G.REG
2713
HEN

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# FAKTOR-FAKTOR DETERMINAN PERUBAHAN HARGA DASAR LAHAN DI KECAMATAN PANCORAN MAS KOTA DEPOK TAHUN 1990 DENGAN TAHUN 2000

***SKRIPSI***

UNIVERSITAS GADJAHMADA
FAKULTAS GEOGRAFI
PERPUSTAKAAN
YOGYAKARTA

**Oleh:**
**HENI YUSNITA**

MILIK PERPUSTAKAAN
FAKULTAS GEOGRAFI U. G. M.
Diterima : 11 - 11 - 2003
Inv. : 2713 / G / 03 Skr
Class. : G. REG / 2713 / HEN
Cat. : 11 - 11 - 2003
Selesai diproses : 12 - 11 - 2003

**JURUSAN PERENCANAAN PENGEMBANGAN WILAYAH**
**FAKULTAS GEOGRAFI**
**UNIVERSITAS GADJAH MADA**
**YOGYAKARTA**
**2003**

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Subardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

# FAKTOR-FAKTOR DETERMINAN PERUBAHAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN PANCORAN MAS KOTA DEPOK TAHUN 1990 DENGAN TAHUN 2000

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Ujian Sarjana Geografi
Jurusan Perencanaan Pengembangan Wilayah

Oleh
**HENI YUSNITA**
**98/119179/GE/04412**

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS GADJAH MADA
FAKULTAS GEOGRAFI
YOGYAKARTA
2003

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

**Diuji Pada**

Hari : Kamis

Tanggal : 4 September 2003

**Diyudisium Lulus**

Hari : Kamis

Tanggal : 4 September 2003

**Tim Penguji**

Ketua : Prof.Dr. A.J. Suhardjo, M.A. .....

Anggota : Dr. H.Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht) .....

Anggota : Drs. Su Rito Hardoyo, M.A. .....

Anggota : .....

Anggota : .....

**Pembimbing** : Prof.Dr. A.J. Suhardjo, M.A. .....

Dr. H.Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht) .....

Yogyakarta, 17 September 2003

Dekan,

UNIVERSITAS GADJAH MADA FAKULTAS GEOGRAFI

**Prof. Dr. Sudarmadji M.Eng.Sc.**

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# Intisari

Tulisan ini merupakan hasil penelitian yang bertujuan untuk mempelajari dan mengetahui perbedaan harga dasar lahan, harga pasaran lahan serta faktor-faktor yang mempengaruhi dari tahun 1990 sampai tahun 2000. Selain itu tulisan ini juga mengkaji tentang perbedaan perubahan harga dasar lahan, harga pasaran lahan serta sebarannya. Penelitian ini dilakuan di kecamatan Pancoran Mas yang terdiri dari sebelas kelurahan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode survey. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah secara acak terstratifikasi, di mana pemilihan sampel dilakukan dengan cara membagi populasi kedalam kelompok-kelompok homogen yang disebut strata dan kemudian sampel diambil secara acak. Banyaknya jumlah responden yang diambil adalah 105 responden. Data yang diperoleh dari responden meliputi data HPL tahun 1990 dan 2000, mutasi lahan, pemilikan lahan, ukuran lahan dan penggunaan lahan yang dilakukan dengan cara wawancara langsung. Selain itu data lain yang diperlukan adalah data sekunder yang diperoleh dari Dinas BPN, Bappeda, PU, DLLAJ dan kelurahan setempat yang berupa data penggunaan lahan, topografi, iklim dan monografi desa. Teknik analisa data yang dilakukan dengan menggunakan analisa anova, koefisien korelasi uji F, analisa koefisien regresi berganda serta uji T dengan menggunakan paket program SPSS 10,0.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan dapat diketahui bahwa: Pertama, ada perbedaaan yang sangat signifikan antara harga dasar lahan dengan harga pasaran lahan .Tingginya indeks perubahan harga pasaran lahan dibandingkan dengan indeks perubahan harga dasar lahan terjadi karena indeks perubahan harga dasar lahan ditetapkan setahun sekali. Di sisi lain harga pasaran sebagai harga yang ditawarkan oleh penjual atau permintaan pembeli di pasar bebas. Sehingga lebih berdasarkan atas nilai ekonomi. Hai ini mengindikasikan antara perbedaan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan umumnya di tentukan oleh jual-beli serta harga penawaran ataupun permintaan lahan secara bebas. Hal ini dapat dilihat dari nilai indeks HDL yang tertinggi hanya sebesar 15,0 sedangkan untuk nilai indeks HPL tertinggi sebesar 170. Selain itu rata-rata nilai HPL yang tertinggi berada di Kelurahan Depok Jaya yakni sebesar Rp 560000. Kedua, tinggi rendahnya nilai HPL lebih banyak dipengaruhi oleh faktor ekonomi yang diukur berdasarkan jarak persil lahan terhadap jalan utama dan pasar/mall dibandingkan dengan jarak lahan terhadap fasilitas sosial seperti sekolah. Oleh karena itu faktor aksesibilitas sangat menentukan terhadap tinggi rendahnya nilai suatu lahan. Ketiga, tinggi rendahnya HPL ditentukan oleh bentuk penggunaan lahan, aksesibilitas, ukuran lahan yang dimiliki dan spekulator, sedangkan HDL lebih banyak ditentukan oleh faktor intervensi pemerintah seperti perpajakan. Keempat, kebijakan pemerintah yang telah ada seperti UU diharapkan dapat mengontrol tingkat jual beli lahan pada daerah-daerah tertentu seperti daerah resapan air dan kawasan lindung agar tidak terjadi kerusakan lingkungan.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# Abstract

This research is aims to study and comprehend the discrepancies found in land base land value, market land value, along with its determinant factors from year 1990 to year 2000. In addition, this research also pays close attention to land base land value differences, market land value as well as its dissemination.

This research is conducted at Pancoran Mas subdistrict, consist of eleven villages.In order to reach our main purpose, this research is done by using survey method. Samples are determined by utilizing random-stratified techniques, where election sample is implemented by dividing population into homogeneous group so-called strata and at the end samples are taken at random.The grand total of samples from one subdistrict is 105 respondents. Data obtained from responders consist of land market value in 1990 and 2000, land mutation, land ownership, land size and land use. The method to obtain data is by direct interview. Additional data but of the same importance is secondary data that may be reached from BPN, Bapedda, PU, DLLAJ, as well as data that is available in the corresponding villages in the form of land use, topography, climate, and monographic information. Data analysis techniques will be carried out by using F test correlation coefficient analysis, multiple coefficient regression analysis and T test analysis that will be assisted with SPSS 10 (statistics software).

The resulting research analysis indicate that: first, there was a very significant difference between base land value and land market land value.The height index of market land value change that compared to base land value change index was caused by base land value change index specified one year once.On the other side market land value as price is offered by seller or buyer request in the free market, so that more by virtue of economic value.This matters indicate that the difference of base land value and market land value marketing generally was determined by merchant and also price of offer and land request freely.This matter is visible from the highest HDL index value only equal to 15,0 while to highest HPL index value equal to 170. The average value of the highest HPL reside in the Depok Jaya Village namely equal to Rp 560000. Second, high lower of HPL value much more influenced by economics factor which measured pursuant to distance of land plot to main road and market / mall compared to a land distance to social facility like school. Therefore acsesibility factor was very determining to high lower of land value.Third, high lower of HPL determined by form of land use, acsessibilitas, size measure of land owned and speculator, while HDL much more determined by governmental intervention factor like taxation. Fourth, government policy which there have like UU expected can control the storey; level of land sales at certain area like diffusion area irrigate and covert area in order not to be happened the environmental damage.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# Lembar Persembahan

*For my beloved Dad,*

*Jangan pernah sedih, karena kau terlalu mencintaiku*
*Jangan pernah sedih, karena kau 'tak sanggup melupakanku*
*Jangan pernah sedih, karena kau merasa kehilangan aku*
*Maka jangan menangis.....*
*Saat aku benar-benar pergi meninggalkanmu*
*Dan ingatlah*
*Saat-saat terbaik yang pernah kita miliki*
*Maka kau akan bangga karena mengenalku*
*Karena aku hanyalah batu pijak bagimu, untuk dapat*
*Melangkah lebih tinggi,*
*Itulah yang aku tangkap dari mata ayahku*
*Sebelum dia benar-benar pergi.....*

*Dad,*
*Thanks for the joy, happiness, wishdom and your sacrifice*
*You're one's of God Better people .....*
*I miss you Dad.....*

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# Kata Pengantar

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih yang tidak terhingga kepada Bapak Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A. dan bapak Dr. H. Hadi Sabari Yunus M.A;DRS (Utrecht) selaku pembimbing yang telah membimbing, mengarahkan, mencurahkan baik pikiran, waktu, tenaga serta memacu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Di samping itu pula, penulis menghaturkan terima kasih kepada:

1. Prof.Dr.Sudarmadji, M.Eng.Sc., selaku Dekan Fakultas Geografi yang telah mengijinkan penulis untuk melakukan penelitian beserta civitas akademika Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
2. Drs. Su Rito Hardoyo, M.A. selaku dosen penguji skripsi yang telah bersedia menguji penulis serta memberikan pengarahan yang sangat berarti dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Bapak Luthfi Muta'ali S.Si.Msp, selaku dosen wali yang telah membimbing penulis selama mengikuti pendidikan di Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
4. Bapak Andri Kurniawan S.Si.M.Si, yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Dosen-dosen pengasuh yang telah mendidik penulis dalam menempuh pendidikan di Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
6. Bapak Walikota Depok, Kepala Bappeda dan seluruh staff, Kepala PU dan seluruh staff dan Dinas-Dinas terkait yang telah banyak membantu dalam memberikan informasi yang dibutuhkan.
7. Ayahanda tercinta H. Teuku Usman Husein (Alm) dan Ibunda tersayang Hj. Liana Budi, yang telah banyak berkorban material dan spiritual serta memberikan cinta dan kasih sayang yang tidak pernah habis.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

8. Kakakku tersayang Drg. Elyta Sari yang telah menjadi kakak, sahabat dan teman bagi penulis serta telah memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi ini, serta kakak iparku Wahyu Basuki yang telah bagian dari keluarga kami.
9. Abangku tersayang Arifin Nur yang selalu berusaha yang terbaik bagi kami bahkan ketika ayah pergi kepangkuan Allah dan adiku tercinta Irani Soraya yang selalu mendampingiku saat susah, senang dan berbagi cerita.
10. Pasangan jiwaku Roy Haryanto yang selalu memberikan solusi dari setiap masalahku dan teman berdiskusi yang terbaik.
11. Sahabatku Budiana Catur W, Abidin, Firdaus, Febbie, Ari PNR, Dodik, Ani, Maya, Uke, Sofie, Yusi, Ebah, Nur, dan teman-teman PPW'98 yang tidak bisa aku sebutkan satu persatu terima kasih telah menjadi sahabat yang terbaik bagiku.
12. Teman-temanku Mbak Lili, Yatie, Kak June, Rosy, Rahma, Mas Bram, Mas Uun Wicaksono, Abang Munzir dan Mas Asung terima kasih atas semua doanya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari yang diharapkan, tetapi penulis juga berharap agar skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Yogyakarta, 30 Agustus 2003

Penulis

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR ISI

**Halaman**

**Halaman judul..... ii**

**Halaman Pengesahan..... iii**

**Intisari..... iv**

**Abstract..... v**

**Halaman Persembahan..... vi**

**Kata Pengantar..... vii**

**Daftar Isi..... ix**

**Daftar Tabel..... xiv**

**Daftar Gambar..... xv**

**Lampiran..... xvi**

**BAB I. PENDAHULUAN..... 1**

1.1 Latar Belakang Penelitian..... 1

1.2 Perumusan Masalah..... 5

1.3 Tujuan Penelitian..... 6

1.4 Kegunaan Penelitian..... 7

1.5 Tinjauan Pustaka..... 7

1.5.1 Penggunaan Lahan..... 7

1.5.2 Harga Lahan..... 8

1.5.3 Klasifikasi Penggunaan Lahan..... 10

1.5.4 Penelitian Sebelumnya..... 11

1.5.5 Perencanaan Regional Jabotabek..... 14

1.6 Kerangka Pemikiran..... 15

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

1.7 Hipotesis..... 19

1.8 Batasan Operasional..... 19

**BAB II. METODE PENELITIAN..... 22**

2.1 Pemilihan Daerah Penelitian..... 22

2.2 Jenis Data dan Sumbernya..... 23

2.3 Teknik Penentuan Sampel dan Responden..... 24

2.4 Teknik Pengumpulan Data..... 24

2.5 Variabel Penelitian..... 25

2.6 Analisis Data..... 27

**BAB III. IDENTIFIKASI DAERAH PENELITIAN..... 29**

3.1 Letak Luas dan Batas Administrasi..... 29

3.2 Tinggi Tempat dan Iklim..... 30

3.3 Jenis Tanah dan Hidrologi..... 31

3.4 Penggunaan Lahan..... 32

3.5 Jumlah dan Kepadatan Penduduk..... 33

3.6 Pertumbuhan Penduduk..... 34

3.7 Sarana dan Prasarana Utilitas Kota..... 35

3.7.1 Air Bersih..... 36

3.7.2 Listrik..... 37

3.7.3 Pengelolaan Sampah..... 38

3.7.4 Telepon dan Kantor Pos..... 38

3.7.5 Air Limbah..... 39

3.7.6 Drainasse..... 40

3.8 Sarana dan Prasarana Sosial Ekonomi..... 40

3.8.1 Fasilitas Pendidikan..... 41

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

5.2 Karakteristik Kepemilikan Lahan..... 63

5.2.1 Status Kepemilikan Lahan..... 63

5.2.2 Cara Memperoleh Lahan Responden..... 63

5.2.3 Pemilikan Sertifikat Lahan Responden..... 65

**BAB VI HARGA DASAR LAHAN DAN HARGA LAHAN UMUM SERTA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI.. 67**

6.1 Nilai Lahan..... 67

6.1.1. Nilai Sosial Lahan..... 67

6.1.2. Nilai Kepentingan Umum Lahan..... 68

6.1.3. Nilai Ekonomi Lahan..... 69

6.2 Harga Dasar Lahan..... 70

6.2.1 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Dasar Lahan..... 73

6.2.1.1 Pemerintah..... 73

6.2.1.2 Pajak..... 74

6.3 Perubahan Harga Dasar Lahan..... 74

6.3.1 Sebaran Perubahan Harga Dasar Lahan..... 76

6.3.2 Indeks Perubahan Harga Dasar Lahan..... 77

6.4 Harga Pasaran Lahan ..... 78

6.4.1 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Pasaran Lahan..... 79

6.4.1.1 Bentuk Penggunaan Lahan..... 79

6.4.1.2 Aksesibilitas..... 80

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

6.4.1.3 Ukuran Luas Lahan..... 83

6.4.1.4 Spekulator..... 84

6.5 Perubahan Harga Pasaran Lahan..... 84

6.5.1 Sebaran Perubahan Harga Pasaran Lahan..... 85

6.5.2 Indeks Perubahan Harga Pasaran Lahan..... 86

**Kesimpulan dan Saran..... 91**

Kesimpulan..... 91

Saran..... 92

Daftar Pustaka..... 93

Lampiran..... 95

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR TABEL


| Tabel | | Halaman |
|---|---|---|
| 1. | Jenis Data dan Sumbernya..... | 23 |
| 2. | Variabel Penelitian, Sumber Data dan Metode Analisis..... | 26 |
| 3. | Penggunaan Lahan di Kecamatan Pancoran Mas Tahun 2000... | 32 |
| 4. | Jumlah Penduduk di Kecamatan pancoran Mas..... | 34 |
| 5. | Laju Pertumbuhan Penduduk di Kecamatan Pancoran Mas ..... | 35 |
| 6. | Umur Responden di seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas..... | 54 |
| 7. | Jenis Kelamin Responden di Kecamatan Pancoran Mas ..... | 55 |
| 8. | Jumlah Anggota Keluarga yang ada di Kecamatan Pancoran Mas | 56 |
| 9. | Tingkat Pendidikan Kepala Keluarga Responden di Kecamatan Pancoran Mas..... | 57 |
| 10. | Jenis Mata Pencaharian Kepala Keluarga Responden di Kecamatan Pancoran Mas..... | 59 |
| 11. | Tingkat Penghasilan Responden di Kecamatan Pancoran Mas... | 61 |
| 12. | Lamanya tinggal Responden di Kecamatan Pancoran Mas..... | 62 |
| 13. | Cara Memperoleh Lahan Responden di Kecamatan Pancoran Mas | 64 |
| 14. | Pemilikan Sertifikat Lahan Responden di Kecamatan Pancoran Mas ..... | 65 |
| 15. | Harga Dasar Lahan Tahun 1990 dan Tahun 2000 di Kecamatan Pancoran Mas..... | 72 |
| 16. | Bentuk Penggunaan Lahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas | 79 |
| 17. | Indeks Perubahan Harga pasaran lahan di Kecamatan Pancoran Mas ..... | 88 |

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR GAMBAR

**Gambar** **Halaman**

1. Hubungan Antara Harga Lahan dan jarak dari Pusat Kota..... 9
2. Jaringan Transportasi Berdasarkan Pada jalan Lingkar dan Jalan Radial serta Kecocokan Permukaan Nilai lahan..... 10
3. Diagram Alir Kerangka Pemikiran..... 18
4. Peta Administrasi Kecamatan Pancoran Mas Kota Depok..... 31
5. Peta Penggunaan Lahan di Kecamatan Pancoran Mas..... 34
6. Peta Penyebaran Fasilitas Sosial Ekonomi dan Jaringan Jalan Di Kecamatan Pancoran Mas..... 45
7. Peta Harga Dasar Lahan di Kecamatan Pancoran Mas..... 73
8. Peta Harga Pasaran Lahan di Kecamatan Pancoran Mas..... 79

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# BAB I

# PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Pembangunan pada dasarnya merupakan rangkaian upaya dan proses perbaikan multiaspek/multidimensional yang terencana, terpadu, bertahap dan berkesinambungan di segala bidang. Sesuai dengan ketetapan MPR RI Nomor IV/MPR/1999, sebagai acuan untuk melaksanakannya telah disusun Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1999 - 2004, yang memuat konsepsi penyelenggaraan negara yang menyeluruh untuk membangun tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara serta mewujudkan kemajuan di segala bidang yang menempatkan bangsa Indonesia sederajat dengan bangsa lain di dunia.

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya yang berkesinambungan meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara guna mewujudkan tujuan nasional menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan dibedakan atas pembangunan fisik dan pembangunan nonfisik. Pembangunan fisik selalu memerlukan lahan untuk diolah ataupun sebagai wadah kegiatan proyek yang akan dibangun. Keperluan lahan untuk pembangunan, baik oleh pemerintah, swasta maupun perorangan terus meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk yang disertai meningkatnya kualitas kehidupan masyarakat. Namun disisi lain, ketersediaan lahan untuk memenuhi kebutuhan tersebut terbatas. Pada keadaan seperti ini mulai timbul masalah pertanahan baik yang bersifat fisik, sosial, ekonomi, budaya maupun pertahanan keamanan, yang menimbulkan konflik-konflik yang kadang kala tidak mudah untuk dipecahkan. Salah satu akibat dari meningkatnya kebutuhan lahan untuk pembangunan adalah meningkatnya harga lahan terutama pada daerah perkotaan

Perubahan yang telah, sedang dan akan terjadi di kota-kota di Indonesia dan sebagian negara yang sedang berkembang meliputi perubahan-perubahan fisikal maupun nonfisikal. Mengingat penduduk Indonesia sebagian besar

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

# BAB I

# PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Pembangunan pada dasarnya merupakan rangkaian upaya dan proses perbaikan multiaspek/multidimensional yang terencana, terpadu, bertahap dan berkesinambungan di segala bidang. Sesuai dengan ketetapan MPR RI Nomor IV/MPR/1999, sebagai acuan untuk melaksanakannya telah disusun Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1999 - 2004, yang memuat konsepsi penyelenggaraan negara yang menyeluruh untuk membangun tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara serta mewujudkan kemajuan di segala bidang yang menempatkan bangsa Indonesia sederajat dengan bangsa lain di dunia.

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya yang berkesinambungan meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara guna mewujudkan tujuan nasional menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan dibedakan atas pembangunan fisik dan pembangunan nonfisik. Pembangunan fisik selalu memerlukan lahan untuk diolah ataupun sebagai wadah kegiatan proyek yang akan dibangun. Keperluan lahan untuk pembangunan, baik oleh pemerintah, swasta maupun perorangan terus meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk yang disertai meningkatnya kualitas kehidupan masyarakat. Namun disisi lain, ketersediaan lahan untuk memenuhi kebutuhan tersebut terbatas. Pada keadaan seperti ini mulai timbul masalah pertanahan baik yang bersifat fisik, sosial, ekonomi, budaya maupun pertahanan keamanan, yang menimbulkan konflik-konflik yang kadang kala tidak mudah untuk dipecahkan. Salah satu akibat dari meningkatnya kebutuhan lahan untuk pembangunan adalah meningkatnya harga lahan terutama pada daerah perkotaan

Perubahan yang telah, sedang dan akan terjadi di kota-kota di Indonesia dan sebagian negara yang sedang berkembang meliputi perubahan-perubahan fisikal maupun nonfisikal. Mengingat penduduk Indonesia sebagian besar

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

bermukim di Pulau Jawa, maka tingkat perubahan di Jawa lebih cepat dibandingkan di kota-kota luar Jawa. Perubahan wilayah perkotaan ini sangat nyata terlihat pada perubahan jumlah penduduk, baik karena pertambahan penduduk secara alami (lahir-mati), maupun karena migrasi (perpindahan). Keadaan ini menurut Bintarto merupakan gejala atau fakta tentang dampak interaksi desa-kota khususnya di daerah tepian kota (Bintarto, 1984;61). Di sisi lain perkembangan politik, ekonomi, sosio-kultur dan perkembangan teknologi melahirkan perkembangan tuntutan masyarakat yang semakin cepat.

Perkembangan tuntutan masyarakat itu, pada gilirannya mempengaruhi laju pertambahan atau perkembangan kegiatan perkotaan. Hal ini mengingat daerah perkotaan di samping sebagai pusat kegiatan, juga berfungsi sebagai pasar bagi produk dari daerah pedesaan. Kenyataan itu tercermin dari daya serap pasar di daerah perkotaan lebih tinggi dibandingkan dengan daerah pedesaan. Gejala lain akibat perkembangan kegiatan perkotaan, adalah terjadinya perubahan pola tata guna lahan.

Pertumbuhan penduduk yang tinggi disertai perkembangan kegiatan perkotaan akibat perkembangan tuntutan masyarakat menimbulkan kekuatan Sentrifugal (gerakan penduduk yang berasal dari dalam kota menuju ke arah luar kota), serta kekuatan Sentripetal (gerakan penduduk yang berasal dari luar kota ke bagian dalam kota). Gejala ini oleh Colby (dalam Yunus,1990 ;178) dikenal dengan *Dynamic Force Theory*. Kekuatan sentrifugal dan sentripetal ini mengakibatkan perubahan pola tata guna lahan baik di daerah perkotaan maupun di daerah pinggiran kota.

Pergerakan penduduk akibat kekuatan sentrifugal dan sentripetal menyebabkan kebutuhan ruang meningkat. Keadaan ini menimbulkan invasi (pendesakan fungsi perkotaan ke pinggiran kota) penggunaan lahan non pertanian terhadap penggunaan lahan pertanian. Akhirnya terjadi perubahan yang mapan pada bentuk penggunaan lahan pertanian yang lazim disebut suksesi. Invasi dan suksesi merupakan 'cikal bakal' perkembangan kota, baik secara fisikal yang berwujud fasilitas pelayanan umum (*utilitas*) kota, sistem transportasi, informasi dan komunikasi, serta bangunan-bangunan perumahan, perkantoran dan lain-lain.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Secara fisikal perkembangan kota meliputi perkembangan ekonomi, politik, sosial budaya, administrasi, pendidikan dan keagamaan (Yunus, 1980 ; 13).

Keterbatasan ruang yang tersedia di kota untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang cenderung meningkat baik untuk tempat tinggal, maupun untuk berbagai sarana dan prasarana perkotaan (fungsi kota ) menimbulkan perembetan kenampakan perkotaan ke daerah pedesaan atau pinggiran kota. Pergeseran fungsi kota ke wilayah pinggiran kota, mempengaruhi permintaan lahan dan mempengaruhi terjadinya persaingan mendapatkan lahan, sedangkan permintaan dan persaingan mendapatkan lahan sangat dipengaruhi oleh tinggi atau rendahnya nilai lahan. Perubahan nilai lahan juga sangat berpengaruh terhadap pergeseran lokasi permukiman khususnya bagi orang yang mempunyai kemampuan ekonomi tinggi (Bintarto 1984 ; 70).

Perubahan pengunaan lahan biasanya terjadi disebabkan oleh campur tangan manusia. Oleh karenanya sasaran dalam pembangunan Kota adalah terciptanya penggunaan lahan yang terintegrasi dalam Tata Ruang Kota. Guna pencapaian hal tersebut konsep perencanaan Kota harus memperhatikan proses perubahan penggunaan lahan, dimana proses penggunaan lahan itu sendiri terjadi antara lain karena adanya pengaruh dari aktivitas penduduk di Kota tersebut.

Mengingat manusia pada hakekatnya memilih tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan hidupnya, yakni memberi kemudahan trasportasi, komunikasi ketempat kerja, dan lain-lain, maka permintaan lahan yang strategis (dalam arti banyak memberi kemudahan) meningkat. Kenyataan tersebut merupakan masalah, yang banyak terjadi di daerah perkotaan dan juga di daerah pinggiran kota yang sedang berkembang seperti halnya Kota Depok.

Wilayah Depok berada di antara kota Metropolitan DKI Jakarta (pada sisi utara) dengan kota Bogor (pada sisi selatan). Secara geografis, Depok mempunyai potensi sebagai daerah penyangga yang menjadi kawasan lalu-lintas Jakarta-Depok-Bogor-Tanggerang-Bekasi dan pada satu sisi potensi ini mendukung untuk menjadikan Depok sebagai tempat bermukim, tempat berusaha dan mencari penghidupan.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Berdasarkan hasil pengumpulan data dari Biro Pusat Statistik, jumlah penduduk kota Depok tahun 2000 adalah sebesar 1.145.091 jiwa dengan laju pertumbuhan rata-rata per tahun 3,64 persen. Laju pertumbuhan penduduk di kota Depok yang cukup tinggi adalah wajar karena kota Depok merupakan daerah penyangga DKI Jakarta. Jarak yang relatif dekat dengan sarana transportasi yang mudah sehingga warga DKI yang tergusur oleh pembangunan kota Jakarta lebih memilih tinggal di Depok. Hal ini terjadi juga dari penduduk daerah lain yang akan mencari mata pencaharian di Jakarta akan transit dahulu di kota Depok atau terus tinggal di kota ini. Persentase penduduk kota Depok adalah 2,45 persen dari total penduduk Jawa Barat. Kota Depok menpunyai kepadatan penduduk yang cukup tinggi yakni 4,998 jiwa per kilometer.

Kecamatan Pancoran Mas terdiri dari sebelas Kelurahan yakni kelurahan Depok, kelurahan Depok Jaya, kelurahan Pancoran Mas, kelurahan Mampang, kelurahan Rangkapan Jaya, kelurahan Rangkapan Jaya Baru, kelurahan Cipayung Jaya, kelurahan Ratu Jaya, kelurahan Pondok Jaya, Bojo kelurahan Bojong Pondok Terong dan kelurahan Cipayung. Pada Kelurahan Depok, Kelurahan Depok Jaya dan Kelurahan Pancoran Mas akan dikembangkan sebagai pusat kegiatan jasa, perdagangan, pemerintahan kota, perkantoran serta fasilitas umum kota. Daerah ini merupakan pusat utama kota Depok karena berada di sepanjang jalan Margonda, jalan Dewi Sartika, jalan Nusantara dan jalan A.R. Hakim yang sangat potensial sebagai pusat pertumbuhan baru dan memiliki keragaman nilai lahan.

Harga pasaran lahan dalam 10 tahun terakhir ini di kota Depok memiliki perbedaan yang sangat mencolok. Perbedaan ini terlihat dari besarnya harga lahan antara penggunaan perdagangan/jasa dengan pertanian. Selain itu perbedaan harga dasar lahan ditentukan juga oleh lokasi lahan dari jalan utama, dimana harga pasaran lahan di tepi jalan utama lebih tinggi daripada lahan di luar jalan utama.

Menurut PMDN nomor 1 tahun 1975, harga dasar lahan adalah harga lahan dalam rupiah per meter per segi yang ditetapkan suatu panitia di daerah Tingkat II Kabupaten/ Kotamadia dan diketuai oleh Bupati atau Walikota. Harga dasar lahan ini bermanfaat untuk dasar pemungutan pajak, penentuan besarnya

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ganti rugi lahan dalam rangka pembebasan lahan dan untuk menunjang perencanaan dalam pembangunan fisik. Untuk itu maka harga dasar lahan dan perubahannya di suatu wilayah perlu dikaji.

Pada dasarnya harga lahan telah ditetapkan oleh pemerintah setempat yang bentuk penyajiannya masih dalam bentuk data tabel. Data dalam bentuk tabel ini kurang mencerminkan sebaran harga lahan beserta perubahannya secara keruangan. Tidak jelas pula batas-batas untuk harga lahan tertentu secara tepat. Kesulitan lain dari data bentuk tabel ini, untuk mencari hubungan antara perubahan harga lahan dengan fenomena lainnya.

Sehubungan dengan latar belakang dan permasalahan yang telah dikemukakan, maka penyusun mengadakan penelitian dengan judul :

**"FAKTOR-FAKTOR DETERMINAN PERUBAHAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN PANCORAN MAS KOTA DEPOK TAHUN 1990 DENGAN TAHUN 2000"**

## 1.2 Perumusan Masalah

Perkembangan dan perluasan kota merupakan masalah di seluruh dunia. Pertumbuhan kota rata-rata per tahun hampir dua kali lipat dari pertumbuhan penduduk di daerah perdesaan. Pertumbuhan penduduk yang cepat ini disebabkan karena tingginya tingkat kelahiran dan urbanisasi. Di Jakarta usaha pemekaran kota sudah dilaksanakan sejak abad XVII. Perkembangan Jakarta yang cepat di segala bidang dan pemekaran kota yang dilakukan kearah Kebayoran baru, ternyata tidak dapat menanpung arus perkembangan yang ada, kemudian direncanakan perluasan Jakarta kearah Bogor, Tanggerang dan Bekasi (Jabotabek).

Pergerakan fungsi kota ke daerah pinggiran kota menurut Charles-Hammond (1979: 184) di sebabkan antara lain; 1) kepadatan lalu lintas, 2) nilai lahan menurun bila makin jauh dari pusat kota, 3) kerapatan bangunan yang tinggi di kota menyebabkan biaya perluasan usaha menjadi mahal dan, 4) sejumlah orang tampaknya memiki dorongan alamiah untuk hidup di sekitar kota,

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

sebagai kekuatan pendorong. Untuk kekuatan penarik antara lain, 1) daya tarik situs, dan 2) prestise lokasi pada lahan tertentu.

Penelitian ini sangat relevan dengan permasalahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas kota Depok antara lain : 1) terjadinya perubahan perbedaan harga lahan dalam dimensi ruang maupun dimensi waktu, 2) penggunaan lahan pertanian subur tidak dapat dipertahankan bila telah berkurang oleh penggunaan lahan non pertanian, 3) terjadinya kesemrawutan letak bangunan yang dapat menyulitkan bagi penyediaan prasarana infrastruktur, dan 4) peningkatan harga yang terlalu tingi dan tidak terkendali sehingga dapat memperbesar peluang ada spekulasi lahan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penyusun tertarik untuk meneliti perubahan harga lahan dan faktor-faktor penyebab perubahan harga lahan di daerah Kota Depok. Harga lahan dalam perubahannya dipengaruhi beberapa faktor, sehingga dengan mengetahui faktor apa yang paling dominan berpengaruh dapat di hindari pemanfaatan lahan yang tidak optimal, seimbang dan tidak efisien.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mempelajari dan mengetahui aspek-aspek berikut:

1. Mengkaji besarnya perbedaan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan antara tahun 1990 – 2000 di daerah penelitian.
2. Mengetahui kuat lemahnya pengaruh aksesibilitas (independent) terhadap perubahan harga pasaran lahan di kecamatan Pancoran Mas.
3. Mengkaji faktor dominan yang mempengaruhi perubahan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan di daerah penelitian.
4. Mengkaji kebijakan pemerintah tentang harga dasar lahan dan harga pasaran lahan antara tahun 1990 dengan tahun 2000.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

### 1.4 Kegunaan Penelitian

1. Sebagai bahan penulisan skripsi untuk memenuhi persyaratan akademik dalam menyelesaikan program Sarjana S1 pada fakultas geografi Universitas Gadjah Mada.
2. Sebagai bahan masukan dan sumbangan pemikiran dalam ilmu perencanaan Pengembangan Wilayah, khususnya yang berkaitan dengan perubahan harga lahan dan penggunaan lahannya.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pertimbangan berhubungan dengan pemecahan masalah keterbatasan lahan Kota Depok.

### 1.5 Tinjauan Pustaka

#### 1.5.1 Penggunaan Lahan

Menurut Miller (1998) dan Simond (1989) (dalam Suryantoro, 2001), pada tahun 1990 dari sekirar 43 persen penduduk dunia tinggal di perkotaan yang luasnya hanya sekitar 1 persen dari seluruh luas daratan didunia, dan diperkirakan pada dekade 2000-an akan terjadi perubahan penggunaan lahan dari sekitar 24 juta ha lahan hijau (pertanian, kehutanan, perkebunan dan lain sebagainnya) atau sekitar 2 persen dari luas daratan dunia yang berubah peruntukannya menjadi lahan kota, dan hilangnya 24 juta ha lahan hijau tersebut identik dengan berkurangnya cadangan makanan bagi 84 juta jiwa penduduk di dunia.

Menurut Cullingwosth (1997) (dalam Suryantoro, 2001) dalam perubahan penggunaan lahan kota setidaknya ada empat faktor yang sangat berpengaruh yakni

1. adanya konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya;
2. aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota;
3. jaringan jalan dan sarana transportasi dan;
4. orbitasi, yakni jarak yang menghubungkan satu wilayah dengan pusat-pusat kegiatan yang lebih tinggi.

Berdasarkan dari keseluruhan uraian diatas, maka penggunaan lahan untuk pembangunan di kota dapat secara intensif sehingga kawasan perumahan, perdagangan, perkantoran dan lainnya dapat tertata dengan efisien dan efektif.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Meningkatnya pembangunan fisik kota menimbulkan perubahan dari penggunaan lahan yang dengan sendirinya mengubah nilai lahan. Menurut Chapin (dalam Jayadinata, 1999) bahwa nilai lahan dalam berbagai penggunaan lahan mempunyai berbagai arti di antaranya :

1. Nilai sosial, yang dihubungkan dengan perilaku penduduk terhadap pelestarian tradisi, kepercayaan dan sebagainnya.
2. Nilai ekonomis, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan yang dapat dicapai dalam jual beli lahan di pasaran bebas.
3. Nilai kepentingan umum, yakni yang berkaitan dengan pengaturan untuk masyarakat dalam rangka perbaikan kehidupan masyarakat.

### 1.5.2 Harga Lahan

Nilai lahan yang berkaitan dengan nilai ekonomi yang lebih dikenal sebagai harga lahan, yang besarnya diukur dalam rupiah per meter per segi yang di maksud dalam penelitian ini. Menurut pertaturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 ayat 3 pasal 3 bahwa harga dasar lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas yang di tetapkan oleh panitia pembebasan harga dasar lahan. Harga dasar lahan ini dibuat setiap 3 bulan sekali dan di tinjau selambat-lambatnya satu tahun sekali untuk di sesuaikan dengan pekembangan harga dasar lahan di daerah yang bersangkutan, yang penetapannya berdasarkan nilai lahan (harga umum setempat).

