



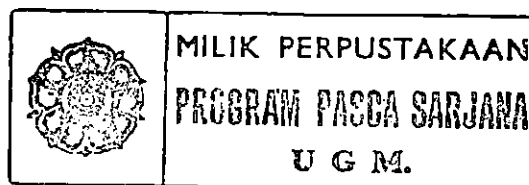
INTISARI

Penelitian ini bertujuan menganalisis perbedaan nilai tanah industri pada masing-masing bagian wilayah di Kota Surabaya. Wilayah Kota Surabaya dibagi menjadi lima wilayah yaitu Surabaya Pusat, Surabaya Barat, Surabaya Utara, Surabaya Timur dan Surabaya Selatan. Faktor-faktor yang berkaitan erat dengan nilai tanah industri adalah jarak ke pusat bisnis, jarak ke pelabuhan laut, jarak tetangga terdekat, dan jarak ke jalan utama.

Penelitian ini dilakukan dalam beberapa tahapan yaitu persiapan, pengumpulan data, pengolahan data, pembuatan model dan pengujian. Data sampel yang digunakan di wilayah Kota Surabaya sebanyak 512 sampel industri. Jumlah data sampel industri yang digunakan untuk analisis regresi sebanyak 464 sampel dan 48 sampel sebagai kontrol tes. Data sampel tersebut dibagi dalam lima wilayah di Kota Surabaya sesuai dengan letak industri itu berada. Pada masing-masing wilayah penelitian dibuat persamaan model penilaian, kemudian dilakukan analisis statistik, analisis ekonometrika, dan analisis a-priori.

Hasil analisis diperoleh persamaan penilaian baru yang lolos uji dari ketiga analisis tersebut. Dari lima wilayah di Kota Surabaya yang lolos uji analisis ada tiga wilayah yaitu 1) Wilayah Surabaya Barat dengan R^2 dari model 60,3% (berarti mampu menjelaskan nilai tanah industri di Wilayah Surabaya Barat 60,3%) untuk variabel jarak ke pusat bisnis (CBD), jarak tetangga terdekat dan jarak ke jalan utama. Hasil evaluasi model tingkat akurasi 19,23%, tingkat kewajaran 1,04%, dan tingkat keseragaman 15,83% 2) Wilayah Surabaya Utara dengan R^2 dari model 83%, untuk variabel jarak ke pelabuhan laut dan jarak ke jalan utama. Evaluasi model untuk tingkat akurasi 19,72%, tingkat kewajaran 1,015%, dan tingkat keseragaman 17,74 %. 3) Wilayah Surabaya Timur dengan R^2 dari model 85% untuk empat variabel semuanya. Hasil evaluasi model untuk tingkat akurasi 2,0139%, tingkat kewajaran 1,00% dan tingkat keseragaman 1,344%. Dari uji kualitas model penilaian tersebut layak untuk diterapkan pada daerah penelitian. Sedangkan untuk Wilayah Surabaya Pusat dan Selatan tidak lolos uji dari ketiga analisis, karena faktor-faktor yang diduga berkaitan dengan nilai tanah industri di wilayah tersebut tidak signifikan.

Kata kunci : Nilai Tanah Industri, Lokasi, dan Industri.





ABSTRACT

The research aims at analysing the difference of industrial land values in parts of Surabaya City. Surabaya was divided into five regions, i.e., Central Surabaya, West Surabaya, North Surabaya, East Surabaya and South Surabaya. The factors that influence industrial land values are the distance to the central business, the distance to the sea harbor, the distance to the nearest neighbor, and the distance to the main road.

This research was conducted in some stages including data preparation, data collection, and data processing, modeling and testing. The sample data used in Surabaya were 512 industrial samples. There were 464 samples data used in the regression analysis and 48 samples as the control test. The sample data were grouped into five regions in Surabaya according to the locations of the industries. Valuation model equations, continued with statistical analysis, econometrical analysis and a priori analysis, were developed for each region.

The analysis has resulted a new valuation equation that satisfied the three analysis tests. Out of five regions in Surabaya, three regions satisfied the analysis test, they were West Surabaya, North Surabaya, and East Surabaya. West Surabaya region with adjusted R^2 from model was 60,3% (it means that it could explain industrial land value in West Surabaya 60,3%) for variables of distance to the central business, distance to the nearest neighbor, and the distance to the main road. The results of the evaluation model show the accuracy level 19,23 %, equitability level 1,04 %, and uniformity level 15,83 %. North Surabaya region with adjusted R^2 from model was 83 %, for variables of distance to the sea harbor and distance to the main road. The results of the evaluation model show the accuracy level 19,72 %, the equitability level 1,015 %, and the uniformity level 17,94 %. East Surabaya region with adjusted R^2 from model was 85 % for all four variables. The evaluation model results show the accuracy level 2,014 %, equitability level 1,00 % and uniformity level 1,344 %. The results of the quality test show that the valuation model fit to be applied in the research region. However, the model does not fit to be applied in Central Surabaya region and South Surabaya region since they did not satisfy the three analysis tests. This was because the factors that influenced the industrial land value were not significant.

Key words : Land Value Industri, Location, and Industrial



Analisis pengaruh lokasi industri terhadap nilai tanah industri di Kota Surabaya
HENDRAWANTO, Rudy Sri, Ir. Sumaryo, MSi

Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

UNIVERSITAS
GADJAH MADA

