yang semakin meningkat, perubahan fungsi bangunan rumah untuk komersil, dan kenyamanan lingkungan di suatu kompleks perumahan tertentu. Hasil studi telah membuktikan teori tersebut karena meskipun NJOP rendah, rumah yang berada paling dekat dengan

Undip Tembalang memiliki nilai jual transaksi lebih tinggi. Layanan prasana dan sarana diperumahan sekitar Undip semakin meningkat seiring perkembangan kebutuhan mahasiswa akan aktivitas tertentu yang berada diarea dekat dengan kampus Undip. Perkembangan layanan prasarana dan sarana ini kemudian menjadi salah satu faktor yang menjadikan harga lahan rumah di sekitar kawasan Undip meningkat. Dan mayoritas masyarakat yang bertempat tinggal di lokasi perumahan sekiar Undip Tembalang memiliki alasan bahwa Undip Tembalang mampu merubah fungsi bangunan rumah dari dampak keuntungan investasi dan bisnis yang diberikan. Keuntungan inilah yang nantinya akan menyebabkan harga lahan rumah menjadi meningkat dimasa mendatang seiring perkembangan Undip Tembalang.

Rekomendasi

Perlu adanya kajian yang lebih mendetail untuk menetapkan harga lahan (NJOP) sesuai dengan kondisi dilapangan agar penetapan pajak bumi dan bangunan yang mengacu NJOP sesuai dengan kondisi eksternal perumahan maupun fungsi bangunan rumah yang ada di zona kawasan perumahan tertentu. Perlu peningkatan terhadap layanan prasarana wajib perumahan sesuai standart, terutama pada layanan dasar masyarakat seperti air bersih, drainase dan persampahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Chapin. F Stuart., Jr. et al. 1995. *Urban Land Use Planning, Fourth Edition*. USA: University of Illinois Press.
- Daldjoeni, N. 1992. *Geografi Baru Organisasi Keruangan Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Darin-Drabkin, Haim, 1977. *Land Policy And Urban Growth*. United Kingdom: Pergamon Press.
- Masitoh, Lisa, 2003, Pengaruh Keberadaan Perumahan Terhadap Perubahan Harga Lahan di Kecamatan Ciledyg, Tugas Akhir, Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, 2003

- Sujarto, Djoko, 2005. *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit Alumni
- Wahyuningsih, Menik, 2008. Pola dan Faktor Penentu Nilai Lahan perkotaan di Kota Surakarta, Tuagas Akhir, Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, 2008
- Wijaya, Holi Bina. 1999. *Improvement of Land Use Planning by Land Market Analisis Based on Land Bid-rent Model (Semarang Municipality as a Case Study)*. Thesis. Post Graduated Program Erasmus University Rotterdam.
- Yunus, Hadi Sabari, 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Kelompok Jurnal

- Greenstein, Rosalind. 2007. ***"A National Study of Community Land Trusts"***. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge.
- Dowall, David E. Motta, Dianna. 2004. ***"Urban Land Market and Urban Land Development: An Examination of three Brazilian Cities: Brasilia, Curitiba and Recife"***. Institute of Urban and Regional Development, University of California at Berkeley.