Perubahan harga lahan menurut Northam (1979; 275) di sebabkan oleh 1) perubahan pilihan dan gaya hidup perorangan, 2) dilestarikannya ekspansi areal dari kenampakan kota (fungsi kota), 3) meningkatnya mobilitas spasial dari populasi perkotaan, teerutama dinegara yang sedang berkembang, dan 4) perubahan-perubahan ekonomi kota.

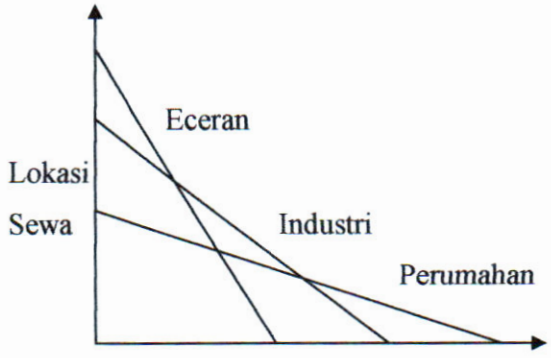
.Menurut Alonso (1961) tentang teori harga lahan perkotaan yang di modifikasi oleh Barry pada tahun 1963 (dalam Yunus, 2000 ; 72) menyatakan bahwa terdapat tiga unsur utama yang terkait dengan pola harga lahan yaitu

1. harga lahan umumnya menurun saat menjauhi pusat kota;

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

2. terdapat lokasi-lokasi lahan yang berharga tinggi sehubungan dengan jalan lingkar dan pusat-pusat pelayanan;
3. terdapat puncak-puncak lokasi harga lahan tertinggi pada sekitar perpotongan urat nadi lalu-lintas utama.

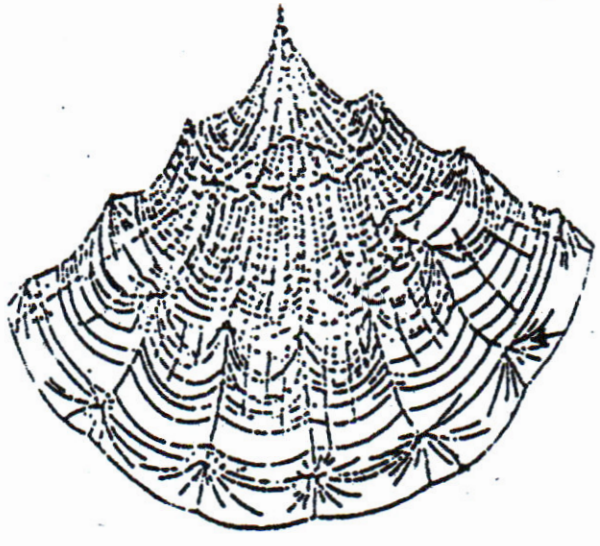
Untuk jelasnya pernyataan tersebut disajikan dalam gambar 1.



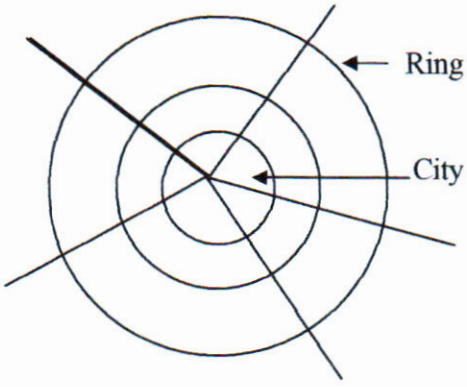

Gambar 1 .

Hubungan antara harga lahan dan jarak dari pusat kota Jarak dari pusat kota

Sumber : William Alonso (1961), dalam Cadwaller (1985: 37)



UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**




Keterangan :
1. Pusat Kota
2. Jalan Lingkar
3. Perpotongan lalu-lintas utama

Gambar 2

Jaringan transportasi berdasarkan pada jalan lingkar dan jalan radial, serta kecocokan permukaan nilai lahan.

Sumber : B. J. L., Berry tahun 1963 ( dalam Cadwalleder 1985; 39)

Dengan mengetahui perubahan harga lahan dan faktor mana yang dominan mempengaruhi perubahan harga lahan, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pengambil kebijakan agar pemanfaatan lahan benar-benar optimal, seimbang dan ekonomis. Juga di harapkan sebagai salah satu referensi sehubungan dengan masalah harga lahan.

### 1.5.3 Klasifikasi Penggunaan Lahan

Mengingat bahwa bentuk tata guna lahan memberi perbedaan harga lahan, maka untuk memberi hasil yang jelas dan terarah perlu adanya klasifikasi tata guna lahan. Hal ini karena klasifikasi merupakan sarana dalam mencapai tujuan penelitian, maka penelitian ini menggunakan dasar klasifikasi dari Sandy (1977) secara umum, dan disesuaikan rinciannya menurut kriteria Sutanto (1977) dengan beberapa perubahan sesuai tujuan penelitian. Klasifikasi lahan yang digunakan sebagai berikut

1. Lahan Perumahan.
    a. Perumahan.
    b. Rekreasi meliputi : lapangan olah raga, gedung olah raga dan taman rekreasi.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

2. Lahan Jasa.
    a. Kelembagaan, kantor pemerintahan dan swasta
    b. Non kelembagaan, dokter praktek, tukang cukur, tukang sepatu.
    c. Pendidikan, meliputi TK, SD, SLTP, SLTA (sederajat), dan Perguruan Tinggi.
    d. Kesehatan, meliputi puskesmas, rumah sakit, klinik dan apotik.
    e. Tempat ibadah, meliputi masjid, gereja, Klenteng.
3. Lahan Perusahaan.
    a. Perdagangan, meliputi pasar, toko, rumah makan, bank, bioskop dan hotel.
    b. Trasportasi, meliputi jalan, lapangan terbang, stasiun bus parkir, SPBU dan jembatan.
4. Lahan Industri.
    a. Pabrik.
    b. Percetakan dan industri kerajinan.
5. Lahan Pertanian.
    a. Sawah
    b. Tegalan.
    c. Perkebunan.
6. Lahan lain-lain
    a. Lahan kosong yang sudah di peruntukan.
    b. Lahan tandus
    c. Lain-lain (semak, alang-alang, hutan sejenis dan padang rumput).

Pengklasifikasian lahan akan sangat berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan dan harga lahan, karena untuk penggunaan yang berbeda akan mempunyai nilai lahan yang berbeda pula. Seperti lahan untuk industri nilainya akan lebih tinggi dibandingkan dengan lahan untuk pertanian .

### 1.5.4 Penelitian Sebelumnya

Penelitian yang berhubungan dengan harga lahan telah banyak dilakukan di daerah lain, terutama di pulau Jawa. Untuk memberikan arah yang jelas pada

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

penelitian yang akan dilakukan maka berikut ini dikemukakan beberapa penelitian sebelumnya.

Taswin Noor (1989) dalam penelitiannya yang berjudul Evaluasi Harga Lahan Kota Boyolali melalui Peta Tematik, mencoba menyajikan parameter harga dasar lahan dan data harga dasar lahan ke dalam bentuk peta dan mengadakan evaluasi kartografis dan geografis. Dari hasil penelitian ini menunjukan bahwa peta lebih banyak memberikan informasi keruangan dan lebih memudahkan dalam memahami persebaran harga dasar lahan.

Kaitan penelitian tersebut adalah mempunyai persamaan materi yang diteliti yaitu harga lahan. Perbedaaannya adalah pada tujuan penelitian, di mana peneitian tersebut adalah menyajikan data harga dasar lahan di Kota Boyolali sedangkan penelitian ini bertujuan menyajikan data informasi perubahan harga dasar lahan dan perubahan harga pasaran lahan dalam dua periode waktu serta untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan faktor-faktor penentunya.

Muya Aviciena (1990) dalam penelitiannya yang berjudul Penggunaan Foto Udara Pankromatik Hitam Putih berskala 1:11.000 untuk mengetahui pengaruh letak harga dasar lahan di Kotamadia Yogyakarta. Menyatakan bahwa harga dasar lahan mempunyai korelasi yang nyata dengan jarak-jarak pusat pelayanan, fasilitas kota dan jumlah fasilitas rumah tangga. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa agihan harga lahan di Kotamadia Yogyakarta tersebar dengan titik tumpu pusat-pusat kegiatan yaitu pertokoan, pendidiikan dan perkantoran.

Tujuan penelitian tersebut adalah untuk mengetahui manfaaat foto udara dalam memperoleh data mengenai pengaruh letak terhadap harga lahan di Kotamadia Yogyakarta. Kaitan dengan penelitian ini adalah materinya sama yaitu harga lahan. Perbedaannya terletak pada tujuan dimana penelitian tersebut menggunakan foto udara yaitu data di sadap dan analisis yang digunakan adalah 'overlay'. Peta-peta tematik dari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga dasar lahan dan bertujuan untuk menyajikan informasi perubahan harga dasar lahan dalam bentuk peta dan kemudian dilakukan analisis perubahan harga dasar lahan yang dilanjutkan dengan evaluasi terhadap faktor-faktor yang berpengaruh.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Su Rito Hardoyo (1990/1991) dalam laporan penelitiannya tentang Perubahan Harga Lahan di Sekitar Candi Borobudur menyatakan bahwa tinggi rendahnya harga dasar lahan dan harga lahan umum di setiap tempat pada kurun waktu tertentu tergantung pada jauh dekatnya jarak lahan tersebut pada pusat-pusat kegiatan kota. Dari hasil analisis statistik mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan, dinyatakan bahwa harga lahan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan dan nilai lahan ditentukan oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktivitas lahan. Selain itu dari hasil pemelitian tersebut diketahui bahwa peningkatan harga lahan umum dalam kurun waktu tertentu sangat berbeda dengan peningkatan harga dasar lahan, dimana peningkatan harga lahan umum lebih besar dari peningkatan harga dasar lahan.

Kaitan dengan penelitian ini adalah materinya sama yaitu tentang perubahan harga lahan. Perbedaannya terletak pada tujuan dan analisis yang digunakan, dimana tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk mengetahui faktor-fakor yang berpengaruh terhadap harga lahan dan harga lahan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan sedangkan analisis yang digunakan adalah analisis statistik. Dalam penelitian ini bertujuan untuk menyajikan informasi perubahan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan serta faktor-faktor yang mempengaruhinya sehingga akan diketahui perbedaaan harga lahan tersebut secara nyata.

Ala'Dakka Mapindin (1993) dalam penelitiannya tentang Penggunaan Peta untuk Evaluasi Kelas Harga Dasar Lahan Tahun 1992 di Kecamatan Sario Kotamadia Manado menyatakan bahwa agihan kelas harga dasar lahan pada umumnya lebih rendah dari kelas nilai ekonomi lahan dan hargha lahan tertinggi terdapat pada jarak 0-50 meter dari jalan utama dan harga lahan terendah pada semua daerah pertanian, selain itu juga di jelaskan bahwa kemiringan lereng ikut mempengaruhi tinggi rendahnya harga lahan.

Tujuan dari penelitian tersebut adalah menyajikan informasi kelas harga dasar lahan yang telah ditetapkan terhadap sebaran kelas nilai ekonomi lahan. Kaitan dengan penelitian ini adalah terletak pada materinya yang sama yaitu harga lahan. Perbedaanya terletak pada tujuannya dimana pada penelitian tersebut

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

menyajikan informasi kelas nilai ekonomi lahan dan melakukan evaluasi sebaran kelas nilai ekonomi lahan. Kaitannya dengan penelitian ini adalah materinya sama yaitu tentang harga lahan. Perbedaaanya terletak pada tujuannya dimana pada penelitian tersebut menyajikan informasi kelas nilai ekonomi lahan dan melakukan evaluasi sebaran kelas harga dasar lahan yang telah ditetapkan terhadap sebaran kelas nilai ekonomi lahan di Kecamatan Sario Kotamadia Manado, sedangkan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penentu harga lahan dan juga untuk mengetahui perbedaan harga dasar lahan serta harga pasaran lahan dalam dua kurun waktu.

Mendasari pada tinjauan pustaka dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang telah dikemukakan, maka ada beberapa hasil penelitian tersebut yang akan menjadi bahan acuan dalam melaksanakan penelitian ini yaitu untuk menilai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan dalam kurun waktu yang berbeda. Faktor-faktor tersebut adalah

1. Bentuk penggunaan lahan yang ada diatasnya yaitu perdagangan, industri, jasa, perumahan, pertanian dan lahan lain-lain.
2. Jaringan dan kualitas jalan.
3. Fasilitas umum kota seperti listrik, air bersih, telpon dan saluran pembuangan.
4. Letak lahan yaitu jarak ke pusat kota dan pusat-pusat pelayanan seperti pasar, toko, rumah sakit/puskesmas, tempat rekreasi/olahraga, tempat ibadah dan sekolah.

### 1.5.5 Perencanaan Regional Jabotabek

Wilayah Jabotabek terdiri dari Propinsi DKI Jakarta, Kabupaten dan Kotamadia Bogor, Tanggerang dan Bekasi. Kegiatan kota didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa yang berkisar 75 persen dari keseluruhan tanaga kerja yang ada. Industri hanya menyerap sekitar 10 persen dan pemerintah hanya 13% dari jumlah tenaga kerja. Didaerah Botabek 63 persen dari jumlah pekerja terserap untuk kegiatan pertanian, 9 persen industri, 23 persen dalam sektor

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

perdagangan dan jasa serta 5 persen pada bidang pemerintahan (Propeda 2002 – 2003).

Pertumbuhan Botabek berlangsung cepat, sekitar 4 persen per tahun. Menjelang tahun 2005 daerah ini akan berpenduduk lebih dari 23 juta jiwa. Di wilayah Jabotabek terdapat dua tingkat pusat urban yang utama, yaitu kota Jakarta dan pusat-pusat perkotaan yang merupakan pusat pengembangan wilayah sekitar seperti Tanggerang, Bogor, Bekasi, Serpong dan Depok (Depok Memasuki Milenium ke-3, Pemda Depok 2000).

Pemerintah pusat melalui Keputusan Prasiden Nomor 13 Tahun 1976 bekerja sama dengan Pemerintah DKI dan Propinsi Jawa Barat membuat perencanaan Jabotabek, yang bertujuan untuk mengurangi beban Jakarta akibat tingginya tingkat urbanisasi dan untuk membangun daerah penyangga Jakarta (Propeda 2002 – 2003).

## I. 6 Kerangka Pemikiran

Perubahan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan di suatu wilayah kota terjadi karena adanya perkembangan dan tuntutan dari masyarakat itu sendiri. Namun demikian didaerah perkotaan hal ini akan terjadi lebih cepat berubah karena semakin meningkatnya tuntutan masyarakat dan ketersediaan lahan yang terbatas. Perkembangan tersebut sebagian besar terjadi akibat tumbuh dan berkembangnya daerah perkotaan yang pada akhirnya akan menimbulkan perubahan harga lahan yang berbeda-beda menurut dimensi ruang dan waktu.

Kenyataan tersebut menyebabkan lahan yang ada didaerah pinggiran menjadi alternatif pengganti lahan kota yang semakin tinggi harganya karena persediaan lahannya terbatas. Mengingat bahwa perorangan atau lembaga mempunyai pilihan yang longgar didaerah sekitar kota, maka kecenderungan memilih sepenuhnya di pengaruhi oleh kepentingan pribadi semata. Hal tersebut menyebabkan indeks perubahan harga lahan menjadi berbeda-beda antara lokasi yang satu dengan lokasi yang lain. Harga lahan dalam perubahannya di pengaruhi oleh faktor-faktor fisik dan non fisik, yang menjadi faktor-faktor fisik di antaranya: 1) bentuk penggunaan lahan, 2) aksesibilitas dan 3) ukuran lahan.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

1. Bentuk penggunaan lahan

Tinggi rendahnya nilai lahan yang lebih dikenal dengan harga lahan ditentukan oleh bentuk penggunaan lahan yang ada di atasnya. Apabila bentuk penggunaan lahan berubah, maka secara langsung akan diikuti oleh perubahan harga dasar lahan. Urutan bentuk penggunaan lahan kota yang bernilai tinggi hingga rendah adalah: a) lahan perusahaan (pasar, pertokoan, bioskop, bank dan hotel), b) lahan industri, c) lahan jasa (kantor, rumah sakit, puskesmas, apotik, sekolah dan tempat ibadah), d) lahan tempat tinggal, e) lahan pertanian, f) lahan lain-lain.

2. Aksesibilitas

Aksesibilitas sangat berpengaruh terhadap perubahan harga lahan. Untuk lahan yang lengkap dengan fasilitas umum kota dan mudah untuk dijangkau, maka harganya akan semakin tinggi. Hal ini disebabkan karena lokasi yang strategis dan mudah dijangkau akan selalu diminati oleh pengguna dan biasanya mereka berani untuk membeli dengan harga tinggi.

3. Ukuran luas lahan

Besar kecilnya luas suatu lahan yang ditunjukan dalam meter per segi sangat berpengaruh terhadap harga lahan. Untuk ukuran luas lahan yang besar, strategis dan mudah dijangkau, maka orang akan berani untuk membayar mahal karena memberi pemanfaatan lahan yang optimal.

Faktor non fisik yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di ataranya:

1. Pemerintah

Keputusan pemerintah didalam penetapan harga dasar lahan yang telah ada, biasanya akan berguna terhadap nilai ganti rugi kepada pemilik lahan terhadap lahan yang akan digunakan sebagai sarana umum.

2. Masyarakat sekitar

Nilai lahan yang menjadi milik masyarakat yang akan diperjualbelikan biasanya berbeda terhadap nilai dasar lahan yang dari pemerintah. Biasanya nilai jual dari masyarakat pemilik lahan akan jauh di atas harga dasar lahan.

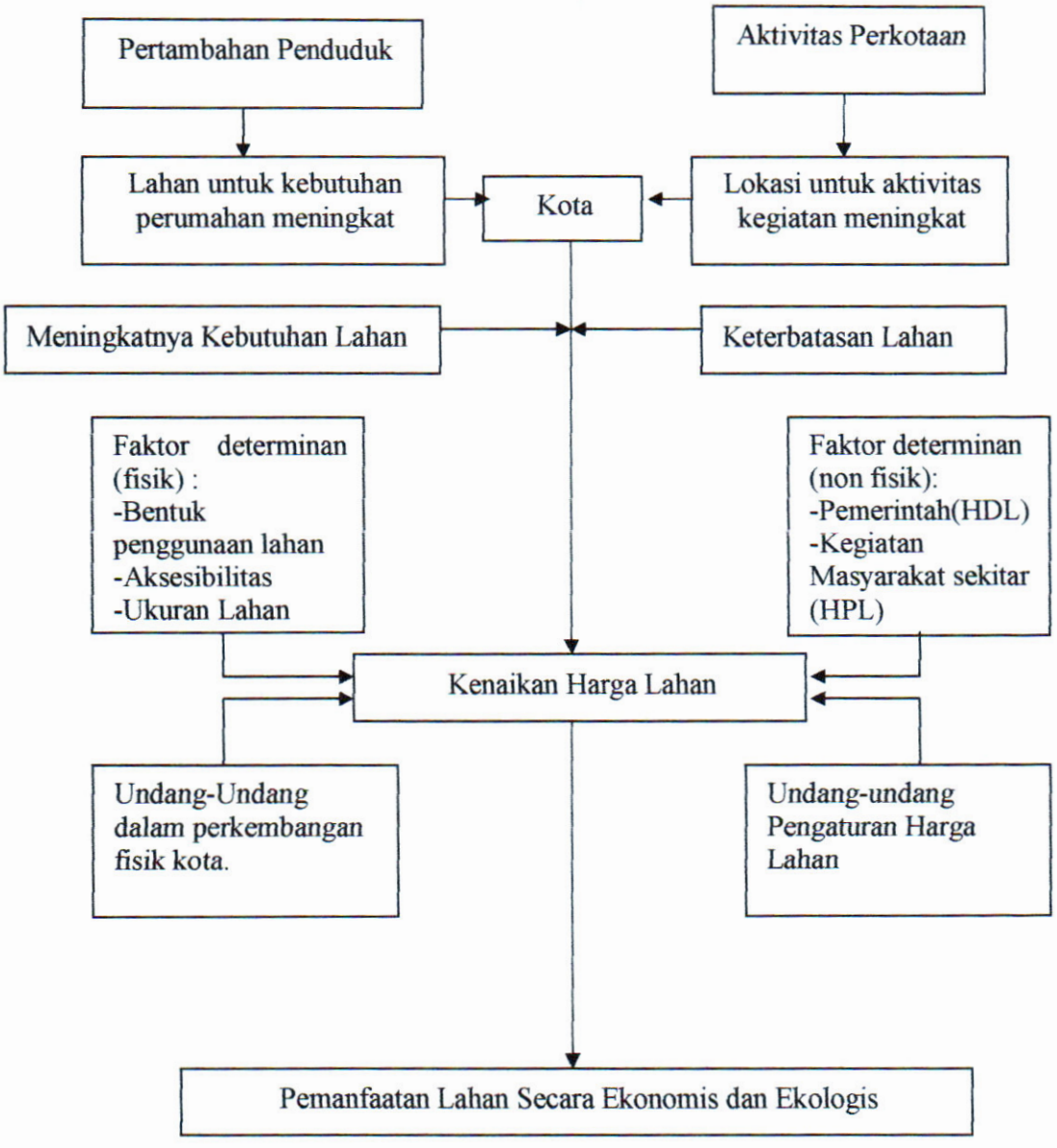
Harga pasaran lahan sebagai perwujudan ekonomis dari bentuk tata guna lahan atau penggunaan lahan yang selalu mengalami perubahan. Kecenderungan

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

dari perubahan harga dasar lahan pada kenyataanya akan terus bergerak naik (meningkat) dan jarang sekali turun kecuali dalam kasus-kasus tertentu.

Dewasa ini pendekatan keruangan sangat diperlukan untuk mengkaji perubahan harga dasar lahan pada suatu wilayah mengingat semakin pesatnya pembangunan. Sarana yang dapat digunakan untuk mengkaji perubahan harga dasar dan harga pasaran lahan serta distribusi berbagai fenomena dalam konteks ruang dan perbedaan perubahan harga pasaran lahan antara satu daerah dengan daerah lain dapat dianalisa secara langsung maupun melalui peta.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**




Gambar 3

**Diagram Alir Kerangka Pemikiran**

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

## I. 7 Hipotesis

1) Terdapat perbedaan yang nyata antara indeks perubahan harga dasar lahan dengan indeks perubahan harga pasaran lahan antara tahun 1990 dengan tahun 2000.
2) Perubahan harga pasaran lahan yang tinggi lebih banyak terjadi di daerah yang terdapat aksesibilitas tinggi, daripada di daerah yang mempunyai aksesibilitas rendah.
3) Aksesibilitas mempunyai hubungan paling kuat serta merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap indeks perubahan harga lahan.
4) Kebijakan pemerintah mempunyai pengaruh yang kuat terhadap perubahan pemanfaatan lahan yang ada.

## 1.8 Batasan Operasional

1. Aksesibilitas, menunjukan kemudahan bergerak dari suatu tempat ketempat lain dalam suatu wilayah, dan ada sangkut pautnya dengan jarak (Bintarto dan Sorastopo 1987: 117). Dalam penelitiam ini aksesibilitas diukur jarak persil sampel ke berbagai sarana pelayanan, pusat kegiatan atau berbagai prasarana yang ada didaerah penelitian dan sekitarnya.
2. Aktivitas sekiar, yakni kegiatan sekitar suatu persil yang merupakan suatu kendala secara fisikal, meliputi sumber bau, kuburan, sumber bising dan kompleks militer (daerah konservasi).
3. Data adalah kumpulan fakta-fakta, angka-angka, huruf-huruf, kata-kata, grafik-grafik ataupun lambang-lambang yang menyatakan suatu pemikiran (ide), obyek kondisi dan situasi (Bintarto dan Surastopo, 1979: 49).
4. Fasilitas adalah segala sesuatu yang memudahkan orang yang tinggal dalam kota dan pinggiran kota dalam melaksanakan dan atau mendukung kehidupannya. Fasilitas kota ada lima yaitu jalan penghubung yang dapat dilalui kendaraan roda empat, air bersih, listrik, saluran pembuangan dan telepon.
5. Fasilitas sosial adalah segala pelayanan yang diselenggarakan oleh pemerintah atau non pemerintah yang mempunyai pengaruh langsung atau

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

pengaruh nyata menurut fungsi sosial atau ekonomi dari pelayanan tersebut kepada pengunanya diantaranya fasilitas kesehatan pendidikan, peribadatan, perdagangan, rekreasi termasuk didalamnya fasilitas pendukung yaitu infrastruktur perkotaan (Conyers, 1991).

6. Fasilitas pendukung (infrastruktur) adalah srgala fasilitas pelayanan yang diselenggarakan oleh pemerintah atau non pemerintah yang mempunyai pengaruh nyata baik menurut fungsi sosial maupun ekonomi terhadap penggunaannya (Conyers, 1991).
7. Harga dasar lahan, adalah harga lahan dalam rupiah per $m^2$ yang ditetapkan oleh suatu panitia di daerah tingkat II Kabupaten/Kotamadia berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 ahun 1975.
8. Harga pasaran lahan, adalah harga lahan yang didasarkan atas nilai jual masyarakat setempat terhadap lahan yang dimiliki.
9. Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung dan budidaya. Kawasan yang ditetapkan mempunyai nilai strategis yang penataan ruangnya diprioritaskan.
10. Kawasan penyangga adalah kawasan yang berdekatan dengan kawasan yang dilindungi yang penggunaan tanahnya terbatas untuk memberikan lapisan perlindungan tambhan bagi kawasan yang dilindungi dan sekaligus bermanfaat bagi masyarakat pedesaan sekitarnya (Jhon dan Mac Kinnon, 1990).
11. Kodya adalah suatu daerah dalam wilayah negara RI yang memiliki batas administrasi yang jelas dan tegas, diatur oleh UU dan ditetapkan berstatus sebagai kota.
12. Luas lahan garapan adalah total dari luas lahan garapan, dimana petani penggarap memperoleh pendapatan. Lahan garapan yang digarap petani berupa kebun karet, kebun yang sedang diolah, lahan kosong dan hutan sekunder.
13. Lokasi, yakni dimaksudkan sebagai lokasi relatif yasng biasanya lebih banyak dihubungkan dengan hal-hal tertentu (Hagget, 1983: 7).

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

14. Nilai ekonomi lahan, adalah nilai kualitatif yang didasarkan pada suatu ukuran kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungan strategi ekonominya (Djoko Sujarto, 1985: 2).
15. Penggunaan lahan pertanian adalah bentuk aktivitas pada suatu lahan untuk usaha pertanian yang meliputu lahan sawah, tegalan dan pekarangan.
16. Penggunaan lahan non pertanian adalah bentuk aktivitas pada suatu lahan untuk usaha non pertanian meliputi : permukiman, jasa, perdagangan, rekreasi, tempat beribadah maupun industri (Yunus, 1994).
17. Perubahan harga lahan, adalah hal berubahnya harga lahan dalam ruang dan waktu, atau antara lokasi satu denga lokasi lain dalam satu wilayah serta dalam waktu yang berbeda (suatu periode waktu).
18. Pemilik lahan adalah seseorang yang mempunyai hak atas lahan. Hak milik atas lahan merupakan hak yang paling kuat menurut hukum. Dalam penelitian ini, seseorang yang mewarisi lahan orang tuanya walaupun belum dibalik namakan, termasuk pemilik lahan.
19. Pengguna lahan adalah pencerminan yang dinamik tentang eksploitasi oleh manusia terhadap seperangkat sumber daya lahan untuk memenuhi kebutuhannya. Pengguna lahan tersebut dapat berupa peruntukan bagi permukiman, persawahan, tegalan dan fasilitas kehidupan manusia lainnya (Malingreau, 1978;6).
20. Utilitas adalah suatu yang meliputi semua kebutuhan rumah tangga seperti penyediaan air bersih atau air minum, listrik, telpon dan kebutuhan rumah tangga lainnya yang terdiri dari jumlah pengguna pelayanan di kota Depok (Depok memasuki milenium ke-tiga, 2000).
21. Wilayah adalah daerah dengan batas administrasi dan digunakan sebagai satuan perencanaan seperti wilayah propinsi, kabupaten, kotamadia, kecamatan dan desa.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# BAB II

# METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah survei, sehingga metode pengumpulan data dari informasi yang diperoleh dari responden menggunakan kuisioner. Pengertian survei sampel dibatasi pada informasi yang dikumpulkan dari sebagian populasi untuk mewakili seluruh populasi, dan dilengkapi dengan metode penelitian analisa data sekunder, yaitu mengolah data yang tersedia untuk kepentingan pekerjaan ilmiah tertentu. Data merupakan hasil survey yang belum diperas dan analisa data lanjutannya dapat menghasilkan sesuatu yang berguna, juga dapat sebagai perbandingan dari studi-studi yang telah dilakukan.

## 2.1. Pemilihan Daerah Penelitian

Daerah penelitian adalah kecamatan Pancoran Mas yang terdiri dari 11 kelurahan berada pada sisi selatan dari kota Jakarta. Pemilihan daerah penelitian ini didasari oleh beberapa pertimbangan yaitu :

1. Kota Depok memiliki posisi yang sangat strategis karena berbatasan dengan Kota Jakarta dan merupakan tempat perlintasan aktivitas penduduk dari Jawa Barat dan daerah sekitar yang akan bekerja atau melakukan aktivitas lain.
2. Wilayah Pancoran Mas merupakan Kelurahan yang memiliki aktivitas lahan yang cukup kompleks.
3. Perberdaan harga pasaran lahan didaerah dekat pusat kota seperti di Kelurahan Depok Jaya, Depok, Mampang, Pancoran Mas dan Rangkapan Jaya yang nilainya jauh lebih tinggi dibandingkan dengan daerah lain seperti Kelurahan Cipayung, Cipayung Jaya, Bojong Pondok Terong, Ratu Jaya dan Pondok Jaya.
4. Perbedaan akan adanya aksesibilitas dan fasilitas umum yang ada pada masing-masing daerah telah memberikan nilai lahan yang berbeda pula.
5. Pemusatan kegiatan sosial ekonomi pada Kelurahan Depok, Kelurahan Depok Jaya , Mampang, Rangkapan Jaya dan Kelurahan Pancoran Mas telah menjadikan harga lahan pada daerah ini jauh lebih tinggi dibandingkan dengan

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

daerah lainnya (Kelurahan Cipayung, Cipayung Jaya Ratu Jaya dan Pondok Jaya).

## 2.2 Jenis Data dan Sumbernya

Data yang digunakan dalam penlitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diambil secara langsung dari responden dengan menggunakan daftar pertanyaan, sedangkan data sekunder yaitu data yang diambil melalui data yang telah ada sebelumnya untuk melengkapi data primer (Tabel 1).

Tabel 1. Jenis Data dan Sumbernya

| No. | Kegunaan | Jenis Data | Sumber |
|---|---|---|---|
| 1. | Deskripsi wilayah penelitian meliputi: letak geografis, batas wilayah, luas wilayah, iklim, fisiografi, topografi dan keadaan tanah. | Sekunder | Bappeda, BPN, BPS dan Kelurahan. |
| 2. | Kependudukan meliputi: jumlah penduduk, komposisi penduduk menurut umur dan mata pencaharian, konsentrasi penduduk, jumlah angkatan kerja dan migrasi. | Sekunder | BPS, BAPPEDA, BPN. |
| 3. | Menentukan distribusi (sebaran) harga lahan yang meliputi: harga dasar lahan, penetapan harga pajak bumi. | Sekunder | BPN |
| | harga pasaran lahan, mutasi lahan, pemilikan lahan dan penggunaan lahan. | Primer | Responden (kuisioner). |
| 4. | Menentukan faktor dominan penyebab perubahan harga lahan seperti bentuk penggunaan lahan, aksesibilitas. | Sekunder | BPN, Dinas PU dan BAPPEDA. |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

## 2.3 Teknik Penentuan Sampel dan Responden

Responden dalam penelitian ini adalah kepala keluarga pemilik lahan yang menguasai sejumlah lahan yang terjadi jual beli dan adanya pembebasan lahan dengan pemberian ganti rugi. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah secara "acak terstratifikasi ( stratified random sampling)", yaitu pemilihan sampel dengan cara membagi populasi kedalam kelompok-kelompok yang homogen dan biasanya disebut strata dan kemudian sampel diambil secara acak dari tiap strata tersebut (Sugiarto, 2001). Pembagian strata ini berdasarkan tingkat pendidikan dan tingkat penghasilan kepala keluarga. Jumlah sampel yang diambil sebanyak 105 responden.

"Sebenarnya tidaklah ada suatu ketetapan yang mutlak berapa persen suatu sample harus diambil dari populasi. Ketiadaan keterangan yang mutlak ini tidak perlu menimbulkan keragu-raguan pada seorang penyelidik. Suatu hal yang justeru perlu diperhatikan adalah homogenitas polulasi,jika keadaan populasi homogen, jumlah sample hampir-hampir tidak menjadi persoalan" (Hadi, 1972).

## 2.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yaitu suatu cara dalam mengumpulkan data-data yang diperlukan pada suatu penelitian,sedangkan data itu sendiri dibedakan menjadi dua yakni data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini didapatkan dari hasil observasi lapangan, juga dari data hasil wawancara langsung dengan responden yang meliputi : 1) luas lahan , 2) harga pasaran lahan tahun 1990 sampai tahun 2000, dan lainnya. Data sekunder meliputi : 1) harga dasar lahan, 2) penetapan harga pajak bumi, 3) data dari peta-peta yang telah dipublikasikan diantaranya pemilikan lahan, mutasi lahan, infrastruktur, topografi, penggunaan lahan dan data penunjang lainnya yang berupa dokumen. Untuk lebih jelasnya tehnik pengumpulan data ini dibagi menjadi 2 bagian:

1. Wawancara

Yaitu suatu cara untuk mengarahkan jawaban yang diberikan oleh responden agar sesuai dengan tujuan penelitian dengan menggunakan kuisioner yang telah dibuat terlebih dahulu.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

2. Observasi

Merupakan pengamatan beserta pencatatan yang dilakukan secara sistematik berkaitan dengan fenomena-fenomena yang diteliti.

## 2.5 Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan salah satu pokok penelitian. Variabel penelitian adalah salah satu konsep yang mempunyai nilai dan penentuannya merupakan salah satu langkah penting didalam melakukan suatu penelitian karena suatu unsurfenomena dan paradigma ilmiah hanya dapat dijelaskan apabila diketahui hubungan antar variabelnya (Tabel 2).

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Tabel 2. Variabel Penelitian, Sumber Data dan Metode Analisis

| No. | Tujuan | Variabel Penelitian | Sumber Data | Metode Analisis |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Mengkaji dan mengetahui perbedaan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan tahun 1990 dan tahun 2000. | Kondisi fisik Lokasi lahan Harga pasaran lahan. | Data NJOP, BPN, Harga Pasaran Lahan | Rumus perubahan harga lahan per seribu dan di lakukan uji Anova. |
| 2. | Mengetahui kuat lemahnya pengaruh aksesibilitas terhadap perubahan harga pasaran lahan. | Jarak kejalan utama, kedua, ketiga, ke pusat pemerintahan, pasar, mal, sekolah, sumber bising, sumber bau, kuburan. Luas lahan, Fasilitas pelayanan | Data Dinas DLLAJ, Bappeda, Dinas PU. | Korelasi |
| 3. | Mengkaji faktor dominan yang mempenaruhi seperti aksesibilitas, bentuk penggunaan lahan dan ukuran luas lahan terhadap indeks perubahan harga lahan. | Kondisi jalan | Data Sekunder | Regresi |
| 4. | Mengkaji kebijakan pemerintah tentang harga lahan | Undang-undang Fisik Kota, Undang-Undang Pengaturan harga lahan | Wawancara | Pengamatan |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

## 2.6 Analisis Data

Untuk menguji kebenaran hipotesis yang telah dirumuskan, maka data yang telah terkumpul akan dianalisis dengan beberapa teknik di antaranya:

Hipotesis I : Untuk mengetahui perbedaan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan pada tahun 1990 dengan tahun 2000 menggunakan formula indeks perubahan harga lahan per seribu, dengan rumus :

$$I = \frac{h_1 - h_2}{t_1 - t_2}$$ , dimana :

$h_1$ = harga lahan tahun 2000

$h_2$ = harga lahan tahun 1990

$t_1$ = waktu yang diamati tahun 2000

$t_2$ = waktu yang diamati tahun 1990

Setelah diketahui nilainya maka kemudian dilakukan uji Anova dari komputer dengan menggunakan program SPSS.

Hipotesis II : Untuk mengetahui kuat lemahnya pengaruh aksesibilitas *(independent)* terhadap perubahan harga pasaran lahan yang terjadi dengan menggunakan uji beda dari program SPSS 10,0 (Santoso, S ; 2000).

Hipotesis III : Mengkaji faktor dominan yang mempengaruhi seperti aksesibilitas, bentuk penggunaan lahan dan ukuran luas lahan terhadap indeks perubahan harga lahan dapat diketahui dengan menggunakan metode regresi dan korelasi empat prediktor, dengan rumus:

$Y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + b_4x_4$ , dimana

$Y$ = kriterium

$x_1, x_2 \ldots x_m$ = prediktor ke1,…, prediktor ke-m

$b_1, b_2, \ldots b_m$ = koefisien prediktor ke1,…, koefisien prediktor ke-m .

Analisis varians terhadap garis regresi

$$F_{reg} = \frac{R^2 (N - m - 1)}{m (1 - R^2)}$$ dimana

$F_{reg}$ = harga garis regresi

$N$ = cacah kasus

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

m = cacah prediktor

R = koefisien regresi antara prediktor, kriterium.

Uji signifikansi T untuk koefisien regresi, dengan menggunakan "t test kriteria" (kriteria penguji dengan t):

$$t_0 = \frac{B_j - b_{jo}}{S_{bj}}$$ dimana,

n = jumlah sampel

$t_o$ = mempunyai fungsi dengan derajad kebebasan sebesar (n –k)

$b_j$ = koefisien regresi parsial

$b_{jo}$ = nilai B (koefisien regresi) tertentu,sesuai dengan hipotesa

$s_{bj}$ = kesalahan baku $b_j$.

Hipotesis IV : Untuk mengkaji pengaruh kebijakan pemerintah terhadap perubahan pemanfaatan lahan yang ada dapat dilakukan dengan menggunakan rumus regresi Binary dengan komputer dari program SPSS 10,0.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A. ; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

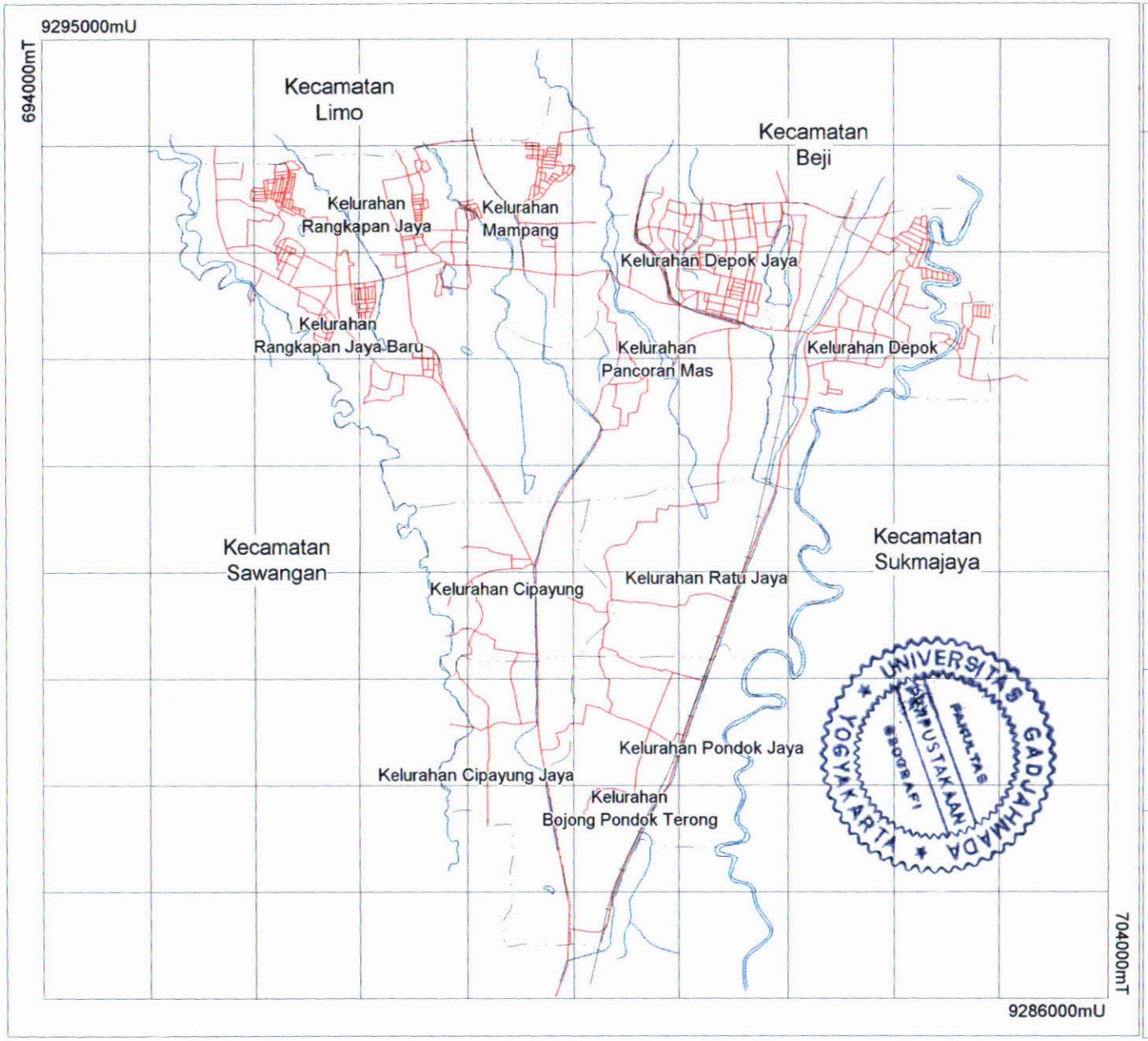
# BAB III
# IDENTIFIKASI WILAYAH

Pada bab ini dibahas kondisi fisik seperti letak, luas, batas administrasi, tinggi tempat, iklim, tanah, hidrologi dan bentuk penggunaan lahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas. Selain itu akan dibahas pula secara garis besar jumlah dan kepadatan penduduk serta pertumbuhan penduduk yang terjadi di Kecamatan Pancoran Mas. Sarana dan prasarana yang ada di Kelurahan Pancoran Mas pun akan dibahas secara singkat seperti sarana dan prasarana utilitas kota, pendidikan, perekonomian dan transportasi.

## 3.1. Letak, Luas dan Batas Administrasi

Kecamatan Pancoran Mas secara administrasi termasuk ke dalam wilayah kota Depok, yang mana kota Depok itu sendiri berada diantara kota Metropolitan Jakarta di sisi utara dan Kodya Bogor di sisi selatan. Secara astronomis Kecamatan Pancoran Mas terletak di antara batas lintang pada koordinat $6^{o}$ 19' 00'' sampai $6^{o}$ 28' 00'' Lintang Selatan dan batas bujur berada diantara koordinat $106^{o}$ 43' 00'' sampai $106^{o}$ 55 '30'' Bujur Timur. Selain itu wilayah ini juga dibatasi oleh sungai Ciliwung di sebelah timur dan sungai Pesanggrahan di sebelah barat. Selain itu kedua sungai ini pula yang membatasi Kecamatan Pancoran Mas dengan Kecamatan Sukmajaya dan Kecamatan Sawangan.

Kecamatan Pancoran Mas memiliki luas wilayah 3.040 hektar yang terdiri dari sebelas Kelurahan. Masing-masing kelurahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas yaitu, 1) Kelurahan Depok dengan luas sebesar 430 hektar, 2) Kelurahan Depok Jaya dengan luas sebesar 113 hektar, 3) Kelurahan Pancoran Mas dengan luas sebesar 473 hektar, 4) Kelurahan Mampang dengan luas sebesar 210 hektar, 5) Kelurahan Rangkapan Jaya dengan luas sebesar 355 hektar, 6) Kelurahan Rangkapan Jaya Baru dengan luas sebesar 388 hektar, 7) Kelurahan Ratu Jaya dengan luas sebesar 238 hektar, 8) Kelurahan Pondok Jaya dengan luas sebesar 160 hektar, 9) Kelurahan Bojong Pondok Terong dengan luas sebesar 186




# PETA ADMINISTRASI KECAMATAN PANCORAN MAS KOTA DEPOK TAHUN 2000

Legenda

- Sungai
- Jalan
- Rel KA
- Batas Kelurahan
- Batas Kecamatan

Sumber : Survey lapangan tahun 2003

Skala 1 : 58.000

0 1.5 3

kilometres




Dibuat Oleh : Heni Yusnita / 04412

Gambar 1. Peta Administrasi Kecamatan Pancoran Mas Tahun 2000

UNIVERSITAS GADJAH MADA

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)

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

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

hektar, 10) Kelurahan Cipayung dengan luas sebesar 286 hektar, dan 11) Kelurahan Cipayung Jaya dengan luas sebesar 202 hektar.

Secara administrasi Kecamatan Pancoran Mas berbatasan dengan Kecamatan Beji di sisi utara dan di sisi selatan berbatasan dengan Kabupaten Bogor. Pada sisi barat wilayah ini berbatasan dengan Kecamatan Sawangan, sedangkan di sisi timur berbatasan dengan Kecamatan Sukmajaya.

Berdasarkan penjelasan diatas, kelurahan yang memiliki luas lahan terbesar yakni Kelurahan Pancoran Mas yakni seluas 473 hektar. Pada Kelurahan pondok Jaya hanya memiliki luas wilayah sebesar 160 hektar dan Kelurahan inilah yang memiliki luas lahan terkecil bila dibandingkan dengan kelurahan lain yang ada di Kecamatan Pancoran Mas. Walaupun secara tidak langsung tidak ada pengaruh yang cukup besar antara luas lahan yang ada di wilayah ini dengan peningkatan harga lahan yang terjadi, tetapi dengan lokasi administrasi yang ada telah memberikan keuntungan. Lokasi yang berada di antara kota besar seperti Jakarta dan kota Bogor secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan pengaruh terhadap nilai lahan yang ada. Pengaruh yang paling jelas terlihat adalah meningkatnya nilai lahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas karena berbatasan dengan kedua kota tersebut (Gambar 4. Peta Administrasi Kecamatan Pancoran Mas).

### 3. 2. Tinggi Tempat dan Iklim

Wilayah kecamatan Pancoran Mas terletak pada ketinggian rata-rata 121 meter di atas permukaan air laut. Kondisi wilayah bagian Utara umumnya berupa dataran rendah, sedangkan di wilayah bagian Selatan umumnya merupakan daerah perbukitan dengan ketinggian berkisar antara 40 sampai 140 m diatas permukaan air laut, dengan kemiringan lereng antara 2 sampai 15 persen (Dinas Bappeda Kota Depok, 2000).

Di Kecamatan Pancoran Mas memiliki curah hujan rata-rata sebesar 2684 mm per tahun. Besarnya temperatur rata-rata berkisar antara 24,3 $^{o}$C sampai 33$^{o}$C, dengan kondisi curah hujan pada bulan terkering lebih dari 60 mm per tahun. Besarnya kelembaban rata-rata di wilayah ini yakni 82 persen. Besarnya

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Subardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

penguapan rata-rata di wilayah ini yaitu 3,9 mm per tahun dan secara umum musim kemarau berada antara bulan April sampai bulan September, sedangkan untuk musim hujan berada antara bulan Oktober sampai pada bulan Maret. Jumlah hari hujan di wilayah ini sebanyak 222 hari per tahun dan lamanya penyinaran matahari rata-rata sebesar 49,8 persen (Dinas Pertanian Kota Depok, Tahun 2000).

Berdasarkan uraian diatas, kondisi iklim yang ada di kecamatan Pancoran Mas sangat baik. Hal ini dapat terlihat dari besarnya curah hujan rata-rata yang ada di wilayah ini yakni sebesar 2684 mm per tahun dan kondisi curah hujan untuk bulan terkering lebih dari 60 mm per tahun. Dengan kondisi curah hujan seperti ini, maka secara tidak langsung telah memberikan pengaruh terhadap perubahan harga lahannya. Hal ini di sebabkan karena dengan kondisi curah hujan yang cukup besar telah mengakibatkan kondisi air tanah melimpah. Kemelimpahan air tanah yang ada di wilayah ini secara tidak langsung akan menyebabkan keinginan orang-orang untuk memiliki lahan di wilayah ini semakin besar, sehingga harga lahan yang adapun menjadi meningkat pula.

### 3.3. Jenis Tanah dan Hidrologi

Jenis tanah di wilayah ini adalah berupa endapan alluvial sungai yang di dominasi oleh kerikil, kerakal dan pasir dari hasil proses pengendapan kembali batu vulkanik kwarter serta konglomerat dengan tingkat kelolosan air sedang sampai tinggi. Jenis tanah pada wilayah ini memiliki permeabilitas yang tinggi serta daya dukung rendah sehingga kurang baik untuk dipergunakan sebagai bangunan berlantai banyak (Dinas Bappeda Kota Depok, 2000).

Kedalaman air tanah pada wilayah ini berkisar antara 1,5 meter sampai 2,5 meter. Besarnya debit air di wilayah ini mencapai 1 sampai 5 liter per detik. Hal ini menunjukan bahwa di Kecamatan Pancoran Mas memiliki kandungan air tanah yang baik sehingga banyak diminati oleh orang-orang untuk dijadikan sebagai tempat tinggal karena air merupakan kebutuhan yang sangat vital bagi kehidupan manusia.

Bedasarkan uraian diatas, Kecamatan Pancoran Mas memiliki kondisi hidrologi yang baik. Hal ini dapat terlihat dengan adanya kandungan air tanah

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A. ; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A, DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

yang cukup menunjang, sehingga wilayah ini banyak diminati baik oleh para pendatang maupun oleh masyarakat setempat baik untuk dijadikan sebagai tempat tinggal maupun pertokoan. Semakin banyaknya peminat yang ingin memiliki lahan di wilayah ini maka harga lahan di wilayah inipun menjadi meningkat.

### 3.4. Penggunaan Lahan

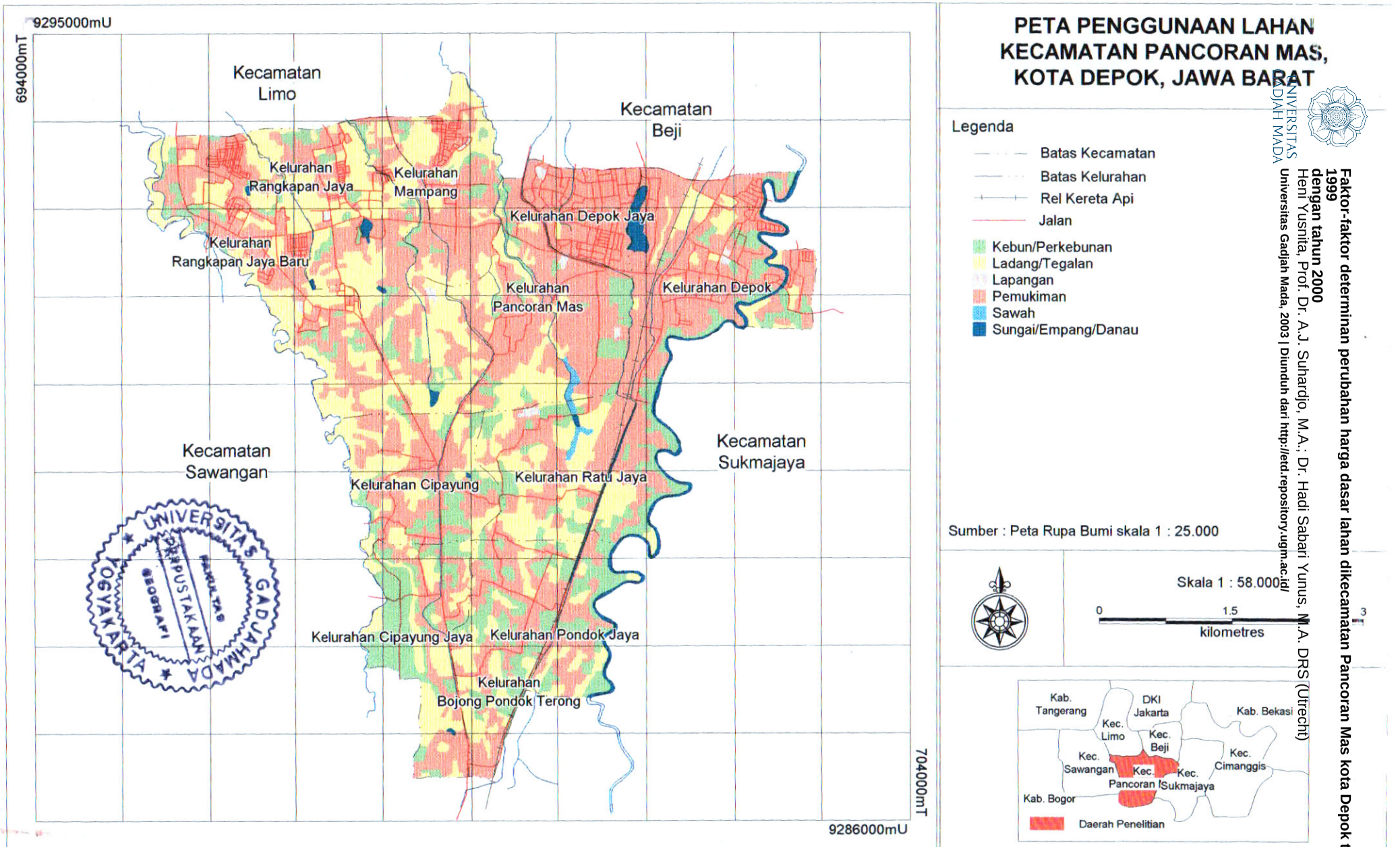
Sebagian besar lahan darat yang ada di Kecamatan Pancoran Mas digunakan sebagai areal pemukiman. Fungsi kota Depok itu sendiri dikembangkan sebagai pusat pendidikan, perdagangan dan jasa. Di Kecamatan Pancoran Mas, pemakaian lahan terbesar pada areal permukiman yakni sebesar 1.988,72 hektar atau sebesar 65,38 persen (Tabel 3).

Tabel 3. Penggunaan Lahan di Kecamatan Pancoran Mas Tahun 2000.

| No. | Penggunaan Lahan | Luas Lahan (ha) | Persen |
|---|---|---|---|
| 1. | Permukiman | 1.988,72 | 65,38 |
| 2. | Pabrik/Industri | 110,009 | 3,62 |
| 3. | Pertanian | 496,01 | 16,31 |
| 4. | Fasilitas Umum | 11,243 | 0,37 |
| 5. | Lahan kosong | 117.989 | 3,88 |
| 6. | Sungai (situ atau empang) | 15,3 | 0,50 |
| 7. | Lain-lain | 302,7 | 9,95 |
| | Jumlah | 3.040,971 | 100 |

(Depok Dalam Angka 2000, Pemda Kota Depok 2000)

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa pengunaan lahan terbesar bagi permukiman dengan luas lahan sebesar 2.109,97 hektar atau sebesar 65,38 persen dari seluruh luas lahan yang ada. Penggunaan lahan pertanian di wilayah ini hanya seluas 496,01 hektar atau sebesar 16,31 persen. Hal ini mengindikasikan bahwa areal pertanian yang ada di wilayah ini luasanya semakin menyempit, karena telah berganti dengan areal permukiman. Luas lahan untuk fasilitas umum di wilayah ini hanya seluas 11,243 hektar atau sebesar 0,37 persen dari seluruh luas lahan yang ada. Bila di bandingkan dengan besarnya luas lahan




UNIVERSITAS GADJAH MADA
PERPUSTAKAAN
FAKULTAS GEOGRAFI
YOGYAKARTA

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Dibuat Oleh : Heni Yusnita / 04412

Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Pancoran Mas tahun 2000

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. I.A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

kosong yang ada di wilayah ini yakni sebesar 117,980 hektar atau sebesar 3,88 persen, maka penggunaan lahan untuk fasilitas umum masih sedikit.

Berdasarkan uraian diatas, maka pada daerah penelitian yakni di kecamatan Pancoran Mas pengunaan lahan yang paling dominan adalah untuk permukiman, sedangkan untuk penggunaan lahan bagi pertanian jumlahnya sudah sangat kecil sekali. Hal ini tentu saja berkaitan sekali dengan perubahan harga lahan yang ada, di mana semakin besar permintaan akan lahan, maka akan semakin besar pula harga yang ditawarkan. Begitu pula halnya dengan harga lahan di Kecamatan Pancoran Mas yang nilai lahannya terus meningkat disebabkan karena semakin banyaknya permintaan lahan khususnya sebagai tempat permukiman (Gambar 6. Peta Penggunaan Lahan di Kecamatan Pancoran Mas).

### 3.5. Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk di Kecamatan Pancoran Mas pada akhir tahun 2000 berjumlah 189.532 jiwa yang terdiri dari jumlah penduduk laki-laki sebanyak 96.840 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 93.692 jiwa dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 42.129 jiwa. Hal ini berarti jumlah penduduk laki-laki tetap lebih banyak daripada jumlah penduduk perempuan, juga rerata anggota kepala keluarga 2 jiwa per kepala keluarga (Tabel 4).

Secara umum dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 42.129 orang, maka rerata pemakaian lahan tiap kepala keluarga sebesar 72,16 meter persegi. Hal ini berarti tiap keluarga dengan jumlah anggota keluarga 2 jiwa menguasai lahan seluas 7.216 meter persegi. Selain itu, jumlah penduduk terbesar berada di Kelurahan pancoran Mas yakni sebanyak 31.607 jiwa dengan luas wilayah 473 hektar. Jumlah penduduk terkecil berada di Kelurahan Pondok Jaya dengan banyaknya jumlah penduduk sebesar 7.349 jiwa dengan luas lahan 160 hektar.

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita; Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS.(Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Tabel 4. Banyaknya penduduk di Kecamatan Pancoran Mas Tahun 2000

| No. | Kelurahan | Luas Wilayah (ha) | Jumlah Penduduk (jiwa) | Proyeksi jumlah penduduk (jiwa) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2002 | 2005 |
| 1. | Depok Jaya | 113.00 | 28.092 | 34.496 | 42.259 |
| 2. | Depok | 430.00 | 28.301 | 34.375 | 42.110 |
| 3. | Pancoran Mas | 473.00 | 31.607 | 38.672 | 47.375 |
| 4. | Mampang | 210.00 | 11.629 | 13.711 | 16.796 |
| 5. | Rangkapan Jaya | 354.65 | 13.646 | 16.400 | 20.090 |
| 6. | Rkp. Jaya Baru | 388.37 | 16.223 | 19.668 | 24.094 |
| 7. | Ratu Jaya | 237.98 | 12.255 | 12.198 | 14.943 |
| 8. | Pondok Jaya | 160.00 | 7.349 | 7.345 | 8.998 |
| 9. | Bjg. Pd. Terong | 186.33 | 10.620 | 12.535 | 15.355 |
| 10. | Cipayung | 285.56 | 12.339 | 13.003 | 15.929 |
| 11. | Cipayung Jaya | 201.47 | 9.583 | 10.179 | 12.470 |
| | Jumlah | 3.040.36 | 181.644 | 212.582 | 260.419 |

(Depok Dalam Angka 2000, Pemda Kota Depok 2000)

Berdasarkan uraian tersebut, dengan luas lahan sebesar 3.040.36 hektar dan jumlah penduduk 181.644 jiwa, maka dapat diindikasikan bahwa wilayah ini memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi yakni sebesar 7.011 jiwa per tahun. Jika jumlah penduduk yang ada di wilayah ini terus bertambah, sedangkan luas lahan yang ada tetap, maka hal ini akan mengakibatkan kenaikan harga lahan di wilayah ini.

### 3.6. Pertumbuhan Penduduk

Berdasarkan data dari Biro Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk di Kecamatan Pancoran Mas tahun 2000 sebesar 213.485 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk pertahun 3,66 persen (Tabel 5).

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Tabel 5. Laju Pertumbuhan Penduduk di Kecamatan Pancoran Mas

| No. | Kecamatan | Tahun 1990 | Tahun 2000 | Persentase |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Sawangan | 87.152 | 128.157 | 3,99 |
| 2. | Pancoran Mas | 149.842 | 213.485 | 3,66 |
| 3. | Sukmajaya | 198.526 | 264.677 | 2,97 |
| 4. | Cimanggis | 220.308 | 312.801 | 3,63 |
| 5. | Beji | 71.034 | 107.784 | 4,31 |
| 6. | Limo | 78.680 | 118.187 | 4,21 |
| | Jumlah | 805.542 | 910.190 | 3,795 |

(Depok Dalam Angka 2000, Pemda Kota Depok 2000)

Laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Pancoran Mas yang relatif tinggi ini adalah hal yang wajar, karena Kecamatan Pancoran Mas merupakan bagian dari kota Depok yang berfungsi sebagai daerah penyangga DKI Jakarta, terutama bagi masyarakat yang terkena dampak pembangunan di Kota Jakarta akan lebih memilih tinggal di Depok. Hal ini berkaitan pula dengan kemudahan sarana tranportasi yang ada dan cukup banyak tersedia dengan berbagai variasi.

Berdasarkan uraian diatas, maka dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 63.643 jiwa per tahun dan dengan prosentase sebesar 3,66 persen, maka wilayah ini memiliki tingkat pertumbuhan penduduk yang cukup besar. Hal ini tentu saja bedampak terhadap perubahan harga lahannya. Di mana harga lahan yang ada akan semakin meningkat bila bila pertumbuhan penduduk terus terjadi, kaena selain permintaan akan lahan untuk permukiman juga untuk fasilitas lain seperti pertokoan.

### 3.7. Sarana dan Prasarana Utilitas Kota

Sarana dan prasarana utilitas kota merupakan fasilitas pelayanan yang dibutuhkan oleh penduduk kota. Fasilitas pelayanan umum yang ada di wilayah penelitian sebagian besar dapat digunakan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya seperti air bersih, listrik, pembuangan sampah, telepon, kantor pos, air limbah dan drainase.

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Hani Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

### 3.7.1 Air Bersih

Kebutuhan air bersih untuk Kecamatan Pancoran Mas dilayani oleh PDAM Kabupaten Bogor Cabang Depok. PDAM Cabang Depok saat ini mengoperasikan sistem penyediaan air bersih dengan menggunakan 3 jenis sumber air yaitu sumur dalam, mata air (taping) dan sungai. Kondisi IPA (Instalasi Pengolahan Air) yang melayani kebutuhan air bersih di kota Depok berfungsi dengan baik.

Pada saat ini PDAM cabang Depok telah melayani sekitar 34 persen penduduk atau sekitar 166.740 jiwa melalui 33.348 unit sambungan rumah dan 729 unit sambungan non-domestik dan 1 unit sambungan khusus yakni untuk wilayah Universitas Indonesia (UI). Penduduk yang belum belum mendapatkan pelayanan air bersih dari PDAM sekitar 61 persen, di mana sekitar 50 persen dari jumlah penduduk tersebut masih menggunakan air sumur dengan kualitas baik serta 11 persen menggunakan air sumur dan air sungai dengan kualitas kurang baik.

Volume produksi air bersih tahun 1997 tercatat 12.261.197 $m^3$ dan yang didistribusikan tercatat 11.785.003 $m^3$, sedangkan yang terbayar oleh pelanggan sebesar 8.234.856 $m^3$, sehingga tingkat kebocoran di taksir sebesar 30 persen. Kebocoran tersebut terutama disebabkan oleh kerusakan meter air induk dan meter air pelanggan serta adanya masalah non-teknis. Saat ini jumlah pelanggan PDAM sekiutar 34.074 unit yang terdiri dari 33.348 unit sambungan rumah (SR), 726 unit sambungan non domestik dan 1 unit sambungan khusus (UI)(Bappeda Kota Depok Tahun 2000).

Sarana air bersih merupakan salah satu kebutuhan yang sangat vital bagi kehidupan manusia. Walaupun di Kecamatan Pancoran Mas baru sekitar 34 persen penduduk yang terpenuhi kebutuhan air bersihnya melalui PDAM setempat, tetapi sebagian besar penduduk yang ada di wilayah ini kebutuhan akan air bersih dapat terpenuhi melalui air sumur dengan kualitas baik. Hal ini tentu saja menjadi salah satu faktor pendukung bagi wilayah ini sebagai daerah permukiman untuk orang-orang yang berusaha di Kota Jakarta dan sekitarnya.

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A ; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A, DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Berdasarkan uraian diatas, kebutuhan akan air bersih merupakan kebutuhan yang utama dalam kelangsungan hidup manusia. Di Kecamatan Pancoran Mas dengan adanya sarana air bersih yang dikelola oleh PDAM setempat telah memberikan pengaruh positif bagi wilayah ini untuk dijadikan sebagai tempat tinggal. Hal ini secara tidak langsung telah menyebabkan peningkatan harga lahan di wilayah ini.

### 3.7.2. Listrik

Sebagian besar atau sekitar 90 persen wilayah di Kota Depok telah dilayani oleh penerangan listrik. Pada akhir tahun 1998, jumlah daya (VA) yang tersambung semakin menurun demikian juga dengan jumlah KWh yang terjual di Kecamatan ini, sedangkan jumlah pelanggan listrik yang ada semakin bertambah (Bappeda Kota Depok Tahun 2000).

Kondisi tersebut menunjukan bahwa sebagian wilayah yang ada di Kecamatan Pancoran Mas kebutuhan listriknya sudah terpenuhi. Terpenuhinya fasilitas listrik di wilayah ini, maka tidak heran jika wilayah ini banyak di minati baik oleh para pendatang ataupun masyarakat setempat untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Oleh karena itu lahan-lahan yang ada di wilayah ini sudah banyak dibangun menjadi perumahan dan pertokoan. Selain itu, dengan adanya sarana listrik telah menjadikan wilayah ini sangat diminati oleh para pengusaha (developper) dan masyarakat baik untuk dijadikan sebagai perumahan, pertokoan dan industri.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dengan terpenuhinya sebagian besar wilayah yang ada di Kecamatan Pancoran Mas dengan fasilitas listrik telah menumbuhkan minat orang-orang untuk memiliki lahan. Lahan-lahan tersebut baik digunakan sebagai tempat tinggal atau hanya sebgai investasi saja. Kondisi ini tentunya secara tidak langsung telah berdampak pula terhadap harga lahan yang ada.

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita,Prof. Dr.A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

### 3.7.3. Pembuangan Sampah

Sistem pembuangan sampah dikelola oleh dinas Kebersihan dan Pertanian. Tingkat pelayanan pengangkutan sampah sampai akhir tahun 1997 lalu mencapai 28 persen dari jumlah penduduk dengan total sampah yang terangkut 424 $m^3$/hari. Sampah dibuang ke TPA yang beralokasi di Cipayung dengan sistem pembuangan Open Dumping. Kapasitas TPA tersebut saat ini sudah penuh. Oleh karena itu pihak Pemda memerlukan perluasan wilayah penampungan sampah yang baru (Bappeda Kota Depok Tahun 2000).

Pembuangan air hasil pengolahan sampah adalah sungai Pasanggrahan. Kondisi TPA ini cukup baik, karena oleh petugas TPA telah dibuatkan kolam-kolam penyaringan sederhana yakni dengan memanfaatkan luas area serta memanfaatkan bahan yang bias menyaring air secara bertingkat, sehingga air resapan sampah tersebut tidak akan mencemari sungai Pasanggrahan.

Berdasarkan uraian diatas, dengan adanya sistem pembuangan sampah yang telah diatur oleh Pemda setempat, maka di satu sisi wilayah ini akan terjaga kebersihan lingkungannya tetapi di sisi lain bagi wilayah yang dijadikan sebagai tempat pembuangan atau penampungan sampah ini nilai lahannya akan menurun, karena biasanya masyarakat tidak akan memilih tempat tinggal di sekitar atau di dekat tempat pembuangan sampah. Selain kurang baik bagi kesehatan juga sangat mengganggu bagi aktivitas yang akan dilakukan.

### 3.7.4. Telepon dan Kantor Pos

Sarana komunikasi di Kota Depok dengan wilayah luar dikelola oleh PT. Telkom dan PT. Pos. Sektor telekomunikasi dilayani oleh tiga buah STO (Sentra Telepon Otomat) yang terdapat di Kelurahan Depok, Pancoran Mas dan Sukmajaya. Kapasitas yang tersedia dan banyaknya jaringan yang terpakai sekitar 54 persen. Jaringan terbesar terdapat di Kelurahan Depok yakni sekitar 69 persen, sedangkan yang terkecil terdapat di Kelurahan Pancoran Mas yakni sekitar 13 persen. Sementara itu peranan kantor Pos juga cukup besar dalam mendukung sektor komunikasi di wilayah ini. Hal ini di buktikan sampai akhir tahun 1998 tersedia 11 buah kantor Pos di Kota Depok (Bappeda Kota Depok Tahun 2000).

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A ; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A, DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Adanya sarana komunikasi dan kantor pos di seluruh wilayah ini telah menjadikan Kota Depok berkembang dengan cukup pesat. Kedua sarana ini cukup vital bagi perkembangan suatu kota, walaupun pada kenyataannya tidak ada keterkaitan yang cukup kuat antara sarana komunikasi yang ada dengan perubahan harga lahan di Kecamatan Pancoran Mas. Tetapi pada dasarnya nilai lahan yang ada didekat atau sekitar sarana komunikasi nilainya akan jauh lebih tinggi bila dibandingkan dengan nilai lahan yang berlokasi di dekat sumber bau atau pemakaman.

### 3.7.5. Air Limbah

Sistem pengolahan air limbah dikerjakan secara profesional yang meliputi sistem perpipaan (*off-site*) dan sistem setempat (*on-site*). Sistem perpipaan ditujukan untuk proyek percontohan (*pilot project*) yang berada di kawasan perumahan Depok (kelurahan Beji). Sistem setempat berupa jamban yang dilengkapi dengan *septic-tank* dengan bidang rembesan. Pelayanan pengurasan lumpur dikerjakan oleh Dinas Kebersihan yang oleh Pemda Kota Depok disediakan dua unit armada pengangkutan dengan kapasitas 3 $m^3$. Tingkat pelayanan sebesar 28 persen dari jumlah penduduk kota. Pada saat ini pemanfaatan armada yang ada belum efektif, hal ini disebabkan karena kurangnya pengetahuan masyarakat dalam mengelola sarana sanitasi dengan baik. Selain itu kurangnya promosi dari pihak pengelola mengenai keberadaan sarana dan prasarana pengurasan lumpur ikut berpengaruh, akibatnya sejak tahun 1997 tingkat pelayanan yang hanya mampu memenuhi 28 persen dari jumlah penduduk Kota Depok (Bappeda Kota Depok Tahun 2000).

Instalasi Pengolaan Lumpur Tinja (IPLT) terletak di Kelurahan Kalimulya dengan kapasitas pengelolaan 73 $m^3$/hari dan baru terpakai 43 $m^3$/hari yang digunakan oleh Kota Depok dan Cibinong. Sungai yang digunakan untuk pembangunan air limbah hasil pengolahan adalah sungai Ciliwung.

Berdasarkan uraian diatas, adanya sarana pengelolaan air limbah yang dikerjakan oleh Pemda setempat telah memberikan nilai tambah bagi Kota Depok sebagai tempat tinggal ataupun berusaha. Walaupun sarana pengelolaan air limbah

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A ; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A, DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

yang ada di Kota Depok ini tidak berpengaruh nyata terhadap perubahan harga lahan yang ada, tetapi hal ini merupakan salah satu faktor yang cukup penting bagi masyarakat untuk memilih tempat tinggalnya.

### 3.7.6. Drainase

Daerah yang telah terjangkau oleh aliran drainase sampai akhir tahun 1996 mencakup wilayah seluas sekitar 2.697 hektar atau sekitar 40 persen dari luas wilayah yang ada. Sistem jaringan drainase ini di bagi menjadi dua bagian, yaitu sistem drainase makro/alami dan sistem drainase mikro/buatan (Bappeda Kota Depok Tahun 2000).

Sistem drainase makro meliputi sungai-sungai serta cabang-cabangnya yang berfungsi sebagai tempat menerima air. Badan air penerima ini antara lain: sungai Angke, sungai Pasangrahan, sungai Ciliwung, sungai Krukut, sungai Grogot, sungai Cikeas, Kali Baru Cabang, Kali Baru Cabang Timur. Sistem drainase buatan meliputi saluran-saluran buatan yang berguna untuk saluran pengendali banjir pada waktu musim hujan.

Berdasarkan uraian diatas, adanya sistem drainase dan irigasi di wilayah ini, maka kebutuhan pengairan di bidang pertanian di wilayah ini telah terpenuhi. Walaupun tidak ada hubungan yang erat antara sistem drainase dan irigasi yang ada di Kecamatan Pancoran Mas dengan perubahan harga lahan yang ada di wilayah ini . Tetapi dengan adanya sistem drainase yang baik akan menyebabkan wilayah ini tidak akan tergenang pada saat musim hujan. Sistem drainase dan irigasi yang ada pada wilayah ini hanya akan dipergunakan oleh para petani dalam mengairi lahan pertaniannya. Selain itu hal ini akan menambah kenyamanan baik masyarakat setempat ataupun pendatang yang telah memilih bertempat tinggal di wilayah ini.

## 3.8 Sarana dan Prasarana Sosial Ekonomi

Sarana dan pasarana sosial ekonomi merupakan fasilitas pelayanan yang di perlukan oleh penduduk untuk melayani kebutuhan hidupnya dalam bidang sosial

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

dan ekonomi. Sarana dan prasarana sosial ekonomi ini meliputi fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan fasilitas trasportasi.

### 3.8.1. Fasilitas Pendidikan

Kota Depok ditetapkan sebagai Kota pendidikan. Hal ini terlihat dari ketersediaan fasilitas untuk kegiatan pendidikan seperi TK, SD, SLTP, SMU dan Perguran Tinggi baik yang dikelola oleh pemerintah maupun oleh swasta. Di Kecamatan Pancoran Mas, fasilitas pendidikan yang ada berupa SD terdapat 149 buah dengan jumlah murid sekolah 18.844 anak. Jumlah SLTP yang ada di wilayah ini sebanyak 55 buah dengan jumlah murid sekolah sebanyak 10.533 anak yang tersebar di seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas. Banyaknya SMU yang ada di wilayah ini ada 35 buah dengan jumlah murid sekolah sebanyak 7.173 anak, sedangkan untuk Perguruan Tinggi ada 3 buah dengan jumlah mahasiswa sebanyak 573 orang (Depok Dalam Angka Tahun 2000, BPS Kota Depok).

Rasio penggunaan fasilitas pendidikan merupakan perbandingan antara banyaknya sekolah dengan banyaknya penduduk usia sekolah tetapi tidak termasuk Akademi dan Perguruan Tinggi. Di wilayah ini, untuk penggunaan fasilitas pendidikan yang ada sebesar 0,006 sekolah per orang. Hal ini berarti terdapat 6 sekolah untuk menampung 1000 penduduk. Perguruan Tinggi yang ada di kecamatan Pancoran Mas berada di kelurahan Depok Jaya, Rangkapan Jaya dan Bojong Pondok Terong.

Berdasarkan uraian diatas, dengan tersedianya fasilitas pendidikan di wilayah ini secara langsung ataupun tidak langsung menjadi salah satu pertimbangan bagi orang untuk memilih tempat tinggalnya. Tersedianya fasilitas pendidikan seperti SD, SLTP. dan SLTA walaupun secara nyata tidak memberikan pengaruh yang cukup besar terhadap perubahan harga lahan yang ada. Berbeda halnya dengan fasilitas pendidikan seperti Perguruan Tinggi atau Akademi yang secara nyata akan memberikan pengaruh yang cukup besar terhadap harga lahan yang ada. Hal ini di karenakan harga lahan yang ada di dekat fasilitas pendidikan seperti Perguruan Tinggi nilai lahannya akan jauh lebih tinggi,

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Ishi Yunita, Prof.Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A., DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

selain itu wilayah di sekitarnya pun akan menjadi ramai oleh fasilitas lain seperti Rumah Makan, Toserba dan toko buku.

### 3.8.2. Fasilitas Kesehatan

Di kecamatan Pancoran Mas di lengkapi dengan sarana dan prasarana kesehatan yang memadai, dengan jumlah dan kualitasnya yang cukup seimbang antara banyaknya fasilitas kesehatan yang ada dengan banyaknya jumlah penduduk di Kecamatan ini. Di wilayah ini tedapat 3 buah Rumah Sakit Swasta yang masing-masing terletak di kelurahan Pancoran Mas, Depok dan Depok Jaya. Banyaknya Puskesmas yang ada di wilayah ini ada 5 buah yang terdiri dari 4 buah puskesmas utama dan 1 buah puskesmas pembantu. Selain itu, fasilitas kesehatan yang ada tersebut ditunjang dengan adanya doker, baik doker umum maupun doker praktek dengan jumlah 53 orang dokter. Banyaknya perawat yang ada di wilayah ini sebanyak 45 orang, ditambah lagi dengan adanya bidan yang dapat membatu ibu hamil sebanyak 28 orang yang tersebar di seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas (Depok Dalam Angka Tahun 2000, BPS Kota Depok).

Berdasarkan uraian diatas, fasilitas kesehatan yang ada di kecamatan Pancoran Mas telah memberikan dampak yang positif terhadap harga lahan yang ada. Hal ini disebabkan dengan adanya fasilitas kesehatan, maka secara tidak langsung harga lahanyang ada akan meningkat karena fasilitas kesehatan seperti Rumah Sakit merupakan fasilitas yang cukup penting.

### 3.8.3. Fasilitas Transpotasi

Fasilitas transportasi merupakan fasilitas pelayanan umum yang diperlukan oleh penduduk untuk melayani pergerakan penduduk di kecamatan Pancoran Mas. Prasarana ini meliputi jalan, angkutan umum dan pemilikan kendaraan.

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

### 3.8.3.1. Jaringan Jalan

Secara umum jaringan jalan yang ada di kecamatan Pancoran Mas berpola grid atau kisi-kisi berbentuk segi empat (seperti di kelurahan Mampang Depok Jaya dan Depok). Pola seperti ini sesuai dengan topografi yang datar (kemiringan lereng 2 – 8 persen), selain itu pola jalan semacam ini juga memiliki beberapa keuntungan yaitu distribusi lalu lintas yang mudah, pengangkutan lalu lintas dan efesiensi pelayanan yang relatif baik (Dinas DLLAJ Kota Depok 2000).

Di lihat dari kepadatan jaringan jalan yang ada, di kelurahan Depok, Depok Jaya dan Mampang memiliki kepadatan jaringan jalan yang lebih tinggi di bandingkan dengan di Kelurahan Cipayung, Ratu Jaya, Cipayung Jaya, Pondok Jaya dan Bojong Pondok Terong. Hal ini di sebabkan pula karena di kelurahan Depok, Depok Jaya dan Mampang lebih dekat dengan pusat pemerintahan sehingga jaringan jalan yang ada lebih banyak dan memiliki kualitas yang baik.

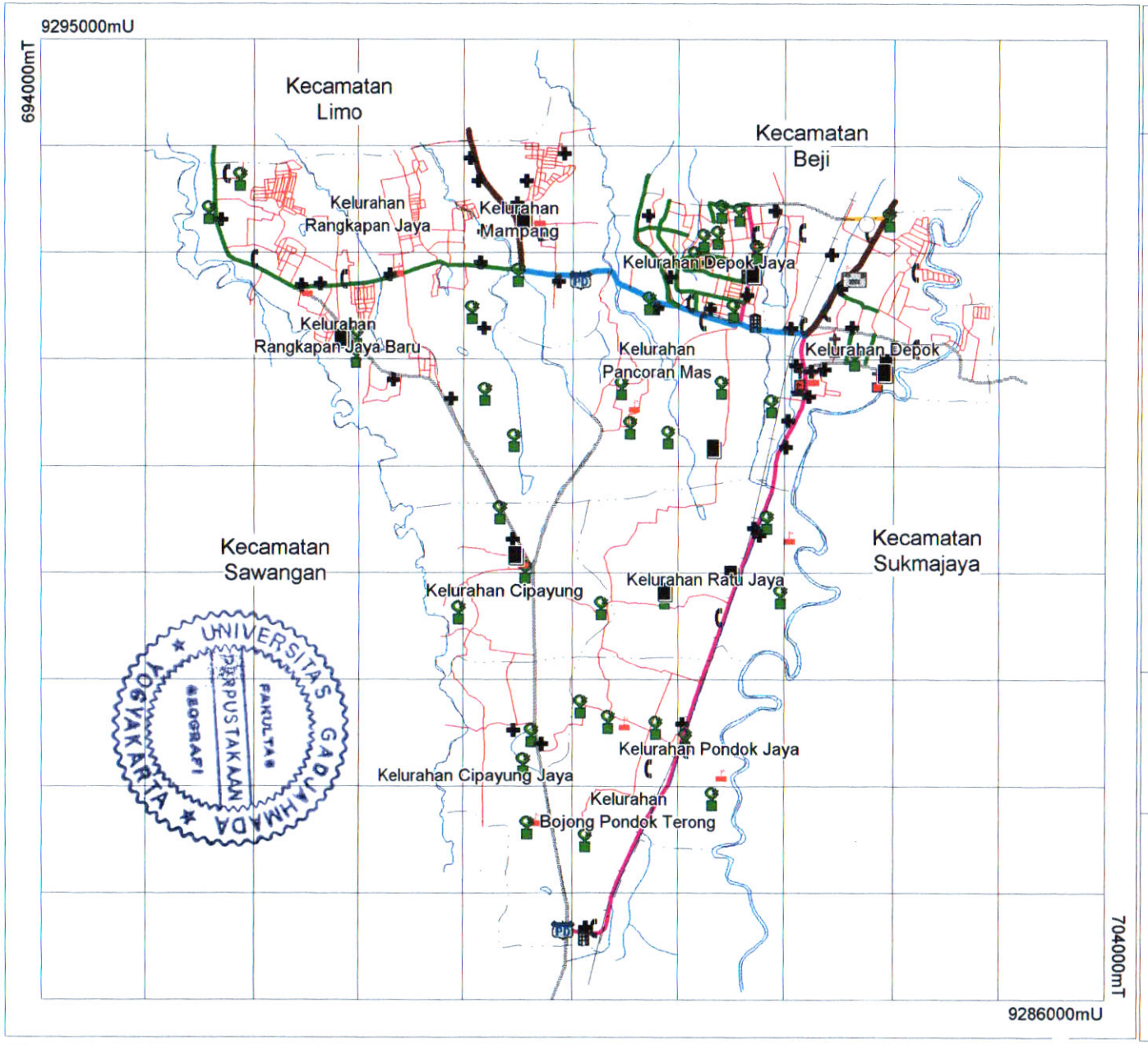
Berdasarkan uraian diatas, dengan adanya jaringan jalan dan kualitas jalan yang baik telah menyebabkan wilayah ini banyak di minati. Lahan-lahan tersebut digunakan untuk tempat tinggal ataupun sebagai tempat berusaha seperti toko. Oleh karena itu harga lahan yang ada pun akan meningkat, karena lokasi lahan yang strategis dan berada di sekitar jalan utama memang sangat diminati oleh orang banyak. Selain itu dengan adanya jaringan jalan ini telah mempermudah hubungan antara daerah yang satu dengan daerah yang lain.

### 3.8.3.2. Angkutan Umum dan Pemilikan Kendaraan

Untuk memberikan pelayanan angkutan umum bagi penumpang maupun barang, arus trasportasi yang ada di Kecamatan Pancoran Mas di dukung oleh terminal bus dan stasiun kereta api. Kapasitas angkutan umum di wilayah ini sebesar 7 persen dari jumlah penduduk dalam sekali perjalanan (*trip*). Rasio penggunaan kendaraan umum sebesar 60 persen, yang menggunakan kendaaan pribadi sebesar 35,6 persen dan selebihnya yakni sebesar 4,4 persen berjalan kaki. Hal ini meninjukan bahwa peranan angkutan umum di Kecamatan Pancoran Mas jauh lebih banyak dibandingkan dengan yang menggunakan kendaraan pribadi (Dinas DLLAJ Kota Depok 2000).

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Hari Yusnita, Prof. Dr. Ir. Hadi Sabari Yunus, M.A, Dr. Ir. Hadi Sabari Yunus, M.A, DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Berdasarkan hasil analisis tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa di wilayah ini telah memberikan pengaruh yang besar terhadap perubahan harga lahan yang ada. Harga lahan yang ada akan meningkat karena lahan tersebut mudah di capai baik oleh sarana angkutan umum ataupun oleh kendaraan pribadi. Selain itu dengan beraneka ragamnya jenis kendaran atau sarana angkutan umum yang ada di wilayah ini menjadi salah satu faktor orang untuk memiliki lahan di kecamatan Pancoran Mas (Gambar 7. Peta Fasilitas Sosial Ekonomi di Kecamatan Pancoran Mas).




UNIVERSITAS GADJAH MADA
PERPUSTAKAAN
FAKULTAS GEOGRAFI
YOGYAKARTA

# PETA FASILITAS SOSIAL DAN LEBAR JALAN KECAMATAN PANCORAN MAS, KOTA DEPOK, JAWA BARAT

Legenda

- Sungai
- Rel Kereta Api
- Batas Kelurahan
- Batas Kecamatan
- Jalan
- Jalan Lebar 4 m
- Jalan Lebar 5 m
- Jalan Lebar 6 m
- Jalan Lebar 8 m
- Jalan Lebar 13 m
- Jalan Lebar 16 m
- Kantor Kecamatan
- Kantor Kelurahan
- Kantor Polisi
- Kantor Pos
- Kuburan
- masjid
- Pasar
- RS/Puskesmas
- Sekolah
- Wartel/Telpon U.

Sumber : 1. Peta Rupa Bumi skala 1 : 25.000
2. DLLAJR Kota Depok
3. BAPPEDA Kota Depok

Skala 1 : 58.000

0 1.5 3
kilometres




Dibuat Oleh : Heni Yusnita / 04412

Gambar 3. Peta Fasilitas Sosial dan Lebar Jalan Kecamatan Pancoran Mas tahun 1990 sampai 2000

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. J.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# BAB IV

# KEBIJAKAN DAN STRATEGI PEMBANGUNAN WILAYAH

Secara garis besar bab IV ini membahas tiga bagian pokok utama yang meliputi struktur tata ruang kota Depok, tata ruang dan penatagunaan lahan, kebijakan sumber-sumber pendapatan daerah serta arahan kebijakan pembangunan yang akan dilakukan oleh pemerintah setempat. Uraian ini sebagian besar diambil dari buku Program Pembangunan Daerah 2005-2010 Kota Depok yang diterbitkan oleh Pemda Kota Depok Tahun 2000.

## 4.1. Struktur Tata Ruang Kota Depok

Unsur-unsur kegiatan di Kota Depok akan mencerminkan dinamika struktur tata ruangnya. Pola struktur tata ruang yang di tuju adalah untuk mendapatkan sistem pelayanan dan interaksi sistem kegiatan kota agar dapat berlangsung dengan tepat guna. Masalah yang di hadapi kota Depok dalam sistem pelayanan kegiatan perkotaanya adalah karena masuknya tiga kecamatan yaitu Sawangan, Limo dan Cimanggis yang selama ini orientasi perkembangannya berbeda dengan Kota Depok.

Saat ini Kota Depok memiliki tiga akses utama yang mempengaruhi orientasi pengembangannya yaitu Jalan Raya Cimanggis, Margonda Raya dan Jalan Raya Parung. Dampak dari adanya tiga akses utama ini adalah tidak terintegtasinya wilayah pengembangan Barat, Tengah dan Timur sehingga terbentuk orientasi pelayanan yang terpisah. Konsep struktur tata ruang dimasa mendatang akan dikembangkan melalui pengembangan infrastruktur, luasan wilayah dan jenis kegiatan yang akan berkembang sesuai dengan fungsi kota yang di tuju.

Struktur pelayanan Kota Depok diarahkan untuk membentuk satu pusat primer dan beberapa pusat sekunder atau sub pusat. Pusat primer dan sub pusat tersebut direncanakan untuk berkembang sesuai dengan wilayah pelayanannya masing-masing. Dalam menciptakan struktur kota yang terintegrasi antara satu dengan bagian kota yang lainnya maka harus dihubungkan dengan sistem jaringan

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

jalan yang memadai dan diharapkan sistem jaringan pelayanan kota dapat terbentuk sesuai dengan hirarki yang diinginkan. Adapun pengembangan pusat utama kota dan sub pusat potensial adalah sebagai berikut:

- Pusat Utama kota Depok di sepanjang Jalan Margonda Raya, Jalan Dewi Sartika, Jalan Nusantarta dan Jalan A.R. Hakim yang berada dalam taraf berkembang dan wilayah pelayanannya mencakup seluruh kota dan kawasan perbatasan.
- Subpusat Cinere sebagai pusat sekunder, kondisi saat ini, merupakan pusat kegiatan yang sudah berkembang dan melayani kawasan permukiman disekitar Cinere.
- Subpusat Cisalak sebagai pusat sekunder, saat ini merupakan pusat kegiatan yang sedang berkembang namun tidak teratur dan memerlukan penataan kembali, ditujukan untuk melayani kegiatan grosir dan eceran bagi masyarakat Depok yang tinggal di sekitar Kecamatan Sukmajaya dan Cimanggis bagian utara serta masyarakat Jakarta Timur yang tinggal di sekitar perbatasan dengan Depok.
- Sub pusat Cimanggis sebagai pusat sekunder baru yang direncanakan di desa Sukmajaya baru untuk melayani masyarakat Depok yang tinggal di sekitar Kecamatan Sukmajaya dan Cimanggis.
- Sub pusat Citayam sebagai pusat sekunder yang di tunjang oleh kelengkapan stasiun Kereta Api, saat ini sudah mulai tumbuh kegiatan perdagangan eceran dan grosir secara terbatas, yang potensial untuk berkembang untuk melayani kawasan sekitar Pancoran Mas bagian selatan dan masyarakat Bogor di sekitar Kecamatan Bojong Gede.
- Sub pusat Sawangan sebagai pusat sekunder direncanakan di Desa Rangkapan jaya Baru di persimpangan Jalan Sawangan dengan Jalan Keadilan yang merupakan sub pusat baru dan saat ini belum berperan sebagai pusat kegiatan, namun sudah mulai tumbuh kegiatan perdagangan dan jasa, termasuk adanya terminal informal yang melayani rute menuju Cinere.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Pengembangan ini diasumsikan dengan adanya perbaikan jalan baru yang mengikuti potensi pusat-pusat yang ada dan sekaligus mengembangkan pusat baru dengan skala tidak terlalu besar. Alternatif ini akan membentuk subpusat lebih dari dua sehingga dapat menampung dinamika perkembangan kota di masa mendatang. Secara makro, konsep pengembangan struktur ruang kota Depok terbagi menjadi tiga bagian utama yaitu

- Kawasan Depok Barat, yaitu kawasan yang dibatasi oleh sungai Angke dan sungai Pasanggrahan yang diarahkan sebagai kawasan pengembangan fungsi jasa perdagangan, pertanian/agribisnis, wisata danau dan perumahan kepaatan rendah atau sedang.
- Kawasan Depok Tengah, yaitu kawasan yang dibatasi oleh sungai Pasanggrahan dan sungai Ciliwung dan diarahkan sebagai kawasan pengembangan perdagangan dan jasa, komersial, pendidikan tinggi, militer, agrobisnis, wisata danau dan sungai serta perumahan kepadatan sedang dan tinggi.
- Kawasan Depok Timur, yaitu kawasan yang dibatasi oleh sungai Ciliwung dan Sungai Cikeas ditetapkan sebagai kawasan industri terbatas dengan berbagai kegiatan penunjangnya, kawasan permukiman intensif di bagian utara dan permukiman terbatas di bagian selatan serta kawasan rekreasi.

## 4.2 . Tata Ruang dan Penatagunaan Lahan

Tata ruang dan penatagunaan lahan merupakan salah satu faktor penting bagi pemerintah kota untuk menentukan fungsi suatu lahan. Pemerintah setempat biasanya membuat rencana tata ruang dari seluruh wilayah yang ada. Dengan adanya rencana tata ruang tersebut maka penatagunaan lahan akan dapat dilaksanakan dengan baik.

### 4.2.1 Penatagunaan Lahan

Lahan merupakan sumber daya yang penting dan dapat di artikan pula sebagai ruang yang tersedia bagi kehidupan di permukaan bumi. Di lihat dari luasnya ruang di daratan yang berupa lahan tersebut lebih kecil dari ruang yang

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

merupakan lautan. Namun demikian manusia lebih banyak yang menempati lahan di daratan untuk melangsungkan aktivitas hidupnya.

Dari segi ekologi dan lingkungan hidup, lahan bukan hanya ruang fisik tetapi mempunyai atribut karakteristik yang mengatur dan mengendalikan ekosistem-ekosistem yang ada diatasnya. Karakteristik tersebut mencakup topografi (bentuk-bentuk permukaan bumi seperti keberadaan gunung, pegunungan, lembah, bukit dan dataran rendah), jenis dan kualitas tanah, ketersediaan air dan sifat-sifat iklim. Karakteristik tersebut saling terkait dan secara bersama-sama mempengaruhi distribusi, jenis-jenis ragam kehidupan biota baik berupa tumbuhan maupun hewan yang juga secara bersama membentuk keragaman ekosistem. Sebagai sumber daya, lahan dimanfaatkan untuk berbagai tujuan seperti permukiman, kawasan budidaya atau kawasan lindung yang dalam bentuk manifestasinya dapat dilihat sebagai kota-kota, desa, persawahan, perkebunan, jalan raya, cagar alam, hutan lindung dan taman nasional. Walaupun demikian lahan mempunyai pembatas-pembatas yang diwariskan dari karakteristik yang dimilikinya sehingga hanya sebagian yang dapat di manfaatkan oleh manusia.

Dasar hukum tertinggi dalam pengaturan penggunaan lahan adalah Undang-Undang Dasar 1945 yang dinyatakan dalam pasal 33, selain itu undang-undang lainnya adalah UU Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang mengatur hak-hak atas lahan, UU Pokok Kehutanan No.5 Tahun 1967 yang mengatur pemanfaatan sumberdaya hutan untuk tujuan komersil, UU tata rUang No. 24 Tahun 1992 yang mengatur kerangka penetapan kawasan lindung serta pengaturan alokasi lahan untuk pembangunan pada tingkat nasional, propinsi maupun lokal.

Penatagunaan lahan seperti yang dinyatakan dalam Undang-Undang Tata Ruang yang bertujuan untuk mengalokasikan penggunaan lahan sesuai dengan prioritas. Hal ini tentu saja didasari atas pertimbangan yang matang, rasional dan didukung oleh data serta informasi biofisik seperti geologi, tanah, ekologi, sosial, ekonomi dan budaya. Tata ruang mengatur dan mengarahkan pengelolaan lahan untuk menunjang pembangunan lingkungan hidup.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

### 4.2.2 Tata Ruang

Ruang adalah wadah yang meliputi daratan, lautan dan udara sebagai satu kesatuan wilayah, selain itu ruang merupakan tempat manusia dan mahluk hidup lainnya bermukim, melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya. Tata ruang dalam hal ini merupakan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik yang direncanakan maupun tidak. Penatan ruang itu sendiri merupakan proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang yang dikembangkan dengan cara:

- pola pengelolaan tata guna lahan, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya,
- perangkat insentif dan disinsentif yang dapat berbentuk fisik maupun non fisik.

Pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah ini diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang oleh Dinas Badan Pertanahan Nasional Kota Depok. Pengawasan diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, evaluasi dan penertiban yang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sangsi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam hal ini penataan ruang diselenggarakan secara berjenjang dalam arti bahwa penataan ruang pada jenjang yang makro menjadi acuan bagi penataan ruang di jenjang yang lebih mikro. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) menjadi acuan dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah propinsi daerah tingkat I (RTRWTI) dan selanjurnya rencana tata ruang wilayah kabupaten/kotamadya daerah tingkat II (RTRWK) dan seterusnya. Rencana tata ruang wilayah biasanya berisi arahan pengelolaan atau pengembangan kawasan, sistem pusat pemukiman, system prasarana wilayah serta arahan kebijaksanaan penatagunaan sumber daya alam. Rencana tata ruang wilayah ditetapkan melalui peraturan daerah (Perda) yang bersangkutan.

Pusat Kota sebagai pusat utama, area yang diarahkan sebagai pusat primer merupakan pengembangan dari pusat yang telah ada saat ini. Pusat kegiatan kota ini menjadi konsentrasi wilayah peruntukan fungsi pelayanan skala kota dan

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

wilayah. Rencana pusat kegiatan kita ini akan meliputi kecamatan Pancoran Mas dan kecamatan Beji dengan arahan pengembangan kegiatan jasa dan perdagangan skala kota dan wilayah, pemerintahan, perkantoran serta penempatan fasilitas umum dengan skala pelayanan kota.

### 4.3 . Kebijakan Sumber-Sumber Pendapatan Daerah

Pemberlakuan UU No. 22/1999 dan UU No. 25/1999 menunjukan bahwa komitmen pemerintah untuk melaksanakan prinsip-prinsip otonomi daerah menjadi semakin nyata. Secara substantif, kedua UU di atas mengindikasikan semakin besarnya kewenangan daerah dalam melaksanakan pembangunan sesuai dengan karakter dan aspirasi lokal. Di lain pihak, prinsip desentralisasi dalam kedua UU tersebut juga mengisyaratkan semakin lepasnya keterantungan daerah kepada pusat. Kewenangan yang semakin besar serta ketegantungan yang semakin kecil ini menciptakan tantangan bagi pemerintah daerah untuk menyusun strategi pembangunan yang lebih kreatif dan akomodatif.

Dalam hal strategi pembiayaan, kebijakan otomotif daerah telah menggeser paradigma pembangunan. Fungsi pemerintah yang selama ini mengikuti arah pergerakan uang (*function follows money*). Hal ini diamanatkan secara jelas dalam penjelasan UU No. 25/1999 bahwa pelaksanaan desentralisasi, dekonsentrasi serta tugas pembantuan harus disertai dengan pengalokasian anggaran ke daerah. Sesuai dengan Undang-Undang tersebut, maka sumber-sumber dana pembangunan daerah otonomi terdiri dari:

- ***Pendapatan Asli Daerah (PAD)***

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan yang diperoleh dari sumber-sumber di daerah yang bersangkutan yang antara lain terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, laba BUMD dan sumber-sumber penerimaan lokal lainnya. Tinggi rendahnya PAD menunjukan kemampuan dan kapasitas daerah dalam menggali potensi lokal. Oleh karena itu, dalam hubungan keuangan pusat dengan daerah berdasarkan UU No. 25/1999, rendahnya PAD suatu daerah akan diiringi oleh besarnya Subsidi Daerah Otonom (SDO) dari pemerintah pusat. Dengan tingginya SDO ini, selain kontrol pemerintah pusat kepada daerah

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

semakin ketat, juga menciptakan ketergantungan daerah kepada pusat yang semakin besar.

- ***Dana Perimbangan***

Pada UU No. 25/1999, alokasi anggaran pemerintah dalam rangka desentralisasi tidak lagi dituangkan dalam bentuk SDO, melainkan dalam bentuk dana perimbangan . Dana perimbanan ini terdiri atas bagian daerah dari penerimaan pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan penerimaan dari kekayaan alam. Selain itu dana perimbangan ini juga terwujud dalam bentuk Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK). DAU berfungsi sebagai instrumen keuangan dalam rangka pemerataan pembangunan antar daerah, sedangkan DAK adalah bentuk intervensi pemerintah pusat untuk menyelesaikan persoalan di daerah yang tidak dapat diperhitungkan dengan DAU atau untuk memenuhi komitmen dan prioritas nasional di daerah.

- ***Pinjaman Daerah***

Salah satu skenario pembia yaan pembangunan yang dimungkinkan oleh UU No. 25/1999 adalah melalui mekanisme pinjaman guna meningkatkan kapasitas daerah dalam mengimplementasikan program-program pembangunan. Pinjaman daerah ini dapat digunakan untuk membangun prasarana dalam bentuk pinjaman jangka panjang, ataupun ditunjukan untuk mengatur arus kas daerah dalam bentuk pinjaman jangka pendek. Daerah dapat melakukan pinjaman baik kepada sumber-sumber dalam negeri seperti pemerintah pusat, lembaga komersil atau dengan penerbitan obligasi maupun sumber-sumber luar negeri. Mekanisme pinjaman luar negeri harus melalui persetujuan pemerintah pusat. Prinsip pinjaman daerah ini adalah bahwa segala bentuk pinjaman harus mempertimbangkan kemampuan daerah sehingga tidak menjadi beban anggaran.

## 4.4 . Arah Kebijakan Pembangunan

Dalam proses evaluasi program pembangunan ada beberapa kriteria yang dijadikan patokan untuk menilai apakah suatu kegiatan pembangunan berjalan dengan baik atau tidak. Kriteria tersebut antara lain

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

1. Pembangunan dapat dirasakan manfaatnya secara langsung oleh masyarakat. Hal ini berarti bahwa program pembangunan tersebut tidak hanya sekedar memenuhi idealisme pemerintah/birokrat tetapi harus membumi dan dirasakan manfaatnya seluas-luasnya oleh masyarakat.
2. Program mempunyai *mutiplier effect* yang tinggi. Hal ini berarti bahwa program pembangunan yang telah direncanakan tidak berdiri sendiri dalam artian bahwa ada saling dukung antar beberapa program pembagunan (keterkaitan manfaat).
3. Program mempunyai kesinambungan, hal ini berarti bahwa program pembangunan yang baik tidak hanya selesai sampai batas waktu tertentu, tapi bisa terus berkesinambungan dari waktu ke waktu.
4. Program yang melibatkan masyarakat, hal ini berarti bahwa program pembangunan yang telah direncanakan telah dimulai dari proses sampai dengan pelaksanaan, bahkan evaluasi harus melibatkan masyarakat luas dan pada akhirnya manfaat program tersebut dapat kembali ke masyarakat.
5. Program berwawasan lingkungan, ini berarti bahwa program pembangunan yang dibuat harus memperhatikan masalah pemeliharaan lingkungan tidak bersifat merusak lingkungan sekitar lingkungan hidup maupun lingkungan mati

Dengan adanya arahan kebijakan pembangunan yang bertujuan untuk memformulasikan langkah-langkah penyusunan program yang disesuaikan dengan potensi yang dimiliki dan di susun berdasarkan kebutuhan. Hal ini bila dikaitkan dengan perubahan harga lahan yang ada di wilayah ini, maka pemerintah setempat telah menetapkan peraturan dalam pemanfaatan dan pengelolaan lahan yang ada. Walaupun tidak ada undang-undang tertulis dari pemerintah setempat dalam hal menetapkan nilai jual beli lahan yang berlaku di masyarakat, tetapi pemerintah telah menentapkan harga dasar lahan yang berlaku berdasarkan penggolongan kelas lahan yang ada.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

# BAB V

# KARAKTERISTIK SOSIAL EKONOMI DAN KARAKTERISTIK KEPEMILIKAN LAHAN RESPONDEN

Pada bab ini ditekankan pada karakteristik sosial ekonomi responden dan kepemilikan lahan responden yang ada di Kecamatan Pancoran Mas. Karakteristik sosial ekonomi meliputi umur, jenis kelamin, jumlah anggota keluarga, tingkat pendidikan, jenis mata pencaharian, tingkat penghasilan dan lamanya tinggal responden. Selain itu akan diuraikan pula karakteristik kepemilikan lahan yang meliputi cara memperoleh lahan, pemilikan sertifikat lahan dan bentuk penggunaan lahannya.

## 5.1 Karakteristik Sosial Ekonomi

Pembahasan karakteristik sosial ekonomi responden di daerah penelitian atau kecamatan Pancoran Mas yang terdiri dari sebelas Kelurahan yakni kelurahan Depok Jaya, kelurahan Depok, kelurahan Mampang, kelurahan Rangkapan Jaya, kelurahan Rangkapan Jaya Baru, kelurahan Ratu Jaya, kelurahan Pondok Jaya, kelurahan Bojong Pondok Terong, kelurahan Cipayung dan kelurahan Cipayung Jaya, ditekankan pada umur, jenis kelamin, jumlah anggota keluarga, tingkat pendidikan, jenis mata pencaharian, tingkat penghasilan dan lamanya tinggal responden.

### 5.1.1 Umur

Umur responden di daerah penelitian bervariasi dari umur 33 hingga 56 tahun. Menurut Mantra (1985), umur dapat diklasifikasikan menjadi tiga kelompok yakni umur 0 hingga 14 tahun yang dianggap sebagai kelompok penduduk yang belum produktif secara ekonomis, kelompok penduduk 15 hingga 64 tahun sebagai kelompok penduduk yang produktif dan kelompok penduduk umur 56 tahun ke atas sebagai kelompok yang tidak produktif. Berdasarkan dari pembagian tersebut, maka di daerah penelitian yaitu Kecamatan Pancoran Mas yang terdapat sebelas Kelurahan, masing-masing diambil 10 responden dan hanya

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

di Kelurahan Cipayung Jaya yang terdapat lima responden. Masing-masing responden tersebut kemudian di kelompokkan menjadi tiga kelompok umur (Tabel 6).

Tabel 6. Umur Responden di seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas Tahun 2000

| Kelompok Umur (th) | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| <14 | | | | | | | | | | | | |
| 15 - 64 | 9 | 90 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |
| >64 | 1 | 10 | | | | | | | | | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Kelompok Umur (th) | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pdk Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| <14 | | | | | | | | | | |
| 15 - 64 | 5 | 50 | 9 | 90 | 8 | 80 | 10 | 100 | 4 | 40 |
| >64 | 5 | 50 | 1 | 10 | 2 | 20 | | | 1 | 10 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

(Data Primer Tahun 2000 dari Responden)

Dari tabel 6 menunjukkan bahwa umur responden pada masing-masing Kelurahan yang terdiri dari 10 kepala keluarga dengan persentase 100 persen berada pada umur 15 hingga 64 tahun terdapat di Kelurahan Depok, Mampang, Rangkapan Jaya, Rangkapan Jaya Baru, Pancoran Mas, dan Cipayung yang nilai frekuensi 10 yang berarti 100 responden ada pada kelompok ini. Hal ini mengindikasikan bahwa sebagian besar responden yang ada di Kelurahan ini berada pada kelompok umur produktif untuk bekerja sehingga kebanyakan orang-orang ini membeli lahan untuk tempat tinggal dan berusaha. Kelompok umur diatas 64 tahun yang terbesar ada di kelurahan Ratu Jaya dengan nilai frekuensi 5 atau sama dengan 50 persen dari jumlah responden. Hal ini memberikan gambaran bahwa jumlah antara kelompok umur produktif dengan yang tidak produktif seimbang. Kemudian untuk kelurahan Bojong Pondok Terong, Depok Jaya, Pondok Jaya dan Cipayung Jaya dengan nilai frekuensi 8 sampai 9 atau

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

sama dengan 80 sampai 90 persen kelompok umur 15 hingga 64 tahun berada pada kelompok ini.

Berdasarkan dari data penelitian tersebut, ternyata di kecamatan Pancoran Mas sebagian besar (sekitar 82 persen) responden yang ada menunjukan kelompok umur produktif yang paling besar dibandingkan dengan kelompok umur yang tidak produktif. Hal ini disebabkan karena di kecamatan Pancoran Mas merupakan lokasi yang paling sesuai untuk tempat tinggal bagi orang-orang yang bekerja di daerah Jakarta dan sekitarnya.

### 5.1.2 Jenis Kelamin Responden

Jenis kelamin responden di daerah penelitian sebagian besar menunjukan kesamaan. Hal ini berarti ternyata sebagian besar (94,3 persen) responden adalah laki-laki dan responden perempuan hanya ada 5,7 persen dari responden yang ada (Tabel 7).

Tabel 7. Komposisi Penduduk menurut Jenis Kelamin

| Jenis Kelamin Responden | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Laki-laki | 9 | 90 | 10 | 100 | 10 | 100 | 9 | 90 | 9 | 90 | 10 | 100 |
| Perempuan | 1 | 10 | | | | | 1 | 10 | 1 | 10 | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Jenis Kelamin Responden | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pdk Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Laki-laki | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 8 | 80 | 3 | 30 |
| Perempuan | | | | | | | 2 | 20 | 2 | 20 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

(Sumber : Data Primer Tahun 2000)

Dari tabel 7 memberi gambaran bahwa yang menjadi kepala rumah tangga pada daerah penelitian tersebut sebagian besar respondennya laki-laki, kecuali ada sebagian kecil yang respondennya perempuan karena sudah berstatus janda. Untuk responden laki-laki yang lebih banyak jumlahnya dari responden perempuan, karena didaerah penelitian laki-laki sebagai kepala rumah tangga sehingga semua tanggung jawab dan seluk beluk rumah tangga dianggap lebih

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

tahu. Hal ini memberikan gambaran bahwa 94,3 persen dari jumlah responden yang ada adalah laki-laki, sehingga peran laki-laki dalam menghidupi keluarga masih dominan bila dibandingkan dengan wanita yang bekerja. Sebaliknya, untuk di Kelurahan Depok Jaya, Mampang, Rangkapan Jaya, Cipayung dan Cipayung Jaya peran wanita dalam membantu ekonomi keluarga sudah banyak.

### 5.1.3 Jumlah Anggota Keluarga Responden

Jumlah anggota keluarga di masing-masing Kelurahan yang ada di kecamatan Pancoran Mas sebanyak tiga sampai tujuh orang per keluarga. Dari jumlah anggota keluarga tersebut, termasuk di dalamnya kepala keluarga (Tabel 8).

Tabel 8. Jumlah Anggota Keluarga Responden di Seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas Tahun 2000

| Jumlah anggota keluarga Responden (orang) | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| 3 | | | 2 | 20 | 3 | 30 | 1 | 10 | 2 | 20 | 2 | 20 |
| 4 | 4 | 40 | 4 | 40 | 2 | 20 | 4 | 40 | 2 | 20 | 3 | 30 |
| 5 | 3 | 30 | 4 | 40 | 3 | 30 | 3 | 30 | 2 | 20 | 1 | 10 |
| 6 | 2 | 20 | | | 2 | 20 | 2 | 20 | 2 | 20 | 2 | 20 |
| >7 | 1 | 10 | | | | | | | 2 | 20 | 2 | 20 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Jumlah anggota keluarga Responden (orang) | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pondok Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| 3 | | | 2 | 20 | 1 | 10 | 3 | 30 | 3 | 30 |
| 4 | 2 | 20 | 1 | 10 | 2 | 20 | 3 | 30 | 2 | 20 |
| 5 | 2 | 20 | 2 | 20 | 4 | 40 | 1 | 10 | 1 | 10 |
| 6 | 4 | 40 | 2 | 20 | 3 | 30 | | | | |
| >7 | 2 | 20 | 3 | 30 | | | 3 | 30 | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

(Data Primer dari Responden Tahun 2000)

Dari tabel 8 memberikan gambaran bahwa sebagian besar jumlah anggota keluarga di Kelurahan Depok Jaya dan kelurahan Ratu Jaya ada 4 sampai 7 orang

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

dengan persentase sebesar 19,1 persen. Di kelurahan Pancoran Mas, Mampang, Bojong Pondok Terong dan Cipayung sebagian besar memiliki jumlah anggota keluarga 3 sampai 6 orang dengan prosentase sebesar 38,1 persen. Di kelurahan Rangkapan Jaya, Rangkapan Jaya Baru dan Pondok Jaya sebagian besar terdiri dari 3 hingga 7 orang dengan prosentase sebesar 28,6 persen. Dari jumlah persentase yang ada yakni sebesar 41,9 persen responden yang ada di Kecamatan Pancoran Mas sudah mengenal dan mengikuti program KB. Di kelurahan Depok dan Cipayung Jaya hanya terdiri dari 3 – 5 orang dengan presentase sebesar 14,3 persen. Hal ini menunjukan bahwa sebagian besar keluarga responden tidak mengikuti program KB, karena dapat terlihat dari jumlah anggota keluarga yan memiliki anak lebih dari 2 orang.

### 5.1.4 Tingkat Pendidikan

Pendidikan merupakan suatu faktor yang diasumsikan berpengaruh terhadap tingkat daya tangkap informasi, tingkat pengetahuan dan sikap responden. Dari hasil penelitian menunjukan bahwa tingkat pendidikan yang ditamatkan sebagian besar responden adalah S1 (yakni sebesar 31,4 persen), SLTA (21 persen), S2 (18,1 persen), SLTP (13,3 persen), D3 (10,5 persen) dan SD sebesar 5,7 persen (Tabel 9).

Tabel 9. Tingkat Pendidikan Kepala Keluarga Responden di seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas

| Tingkat Pendidikan KK | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| SD | 1 | 10 | | | | | | | | | 1 | 10 |
| SLTP | 2 | 20 | | | | | | | | | 2 | 20 |
| SLTA | 1 | 10 | | | 2 | 20 | 2 | 20 | | | 2 | 20 |
| D3 | 1 | 10 | 2 | 20 | 2 | 20 | 2 | 20 | 2 | 20 | | |
| S1 | 3 | 30 | 7 | 70 | 5 | 50 | 3 | 30 | 3 | 30 | 3 | 30 |
| S2 | 2 | 20 | 1 | 10 | 1 | 10 | 3 | 30 | 5 | 50 | 2 | 20 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

lanjutan

| Tingkat Pendidikan KK | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pondok Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| SD | 1 | 10 | | | 2 | 20 | 1 | 10 | | |
| SLTP | 4 | 40 | 2 | 20 | 2 | 20 | 2 | 20 | | |
| SLTA | 4 | 40 | 1 | 10 | 4 | 40 | 5 | 50 | 1 | 10 |
| D3 | | | | | 1 | 10 | | | 1 | 10 |
| S1 | 1 | 10 | 4 | 40 | 1 | 10 | 2 | 20 | 2 | 20 |
| S2 | | | 3 | 30 | | | | | 1 | 10 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

(Sumber: Data Primer Tahun 2000)

Secara umum dapat disimpulkan bahwa di Kecamatan Pancoran Mas sebagian besar ditempati oleh penduduk dengan tingkat pendidikan S1. Hal ini tentu saja berpengaruh terhadap tingkat daya tangkap informasi, pengetahuan dan sikap responden yag sangat baik.

Dari tabel di atas terlihat bahwa Kelurahan Depok memiliki lulusan S1 terbesar yakni sekitar 70 persen dari jumlah responden yang ada di wilayah ini. Berbeda halnya dengan Kelurahan Rangkapan Jaya yang memiliki 50 persen responden yang ada di wilayah ini merupakan lulusan S2, sehingga daya tangkap informasi yang ada akan lebih cepat dan tingkat penghasilannya pun akan lebih besar. Berbeda halnya dengan kelurahan Ratu Jaya, Bojong Pondok Terong dan Cipayung yang memiliki responden dengan tingkat pendidikan tertinggi hanya sampai SLTA atau SLTP. Hal ini memberikan gambaran bahwa kemungkinan besar cara pemilikan lahan yang ada sebagian besar dengan cara di wariskan.

### 5.1.5 Jenis Mata Pencaharian

Jenis mata pencaharian yang di maksudkan dalam penelitian ini adalah tipe kegiatan yang dilakukan oleh kepala keluarga maupun anggota keluarga yang merupakan pekerjaan pokok atau sebagai sumber penghasilan utama. Dari hasil penelitian di Kecamatan Pancoran Mas, pada daerah tersebut menunjukan angka bahwa sebagian besar responden bekerja sebagai pedagang (29,5 persen), pegawai swasta (28, 6 persen), petani (17,1 persen) , PNS Golongan IV (16,2 persen), PNS

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Golongan III (7,3 persen), PNS Golongan II (3,8 persen) dan buruh industri dengan buruh bangunan sebesar 1 persen (tabel 10).

Tabel 10. Jenis Mata Pencaharian Kepala Keluarga Responden di Kecamatan Pancoran Mas

| Jenis Mata Pencaharian KK | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| PNS Gol II | | | | | | | 1 | 10 | | | | |
| PNS Gol III | 2 | 20 | 2 | 20 | 1 | 10 | | | 1 | 10 | | |
| PNS Gol IV | 1 | 10 | 1 | 10 | 2 | 20 | 2 | 20 | 1 | 10 | 4 | 40 |
| Buruh Industri | 1 | 10 | | | | | | | | | | |
| Pegawai Swasta | 2 | 20 | 6 | 60 | 3 | 30 | 4 | 40 | 6 | 60 | | |
| Petani | 2 | 20 | | | 2 | 20 | 1 | 10 | | | 3 | 30 |
| Pedagang | 1 | 10 | 1 | 10 | 2 | 20 | 2 | 20 | 2 | 20 | 3 | 30 |
| Buruh Bangunan | 1 | 10 | | | | | | | | | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Jenis Mata Pencaharian KK | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pondok Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| PNS Gol II | | | 3 | 30 | | | | | | |
| PNS Gol III | | | | | | | 1 | 10 | 1 | 10 |
| PNS Gol IV | 2 | 20 | 2 | 20 | 1 | 10 | | | 1 | 10 |
| Buruh Industri | | | | | | | | | | |
| Pegawai Swasta | 2 | 20 | 2 | 20 | 2 | 20 | 1 | 10 | 2 | 20 |
| Petani | 3 | 30 | 2 | 20 | 2 | 20 | 2 | 20 | 1 | 10 |
| Pedagang | 3 | 30 | 1 | 10 | 5 | 50 | 6 | 60 | | |
| Buruh Bangunan | | | | | | | | | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

(Sumber : Data Primer Tahun 2000)

Dari tabel tersebut dapat terlihat bahwa sebagian besar dari jumlah responden yang ada di kelurahan Ratu Jaya, Bojong Pondok Terong dan Cipayung bermata pencaharian sebagai pedagang dan petani. Hal ini tentu saja berkaitan dengan tingkat pendidikan dari responden yang kebanyakan hanya sampai SLTA atau SLTP saja. Berbeda halnya dengan kelurahan Depok Jaya, Depok, Pancoran Mas, Mampang, Rangkapan Jaya, Rangkapan Jaya Baru Pondok Jaya dan

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Cipayung Jaya yang sebagian besar respondenya bermata pencaharian sebagai PNS atau Pegawai Swasta. Berdasarkan dari data primer tersebut dapat di simpulkan bahwa sebagian besar responden yang ada di Kecamatan Pancoran Mas lebih banyak bekerja di sektor formal apabila di bandingkan dengan sektor formal.

### 5.1.6 Tingkat Penghasilan Rumah Tangga

Tingkat penghasilan atau pendapatan rumah tangga responden yang di maksud disini adalah tingkat pernghasilan seluruh anggota keluarga yang dihitung perbulan atau pertahun. Penggunaan waktu per satu tahun dimaksudkan untuk menghindari kesulitan perhitungan penghasilan mereka yang tidak mempunyai penghasilan tetap akan dihitung jumlah penghasilannya per bulan dan dikalikan dua belas.

Penghasilan keluarga adalah penghasilan yang diterima dalam rumah tangga sebagai hasil balas jasa pada suatu daerah atau wilayah tertentu dalam jangka waktu satu bulan (Sutarsih Mulia dalam Zainal Arifin, 1988). Penghasilan atau pendapatan sangat penting peranannya dalam suatu keluarga, terutama untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Dengan perbedaan tingkat penghasilan akan mempengaruhi kemampuan keluarga dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan permukiman serta kualitasnya juga dipengaruhi oleh tingkat penghasilan keluarga. Menurut Purnomosidi Hadjisasroso (1979), gejala ini secarra umum menggambarkan kualitas permukiman seolah-olah ditentukan oleh tingkat pendapatan masyarakat . Perbedaan tingkat penghasilan dalam masyarakat merupakan gejala umum yang dapat dijumpai dibagian manapun di dunia ini. Perbedaan tingkat penghasilan tersebut terjadi karena tidak samanya kemampuan untuk dapat berusaha demi kesejahteraan hidupnya.

Tingkat penghasilan keluarga di Kecamatan Pancoran Mas diperoleh dari selisih nilai maksimum (Rp 2000000) terhadap nilai minimum (Rp 500000) dan nilai ini diperoleh hasilnya sebesar (Rp 1500000). Bila kelas yang diinginkan tiga kelas, maka nilai dari tiap kelasnya adalah (1) kelas pertama (rendah) bernilai di

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

bawah Rp1000000, (2) kelas kedua (sedang) bernilai antara Rp1000000-1500000 dan (3) kelas ketiga (tinggi) bernilai lebih besar dari Rp 1500000.(Tabel 9)

Tabel 11. Tingkat Penghasilan Rumah Tangga Responden di Seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas

| Tingkat Penghasilan RT Responden (rupiah) | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jaya Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Rendah < 1000000 | 4 | 40 | | | 3 | 30 | 2 | 20 | 2 | 20 | 5 | 50 |
| Sedang 1000000 - 1500000 | 2 | 20 | 2 | 20 | 5 | 50 | 5 | 50 | 3 | 30 | 5 | 50 |
| Tinggi > 1500000 | 4 | 40 | 8 | 80 | 2 | 20 | 3 | 30 | 5 | 50 | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Tingkat Penghasilan RT Responden (rupiah) | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pondok Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Rendah < 1000000 | 5 | 50 | 2 | 20 | 3 | 30 | 5 | 50 | | |
| Sedang 1000000 - 1500000 | 5 | 50 | 4 | 40 | 1 | 10 | 4 | 40 | 4 | 40 |
| Tinggi > 1500000 | | | 3 | 30 | 6 | 60 | 1 | 10 | 1 | 10 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

( Data Primer dari Responden Tahun 2000)

Secara umum tingkat penghasilan rumah tangga di Kecamatan Pancoran Mas termasuk kedalam kelas sedang sebesar 38,1 persen. Dari tabel tersebut telah menunjukan bahwa tingkat penghasilan rumah tangga responden di Kelurahan Pancoran Mas, Mampang, Rangkapan Jaya Baru, Ratu Jaya dan Pondok Jaya sebagian besar adalah kelas sedang. Hal ini tentu saja berkaitan dengan tingkat pendidikan dari responden, dimana sebagian besar responden yang ada di wilayah ini adalah lulusan S1. Untuk Kelurahan Depok, Rangkapan Jaya dan Bojong Pondok Terong sebagian besar adalah kelas tinggi karena sebagian besar responden yang ada merupakan lulusan S1 atau S2. Oleh karena itu, pada wilayah

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

ini sebagian besar responden yang ada bermata pencaharian sebagai PNS atau Pegawai Swasta dan memiliki penghasilan yang besar (>1.500.000).

### 5.1.7 Lama Tinggal

Lamanya tinggal responden (huni) di daerah penelitian dapat dijadikan sebagai salah satu karakteristik responden. Lama tinggal merupakan salah satu ukuran untuk melihat seberapa besar kepemilikan lahan yang ada dimiliki oleh orang atau warga asli setempat. Tingkat lamanya tinggal responden di daerah penelitian diperoleh dari selisih nilai maksimum (30 tahun) terhadap nilai minimum (5 tahun) dan diperoleh hasilnya sebesar 25 tahun. Bila kelas lama tinggal responden yang diinginkan 3 kelas, maka nilai tiap kelasnya adalah (1) kelas rendah dibawah 13 tahun, (2) kelas sedang antara 13 – 21 tahun, (30 kelas tinggi diatas 21 tahun (tabel 12).

Tabel 12. Lama Tinggal Responden di Kecamatan Pancoran Mas

| Lamanya Tinggal | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Rendah < 13 tahun | 3 | 30 | 3 | 30 | 3 | 30 | 2 | 20 | 4 | 40 | 3 | 30 |
| Sedang 13 - 21 tahun | 5 | 50 | 2 | 20 | 5 | 50 | 6 | 60 | 5 | 50 | 5 | 50 |
| Tinggi > 21 tahun | 2 | 20 | 5 | 50 | 2 | 20 | 2 | 20 | 1 | 10 | 2 | 20 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Lamanya Tinggal | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pondok Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Rendah < 13 tahun | 2 | 20 | 2 | 20 | 1 | 10 | 3 | 30 | 2 | 20 |
| Sedang 13 - 21 tahun | 1 | 10 | 4 | 40 | 3 | 30 | 4 | 40 | 3 | 30 |
| Tinggi > 21 tahun | 7 | 70 | 4 | 40 | 6 | 60 | 3 | 30 | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

( Data Primer dari Responden Tahun 2000)

Dari tabel diatas dapat terlihat bahwa sebagian besar reponden yang ada di Kelurahan Ratu Jaya dan Bojong Pondok Terong merupakan penduduk asli. Hal

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ini dapat di lihat dari lamanya tinggal responden (>21 tahun), sehingga kemungkinan besar lahan yang dimiliki adalah dengan cara diwariskan secara turun temurun. Berbeda halnya dengan kelurahan Depok Jaya, Depok, Pancoran Mas, Mampang Rangkapan Jaya, Rangkapan Jaya Baru, Pondok Jaya dan Cipayung Jaya di mana lamanya tinggal responden yang ada bervariasi antara 13 sampai 21 tahun . Hal ini menjelaskan bahwa kemungkinan besar responden yang ada adalah pendatang.

Berdasarkan dari hasil penelitian ini, maka responden yang tinggal pada masing-masing Kelurahan yang ada di kecamatan Pancoran Mas sebagian besar dengan klasifikasi lama tinggalnya termasuk kedalam kelas sedang, yakni sebesar 41 persen (13 – 21 tahun). Hal ini menunjukan bahwa banyaknya lahan yang sebagian besar dimiliki oleh orang yang sudah tinggal lama di Kecamatan Pancoran Mas (penduduk asli).

## 5.2 Karakteristik Kepemilikan Lahan

Pada pembahasan tentang karakteristik kepemilikan lahan di Kecamatan Pancoran Mas lebih ditekankan pada status kepemilikan lahan, cara memperoleh lahan, pemilikan sertifikat lahan serta bentuk penggunaan lahan yang dimiliki oleh responden.

### 5.2.1 Status Kepemilikan lahan

Status kepemilikan lahan adalah keberadaan dari lahan yang ditempati oleh responden jika ditinjau secara yuridis. Dalam hal ini dikaitkan dengan ada tidaknya surat kepemilikan (sertifikat) dari lahan yang ditempati. Status pemilikan lahan tersebut terdiri dari cara memperoleh lahan dan pemilikan sertifikat lahan responden.

#### 5.2.1.1. Cara Memperoleh Lahan Responden

Cara memperoleh lahan responden adalah suatu langkah awal dari pemilik lahan (responden) dalam menenpati lahan tersebut sebagai tempat tinggal. Cara

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


memperoleh lahan yang dibedakan antara lain (1) membeli, (2) warisan dan (3) hibah . Kemudian indiator-indikator tersebut dapat dijelaskan berikut ini:

(1) membeli adalah suatu cara seseorang dalam memiliki sebidang lahan dengan cara membayarkan harga lahan tersebut atau terjadi proses tansaksi jual beli dari pemilik lahan dengan yang membutuhkan lahan tersebut;

(2) warisan adalah suatu proses pengalihan hak milik lahan dari orang tua kepada anak-anaknya atau anggota keluarga lainnya yang diangap berhak atas warisan tersebut;

(3) hibah adalah suatu proses pengalihan hak milik lahan dari seseorang kepada orang lain atau suatu lembaga, biasanya diperkuat oleh akta dari notaris atau pemerintah setempat (Tabel 13).

Tabel 13. Cara memperoleh Lahan Responden di Kecamatan Pancoran Mas

| Cara Memperoleh Lahan Responden | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Warisan | 1 | 10 | 5 | 50 | 4 | 40 | 3 | 30 | 4 | 40 | 7 | 70 |
| Beli | 9 | 90 | 5 | 50 | 6 | 60 | 7 | 70 | 6 | 60 | 3 | 30 |
| Hibah | | | | | | | | | | | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Cara Memperoleh Lahan Responden | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pdk Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Warisan | 8 | 80 | 9 | 90 | 8 | 80 | 8 | 80 | 2 | 20 |
| Beli | 2 | 20 | 1 | 10 | 2 | 20 | 2 | 20 | 3 | 30 |
| Hibah | | | | | | | | | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

( Data Primer dari Responden Tahun 2000)

Dari tabel 13 dapat diketahui bahwa di Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Ratu Jaya, Pondok Jaya, Bojong Pondok Terong dan Cipayung ternyata sebagian besar atau sekitar 80 persen responden yang ada di kecamatan Pancoran Mas memiliki lahan yang ada dengan cara warisan. Hal ini menunjukan bahwa sebagian besar responden yang ada di Kelurahan ini adalah warga asli dan bukan pendatang. Untuk Kelurahan lainnya yang ada di Kecamatan ini yakni sekitar 20 persen responden memperoleh lahan dengan cara membeli. Hal ini di karenakan

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

diwilayah ini sebagian besar responden yang ada adalah para pendatang yang mencari tempat tinggal di luar kota besar seperti Jakarta karena para responden ini bekerja di Jakarta.

### 5.2.1.2. Pemilikan Sertifikat Lahan

Pemilikan sertifikat lahan adalah memiliki surat resmi hak milik lahan (sertifikat) oleh seseorang pada lahan tertentu atau yang ditempatinya. Khusus pemilikan serifikat lahan responden di Kecamatan Pancoran Mas, sebagian besar pemilik lahan yang ada telah memiliki sertifikat lahan yakni sebesar 66,7 persen. Sedangkan untuk pemilik lahan yang tidak memiliki sertifikat lahan ada sebesar 33,3 persen (tabel 14).

Tabel 14. Pemilikan Sertifikat Lahan Responden Di Kecamatan Pancoran Mas

| Sertifikat Lahan | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Ya | 8 | 80 | 9 | 90 | 7 | 70 | 8 | 80 | 8 | 80 | 5 | 50 |
| Tidak | 2 | 20 | 1 | 10 | 3 | 30 | 2 | 20 | 2 | 20 | 5 | 50 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Sertifikat Lahan | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pdk Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Ya | 5 | 50 | 7 | 70 | 4 | 40 | 4 | 40 | 5 | 50 |
| Tidak | 5 | 50 | 3 | 30 | 6 | 60 | 6 | 60 | | |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

( Data Primer dari Responden Tahun 2000)

Dari tabel tersebut di atas, wilayah yang paling banyak memiliki sertifikat lahan yakni di Kelurahan Depok Jaya, Depok, Pancoran mas, Mampang dan Rangkapan Jaya. Hal ini tentu saja disebabkan oleh cara memperoleh lahan tersebut, karena di Kelurahan ini sebagian besar cara responden dalam memiliki lahan yang ada dengan membeli. Selain itu pada wilayah tersebut, pemilik lahan yang ada sebagian besar telah memiliki tingkat pendidikan yang cukup tinggi sehingga daya tangkap akan informasi yang ada cukup cepat. Hal ini disebabkan pula karena oleh Pemda setempat masyarakat diberikan kesempatan untuk mengurus administrasi pertanahan melalui kantor kelurahan dan kecamatan serta BPN tingkat II khususnya untuk memperoleh surat hak pakai atas lahan yang

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**



ditempatinya. Berbeda halnya dengan di kelurahan Ratu Jaya, Pondok Jaya, Bojong Pondok Terong dan Cipayung, dimana sebagian besar responden tidak memiliki sertifikat lahan. Hal ini disebabkan selain lahan yang dimiliki dengan cara diwariskan juga dikarenakan tingkat pendidikan dari masyarakat yang ada di wilayah ini sebagian besar hanya lulusan SLTA atau SLTP saja.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# BAB VI

# PERUBAHAN HARGA DASAR LAHAN DAN HARGA PASARAN LAHAN SERTA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHINYA

Pada bab ini akan diuraikan tentang, harga dasar lahan dan harga pasaran lahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas. Secara garis besar, bab ini akan menguraikan tentang nilai lahan (nilai sosial lahan, nilai kepentingan umum lahan, nilai ekonomi lahan), harga dasar lahan (faktor-faktor yang mempengaruhinya seperti pemerintah dan sistem perpajakan, perubahan harga dasar lahan, sebaran dan indeks perubahan harga dasar lahan), perubahan harga pasaran lahan (faktor-faktor yang mempengaruhinya seperti bentuk penggunaan lahan, aksesibilitas, ukuran luas lahan dan spekulator) serta perubahan harga pasaran lahan, sebaran perubahan harga pasaran lahan dan indeks perubahan harga pasaran lahan.

## 6.1 Nilai Lahan

Perubahan nilai lahan sebagai akibat yang ditimbulkan karena adanya perembetan fungsi perkotaan di wilayah sekitarnya, dapat diamati dari beberapa sisi dengan mengingat pada nilai lahan itu sendiri yang memiliki beberapa arti. Menurut Chapin (1972) seperti yang dikutip oleh Jayadinata (1986: 151) nilai lahan mempunyai tiga arti, yakni nilai social, nilai kepentingan umum dan nilai ekonomi.

### 6.1.1 Nilai Sosial Lahan

Nilai sosial lahan dapat diartikan dengan ukuran lahan yang dilihat dari aspek sosial dan ada hubungannya dengan kegiatan penduduk dalam hal pelestarian tradisi, kepercayaan dan sebagainya. Hal ini tentu saja berkaitan sekali dengan kebudayaan yang ada pada suatu bangsa yang meliputi peninggalan budaya leluhur yang berkaitan dengan lahan, atau berupa monumen untuk menghormati atau untuk mengenang jasa pendahulu bangsa seperti candi, kuburan atau berupa monumen perjuangan. Nilai lahan tersebut berada di sekitar lokasi peninggalan budaya, yang mana ukurannya dapat tinggi sekali tetapi juga

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


dapat rendah sekali. Hal ini tentu saja dipengaruhi oleh besar kecilnya arti dari obyek yang terdapat pada lahan tersebut.

### 6.1.2 Nilai Kepentingan Umum Lahan

Nilai kepentingan umum lahan berarti ukuran lahan yang dilihat dari segi tingkat kepentingan suatu lahan bagi masyarakat umum dalam hubungannya dengan kehidupan orang banyak yang biasanya sering di salahgunakan. Oleh karena itu perlu adanya penjelasan arti atau rumusan kepentingan umum itu sendiri.

Rumusan kepentingan umum sebagai pijakan, berpatokan dari instruksi presiden No. 9 tahun 1973 yang menetapkan bentuk kegiatan pembangunan sebagai kepentingan umum meliputi bidang: pertanahan, pekerjaan umum, perlengkapan umum, jalan umum, keagamaan, ilmu pengetahuan dan seni budaya, kesehatan, olah raga, ketertiban umum, kepariwisataan, makam, dan usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

Berdasarkan pengertian diatas, maka sudah jelas bahwa kentingan umum berada diatas kepentingan pribadi atau kelompok. Walaupun demikian, pemilikan lahan diakui oleh negara dengan arti bila seseorang dapat memiliki lahan atau menguasai suatu area lahan tetapi tetap mengingat bahwa lahan pun mempunyai fungsi sosial (Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dari pengertian kepentingan umum tersebut pada kenyataanya bagi lahan yang di cadangkan sebagai suatu obyek untuk kepentingan umum nilai lahannya cenderung rendah, di bandingkan bila lahan tersebut digunakan untuk kegiatan yang tidak berpijak pada kepentingan umum. Di Kecamatan Pancoran Mas terdapat lahan yang digunakan untuk kepentingan Stasiun Kereta Api dan Terminal Bis beserta sarana dan prasarana penunjang, sehingga lahan sekitar Stasiun saat ini tidak diperkenankan untuk dialih gunakan untuk kegiatan yang tidak menunjang keberadaan Stasiun Kereta Api tersebut. Di lain sisi lahan yang digunakan sebagai terminal bis dan jalan utama, walaupun digunakan untuk kepentingan umum tetapi ternyata memberi pengaruh positif bagi masyarakat sekitar terutama orang yang memiliki lahan sekitar jalan utama tersebut.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


Dibangunnya terminal dan jalan utama ini secara langsung mempercepat peningkatan nilai lahan disekitar daerah tersebut, serta mendorong pengembangan bagian wilayah di sekitarnya.

### 6.1.3 Nilai Ekonomi Lahan

Nilai ekonomi lahan berarti ukuran lahan dan aspek ekonomi yang dapat dicapai dengan adanya transaksi jual-beli lahan. Nilai ekonomis lahan lebih dikenal sebagai harga lahan yang diukur dalam rupiah per meter per segi, dan hal ini biasanya sangat ditentukan oleh dengan ada tidaknya permintaan serta penawaran lahan sebagai komoditi ekonomi. Bahkan di daerah pinggiran dari kota besar seperti Jakarta, maka luas lahan yang ada masih tersedia secara luas dengan harga yang bervariasi dan relatif murah bila dibandingkan dengan nilai lahan di daerah perkotaan.

Sebaliknya, rendahnya nilai harga pasaran lahan di suatu wilayah yang berada jauh dari jalan utama (seperti di kelurahan Bojong Pondok Terong) disebabkan pula karena lokasi lahan tersebut dilewati oleh jalur kereta api (resiko terjadinya kecelakaan). Selain itu, mengingat diwilayah ini mayoritas penggunaan lahannya masih berupa lahan pertanian serta kurangnya jaringan jalan diwilayah ini. Dengan kata lain diwilayah dengan daerah terbangun (*built-up-area*) lebih besar dengan kepadatan jaringan jalan yang tinggi, maka perubahan harga pasaran lahan akan lebih tinggi. Kenyataan dari penyataan di atas adalah bahwa besar atau kecilnya perubahan harga pasaran lahan, sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor penyebab perubahan harga lahan. Untuk mengetahui besar atau kecilnya tiap faktor yang mempengaruhi perubahan harga dasar lahan akan dibahas pada sub bab selanjutnya.

Permintaan lahan bagi berbagai kegiatan non pertanian terus meningkat, sedangkan di lain sisi persediaan lahan yang terbatas. Hal ini tentu saja menyebabkan terjadinya peningkatan harga lahan. Tetapi kenaikan harga lahan tidak merata untuk semua lahan dipinggiran kota seperti Kota Jakarta, karena terdapat pula harga pasaran lahan yang berubah naik tetapi kenaikannya itu kecil

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**


sekali. Hal ini berarti bahwa harga pasaran lahan juga sangat dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran penjual.

## 6.2 Harga Dasar Lahan

Harga dasar lahan adalah rerata harga jual-beli lahan setempat, yang bukan merupakan harga permintaan dan penawaran penjualan dan dinyatakan dalam rupiah per meter persegi serta ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten atau Kotamadya. Harga dasar lahan dibuat dan ditetapkan oleh Bupati atau Walikotanya secara berkala yakni setiap satu tahun sekali. Harga dasar lahan digunakan sebagai pedoman penetapan pemasukan uang tahunan dalam hubungannya dengan biaya pembelian Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pedoman untuk penetapan pemasukan uang tahunan dalam hubungannya dengan biaya pemberian Hak Guna Usaha, yakni sebanyak dua per tiga bagian uang pemasukan yang dibayarkan setiap tahun selama jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha.

Selain uang "pemasukan "dan uang "wajib Tahunan", terdapat juga pemasukan uang dari "biaya administrasi", pemberian sesuatu hak yang berdasarkan pada harga dasar lahan. Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975. Harga dasar lahan untuk setiap wilayah dibedakan dalam lima bentuk penggunaan lahan, yang dirinci berdasarkan kelas lahan seperti tersaji dalam tabel 13.

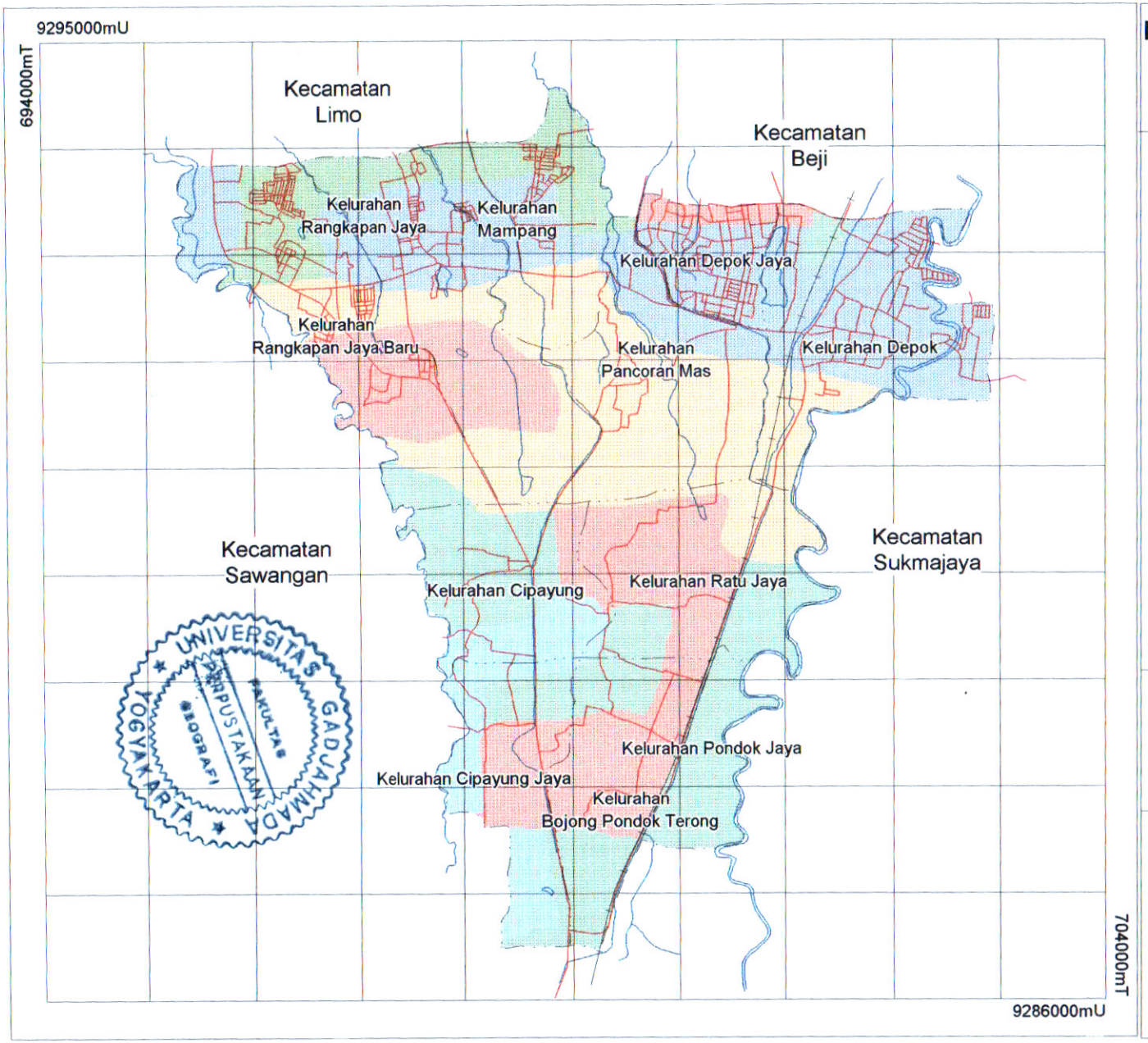
UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**


Tabel 13: Harga Dasar Lahan di Kecamatan Pancoran Mas

| Penggunaan lahan / Klas lahan | Harga dasar lahan ($Rp/m^2$) | | Perubahan harga dasar lahan | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | $Rp/m^2$ | Persen | Indeks |
| Perumahan | | | | | |
| Klas I | 200.000 | 275.000 | 75.000 | 50 | 15,0 |
| Klas II | 150.000 | 187.500 | 37.000 | 50 | 7,5 |
| Klas III | 100.000 | 112.500 | 12.500 | 50 | 2,5 |
| Klas IV | 50.000 | 55.000 | 5.000 | 50 | 1,0 |
| Perusahaan | | | | | |
| Klas III | 75.000 | 82.5000 | 7.500 | 50 | 1,5 |
| Jasa | | | | | |
| Klas II | 125.000 | 140.000 | 15.000 | 50 | 3,0 |
| Klas III | 50.000 | 55.000 | 5.000 | 50 | 1,0 |
| Industri | | | | | |
| Klas I | 150.000 | 187.500 | 37.500 | 50 | 7,5 |
| Pertanian/Lahan Kosong | | | | | |
| Klas I | 75.000 | 82.500 | 10.000 | 50 | 2,0 |
| Klas II | 50.000 | 55.000 | 5.000 | 50 | 1,0 |

(Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, 2000)

Dari tabel diatas dapat diketahui dengan jelas bahwa harga dasar lahan pada tahun 1990 maupun pada tahun 2000 yang tertinggi adalah pada lahan kelas I untuk penggunaan perumahan dengan nilai sebesar 200.000 rupiah untuk tahun 1990 dan 275.000 rupiah untuk tahun 2000. Harga dasar lahan terendah pada tahun 1990 sebesar 50.000 rupiah dan tahun 2000 55.000 rupiah per meter per segi, dimana jenis pengunaan untuk perumahan kelas IV, lahan jasa kelas III dan lahan pertanian kelas II (Gambar 4. Peta Harga Dasar Lahan). Selain itu, pada diagram 1 dapat terlihat dengan jelas perbedaan harga dasar lahan pada tahun 1990 dengan tahun 2000 (Diagram 1).




UNIVERSITAS GADJAH MADA
PERPUSTAKAAN FAKULTAS GEOGRAFI
YOGYAKARTA

# PETA PERUBAHAN HARGA DASAR LAHAN KECAMATAN PANCORAN MAS KOTA DEPOK JAWA BARAT

Legenda

- Sungai
- Jalan
- Rel Kereta Api
- Batas Kelurahan
- Batas Kecamatan
- Perubahan Harga Lahan Rp 5.000/m3
- Perubahan Harga Lahan Rp 7.500/m3
- Perubahan Harga Lahan Rp 12.500/m3
- Perubahan Harga Lahan Rp 15.000/m3
- Perubahan Harga Lahan Rp 37.500/m3
- Perubahan Harga Lahan Rp 75.000/m3

Sumber : BPN Kota Depok tahun 2000

Skala 1 : 58.000

0 1.5 3
kilometres




UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

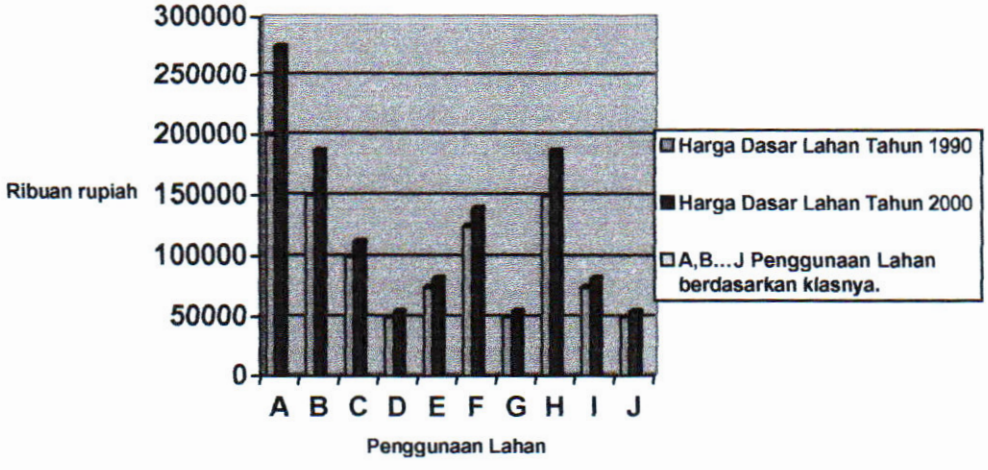
Dibuat Oleh : Heni Yusnita / 04412

Gambar 4. Peta Perubahan Harga Dasar Lahan Kecamatan Pancoran Mas tahun 1990 sampai 2000

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/



Diagram 1. Harga Dasar Lahan Di Kecamatan Pancoran Mas Tahun 1990 dengan Tahun 2000




### 6.2.1 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Dasar Lahan

Faktor penentu perubahan harga dasar lahan merupakan salah satu faktor yang dapat menentukan harga dasar lahan yang ada di suatu wilayah seperti pemerintah (intervensi pemerintah) dan sistem perpajakan yang ada di wilayah tersebut.

#### 6.2.1.1 Pemerintah

Pemerintah memiliki peran yang cukup besar dalam menetapkan harga dasar lahan yang ada pada suatu wilayah. Harga dasar lahan memiliki batasan yang jelas dan tertuang dalam rencana pemanfaatan lahan yang telah diumumkan serta mempunyai pengaruh yang nyata terhadap tinggi rendahnya harga pasaran lahan. Dalam hal ini konsep tata ruang pada hakekatnya berfungsi untuk mengatur peruntukan setiap jengkal lahan dan mengemukakan apa yang boleh dan tidak dilaksanakan sehubungan dengan bentuk pemanfaatan lahan. Pada daerah-daerah yang tidak boleh dibangun dengan sendirinya akan menampilkan harga pasaran lahan yang berbeda dengan daerah yang boleh di bangun. Daerah yang hanya diperuntukan bagi kawasan pengembangan industri akan berbeda harganya

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


dengan daerah yang hanya di peruntukan bagi kawasan pengembangan permukiman. Hal ini disebabkan karena konsumen pengembang industri tidak akan mau membeli lahan yang berada dalam kawasan pengembangan permukiman dan begitu pula sebaliknya. Demikian pula halnya dengan daerah yang diperuntukan bagi kawasan jalur hijau yang sama sekali tidak boleh di bangun dalam bentuk apapun kecuali sebagai kawasan yang hanya ditanami tumbuhan tentu tidak akan menarik konsumen pengembang industri maupun permukiman. Di daerah penelitian, pengaruh intervensi pemerintah belum nampak pengaruhnya walaupun perumusan tata ruang wilayahnya sudah ada. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang kurang dari masyarakat terhadap batas-batas peruntukan yang telah dirumuskan. Selain itu, hal ini terjadi karena kurangnya konsistensi dan konsekuensi aplikasi dari tata ruang yang sudah dirumuskan.

#### 6.2.1.2 Perpajakan

Perpajakan di beberapa negara dianggap berpengaruh pula terhadap penentuan harga dasar lahan dan harga pasaran lahan yang ada. Hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa penetapan pajak yang tinggi pada bidang-bidang lahan tertentu di anggap mengurangi pendapatan dari lahan tersebut. Dalam penentuan harga lahan yang bersangkutan, pemilik lahan akan membebankan kondisi tingginya pajak yang harus dikeluarkan untuk lahan tersebut kepada pembeli dengan cara mematok harga yang lebih tinggi daripada lahan yang mempunyai pajak yang lebih rendah.

### 6.3 Perubahan Harga Dasar Lahan

Perubahan harga dasar lahan di daerah ini menunjukan kenaikan bagi semua bentuk penggunaan yang dirinci berdasarkan klas lahan. Selama 10 tahun rerata seluruh harga dasar lahan secara relatif naik sebesar 50 persen. Pada Tabel 13 juga dapat menunjukan besarnya perubahan serta persentase perubahan harga dasar lahan.

Walaupun secara relatif rerata kenaikan harga dasar lahan tersebut sebesar 50 persen untuk semua klas dan bentuk penggunaan, tetapi kenaikan absolut untuk

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**


penggunaan lahan perumahan klas I naik sebesar 75.000 rupiah. Kenaikan terendah sebesar 5.000 rupiah untuk penggunaan lahan perumahan klas IV, lahan jasa klas III serta lahan pertanian klas II. Kenyataan tersebut menunjukan baik perbedaan harga dasar lahan maupun perubahan harga dasar lahan sangat ditentukan oleh bentuk penggunaan lahan dan klas lahan.

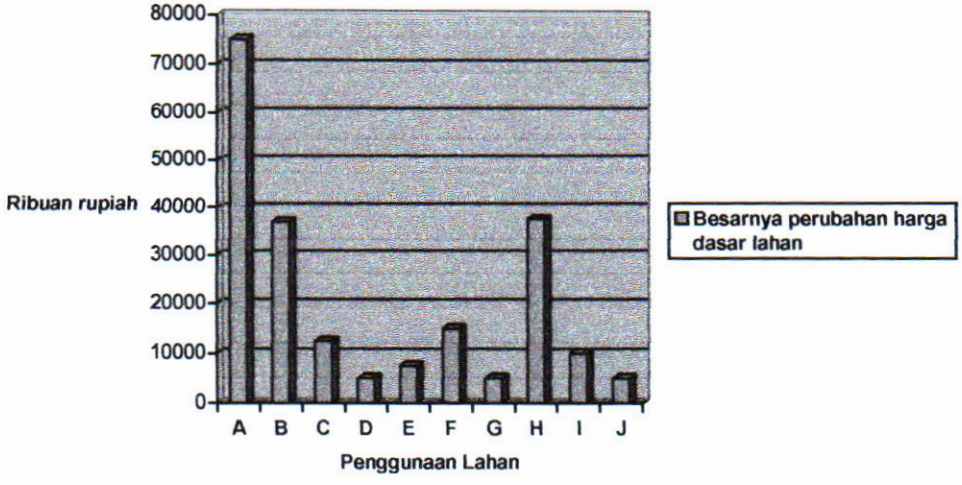
Dari tabel 13 dapat diketahui pula bahwa untuk penetapan harga dasar lahan ternyata hanya mendasarkan pada harga tahun sebelumnya dengan kenaikan rerata sebesar 5 persen setahun. Penetapan ini diperlukan untuk memenuhi ketentuan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975, maupun mengikuti perkembangan dan gejolak harga lahan akibat perkembangan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha. Penetapan harga dasar lahan juga dimaksudkan agar dapat dijadikan sebagai pedoman untuk suatu perencanaan yang memerlukan ruang berupa lahan. Mengingat besarnya persentase rerata naik sebesar 50 persen, maka untuk melihat besar kecilnya kenaikan perubahan harga dasar lahan dapat dilihat dalam uraian selanjutnya.

Penetapan harga dasar lahan sering menyebabkan masalah antara lain, spekulasi lahan. Penetapan harga dasar lahan yang tidak mendasarkan pada aktivitas dalam persil dapat menimbulkan perbedaan yang nyata antara harga dasar lahan dengan harga pasaran lahan.Walaupun rerata perubahan harga dasar lahan 50 persen, tetapi besar perubahannya sangat bervariasi seperti tersaji dalam diagram 2.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**



Diagram 2. Perubahan Harga Dasar Lahan Tahun 1990-2000




### 6.3.1 Sebaran Perubahan Harga Dasar Lahan

Sebaran perubahan harga dasar lahan seperti tersaji dalam gambar 3, ternyata perubahan tertinggi harga dasar lahan berada di sepanjang jalan utama yaitu jalan Margonda Raya, menyusul jalan utama lainnya seperti Jalan Dewi Sartika, Jalan Arif Rahman Hakin dan Jalan Pramuka dan Sawangan. Hal ini menunjukan bentuk penggunaan lahan serta klas lahan sekitar jalan utama telah menyerap pergeseran fungsi kota di daerah ini. Sedangkan untuk lahan pertanian terjadi perubahan kecil di bagian selatan.

Kecilnya perubahan harga dasar lahan di wilayah yang tidak dilalui oleh jalan utama sebagian besar disebabkan karena mayoritas penggunaan lahannya masih berbentuk pertanian. Selain itu diwilayah ini belum terdapat pusat kegiatan atau pusat pelayanan. Hal ini di sebabkan pula karena masih kurangnya sarana dan prasarana jalan khususnya jalan aspal diwilayah yang jauh dari jalan utama, yang dapat pula menyebabkan lahan diwilayah ini tidak mudah dijangkau atau kurang akses. Kurang aksesnya wilayah tanpa jalan utama telah mengakibatkan jual-beli lahan relatif kecil dibandingkan dengan jual beli lahan disekitar jalan

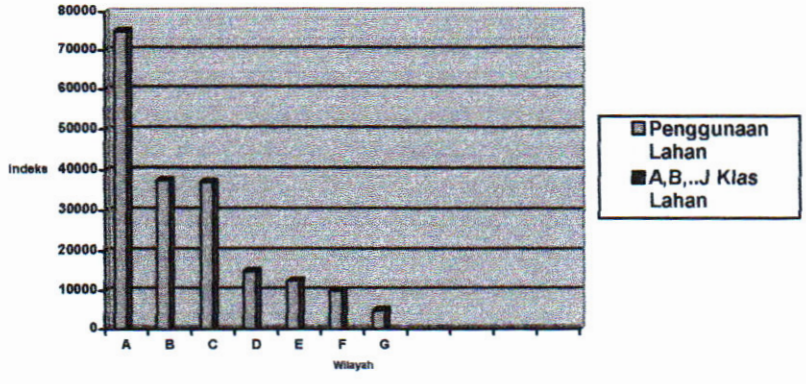
UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


utama. Mengingat dalam penetapan harga dasar lahan berdasarkan pada harga jual-beli lahan setempat, maka bila harga jual beli rendah menyebabkan harga lahan yang ditetapkan pun rendah.

### 6.3.2 Indeks Perubahan Harga Dasar Lahan

Pada tabel 13 tersaji besarnya indeks perubahan harga dasar lahan . Besar perubahan harga dasar lahan secara persentase sama, tetapi indeks perubahan harganya berbeda. Ternyata besarnya indeks perubahan harga dasar lahan berbeda dari yang tinggi 15,0 hingga yang terendah 1,0. Hal ini menunjukan bahwa indeks perubahan harga dasar lahan untuk bentuk penggunaan lahan dengan kelas lahannya sangat menentukan besar atau kecilnya indeks perubahan ini.

Diagram 3. Indeks Perubahan Harga Dasar Lahan Kecamatan Pancoran Mas




Penggunaan lahan perumahan menempati dengan seluruh kelas dari kelas I hingga kelas IV didaerah ini, juga indeks perubahan harga dasar lahan terendah 1,0 dari bentuk penggunaan lahan perumahan tergantikan. Hal ini memberikan arti bahwa pada wilayah ini sangat banyak terjadi perubahan penggunaan lahan diseluruh wilayah. Kenyataan ini pula memberi arti bahwa penggunaan lahan industri dibatasi keberadaannya di daerah ini. Perubahan harga dasar lahan juga sangat ditentukan besar atau kecilnya bentuk penggunaan lahan maupun kelas lahannya.

Indeks perubahan harga dasar lahan dipengaruhi oleh keberadaan jalan utama untuk sebaran perubahannya. Indeks perubahan harga dasar lahan tertinggi

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

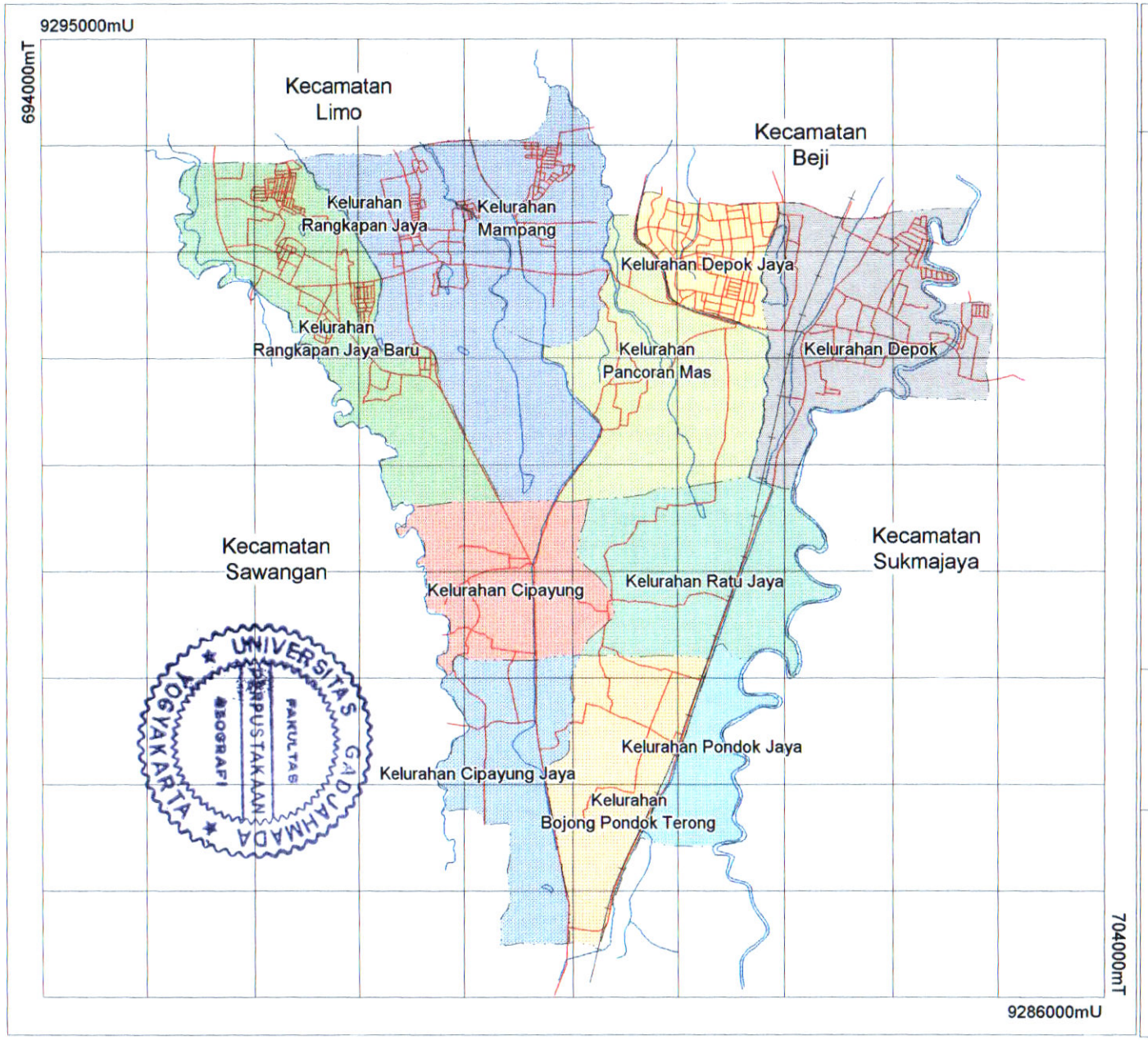
15,0 dan 7,5 mendominasi jalan utama khususnya jalan Margonda. Indeks perubahan harga dasar lahan rendah 1,0 meliputi wilayah di luar jalan utama. Sebaran indeks perubahan harga dasar lahan tersebut memperlihatkan bahwa jalan utama dikhususkan untuk menampung penggunaan lahan untuk menanpung penggunaan lahan dengan investasi besar pada sektor ekonomi. Hal ini sesuai dengan fakta yang ada bahwa disekitar jalan utama kini telah ada berbagai kegiatan ekonomi perkotaan.

Sebaran indeks perubahan harga dasar lahan di tetapkan berdasarkan lokasi jalan, bentuk penggunaan lahan serta kelas lahannya. Hal ini berarti lokasi lahan, bentuk penggunaan lahan serta kelas lahan sangat menentukan besar maupun kecilnya indeks perubahan harga dasar lahan. Dengan kata lain semakin jauh dari jalan utama sera bentuk penggunaan lahan pertanian , maka indeks perubahan harga dasar lahan akan semakin rendah.

### 6.4 Harga Pasaran Lahan

Harga pasaran lahan (market land value) adalah harga jual beli lahan setempat yang merupakan harga permintan dan penawaran penjualan yang dinyatakan dalam meter per segi . Oleh karena kebutuhan lahan untuk mengakomodasikan kegiatan selalu mengalami perubahan dan sementara itu ketersediaan lahan terbuka mengalami perubahan pula. Hal tersebut mengakibatkan terjadinya perubahan perimbangan antara penawaran dan permintaan akan lahan dari tempat yang satu ke tempat yang lain dari waktu ke waktu.

Secara umum dapat diungkapkan bahwa permintaan akan lahan selalu meningkat dari waktu ke waktu sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatannya. Oleh karena itu ketersediaan lahan yang dapat ditawarkan semakin berkurang maka hal ini akan mengakibatkan terjadinya gejala peningkatan harga pasaran lahan.




UNIVERSITAS GADJAH MADA
PERPUSTAKAAN FAKULTAS GEOGRAFI
YOGYAKARTA

# PETA PERUBAHAN HARGA PASARAN LAHAN DI KECAMATAN PANCORAN MAS, KOTA DEPOK TAHUN 1990-2000

Legenda

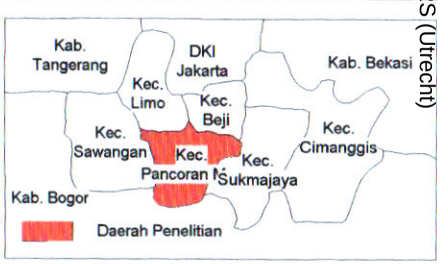
- Sungai
- Jalan
- Rel KA
- Batas Kelurahan
- Batas Kecamatan

- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 55.000,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 72.000,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 76.500,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 87.500,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 95.000,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 205.000,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 265.000,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 470.000,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 490.000,-
- Rata-rata Harga Pasaran Lahan Rp 560.000,-

Sumber : Survey lapangan tahun 2003

Skala 1 : 58.000

0 1.5 3
kilometres




Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Dibuat Oleh : Heni Yusnita / 04412

Gambar 5. Peta Perubahan Harga Pasaran Lahan Kecamatan Pancoran Mas tahun 1990 sampai 2000

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

### 6.4.1 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Pasaran Lahan

Pada sub bagian ini yang merupakan hasil pengamatan langsung dan wawancara bebas dengan nara sumber yang sangat mengetahui terhadap tinggi rendahnya harga pasaran lahan. Secara garis besar ada tiga faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga pasaran lahan di daerah penelitian yaitu: 1) Bentuk penggunaan lahan, 2) Aksesibilitas, dan 3) Ukuran luas lahan dan 4) Spekulator.

#### 6.4.1.1 Bentuk Pengunaan Lahan

Faktor yang pertama bentuk penggunaan lahan, tinggi rendahnya nilai suatu lahan yang ada pada suatu wilayah sangat ditentukan oleh bentuk penggunaan lahan yang ada pada wilayah tersebut. Bila bentuk penggunaan lahan pada suatu wilayah berubah, maka secara langsung akan diikuti dengan berubahnya harga lahan baik harga dasar lahan maupun harga pasaran lahannya. Bentuk penggunaan lahan kota yang bernilai tinggi hingga rendah adalah (1) lahan perusahaan , (2) lahan industri, (3) lahan jasa, (4) lahan tempat tinggal, (5) lahan pertanian dan (6) lahan lainnya. (Tabel 16).

Tabel 16. Bentuk Penggunaan Lahan Yang ada di Kecamatan Pancoran Mas

| Bentuk Penggunaan | Depok Jaya | | Depok | | Pancoran Mas | | Mampang | | Rangkapan Jaya | | Rangkapan Jy Baru | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lahan | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Pekarangan | 9 | 90 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 9 | 90 |
| Tegalan | 1 | 10 | | | | | | | | | | |
| Sawah | | | | | | | | | | | 1 | 10 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 |

lanjutan

| Bentuk Penggunaan | Ratu Jaya | | Pondok Jaya | | Bojong Pdk Terong | | Cipayung | | Cipayung Jaya | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lahan | f | % | f | % | f | % | f | % | f | % |
| Pekarangan | 6 | 60 | 6 | 60 | 3 | 30 | 4 | 40 | 4 | 40 |
| Tegalan | 2 | 20 | 3 | 30 | 3 | 30 | 2 | 20 | | |
| Sawah | 2 | 20 | 1 | 10 | 4 | 40 | 4 | 40 | 1 | 10 |
| Jumlah | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 5 | 50 |

( Data Primer dari Responden Tahun 2000)

Berdasarkan dari tabel 16, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden yang ada di wilayah ini (kelurahan Depok jaya, Depok, Mampang,

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


Pancoran Mas, Rangkapan Jaya dan Rangkapan Jaya Baru) hampir 90 persen dengan jenis penggunaan lahan pekarangan. Hal ini dikarenakan pada daerah ini terjadi peningkatan fungsi perkotan karena terjadinya pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah setempat ataupun oleh developper (pengusaha swasta).

Di Kelurahan Pondok Jaya, Bojong Pondok Terong, Cipayung dan Cipayung Jaya bentuk penggunaan lahan yang ada sebagian besar berupa sawah dan tegalan. Hal ini terjadi karena aktivitas perkotaan masih terpusat di Kelurahan Mampang dan Depok Jaya serta di sekitar jalan utama dengan kondisi jalan yang sangat baik berbeda halnya dengan kondisi jalan yang ada di Kelurahan lain.

### 6.4.1.2. Aksesibilitas

Faktor yang kedua aksesibilitas, faktor aksesibilitas merupakan faktor terpenting yang menentukan tinggi rendahnya nilai jual lahan. Beberapa model yang menghubungkan kondisi aksesibilitas dengan sewa lahan banyak dikemukakan oleh para pakar dalam hal ini membuktikan pula keterkaitan antara aksesibilitas dengan nilai jual lahan. Dengan demikian terlihat bahwa tinggi rendahnya nilai lahan pada suatu tempat yang dipengaruhi oleh aksesibilitas tersebut akan mengakibatkan terciptanya sebaran lokasi nilai jual lahan yang berbeda-beda.

Untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan antara faktor-faktor aksesibilitas (X1 sampai X15) dengan perubahan harga lahan (Y), maka dilakukan analisis koefisien korelasi dengan menggunakan program SPSS. Berdasarkan dari hasil analisis maka akan dapat diketahui kuat lemahnya hubungan tiap prediktor dengan kriterium. Hasil analisis koefisien korelasi(r) dan matrik koefisien korelasi antara prediktor-prediktor dengan kriterium dapat disimak pada lampiran 2.

Dengan menggunakan uji signifikan F dengan antara aksesibilitas dengan harga lahan menunjukan bahwa seluruh faktor aksesibilitas mempunyai nilai koefisien korelasi negatif dengan kriterium. Hal ini berarti disatu pihak nilai prediktor akan meningkat tetapi dipihak lain besarnya kriterium akan menurun. Besarnya nilai hubungan dari masing-masing prediktor dengan koefisien terendah yakni 0,104 untuk prediktor jarak ke SMP terdekat (X11) hingga prediktor dengan

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**



nilai koefisien korelasi tertinggi yakni luas lahan (X1). Hal ini berarti masing-masing prediktor mempunyai kekuatan hubungan yang berbeda-beda dengan kriterium. Walaupun demikian hal ini belum mencerminkan besarnya pengaruh prediktor terhadap kriterium, oleh karena itu perlu dilakukan analisis lebih lanjut dengan menggunakan analisis regresi berganda sampai uji T.

Dari hasil korelasi (lihat lampiran 2), diperlihatkan bahwa dari 12 prediktor faktor aksesibilitas (X1 sampai X14) diketahui nilai probabilitas dari masing-masing faktor adalah 0,000. Hal ini berarti semua prediktor memang secara nyata berkorelasi, kecuali untuk jarak ke SD, SMP, dan SMU terdekat yang memiliki nilai probabilitas diatas 0,000 yakni sebesar 0,21 untuk jarak ke SD terdekat, 0,146 untuk jarak ke SMP terdekat dan 0,018 untuk jarak ke SMU terdekat. Hal ini menunjukan bahwa masing-masing prediktor tersebut tidak berkorelasi dengan perubahan harga lahan di Kecamatan Pancoran Mas atau dengan lain kata bahwa masing-masing prediktor tidak memberikan pengaruh yang cukup kuat terhadap perubahan harga lahan yang terjadi di Kecamatan Pancoran Mas. Hal ini tentu saja mengindikasikan bahwa sebagian besar faktor aksesibilitas mempunyai hubungan yang nyata dan kuat dengan perubahan harga lahan.

Besarnya nilai koefisien korelasi dari faktor-faktor aksesibilitas dalam hubungannya dengan perubahan harga lahan mencerminkan banwa kemudahan dijangkaunya suatu lokasi lahan menentukan besarnya hubungan antara predictor-prediktor aksesibilitas dengan kriterium atau perubahan harga lahan . Hal ini berarti lahan yang mempunyai aksesibilitas tinggi akan semakinbanyak dibutuh oleh orang. Dengan lain perkataan bahwa lembaga atau perorangan akan berani untuk membayar mahal bagi lahan yang mempunyai aksesibilitas tinggi serta memiliki lokasi dan letak yang strategis.

Mengingat bahwa korelasi belum dapat menyatakan pengaruh tiap faktor atau prediktor terhadap perubahan harga lahan, maka perlu dilakukan analisis lebih lanjut dengan menggunakan analisis regresi berganda dari angka rerata (mean) dan simpangan baku (standart deviasi).

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


Analisis ini dapat dilanjutkan bila antara prediktor dengan kriterium atau antara prediktor itu sendiri mempunyai hubungan yang nyata dan kuat dengan derajad kepercayaan 99 persen atau lebih. Hal ini mengingat bahwa seluruh prediktor yang tidak mempunyai pengaruh terhadap perubahan harga lahan di Kecamatan Pancoran Mas dengan sendirinya tidak terlibat dalam persamaan regresi.

Berdasarkan dari hasil regresi dapat diketahui bahwa dari 15 prediktor ternyata hanya ada tiga prediktor yang terlibat dalam persamaan regresi berganda. Untuk melihat seluruh hasil regresi dan nilai koefisien regresi dan signifikan T, tersaji dalam lampiran 2. Prediktor yang terlibat dalam persamaan regresi yakni jarak ke pasar, jarak ke toko eceran kebutuhan pokok dan jalan kedua. Beradasarkan dari analisis koefisien regresi berganda didapatkan nilai R sebesar 0,963 dengan nilai signifikan F 0,000 yang menunjukan hubungan antara prediktor dengan kriterium adalah kuat.

Dengan kuatnya hubungan antara prediktor dengan kriterium maka dapat diketahui besar sumbangan seluruh prediktor terhadap kriterium yang dinyatakan dengan R square. Dari hasil regresi diketahui bahwa nilai R square adalah 0,916. Hal ini berarti dari seluruh prediktor secara bersama telah memberikan sumbangan sebesar 91,6 persen terhadap kriterium. Dengan perkataan lain bahwa faktor-faktor penyebab perubahan harga lahan di Kecamatan Pancoran Mas memberikan pengaruh sebesar 91,6 persen terhadap perubahan harga lahan dan berarti sisanya 8,4 persen merupakan pengaruh dari prediktor lain atau faktor lain di luar prediktor yang diteliti.

Berdasarkan dari uraian tersebut, maka dapat di ketahui bahwa faktor aksesibilitas di samping sebagai faktor yang paling kuat dan nyata hubungannya dengan perubahan harga lahan, juga memberikan pengaruh yang nyata terhadap indeks perubahan harga lahan. Hal ini tentu saja sejalan dengan pendapat Alonso yakni kegiatan eceran telah merebut lokasi sentral. Hal ini di karenakan pusat perbelanjaan harus mudah dijangkau dari segala arah serta dengan segala jenis sarana transportasi baik transportasi umum maupun sarana trasportasi pribadi.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


Selain itu hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Depok (1995). Dalam analisis tentang penentuan harga lahan di Kota Depok, diketahui bahwa harga lahan yang berada di pusat kegiatan atau jalan dengan aksesibilitas tinggi nilainya selalu lebih tinggi daripada wilayah yang berada tidak di sekitar pusat kegiatan dan jalan utama (aksesibilitas rendah).

Hal ini tentu saja dapat diperkuat dengan fakta yang ada didaerah penelitian, bahwa kenampakan kekotaan telah terlihat disekitar jalan utama yakni jalan Margonda. Selain itu sarana dan prasarana pelayanan umum banyak teerdapat di wilayah ini, selain itu wilayah ini juga merupakan wilayah perpanjangan tangan dari para pemilik modal di kota. Gejala tersebut nyata dengan muncul dan berkembangnya kegiatan-kegiatan antara lain pusat perbelanjaan seperti mall, mini market, pusat pendidikan seperti perguruan tinggi dan hotel. Hal ini berarti di daerah penelitian mempunyai letak yang strategis dan aksesibilitas tinggi sehingga diminati oleh banyak orang atau lembaga.

### 6.4.1.3 Ukuran Luas Lahan

Faktor yang ketiga adalah ukuran luas lahan, pola luasan lahan juga merupakan salah satu faktor yang menentukan tinggi rendahnya harga pasaran lahan didaerah penelitian. Lahan yang mempunyai luasan besar oleh harga pasaran lahan (biasanya setara dengan luasan untuk pembangunan sebuah bangunan tempat tinggal atau < 1000 meter persegi), akan mempunyai harga pasaran lahan per satuan luas yang lebih tinggi daripada lahan yang memiliki luas < 1000 meter persegi .Aspek berikutnya berkaitan dengan kemudahan suatu persil lahan untuk dipecah-pecah menjadi bagian yang lebih kecil. Untuk lahan yang mudah dipecah-pecah menjadi bagian yang lebih kecil akan berbeda dalam hal harga pasaran lahannya dengan lahan yang tidak mudah untuk dipecah-pecah kedalam bagian yang lebih kecil. Oleh karena adanya hambatan penjualan lahan yang tidak mudah untuk dipecah-pecah adalah lebih besar, maka harga pasaran lahannya pun cenderung lebih rendah. Untuk daerah sekitar Kecamatan Pancoran Mas hal ini berlaku pada lahan persawahan.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


Sementara itu untuk lahan pekarangan upaya pemecahan sangat mudah sehingga penjualan ataupun pembelian dapat menentukan selera luasan yang akan dibituhkan untuk dijual ataupun dibeli, sedangkan untuk lahan persawahan tidak boleh dipecah untuk diperjualbelikan tanpa adanya izin proses pengeringan menjadi lahan pekarangan terlebih dahulu dan hal ini harus melalui proses yang panjang. Untuk transaksi jual beli harus memenuhi beberapa persyaratan tertentu, antara lain pembeli harus berdomisili di Kecamatan yang bersangkutan dan pengalihan hak harus menyangkut semua satuan persil. Hambatan-hambatan seperti ini cenderung untuk mengurangi minat membeli lahan persawahan daripada lahan pekarangan dan akibatnya permintaan akan lahan persawahan akan akan lebih rendah dibandingkan dengan permintaan akan lahan pekarangan. Kondisi ini akan diikuti oleh lebih rendahnya harga pasaran lahan pada lahan persawahan daripada lahan pekarangan.

#### 6.4.1.4 Spekulator

Gejala spekulasi lahan adalah suatu gejalsa yang menjelaskan adanya perilaku jual beli lahan dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan setinggi-tingginya dengan cara menahan sejumlah bidang lahan tertentu sampai waktu tertentu dimana harga lahan telah mencapai tingkat yang di anggap menguntungkan untuk menjual kembali (Bryant, Russwurm, Mclellan, 1982; Wadhva, 1983). Asumsi kenaikan harga lahan yang dimiliki oleh pemilik lahan sangat mempengaruhi tinggi rendahnya harga pasaran lahan yang dipatok. Harga lahan yang dipatok seseorang spekulator lahan selalu dikaitkan dengan gejala kecenderungan peningkatan harga lahan sampai waktu tertentu.

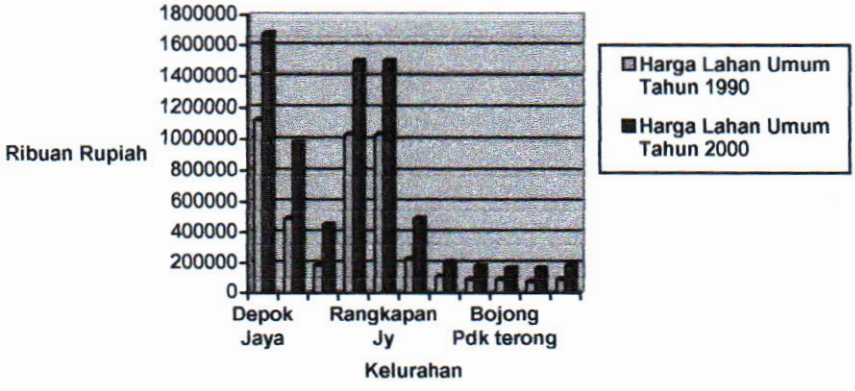
### 6.5 Perubahan Harga Pasaran Lahan

Perubahan harga pasaran lahan di Kelurahan Pancoran Mas dari sejumlah sampel, diketahui bahwa untuk wilayah yang dilalui oleh jalan utama akan mempunyai perubahan lahan umum lebih besar dibandingkan dengan wilayah yang tidak dilalui oleh jalan utama. Dengan mengabaikan inflasi selama kurun waktu dari tahun 1990 dengan tahun 2000, perubahan harga pasaran lahan

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


tertinggi terjadi di beberapa kelurahan yakni Kelurahan Mampang,ss kelurahan Depok Jaya dan kelurahan Depok. Sedangkan untuk beberapa kelurahan lainnya kenaikan yang terjadi tidak terlalu tinggi (diagram 4).

Diagram 4. Perubahan Harga Pasaran Lahan di Kecamatan Pancoran Mas Tahun 2000




Besarnya perubahan harga lahan tertinggi di beberapa kelurahan di Kecamatan Pancoran Mas dapat dimaklumi mengingat wilayah ini telah banyak menyerap pergeseran fungsi kota. Fungsi perkotaan yang ada meliputi lahan jasa kelembagaan seperti kantor-kantor pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Lahan perusahaan meliputi usaha ekonomi seperti restoran, toko, galeri seni bahkan hotel. Banyaknya fungsi kota di wilayah ini jelas mempengaruhi permintaan lahan disini, hal ini mengakibatkan lahan bergerak naik karena lahan strategis ini terbatas jumlahnya.

### 6.5.1 Sebaran Perubahan Harga pasaran lahan

Sebaran harga pasaran lahan sangat berbeda-beda baik antar wilayah maupun antar lokasi yang satu dengan lokasi yang lainnya dalam satu wilayah. Seperti di Kelurahan Depok, Mampang dan Depok Jaya. Jalan-jalan arteri yang ada pada wilayah ini paling menonjol jika dibandingkan dengan kelurahan yang lainnya. Hal ini tentu saja dikarenakan jalan ini merupakan jalan utama dengan intensitas kendaraan tinggi, selain itu tingkat perubahan harga pasaran lahan pada

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/



jalan-jalan yang ada di wilayah ini merupakan jalan kelas I. Hal ini merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perubahan harga pasaran lahan.

Di Kelurahan Depok Jaya, karena lokasinya dekat dengan pusat kota dan dengan kemudahan aksesibilitas yang ada telah membuat daerah ini memiliki nilai lahan umum jauh lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah lain yang ada di Kercamatan Pancoran Mas. Berbeda halnya dengan daerah yang berlokasi di Kelurahan Cipayung dan Pondok Jaya karena nilai lahan umumnya rendah disebabkan di daerah ini aksesibilitas yang ada masih kurangn disamping itu kedua daerah ini berada jauh dari pusat kota atau pusat keramaian seperti pasar atau mall. Oleh karena itu daerah ini akan sama berkembang dengan daerah yang lain apabila dibangun pusat-pusat ekonomi perdagangan seperti pasar atau mall. Selain itu dilengkapi pula dngan sarana dan prasarana jalan yang memadai (Gambar 5. Peta Perubahan Harga Pasaran Lahan di Kecamatan Pancoran Mas)

### 6.5.2 Indeks Perubahan Pasaran Lahan

Pengertian indeks perubahan harga pasaran lahan adalah ukuran perbandingan antara selisih harga lahan dalam dua periode waktu yang berbeda dengan selisih dua periade waktu tersebut. BIla indeks 1,0 artinya perubahan harga lahan = 1.0 X 10 (tahun) X 10.000 (rupiah) = 100.000 rupiah. Bila indeks perubahan harga lahan 10,0 maka dimaksudkan perubahan harga lahannya 100.000 rupiah.

Dari sejumlah sampel didapatkan indeks perubahan harga pasaran lahan tertinggi lebih banyak terdapat disekitar jalan utama. Sedangkan untuk wilayah yang tidak dilalui oleh jalan utama, indeks perubahan harga lahan utama tidak dijumpai. Hal ini menyatakan bahwa indeks perubahan harga lahan di bedakan oleh letak lokasi ataupun wilayahnya.

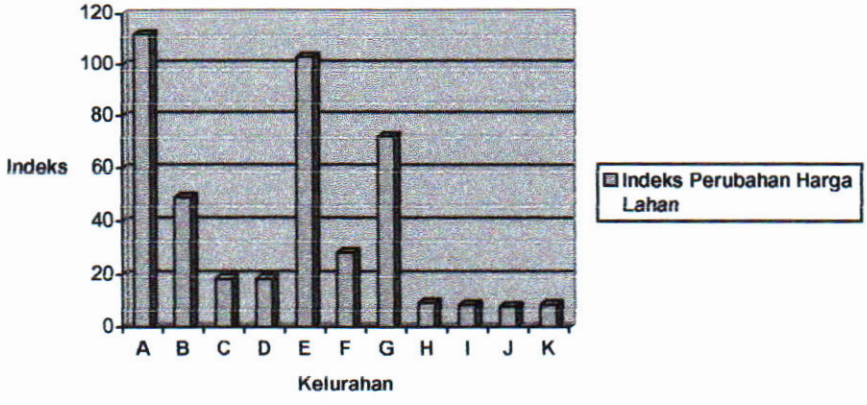
Secara persentase di beberapa Kelurahan seperti Pancoran Mas, Mampang, Rangkapan Jaya Baru, Pondok Jaya, Bojong Pondok Terong, Cipayung dan Cipayung Jaya memiliki nilai prosentase perubahan harga lahan yang cukup besar yakni antara 100 sampai 150 persen. Tetapi bila disimak berdasarkan indeks

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/


perubahan harga lahannya, maka pada wilayah-wilayah ini memiliki nilai indeks harga yang relatif kecil yakni kurang dari 40.

Berbeda halnya dengan indeks harga pasaran lahan di beberapa kelurahan seperti Depok Jaya, Depok, Rangkapan Jaya dan Ratu Jaya yang pada umumnya mempunyai prosentase perubahan harga lahan kecil yakni sebesar 50 persen, tetapi memiliki nilai indeks harga pasaran lahan yang besar yakni antara 80 sampai 170. Hal ini menunjukan bahwa pada wilayah yang dilalui oleh jalan utama secara persentase dua kali lebih besar dari wilayah yang tidak dilalui oleh jalan utama. Pernyataan tersebut menyatakan bahwa jauh atau dekatnya dari jalan ikut menentukan besar atau kecilnya persentase perubahan harga lahan yang ada. Selain itu harga lahan juga ditentukan oleh kemudahan di jangkaunya wilayah (aksesibilitas).

Diagram 5 Indeks Perubahan Harga Lahan di Kecamatan Pancoran Mas Tahun 2000




Dari dari sejumlah sampel yang ada dan setelah dilakukan perhitungan, maka dapat diketahui nilai indeks perubahan harga pasaran lahan yang ada di Kecamatan Pancoran Mas. Berdasarkan dari klasifikasi tersebut di bawah ini, maka untuk indeks perubahan harga lahan yang nilainya kurang dari 55 dikategorikan rendah, indeks perubahan harga lahan 55 hingga 102,5 dikategorikan sedang dan lebih daro 102,5 dikategorikan tinggi. Pada tabel diatas juga menunjukan jumlah indeks perubahan harga pasaran lahan rendah meliputi 70,48 persen, sedang 20,95 persen dan tinggi meliputi 9,0 persen (Tabel 17).

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Tabel 17 : Indeks Perubahan harga pasaran lahan di Kecamatan Pancoran Mas

| Indeks | Jumlah Responden | Persentase | Keterangan |
|---|---|---|---|
| Kurang dari 55 | 74 | 70,48 | Rendah |
| Antara 55 sampai 102,5 | 22 | 20,95 | Sedang |
| Lebihdari 102,5 | 9 | 8,57 | Tinggi |
| Jumlah | 105 | 100 | |

(Sumber: Data Primer dari Responden)

Hal tersebut menyatakan bahwa hubungan indeks perubahan harga lahan mempunyai kecenderungan hubungan negatif yang berarti bahwa semakin kecil indeks perubahan harga lahan akan semakin banyak jumlahnya. Berdasarkan dari uraian serta penjelasan pada tabel diatas ternyata rerata indeks perubahan harga pasaran lahan jauh lebih besar daripada indeks perubahan harga dasar lahan. Hak ini mencerminkan bahwa perubahan harga lahan dalam penetapannya tidak mempertimbangkan aktivitas yang ada di suatu persil atau situs.

Dari uraian tersebut maka hipotesa 1 yang berbunyi "terdapat perbedaan yang sangat nyata antara indeks perubahan harga pasaran lahan dengan indeks perubahan harga dasar lahan pada tahun 1990 dengan tahun 2000 terbukti .

Tingginya indeks perubahan harga pasaran lahan dibandingkan dengan indeks perubahan harga dasar lahan terjadi karena indeks perubahan harga dasar lahan ditetapkan ditetapkan setahun sekali. Di sisi lain harga dasar lahan hanya merupakan dasar bagi pemberian suatu hak atas lahan, juga harga dsar lahan merupakan rerata jual beli lahan dalam satu tahun. Harga pasaran lahan sebagai harga yang ditawarkan penjual atau permintaan pembeli di pasar bebas. Sehingga lebih berdasarkan atas nilai ekonomi semata. Pernyataan tersebut menyatakan bahwa perbedaan harga dasar lahan dan harga pasaran lahannya di tentukan oleh jual beli serta harga penawaran ataupun permintaan lahan secara bebas.

Di Kelurahan Mampang, Depok Jaya, Depok dan Rangkapan Jaya lokasi jalan tidak menunjukan adanya indeks perubahan harga pasaran lahan yang rendah karena pada wilayah ini kondisi jalan yang ada termasuk kedalam jalan kelas satu. Hal ini menandakan permintaan dan penawaran lahan di wilayah ini sangat tinggi sehingga orang akan berani untuk membayar lebih mahal untuk

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

memiliki lahan pada lokasi ini. Kenyataan ini mengindikasikan bahwa wilayah ini sangat strategis dengan aksesibilitas tinggi.

Pada Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Ratu Jaya, Pondok Jaya dan Pancoran Mas memiliki lokasi dan kondisi jalan kelas dua atau sedang, dimana kondisi jalan yang ada di sekitar wilayah ini 50 sampai 75 persen dalam kondisi tidak berlubang. Tetapi ada beberapa lokasi jalan yang mempunyai indeks perubahan harga pasaran lahannya kategori rendah. Hal ini menunjukan bahwa di wilayah ini terdapat lokasi lahan yang kurang strategis serta tingkat aksesibilitas rendah. Kenyataan ini dapat terlihat dari kurangnya fungsi kota yang ada di wilayah ini

Di wilayah Kelurahan Cipayung, Cipayung Jaya dan Bojong Pondok Terong hanya dijumpai dua buah lokasi jalan yang mempunyai indeks perubahan harga pasaran lahan rendah. Hal ini mencerminkan permintaan lahan di wilayah ini tergolong rendah, karena di wilayah ini kurang mempunyai jalan yang berkualitas baik. Di lain sisi bentuk penggunaan lahan yang paling dominan adalah berupa penggunaan lahan pertanian sehingga wilayah ini jarang dilalui oleh sarana transportasi umum. Hal ini tentu saja menyebabkan terjadinya pergeseran fungsi kota masih belum ada. Kecilnya permintaan lahan dibandingkan dengan persediaan lahan yang relatif lebih luas daripada wilayah lain telah menyebabkan pergerakan naik untuk harga lahan sangat kecil. Kenyataan ini mengindikasikan bahwa wilayah ini kurang strategis dengan aksesibilitas rendah. Wilayah ini sangat bertolak belakang dengan kondisi wilayah di kelurahan Mampang, Depok Jaya dan Depok dimana segala jenis sarana dan prasarana transportasi baik transportsi umum maupun pribadi sudah sangat banyak.

Berdasarkan dari uraian tentang indeks perubahan harga pasaran lahan tersebut, maka hipotesa kedua yang berbunyi " indeks perubahan harga pasaran lahan yang tinggi lebih banyak terjadi di daerah yang mempunyai aksesibilitas tinggi daripada di daerah yang mempunyai aksesibilitas rendah" terbukti. Sedangkan untuk mengetahui kuat lemahnya pengaruh faktor aksesibilitas terhadap perubahan harga lahan di Kecamatan Pancoran Mas dapat dibuktikan dengan melihat hasil dari regresi berganda dengan menggunakan program SPSS.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Dari hasil regresi berganda antara variabel banyaknya kendaraan umum per hari dengan perubahan harga lahan di Kecamatan Pancoran Mas diketahui memiliki nilai signifikansi di bawah 0,05 yakni sebesar 0,00. Oleh karena itu kedua variabel ini saling mempengaruhi. Selain itu angka R yang ada sebesar 0,684 yang menunjukan bahwa adanya korelasi atau hubungan antara perubahan harga lahan di Kecamatan Pancoran mas dengan ketiga variabel independennya adalah kuat. Untuk nilai Koefisien Determinansi atau angka Adjuted R Square 0,468 hal ini mengindikasikan bahwa sekitar 46,8 persen variansi banyaknya kendaraan umum per hari di wilayah penelitian dapat di jelaskan oleh variansi dari ketiga variabel independen. Untuk sisanya yakni sekitar 55.2 persen dijelaskan oleh sebab-sebab yang lain.

Selain itu dapat diketahui pula nilai Standart Error of Estimate (SEE) yakni 0,2885 atau sekitar 28,85 ribu per bulan. Dimana semakin kecil nilai SEE akan membuat model regresi semakin tepat dalam memprediksi variabel dependen. Dari hasil uji anova atau F test di dapat F hitung sebesar 29,601 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,000. Dikarenakan nilai probabilitas (0,000) jauh lebih kecil dari 0,056, maka model regresi dapat dipakai untuk memprediksi besarnya perubahan harga lahan yang terjadi di Kecamatan Pancoran Mas.

Berdasarkan dari uraian diatas, maka hipotesa kedua yang berbunyi " indeks perubahan harga pasaran lahan yang tinggi lebih banyak terjadi didaerah yang mempunyai aksesibilitas tinggi daripada di daerah yang mempunyai aksesibilitas rendah" terbukti. Dengan perkataan lain bahwa aksesibilitas tinggi mempunyai hubungan dengan besar kecilnya indeks perubahan harga pasaran lahan. Dimana semakin akses suatu wilayah, maka indeks perubahan harga lahannya semakin tinggi.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA

**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**

Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)

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



UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

## Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan dari hasil analisis yang dilakukan serta dari hasil pembahasan maka dapat disimpulkan :

1. Ada perbedaan yang signifikan antara HDL dengan HPL. Hal ini dikarenakan HDL merupakan harga jual beli lahan setempat yang bukan merukan harga permintaan dan penawaran penjualan yang ditetapkan oleh PemDa setempat, sedangkan HPL merupakan harga jual beli lahan yang merupakan harga permintaan dan penjualan dari pemilik lahan. HPL dapat mencapai 50 kali lipat dari HDLnya.
2. Faktor aksesibilitas di samping sebagai faktor terkuat dalam hubungannya dengan perubahan harga lahan juga merupakan faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi indeks perubahan harga lahan. Hal ini dikarenakan kemudahan di jangkaunya suatu lokasi telah menyebabkan biaya transportasi ke tempat lain seperti ke tempat kerja atau ke pusat kota lebih rendah. Sehingga akan lebih menguntungkan untuk membeli lahan di sekitar pusat kota daripada di pusat kota itu sendiri. Selain itu dengan adanya pergerakan fungsi kota dari daerah dalam kota ke sekitarnya telah memberikan nilai yang positif bagi wilayah sekitarnya.
3. Wilayah yang mempunyai tingkat aksesibilitas tinggi dan memiliki lokasi yang strategis memiliki indeks perubahan harga lahannya tinggi pula, sebaliknya untuk wilayah yang aksesibilitas rendah akan memiliki indeks perubahan harga lahan yang rendah. Peningkatan harga lahan pada lokasi yang jauh dari pusat kegiatan nilainya akan relative lebih rendah daripada wilayah yang dekat dengan pusat kegiatan. Hal ini dikarenakan perubahan harga lahan sangat dipengaruhi sekali oleh aksesibilitasnya. Proses jual beli lahan pun akan lebih banyak terjadi pada daerah yang berdekatan dengan fasilitas pelayanan dan daerah-daerah yang memiliki aksesibilitas karena dianggap dapat memberikan keuntungan dari segi ekonomi.
4. Kebijakan pemerintah yang telah ada seperti UU penatagunaan lahan diharapkan dapat mengontrol tingkat jual beli lahan pada daerah tertentu

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

seperti kawasan lindung dan daerah resapan air agar tidak terjadi kerusakan lingkungan.

**Saran**

Berdasarkan dari kesimpulan di atas, sebaiknya tidak melakukan prediksi terhadap harga lahan umum. Hal ini dikarenakan pada kenyataanya dilapangan, perubahan atau peningkatan harga lahan umum sebagian besar terjadi karena adanya permintaan an penawaran akan lahan yang ada. Hara lahan yang ada pada suatu wilayah selain ditentukan sekali oleh lokasi dan letaknya juga ditentukan oleh pemilik lahan itu sendiri. Pada saat terjadinya proses tawar menawar harga lahan antara pemilik lahan dengan pihak yang membutuhkan lahan ditentukan pula oleh kestrategisan lokasi lahan tersebut juga oleh faktor aksesibilitasnya.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR PUSTAKA

Agenda 21 Indonesia, *Strategi Nasional Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, 1997. Jakarta: Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup

Bintarto, 1984, *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Jakarta. Ghalia Indonesia.

Bintarto dan Surastopo, H,S. 1987. *Metode Analisa Geografi*. Jakarta. LP3 ES.

Catwallader, M.T. 1985. *Analytical Urban Geography*, London: Edward Arnold.

Chanond, C. 1987. "Recent Change in The Land Market on The Urban Fringe of Bangkok". *ITC Journal*. 1987-3: 211-221.

Chapin, F. S.1965. *Urban Land Use and Planning*, Urban: University of Illinas.

Charles-Hammond, W. 1979. *Elements of Human Georaphy*. London. George Allen and Unwin.

Colby, Charles. 1933. "Centrifugal and Centripetal Forcess in Urban Geography", *Annual of The Association of American Geographers*, Vol:23.

Daldjoeni, N. 1985. *Seluk Beluk Masyarakat Kota (puspa ragam sosiologi kota dan ekologi sosial)*. Bandung. Penerbit Alumni.

Devas, Nickand, Rakodi, C (eds). 1992. "Managing Fast Growing Cities", *Longman Scientific and Technical*. USA. New York Press.

Direktorat Agraria DKI. 1987. *Kerangka Dasar Penentuan Harga Tanah*, Jakarta. Direktorat Agraria DKI. Publikasi No.18.

Drakakis-Smith, D. 1980. Urbanization, Housing and The Development Process, New York: St. Martin's Press.

ESCAP, 1979. *Guidline for Intergrated Rural Centre Planning*, Bangkok: Economics and Social Commision for Asiaand The Pasific(ESCAP).

FAO. 1983. *Land and Water Resources Development in East Sumatera*. Technical Report 3. Rome: United Nation Development Programme.

Hagget, P. 1983. *Geography a Modern Synthesis*. New York. Harper and Row.

Harvey, David, 1973. Explanation in Geography, Edward Arnold Publisher, London.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Jayadinata, J, T. 1986. *Tata Guna Lahan Dalam perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung. Penerbit Alumni.

Pamudji, S. 1985. *Pembinaan Perkotaan di Indonesia, Tinjauan dari Aspek Administrasi Pemerintah*. Jakarta. PT. Gramedia Pustaka Utama.

Peter, J,M. 1986. "The Indonesian City", *Studien in Urban Development and Planning*. Holland. Foris Publication.

Rhind, David and Hudson, Ray, 1980. *Land Use*, Methuen and Co. Ltd. London.

Ritohardoyo, Su., 2001. Perkembangan Perumahan dan Konversi Lahan di Sekitar Kota Yogyakarta, dalam Forum Geografi (Jurnal Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta), No:29/XV/Resem/2001, Hal 1-17.

Sandy, I, M. 1977. *Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia*. Jakarta. Direktorat Tata Guna Tanah Dir.Jen. Agraria Departeman Dalam Negeri. Publikasi No. 75.

Soedjono, D. 1978. *Segi-segi Hukum Tentang Tata Bina Kota di Indonesia*. Bandung. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama.

Sugiyono. 2000, *Statistik Untuk Penelitian*, Bandung. CV Alfabeta.

Sugiarto. Siagian, D. Sunaryanto, L, T. 2001. *Teknik Sampling*. Jakarta. Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama.

Word Bank, 1994, *Indonesia: Environment and Development*, Washington, D.C: World Bank.

Yunus, H,S. 1980. *Perkembangan Kota dan Faktor-Faktornya*. Yogyakarta. Fakultas Geografi UGM.

Yunus, H,S. Ritohardoyo, Su dan Effendi, T,N. 1980. *Studi Pemekaran Kotamadya Yogyakarta*. Yogyakarta. Fakultas Geografi UGM.

UNIVERSITAS GADJAH MADA



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

| No. | Nama | Kelurahan | Umur | Jenis Kelamin | Hubungan Keluarga | Pendidkan | Status Perkawinan |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | H. Doel | Depok Jaya | 83 | Laki-laki | Kepala RT | 6 | Kawin |
| 2 | Hj. Azizah | Depok Jaya | 51 | Perempuan | Istri | 9 | Kawin |
| 3 | Drs.KH. Salim Ibrahim | Depok Jaya | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 4 | Drs. H. Damanhuri | Depok Jaya | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 5 | Berthard S.H | Depok Jaya | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 6 | Togu S. SE | Depok Jaya | 41 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 7 | Mulani MK | Depok Jaya | 42 | Laki-laki | Kepala RT | 11 | Kawin |
| 8 | Hariyadi D | Depok Jaya | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 9 | Budiono Spd | Depok Jaya | 40 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 10 | A.Sofian | Depok Jaya | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 11 | H. Manahan SH | Depok | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 12 | Drs. H.Machruf A | Depok | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 13 | H.Arifin.Ssi | Depok | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 14 | H.Sudarno SE | Depok | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 15 | drg.Radar | Depok | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 16 | Darsono | Depok | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 17 | Rafei A.Sip | Depok | 33 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 18 | Ir.Imam B | Depok | 33 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 19 | Suhandi St | Depok | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 20 | H.Rizal | Depok | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 21 | H.Harun Ssi | PancoranMas | 39 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 22 | A. Dahlan.Spd | PancoranMas | 33 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 23 | Bambang Sutopo.MBA | PancoranMas | 36 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 24 | Haryono SE | PancoranMas | 40 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 25 | Syahrir Said | PancoranMas | 56 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 26 | Drs.Sasono | PancoranMas | 47 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 27 | Siswanto | PancoranMas | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 28 | Agus Sutondo | PancoranMas | 36 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 29 | H.Amsir | PancoranMas | 60 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 30 | Ikusdiharto.Spd | PancoranMas | 42 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 31 | M.Amir.SH | Mampang | 30 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 32 | Sutadi MBA | Mampang | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 33 | Boedi.SH | Mampang | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 34 | H. Naming | Mampang | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 35 | Saliman s | Mampang | 44 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 36 | M.Hasbullah | Mampang | 40 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 37 | H. Aligani | Mampang | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 38 | Dra.Endang W | Mampang | 48 | Perempuan | Istri | 19 | Kawin |
| 39 | Drs.H Yuyun WS | Mampang | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 40 | Drs.H.Nanang | Mampang | 40 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 41 | Drs.Moh.Ridwan | Rangkapan Jaya | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 42 | Drs.Endang R | Rangkapan Jaya | 43 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 43 | Eti Suryati SE | Rangkapan Jaya | 35 | Perempuan | Istri | 17 | Kawin |
| 44 | Drs.Asep S | Rangkapan Jaya | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 45 | Nana Sudjana | Rangkapan Jaya | 40 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 46 | Puryati K.Ssos | Rangkapan Jaya | 44 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 47 | Drs. Didi R | Rangkapan Jaya | 58 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 48 | Adimoro | Rangkapan Jaya | 50 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 49 | Eka Bahtiar SE | Rangkapan Jaya | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 50 | Drs.Norman S | Rangkapan Jaya | 44 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 51 | Nasir | Rkp Jy Baru | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 52 | H.Arifin.Ssi | Rkp Jy Baru | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Hedy Pasmita, Prof. Dr. A.J. Sahardjo, M.A., Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 53 | Hermawan SE | Rkp Jy Baru | 50 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 54 | Lian Hap | Rkp Jy Baru | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 55 | Mazhab Ssi | Rkp Jy Baru | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 56 | Nada | Rkp Jy Baru | 60 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 57 | Saleh | Rkp Jy Baru | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 6 | Kawin |
| 58 | Drs.Djoko M | Rkp Jy Baru | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 59 | Drs.Didin N | Rkp Jy Baru | 40 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 60 | Drs.Asep S | Rkp Jy Baru | 44 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 61 | H.Idris | Ratu Jaya | 81 | Laki-laki | Kepala RT | 6 | Kawin |
| 62 | H.Usman Hs | Ratu Jaya | 56 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 63 | H.Sunaryo | Ratu Jaya | 60 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 64 | Bhe Khi Sen | Ratu Jaya | 88 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 65 | Bhe Na Han | Ratu Jaya | 68 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 66 | H.Solih | Ratu Jaya | 75 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 67 | H.Arrohman | Ratu Jaya | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 68 | H.Haris | Ratu Jaya | 80 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 69 | Bambang St | Ratu Jaya | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 70 | H.Mugni | Ratu Jaya | 60 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 71 | H.Nawih | Pondok Jaya | 55 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 72 | Rusdi.Ssos | Pondok Jaya | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 73 | H.Abdullah | Pondok Jaya | 59 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 74 | H.Ridi | Pondok Jaya | 78 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 75 | Luthfi F. SH | Pondok Jaya | 30 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 76 | Ekobudiono SE | Pondok Jaya | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 77 | Hariyati Ssi | Pondok Jaya | 40 | Perempuan | Istri | 17 | Kawin |
| 78 | Drs. Djaka M | Pondok Jaya | 33 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 79 | Drs.Budiana | Pondok Jaya | 32 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 80 | Drs.Kamil | Pondok Jaya | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 81 | Zainal | Bjg. Pdk Terong | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 82 | H.Andi | Bjg. Pdk Terong | 58 | Laki-laki | Kepala RT | 15 | Kawin |
| 83 | H.Rahmat | Bjg. Pdk Terong | 34 | Laki-laki | Kepala RT | 6 | Kawin |
| 84 | H.Ahyar | Bjg. Pdk Terong | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 85 | H.Zaelani | Bjg. Pdk Terong | 58 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 86 | H.Doel | Bjg. Pdk Terong | 78 | Laki-laki | Kepala RT | 6 | Kawin |
| 87 | KH.A.Somad | Bjg. Pdk Terong | 70 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 88 | Mahmud.Spd | Bjg. Pdk Terong | 32 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 89 | H.Hasyim | Bjg. Pdk Terong | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 90 | H.Abdillah A | Bjg. Pdk Terong | 40 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 91 | M.Azhari K | Cipayung | 32 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 92 | Maulana Ssi | Cipayung | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 93 | Karna W | Cipayung | 40 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 94 | Dadi.Ssos | Cipayung | 30 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 95 | Zuhamen | Cipayung | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 6 | Kawin |
| 96 | Suherman | Cipayung | 43 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 97 | Hj.Aida Aini | Cipayung | 31 | Perempuan | Istri | 12 | Kawin |
| 98 | H.Harun Ssi | Cipayung | 38 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 99 | Sumarno | Cipayung | 37 | Laki-laki | Kepala RT | 9 | Kawin |
| 00 | Hj. Hartati | Cipayung | 40 | Perempuan | Istri | 12 | Kawin |
| 01 | Ir.Dadang S | Cipayung Jaya | 43 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |
| 02 | H.Marzuki | Cipayung Jaya | 43 | Laki-laki | Kepala RT | 12 | Kawin |
| 03 | Hj.R.A. Soenarisasi | Cipayung Jaya | 67 | Perempuan | Istri | 15 | Kawin |
| 04 | Drs.H.Dedi S | Cipayung Jaya | 45 | Laki-laki | Kepala RT | 19 | Kawin |
| 05 | Rachmat Ssi | Cipayung Jaya | 35 | Laki-laki | Kepala RT | 17 | Kawin |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999**
**dengan tahun 2000**

Heni Yusnitas Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A. | Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)

| Mata Pencaharian | Penghasilan | Status | Saat ini(87) | 1990 | 2000 | 1990 | 2000 | Harga Lahan(RP) 1990 | 2000 | Cara mem 1990 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| etani | 500.000 | Sw | Pk (91) | 2500 | 2300 | Ya | Ya | 1.000.000 | 1.500.000 | Warisan |
| edagang | 2.000.000 | Pk | Pk | 550 | 550 | Ya | Ya | 1.500.000 | 2.000.000 | Membeli |
| NS Gol II | 2.400.000 | Tg | Pk (99) | 500 | 500 | Ya | Ya | 1.000.000 | 2.000.000 | Membeli |
| NS Gol II | 2.400.000 | Pk | Pk | 1500 | 1500 | Ya | Ya | 1.500.000 | 2.000.000 | Membeli |
| NS Gol IV | 1.400.000 | Pk | Pk | 850 | 850 | Ya | Ya | 1.500.000 | 1.800.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.700.000 | Pk | Pk | 800 | 800 | Ya | Ya | 1.000.000 | 1.500.000 | Membeli |
| uruh Industri | 800.000 | Tg | Pk (90) | 1500 | 1500 | Ya | Ya | 1.000.000 | 1.500.000 | Membeli |
| uruh Bangunan | 600.000 | Sw | Sw | 250 | 300 | Tidak | Tidak | 800.000 | 1.500.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 1.200.000 | Pk | Pk | 200 | 200 | Ya | Ya | 1.000.000 | 1.500.000 | Membeli |
| etani | 450.000 | Pk | Pk | 300 | 300 | Tidak | Tidak | 900.000 | 1.500.000 | Warisan |
| NS Gol III | 1.800.000 | Tg | Pk (94) | 1100 | 1000 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Membeli |
| NS Gol II | 2.400.000 | Pk | Pk | 1500 | 2000 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Membeli |
| NS Gol IV | 1.500.000 | Pk | Pk | 800 | 800 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 1.750.000 | Pk | Pk | 2000 | 2000 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 2.000.000 | Tg | Pk (95) | 900 | 900 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 1.200.000 | Pk | Pk | 1500 | 2000 | Tidak | Ya | 400.000 | 800.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 2.000.000 | Tg | Pk (92) | 850 | 800 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 1.700.000 | Pk | Pk | 900 | 900 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.800.000 | Sw | Pk (99) | 500 | 600 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Membeli |
| edagang | 2.000.000 | Pk | Pk | 750 | 750 | Ya | Ya | 500.000 | 1.000.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 1.200.000 | Pk | Pk | 800 | 800 | Ya | Ya | 200.000 | 500.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 1.800.000 | Pk | Pk | 500 | 500 | Ya | Ya | 200.000 | 500.000 | Membeli |
| S Gol IV | 1.500.000 | Pk | Pk | 1200 | 1200 | Ya | Ya | 200.000 | 500.000 | Membeli |
| S Gol IV | 1.500.000 | Tg | Pk (93) | 500 | 500 | Ya | Ya | 200.000 | 500.000 | Membeli |
| edagang | 1.000.000 | Pk | Pk | 200 | 200 | Tidak | Tidak | 200.000 | 500.000 | Membeli |
| S Gol III | 2.400.000 | Sw | Pk (98) | 400 | 400 | Tidak | Ya | 200.000 | 450.000 | Warisan |
| tani | 500.000 | Pk | Pk | 250 | 250 | Ya | Ya | 100.000 | 400.000 | Warisan |
| tani | 500.000 | Pk | Pk | 300 | 400 | Ya | Ya | 150.000 | 300.000 | Warisan |
| edagang | 800.000 | Pk | Pk | 350 | 350 | Ya | Ya | 200.000 | 350.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.000.000 | Pk | Pk | 300 | 300 | Ya | Ya | 200.000 | 500.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.800.000 | Pk | Pk | 500 | 500 | Ya | Ya | 1.000.000 | 1.500.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.300.000 | Pk | Pk | 375 | 375 | Ya | Ya | 1.500.000 | 2.000.000 | Warisan |
| S Gol V | 1.000.000 | Pk | Pk | 200 | 200 | Ya | Ya | 1.700.000 | 2.000.000 | Warisan |
| edagang | 1.500.000 | Sw | Pk (95) | 250 | 250 | Tidak | Tidak | 1.000.000 | 1.000.000 | Membeli |
| tani | 800.000 | Pk | Pk | 450 | 450 | Tidak | Tidak | 800.000 | 1.200.000 | Membeli |
| edagang | 900.000 | Pk | Pk | 300 | 500 | Ya | Ya | 800.000 | 1.300.000 | Membeli |
| S Gol V | 1.000.000 | Pk | Pk | 300 | 400 | Ya | Ya | 700.000 | 1.500.000 | Membeli |
| S Gol II | 2.400.000 | Pk | Pk | 350 | 500 | Ya | Ya | 1.000.000 | 1.500.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.800.000 | Pk | Pk | 450 | 500 | Ya | Ya | 1.000.000 | 1.500.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.200.000 | Pk | Pk | 450 | 450 | Ya | Ya | 800.000 | 1.300.000 | Warisan |
| S Gol III | 2.400.000 | Pk | Pk | 450 | 500 | Ya | Ya | 200.000 | 350.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 3.000.000 | Tg | Tg | 800 | 800 | Ya | Ya | 150.000 | 350.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.500.000 | Pk | Pk | 500 | 500 | Ya | Ya | 200.000 | 400.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 2.400.000 | Sw | Tg (93) | 200 | 200 | Ya | Ya | 200.000 | 300.000 | Membeli |
| edagang | 1.000.000 | Pk | Pk | 250 | 250 | Tidak | Tidak | 150.000 | 400.000 | Warisan |
| edagang | 1.200.000 | Pk | Pk | 300 | 300 | Ya | Ya | 200.000 | 400.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 1.800.000 | Sw | Sw | 450 | 450 | Tidak | Ya | 200.000 | 300.000 | Membeli |
| egawai Swasta | 1.100.000 | Tg | Pk (99) | 250 | 250 | Tidak | Tidak | 100.000 | 300.000 | Membeli |
| S Gol III | 1.500.000 | Pk | Pk | 350 | 350 | Ya | Ya | 150.000 | 400.000 | Warisan |
| egawai Swasta | 3.500.000 | Sw | Tg (99) | 800 | 800 | Tidak | Ya | 200.000 | 400.000 | Membeli |
| ani | 500.000 | Sw | Sw | 500 | 500 | Ya | Ya | 300.000 | 500.000 | Warisan |
| ani | 500.000 | Pk | Pk | 250 | 250 | Tidak | Tidak | 350.000 | 600.000 | Warisan |

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heri Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| egawai Swasta | 1.200.0 | | | | | | | | | |
| egawai Swasta | 800.000 | Pk | Pk | 300 | 300 | Ya | Ya | 300.000 | 500.000 | Warisan |
| NS Gol V | 1.200.000 | Pk | Pk | 350 | 350 | Ya | Ya | 300.000 | 500.000 | Warisan |
| edagang | 750.000 | Sw | Pk (97) | 500 | 500 | Tidak | Tidak | 300.000 | 500.000 | Warisan |
| etani | 400.000 | Pk | Pk | 450 | 450 | Ya | Ya | 250.000 | 400.000 | Warisan |
| NS Gol III | 2.400.000 | Pk | Pk | 550 | 550 | Tidak | Ya | 150.000 | 400.000 | Membeli |
| NS Gol II | 2.400.000 | Pk | Pk | 700 | 700 | Tidak | Ya | 300.000 | 500.000 | Membeli |
| NS Gol III | 2.400.000 | Sw | Sw | 1000 | 1000 | Tidak | Ya | 300.000 | 500.000 | Membeli |
| tani | 500.000 | Pk | Pk | 750 | 750 | Ya | Ya | 150.000 | 300.000 | Warisan |
| gawai Swasta | 800.000 | Pk | Pk | 400 | 400 | Tidak | Ya | 150.000 | 300.000 | Warisan |
| dagang | 1.000.000 | Pk | Pk | 300 | 300 | Ya | Ya | 80.000 | 150.000 | Warisan |
| NS Gol V | 1.200.000 | Pk | Pk | 450 | 450 | Ya | Ya | 80.000 | 150.000 | Membeli |
| NS Gol V | 1.200.000 | Tg | Tg | 500 | 500 | Tidak | Ya | 80.000 | 150.000 | Warisan |
| tani | 600.000 | Tg | Tg | 550 | 550 | Tidak | Tidak | 75.000 | 100.000 | Warisan |
| dagang | 800.000 | Pk | Pk | 250 | 250 | Ya | Ya | 75.000 | 100.000 | Membeli |
| tani | 750.000 | Pk | Pk | 300 | 300 | Tidak | Tidak | 150.000 | 300.000 | Warisan |
| gawai Swasta | 1.200.000 | Sw | Tg (94) | 500 | 500 | Tidak | Ya | 150.000 | 300.000 | Membeli |
| dagang | 1.500.000 | Pk | Pk | 500 | 500 | Ya | Ya | 100.000 | 200.000 | Warisan |
| dagang | 1.000.000 | Pk | Pk | 300 | 300 | Ya | Ya | 100.000 | 150.000 | Warisan |
| gawai Swasta | 1.200.000 | Sw | Sw | 1800 | 1800 | Ya | Ya | 100.000 | 200.000 | Warisan |
| tani | 500.000 | Sw | Sw | 2500 | 2500 | Ya | Ya | 80.000 | 180.000 | Warisan |
| tani | 800.000 | Pk | Pk | 450 | 450 | Ya | Ya | 75.000 | 170.000 | Warisan |
| gawai Swasta | 1.400.000 | Pk | Pk | 800 | 800 | Ya | Ya | 100.000 | 200.000 | Warisan |
| S Gol III | 1.400.000 | Sw | Sw | 300 | 300 | Tidak | Ya | 100.000 | 200.000 | Warisan |
| gawai Swasta | 1.500.000 | Pk | Pk | 550 | 550 | Tidak | Ya | 75.000 | 150.000 | Warisan |
| S Gol III | 2.400.000 | Tg | Tg | 1200 | 1200 | Ya | Ya | 75.000 | 150.000 | Membeli |
| S Gol III | 2.000.000 | Sw | Sw | 1000 | 1000 | Ya | Ya | 80.000 | 170.000 | Warisan |
| S Gol III | 2.200.000 | Sw | Sw | 800 | 1000 | Ya | Ya | 80.000 | 170.000 | Warisan |
| dagang | 1.700.000 | Tg | Tg | 1500 | 1500 | Tidak | Tidak | 100.000 | 200.000 | Warisan |
| gawai Swasta | 1.200.000 | Sw | Sw | 2500 | 2500 | Tidak | Ya | 100.000 | 150.000 | Membeli |
| ani | 800.000 | Tg | Tg | 3500 | 3500 | Tidak | Tidak | 80.000 | 150.000 | Warisan |
| dagang | 2.000.000 | Sw | Sw | 2000 | 2000 | Tidak | Tidak | 100.000 | 180.000 | Warisan |
| dagang | 10.000.000 | Sw | Sw | 2700 | 2700 | Tidak | Tidak | 80.000 | 150.000 | Membeli |
| ani | 800.000 | Pk | Pk | 200 | 200 | Tidak | Tidak | 75.000 | 150.000 | Warisan |
| awai Swasta | 750.000 | Sw | Sw | 2800 | 2800 | Tidak | Tidak | 75.000 | 150.000 | Warisan |
| S Gol III | 1.400.000 | Pk | Pk | 500 | 500 | Ya | Ya | 100.000 | 180.000 | Warisan |
| dagang | 3.000.000 | Sw | Sw | 500 | 500 | Ya | Ya | 75.000 | 150.000 | Warisan |
| dagang | 2.500.000 | Pk | Pk | 200 | 200 | Ya | Ya | 80.000 | 170.000 | Warisan |
| dagang | 1.200.000 | Tg | Tg | 750 | 750 | Tidak | Ya | 75.000 | 150.000 | Warisan |
| awai Swasta | 800.000 | Tg | Tg | 250 | 250 | Tidak | Tidak | 100.000 | 200.000 | Membeli |
| ani | 500.000 | Pk | Pk | 300 | 300 | Tidak | Tidak | 80.000 | 150.000 | Warisan |
| S Gol III | 1.500.000 | Sw | Tg (95) | 800 | 800 | Ya | Ya | 80.000 | 170.000 | Warisan |
| ani | 500.000 | Sw | Sw | 1200 | 1200 | Tidak | Tidak | 80.000 | 150.000 | Warisan |
| dagang | 1.500.000 | Sw | Sw | 1000 | 1000 | Tidak | Tidak | 75.000 | 150.000 | Warisan |
| dagang | 1.000.000 | Pk | Pk | 750 | 750 | Tidak | Tidak | 80.000 | 150.000 | Warisan |
| dagang | 1.200.000 | Pk | Pk | 800 | 800 | Tidak | Tidak | 80.000 | 200.000 | Warisan |
| ani | 800.000 | Pk | Pk | 500 | 500 | Tidak | Tidak | 75.000 | 150.000 | Warisan |
| agang | 1.500.000 | Pk | Pk | 1300 | 1300 | Tidak | Tidak | 75.000 | 150.000 | Membeli |
| S Gol III | 1.400.000 | Sw | Pk (99) | 550 | 550 | Ya | Ya | 100.000 | 200.000 | Membeli |
| ani | 1.500.000 | Tg | Tg | 500 | 500 | Tidak | Tidak | 80.000 | 170.000 | Warisan |
| awai Swasta | 1.200.000 | Pk | Pk | 500 | 500 | Ya | Ya | 80.000 | 170.000 | Membeli |
| S Gol II | 2.000.000 | Pk | Pk | 400 | 800 | Ya | Ya | 100.000 | 200.000 | Membeli |
| awai Swasta | 2.000.000 | Pk | Pk | 700 | 700 | Ya | Ya | 75.000 | 170.000 | Warisan |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita; Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

| oleh Ihn 2000 | Lebar Jalan(m) | Status Jalan | Kondisi jalan | Nama Jalan | Byknya kend/hari | Jenis kendaraan |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Margonda | 3500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Dewi Sartika | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Kartini | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.A.R.Hakim | 3000 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 20 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Sawangan | 2200 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |

UNIVERSITAS GADJAH MADA

**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999**
**dengan tahun 2000**

Heni Yushita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Warisan | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 15 | Jalan Kab/Kodya | Baik | Jl.Depok Baru | 2500 | Mobil,motor,bus,truk |
| Membeli | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Gandaria II | 300 | Motor |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | | Jl. Citayam | 1800 | Mobil,motor |
| Membeli | 5 | JalanDesa | Sedang | Jl.Gandaria II | 300 | Motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Gandaria II | 300 | Motor |
| Membeli | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Gandaria II | 300 | Motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Gandaria II | 300 | Motor |
| Membeli | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Gandaria II | 300 | Motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl. Citayam | 1800 | Mobil,motor |
| Membeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl. Citayam | 1800 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl. Citayam | 1800 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl. H.Dul | 100 | Motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Arrahmaniyah | 250 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Arrahmaniyah | 250 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Arrahmaniyah | 250 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Arrahmaniyah | 250 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Arrahmaniyah | 250 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl. H.Dul | 100 | Motor |
| embeli | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl. H.Dul | 100 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl. H.Dul | 100 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl. H.Dul | 100 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Rawa Indah | 150 | Mobil,motor |
| embeli | 5 | JalanDesa | Rusak | Gg.Pule | 50 | Motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Gg.Pule | 50 | Motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Rawa Indah | 50 | Motor |
| embeli | 5 | JalanDesa | Rusak | Gg.Pule | 50 | Motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Gg.Pule | 50 | Motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Gg.Pule | 50 | Motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Rawa Indah | 150 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Gg.Pule | 50 | Motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Gg.Pule | 50 | Motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Rawa Denok | 200 | Mobil,motor |
| embeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Cipayung | 500 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Rawa Denok | 200 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Cipayung | 500 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Rawa Denok | 200 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Rawa Denok | 200 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Rawa Denok | 200 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Rawa Denok | 200 | Mobil,motor |
| Warisan | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Rawa Denok | 200 | Mobil,motor |
| mbeli | 5 | JalanDesa | Rusak | Jl.Rawa Denok | 200 | Mobil,motor |
| mbeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Tole Iskandar | 1500 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Tole Iskandar | 1500 | Mobil,motor |
| mbeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Tole Iskandar | 1500 | Mobil,motor |
| mbeli | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Tole Iskandar | 1500 | Mobil,motor |
| Warisan | 10 | Jalan Kab/Kodya | Sedang | Jl.Tole Iskandar | 1500 | Mobil,motor |

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

| Jrk lok kend thdp pdk | Jrk lok lhn thdp pasar | Jrk lok thdp pusat |
|---|---|---|
| 450 | 200 | 250 |
| 200 | 500 | 150 |
| 65 | 700 | 30 |
| 300 | 1100 | 1000 |
| 50 | 500 | 100 |
| 40 | 800 | 50 |
| 10 | 1000 | 400 |
| 250 | 150 | 400 |
| 350 | 20 | 40 |
| 150 | 45 | 90 |
| 55 | 550 | 25 |
| 110 | 583 | 616 |
| 40 | 525 | 125 |
| 50 | 250 | 100 |
| 50 | 775 | 175 |
| 125 | 55 | 550 |
| 50 | 123 | 516 |
| 45 | 450 | 675 |
| 200 | 500 | 700 |
| 75 | 450 | 150 |
| 250 | 600 | 250 |
| 300 | 400 | 250 |
| 270 | 350 | 270 |
| 150 | 250 | 450 |
| 400 | 150 | 20 |
| 300 | 75 | 50 |
| 500 | 200 | 35 |
| 525 | 195 | 10 |
| 475 | 175 | 45 |
| 400 | 100 | 90 |
| 300 | 350 | 50 |
| 300 | 350 | 50 |
| 100 | 400 | 70 |
| 200 | 250 | 80 |
| 200 | 250 | 80 |
| 350 | 300 | 70 |
| 400 | 300 | 30 |
| 150 | 300 | 50 |
| 150 | 450 | 100 |
| 100 | 250 | 100 |
| 100 | 50 | 100 |
| 150 | 150 | 60 |
| 200 | 45 | 60 |
| 50 | 45 | 55 |
| 50 | 60 | 74 |
| 60 | 70 | 30 |
| 80 | 100 | 30 |
| 15 | 100 | 25 |
| 75 | 150 | 100 |
| 30 | 50 | 30 |
| 100 | 200 | 150 |
| 150 | 250 | 150 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

| | | |
|---|---|---|
| 200 | 250 | 170 |
| 200 | 400 | 120 |
| 150 | 450 | 140 |
| 300 | 300 | 138 |
| 330 | 350 | 158 |
| 300 | 400 | 145 |
| 350 | 350 | 133 |
| 120 | 150 | 130 |
| 50 | 1200 | 1200 |
| 120 | 1400 | 1300 |
| 30 | 3200 | 1500 |
| 30 | 3000 | 1800 |
| 45 | 2500 | 2500 |
| 120 | 2500 | 2000 |
| 100 | 2400 | 1500 |
| 90 | 2000 | 1200 |
| 40 | 1500 | 1800 |
| 50 | 1500 | 1200 |
| 40 | 4000 | 4200 |
| 30 | 3500 | 3000 |
| 20 | 3200 | 3000 |
| 90 | 3000 | 3500 |
| 35 | 3000 | 3500 |
| 40 | 3200 | 3500 |
| 40 | 4500 | 4700 |
| 35 | 4200 | 1700 |
| 20 | 4400 | 2500 |
| 10 | 4000 | 2500 |
| 100 | 4500 | 4750 |
| 120 | 4600 | 4000 |
| 100 | 4700 | 2500 |
| 50 | 4000 | 3000 |
| 90 | 4700 | 3200 |
| 110 | 4300 | 4000 |
| 80 | 4800 | 1800 |
| 60 | 4000 | 2800 |
| 80 | 4800 | 2500 |
| 60 | 1700 | 2700 |
| 200 | 3000 | 2500 |
| 150 | 3500 | 2500 |
| 165 | 3300 | 2800 |
| 130 | 3200 | 3000 |
| 175 | 2500 | 2000 |
| 250 | 2800 | 2500 |
| 230 | 2700 | 2000 |
| 220 | 3000 | 2500 |
| 178 | 1700 | 1800 |
| 180 | 1800 | 1700 |
| 200 | 2400 | 1500 |
| 180 | 2500 | 1400 |
| 90 | 2400 | 2500 |
| 80 | 1800 | 1300 |
| 50 | 1700 | 1200 |

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Kelurhan Depok Jaya

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) | | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | | | |
| 1 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 2 | 1,500,000 | 2,000,000 | 500,000 | 33.33333333 | 150 |
| 3 | 1,000,000 | 2,000,000 | 1,000,000 | 100 | 100 |
| 4 | 1,500,000 | 2,000,000 | 500,000 | 33.33333333 | 150 |
| 5 | 1,500,000 | 1,800,000 | 300,000 | 20 | 150 |
| 6 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 7 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 8 | 800,000 | 1,500,000 | 700,000 | 87.5 | 80 |
| 9 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 10 | 900,000 | 1,500,000 | 600,000 | 66.66666667 | 90 |

Kelurhan Depok

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) | | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | | | |
| 1 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |
| 2 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |
| 3 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |
| 4 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |
| 5 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |
| 6 | 400,000 | 800,000 | 400,000 | 100 | 50 |
| 7 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |
| 8 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |
| 9 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |
| 10 | 500,000 | 1,000,000 | 500,000 | 100 | 50 |

Kelurhan Pancoran Mas

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) | | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | | | |
| 1 | 200,000 | 500,000 | 300,000 | 150 | 20 |
| 2 | 200,000 | 500,000 | 300,000 | 150 | 20 |
| 3 | 200,000 | 500,000 | 300,000 | 150 | 20 |
| 4 | 200,000 | 500,000 | 300,000 | 150 | 20 |
| 5 | 200,000 | 500,000 | 300,000 | 150 | 20 |
| 6 | 200,000 | 450,000 | 250,000 | 125 | 20 |
| 7 | 100,000 | 400,000 | 300,000 | 300 | 100 |
| 8 | 150,000 | 300,000 | 150,000 | 100 | 15 |
| 9 | 200,000 | 350,000 | 150,000 | 75 | 20 |
| 10 | 200,000 | 500,000 | 300,000 | 150 | 20 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Kelurhan Mampag

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) | | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | | | |
| 1 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 2 | 1,500,000 | 2,000,000 | 500,000 | 33.33333333 | 150 |
| 3 | 1,700,000 | 2,000,000 | 300,000 | 17.64705882 | 170 |
| 4 | 1,000,000 | 1,200,000 | 200,000 | 20 | 100 |
| 5 | 800,000 | 1,200,000 | 400,000 | 50 | 80 |
| 6 | 800,000 | 1,300,000 | 500,000 | 62.5 | 80 |
| 7 | 700,000 | 1,500,000 | 800,000 | 114.2857143 | 70 |
| 8 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 9 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 10 | 800,000 | 1,300,000 | 500,000 | 62.5 | 80 |

Kelurhan Rangkapan Jaya

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) | | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | | | |
| 1 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 2 | 1,500,000 | 2,000,000 | 500,000 | 33.33333333 | 150 |
| 3 | 1,700,000 | 2,000,000 | 300,000 | 17.64705882 | 170 |
| 4 | 1,000,000 | 1,200,000 | 200,000 | 20 | 100 |
| 5 | 800,000 | 1,200,000 | 400,000 | 50 | 80 |
| 6 | 800,000 | 1,300,000 | 500,000 | 62.5 | 80 |
| 7 | 700,000 | 1,500,000 | 800,000 | 114.2857143 | 70 |
| 8 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 9 | 1,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 50 | 100 |
| 10 | 800,000 | 1,300,000 | 500,000 | 62.5 | 80 |

Kelurhan Rangkapan Jaya Baru

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) | | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | | | |
| 1 | 300,000 | 500,000 | 200,000 | 66.66666667 | 30 |
| 2 | 350,000 | 600,000 | 250,000 | 71.42857143 | 35 |
| 3 | 300,000 | 500,000 | 200,000 | 66.66666667 | 30 |
| 4 | 300,000 | 500,000 | 200,000 | 66.66666667 | 30 |
| 5 | 300,000 | 500,000 | 200,000 | 66.66666667 | 30 |
| 6 | 300,000 | 500,000 | 200,000 | 66.66666667 | 30 |
| 7 | 250,000 | 400,000 | 150,000 | 60 | 25 |
| 8 | 150,000 | 400,000 | 250,000 | 166.6666667 | 14,9 |
| 9 | 300,000 | 500,000 | 200,000 | 66.66666667 | 30 |
| 10 | 300,000 | 500,000 | 200,000 | 66.66666667 | 30 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Kelurhan Ratu Jaya

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) 1990 | 2000 | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 150,000 | 300,000 | 150,000 | 100 | 15 |
| 2 | 150,000 | 300,000 | 150,000 | 100 | 15 |
| 3 | 80,000 | 150,000 | 70,000 | 87.5 | 8 |
| 4 | 80,000 | 150,000 | 70,000 | 87.5 | 8 |
| 5 | 80,000 | 150,000 | 70,000 | 87.5 | 8 |
| 6 | 75,000 | 100,000 | 25,000 | 33.33333333 | 7,5 |
| 7 | 75,000 | 100,000 | 25,000 | 33.33333333 | 7,5 |
| 8 | 150,000 | 300,000 | 150,000 | 100 | 15 |
| 9 | 150,000 | 300,000 | 150,000 | 100 | 15 |
| 10 | 100,000 | 200,000 | 100,000 | 100 | 10 |

Kelurhan Pondok Jaya

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) 1990 | 2000 | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 100,000 | 150,000 | 50,000 | 50 | 10 |
| 2 | 100,000 | 200,000 | 100,000 | 100 | 10 |
| 3 | 80,000 | 180,000 | 100,000 | 125 | 8 |
| 4 | 75,000 | 170,000 | 95,000 | 126.6666667 | 7,5 |
| 5 | 100,000 | 200,000 | 100,000 | 100 | 10 |
| 6 | 100,000 | 200,000 | 100,000 | 100 | 10 |
| 7 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 7,5 |
| 8 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 7,5 |
| 9 | 80,000 | 170,000 | 90,000 | 112.5 | 8 |
| 10 | 80,000 | 170,000 | 90,000 | 112.5 | 8 |

Kelurhan Bojong Pondok Terong

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) 1990 | 2000 | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 100,000 | 200,000 | 100,000 | 100 | 10 |
| 2 | 100,000 | 150,000 | 50,000 | 50 | 10 |
| 3 | 80,000 | 150,000 | 70,000 | 87.5 | 8 |
| 4 | 100,000 | 180,000 | 80,000 | 80 | 10 |
| 5 | 80,000 | 150,000 | 70,000 | 87.5 | 8 |
| 6 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 7,5 |
| 7 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 8 |
| 8 | 100,000 | 180,000 | 80,000 | 80 | 8 |
| 9 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 7,5 |
| 10 | 80,000 | 170,000 | 90,000 | 112.5 | 7,5 |

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Kelurhan Cipayung

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) | | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | | | |
| 1 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 7,5 |
| 2 | 100,000 | 200,000 | 100,000 | 100 | 10 |
| 3 | 80,000 | 150,000 | 70,000 | 87.5 | 8 |
| 4 | 80,000 | 170,000 | 90,000 | 112.5 | 8 |
| 5 | 80,000 | 150,000 | 70,000 | 87.5 | 8 |
| 6 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 7,5 |
| 7 | 80,000 | 150,000 | 70,000 | 87.5 | 8 |
| 8 | 80,000 | 200,000 | 120,000 | 150 | 8 |
| 9 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 7,5 |
| 10 | 75,000 | 150,000 | 75,000 | 100 | 7,5 |

Kelurhan Cipayung Jaya

| No | Nilai Lahan (Rp/m3) | | Besar Perubahan | Persentase | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1990 | 2000 | | | |
| 1 | 100,000 | 200,000 | 100,000 | 100 | 10 |
| 2 | 80,000 | 170,000 | 90,000 | 112.5 | 8 |
| 3 | 80,000 | 170,000 | 90,000 | 112.5 | 8 |
| 4 | 100,000 | 200,000 | 100,000 | 100 | 10 |
| 5 | 75,000 | 170,000 | 95,000 | 126.6666667 | 10 |

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

gression

**Variables Entered/Re**

| odel | Variables Entered | Variables Removed | Method |
|---|---|---|---|
| | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m), Transform Penghasilan, Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m), Transform Luas Lahan 2000, Transform harga lahan 1990, Transform banyaknya kendaraan umum per hari, Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m), Transform Luas Lahan 1990[a] | | Enter |

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Transform harga lahan 2000

UNIVERSITAS GADJAH MADA

**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999**
**dengan tahun 2000**

Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)

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

**Coefficients[a]**

| | Tolerance | VIF |
|---|---|---|
| Transform Penghasilan | .886 | 1.129 |
| Transform Luas Lahan 1990 | .024 | 40.884 |
| Transform Luas Lahan 2000 | .025 | 40.729 |
| Transform harga lahan 1990 | .476 | 2.100 |
| Transform banyaknya kendaraan umum per hari | .253 | 3.949 |
| Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | .822 | 1.217 |
| Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | .230 | 4.350 |
| Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) | .215 | 4.656 |

pendent Variable: Transform harga lahan 2000

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Coefficient Correlations[a]

| del | | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) | Transform Penghasilan | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) |
|---|---|---|---|---|
| Correlations | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) | 1.000 | .054 | .059 |
| | Transform Penghasilan | .054 | 1.000 | .213 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | .059 | .213 | 1.000 |
| | Transform Luas Lahan 2000 | -.040 | -.107 | -.093 |
| | Transform harga lahan 1990 | .163 | -.117 | .020 |
| | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | .245 | .083 | -.080 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | -.612 | .015 | .047 |
| | Transform Luas Lahan 1990 | .016 | .077 | .103 |
| Covariances | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) | 2.922E-03 | 2.417E-04 | 1.715E-04 |
| | Transform Penghasilan | 2.417E-04 | 6.969E-03 | 9.546E-04 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | 1.715E-04 | 9.546E-04 | 2.879E-03 |
| | Transform Luas Lahan 2000 | -8.837E-04 | -3.602E-03 | -2.020E-03 |
| | Transform harga lahan 1990 | 5.442E-04 | -6.066E-04 | 6.618E-05 |
| | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | 8.086E-04 | 4.242E-04 | -2.614E-04 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | -2.062E-03 | 7.854E-05 | 1.588E-04 |
| | Transform Luas Lahan 1990 | 3.519E-04 | 2.594E-03 | 2.236E-03 |

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2008 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

## Coefficient Correlations[a]

| del | | | Transform Luas Lahan 2000 | Transform harga lahan 1990 | Transform banyaknya kendaraan umum per hari |
|---|---|---|---|---|---|
| | Correlations | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) | -.040 | .163 | .245 |
| | | Transform Penghasilan | -.107 | -.117 | .083 |
| | | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | -.093 | .020 | -.080 |
| | | Transform Luas Lahan 2000 | 1.000 | -.063 | -.071 |
| | | Transform harga lahan 1990 | -.063 | 1.000 | -.466 |
| | | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | -.071 | -.466 | 1.000 |
| | | Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | -.034 | -.078 | .319 |
| | | Transform Luas Lahan 1990 | -.984 | .025 | .088 |
| | Covariances | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) | -8.837E-04 | 5.442E-04 | 8.086E-04 |
| | | Transform Penghasilan | -3.602E-03 | -6.066E-04 | 4.242E-04 |
| | | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | -2.020E-03 | 6.618E-05 | -2.614E-04 |
| | | Transform Luas Lahan 2000 | .164 | -1.567E-03 | -1.743E-03 |
| | | Transform harga lahan 1990 | -1.567E-03 | 3.829E-03 | -1.762E-03 |
| | | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | -1.743E-03 | -1.762E-03 | 3.727E-03 |
| | | Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | -8.458E-04 | -3.014E-04 | 1.213E-03 |
| | | Transform Luas Lahan 1990 | -.160 | 6.328E-04 | 2.168E-03 |

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

**Coefficient Correlations[a]**

| del | | Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | Transform Luas Lahan 1990 |
|---|---|---|---|
| Correlations | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) | -.612 | .016 |
| | Transform Penghasilan | .015 | .077 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | .047 | .103 |
| | Transform Luas Lahan 2000 | -.034 | -.984 |
| | Transform harga lahan 1990 | -.078 | .025 |
| | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | .319 | .088 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | 1.000 | .024 |
| | Transform Luas Lahan 1990 | .024 | 1.000 |
| Covariances | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) | -2.062E-03 | 3.519E-04 |
| | Transform Penghasilan | 7.854E-05 | 2.594E-03 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | 1.588E-04 | 2.236E-03 |
| | Transform Luas Lahan 2000 | -8.458E-04 | -.160 |
| | Transform harga lahan 1990 | -3.014E-04 | 6.328E-04 |
| | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | 1.213E-03 | 2.168E-03 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | 3.882E-03 | 6.035E-04 |
| | Transform Luas Lahan 1990 | 6.035E-04 | .162 |

Dependent Variable: Transform harga lahan 2000

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

**Collinearity Diagnostics**

| del | Dimension | Eigenvalue | Condition Index |
|---|---|---|---|
| | 1 | 8.790 | 1.000 |
| | 2 | .150 | 7.650 |
| | 3 | 2.895E-02 | 17.425 |
| | 4 | 1.453E-02 | 24.593 |
| | 5 | 8.474E-03 | 32.208 |
| | 6 | 4.745E-03 | 43.040 |
| | 7 | 2.446E-03 | 59.944 |
| | 8 | 6.027E-04 | 120.769 |
| | 9 | 1.391E-04 | 251.355 |

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A., Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

**Collinearity Diagnostics[a]**

| odel | Dimension | (Constant) | Transform Penghasilan | Transform Luas Lahan 1990 | Transform Luas Lahan 2000 | Transform harga lahan 1990 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 |
| | 2 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 |
| | 3 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 |
| | 4 | .00 | .00 | .01 | .01 | .01 |
| | 5 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 |
| | 6 | .03 | .09 | .00 | .00 | .07 |
| | 7 | .03 | .11 | .00 | .00 | .90 |
| | 8 | .91 | .79 | .00 | .00 | .02 |
| | 9 | .03 | .02 | .99 | .99 | .00 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Variance Proportions

| del | Dimension | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | Transform lokasi lahan terhadap pusat pemerintahan (m) | Transform lokasi lahan terhadap pasar/mall (m) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | .00 | .00 | .00 | .00 |
| | 2 | .02 | .02 | .01 | .04 |
| | 3 | .01 | .73 | .00 | .01 |
| | 4 | .16 | .12 | .03 | .08 |
| | 5 | .05 | .00 | .65 | .79 |
| | 6 | .60 | .01 | .28 | .00 |
| | 7 | .12 | .01 | .00 | .04 |
| | 8 | .04 | .10 | .02 | .03 |
| | 9 | .01 | .01 | .00 | .00 |

Dependent Variable: Transform harga lahan 2000

## ession

**Descriptive Statistics**

| | Mean | Std. Deviation | N |
|---|---|---|---|
| sform harga lahan ) | 5.6348 | .3897 | 105 |
| sform Penghasilan | 6.0962 | .2394 | 105 |
| sform banyaknya araan umum per | 2.9817 | .6122 | 105 |
| sform lokasi lahan dap pusat idikan (m) | 2.0293 | .3867 | 105 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

**Correlations**

| | | Transform harga lahan 2000 | Transform Penghasilan | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) |
|---|---|---|---|---|---|
| arson Correlation | Transform harga lahan 2000 | 1.000 | .054 | .678 | .183 |
| | Transform Penghasilan | .054 | 1.000 | -.050 | -.227 |
| | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | .678 | -.050 | 1.000 | .328 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | .183 | -.227 | .328 | 1.000 |
| . (1-tailed) | Transform harga lahan 2000 | . | .293 | .000 | .031 |
| | Transform Penghasilan | .293 | . | .306 | .010 |
| | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | .000 | .306 | . | .000 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | .031 | .010 | .000 | . |
| | Transform harga lahan 2000 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| | Transform Penghasilan | 105 | 105 | 105 | 105 |
| | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | 105 | 105 | 105 | 105 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | 105 | 105 | 105 | 105 |

**Variables Entered/Removed[b]**

| el | Variables Entered | Variables Removed | Method |
|---|---|---|---|
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m), Transform Penghasilan, Transform banyaknya kendaraan umum per hari[a] | . | Enter |

ll requested variables entered.

ependent Variable: Transform harga lahan 2000

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

**Model Summary**

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
|---|---|---|---|---|
| 1 | .684 | .468 | .452 | .2885 |

a Predictors: (Constant), Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m), Transform Penghasilan, Transform banyaknya kendaraan umum per hari

**ANOVA**

| Model | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Regression | 7.389 | 3 | 2.463 | 29.601 | .000 |
| | Residual | 8.404 | 101 | 8.320E-02 | | |
| | Total | 15.792 | 104 | | | |

a Predictors: (Constant), Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m), Transform Penghasilan, Transform banyaknya kendaraan umum per hari
b Dependent Variable: Transform harga lahan 2000

**Coefficients**

| | | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Model | | B | Std. Error | Beta | | |
| 1 | (Constant) | 3.555 | .792 | | 4.487 | .000 |
| | Transform Penghasilan | .135 | .121 | .083 | 1.109 | .270 |
| | Transform banyaknya kendaraan umum per hari | .439 | .049 | .690 | 8.978 | .000 |
| | Transform lokasi lahan terhadap pusat pendidikan (m) | -2,473E-02 | .079 | -.025 | -.311 | .756 |

a Dependent Variable: Transform harga lahan 2000

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

# Regression

Variables Entered/Removed

| Model | Variables Entered | Variables Removed | Method |
|---|---|---|---|
| 1 | Jarak dari sumber bising, Jarak ke puskesmas, Jarak dari terminal terdekat, Jarak ke SMP terdekat, Jarak ke PT terdekat, Nomor jalan, Jarak ke SD terdekat, Jarak ke sarana transportasi darat, Jarak ke jalan kedua, Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok, Jarak ke pasar, Jarak ke SMU terdekat, Jarak ke jalan ketiga, Jarak ke jalan utama, Jarak ke kantor desa, Luas lahan, Jarak dari kuburan terdekat, Jarak ke pusat perbelanjaan terdekat, Jarak ke kantor pelayanan umum lainnya, Jarak ke kantor pemerintahan | | Enter |

a All requested variables entered.
b Dependent Variable: Harga lahan tahun 2000

# Regression

Coefficients

| Model | | Collinearity Statistics | |
|---|---|---|---|
| | | Tolerance | VIF |
| | Luas lahan | .236 | 4.233 |
| | Nomor jalan | .655 | 1.528 |
| | Jarak ke jalan utama | .429 | 2.330 |
| | Jarak ke jalan kedua | .627 | 1.594 |
| | Jarak ke jalan ketiga | .487 | 2.054 |
| | Jarak ke pusat perbelanjaan terdekat | .119 | 8.424 |
| | Jarak ke pasar | .485 | 2.060 |
| | Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | .524 | 1.909 |
| | Jarak ke kantor desa | .277 | 3.616 |
| | Jarak ke kantor pemerintahan | .068 | 14.644 |
| | Jarak ke kantor pelayanan umum lainnya | .103 | 9.668 |
| | Jarak ke sarana transportasi darat | .677 | 1.477 |
| | Jarak ke SD terdekat | .633 | 1.579 |
| | Jarak ke SMP terdekat | .591 | 1.691 |
| | Jarak ke SMU terdekat | .602 | 1.660 |
| | Jarak ke PT terdekat | .259 | 3.866 |
| | Jarak ke puskesmas | .756 | 1.323 |
| | Jarak dari kuburan terdekat | .214 | 4.664 |
| | Jarak dari terminal terdekat | .481 | 2.077 |
| | Jarak dari sumber bising | .483 | 2.072 |

a Dependent Variable: Harga lahan tahun 2000

## Coefficient Correlations

| Model | | | Jarak dari sumber bising | Jarak ke puskesmas | Jarak dari terminal terdekat | Jarak ke SMP terdekat | Jarak ke PT terdekat | Nomor jalan | Jarak ke SD terdekat | Jarak ke sarana transportasi darat | Jarak ke jalan kedua | Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | Jarak ke pasar | Jarak ke SMU terdekat | ak ke lan tiga | Jarak ke jalan utama | Jarak ke kantor desa | Luas lahan | Jarak dari kuburan terdekat | Jarak ke pusat perbelanjaan terdekat | Jarak ke kantor pelayanan umum lainnya | Jarak ke kantor pemerintahan |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Correlations | Jarak dari sumber bising | 1.000 | .103 | .330 | -.136 | .101 | .337 | -.160 | .042 | .126 | .016 | .018 | -.053 | -.043 | .330 | .074 | -.286 | -.025 | -.038 | -.038 | .039 |
| | | Jarak ke puskesmas | .103 | 1.000 | .224 | -.231 | -.013 | -.079 | .037 | .057 | -.020 | .195 | -.039 | -.087 | -.109 | .050 | -.016 | -.157 | -.039 | .141 | -.026 | -.026 |
| | | Jarak dari terminal terdekat | .330 | .224 | 1.000 | -.229 | -.120 | .177 | -.176 | .035 | .228 | .117 | .097 | -.287 | -.065 | .080 | .308 | -.254 | .045 | .056 | -.059 | -.052 |
| | | Jarak ke SMP terdekat | -.136 | -.231 | -.229 | 1.000 | .233 | -.046 | .185 | .038 | -.150 | -.212 | -.015 | .028 | .237 | .185 | -.281 | -.086 | -.007 | -.187 | -.010 | .030 |
| | | Jarak ke PT terdekat | .101 | -.013 | -.120 | .233 | 1.000 | -.061 | -.002 | .137 | -.072 | -.128 | -.104 | -.140 | .180 | .189 | -.239 | .204 | -.728 | .044 | .171 | -.014 |
| | | Nomor jalan | .337 | -.079 | .177 | -.046 | -.061 | 1.000 | -.051 | -.130 | -.089 | -.019 | .020 | -.045 | .190 | -.104 | .302 | -.262 | .041 | .022 | -.055 | -.056 |

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A.,DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999**
**dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Jarak ke SD terdekat | -.160 | .037 | -.176 | .185 | -.002 | -.051 | 1.000 | .042 | .115 | .145 | -.085 | .336 | -.031 | -.047 | -.006 | -.028 | .173 | -.143 | .003 | .083 |
| | Jarak ke saran a transportasi darat | .042 | .057 | .035 | .038 | .137 | -.130 | .042 | 1.000 | .005 | .027 | -.037 | -.013 | -.118 | .028 | -.229 | .138 | -.182 | .001 | .172 | -.095 |
| | Jarak ke jalan kedua | .126 | -.020 | .228 | -.150 | -.072 | -.089 | .115 | .005 | 1.000 | .163 | .073 | -.045 | -.257 | -.173 | .137 | .121 | .140 | .157 | -.028 | -.000 |
| | Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | .016 | .195 | .117 | -.212 | -.128 | -.019 | .145 | .027 | .163 | 1.000 | .159 | -.045 | -.019 | -.245 | .371 | .069 | .018 | .225 | -.054 | -.311 |
| | Jarak ke pasar | .018 | -.039 | .097 | -.015 | -.104 | .020 | -.085 | .037 | .073 | .159 | 1.000 | -.023 | .077 | -.107 | .072 | -.064 | .148 | -.063 | -.027 | -.271 |
| | Jarak ke SMU terdekat | -.053 | -.087 | -.287 | .028 | -.140 | -.045 | .336 | -.013 | .098 | -.045 | -.023 | 1.000 | -.137 | .047 | .004 | .035 | .097 | -.079 | .042 | .149 |
| | Jarak ke | -.043 | -.109 | -.065 | .237 | .180 | .190 | -.031 | -.118 | -.257 | -.019 | .077 | -.137 | 1.000 | -.126 | .247 | .200 | -.139 | -.036 | .056 | -.187 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. AG. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

| | | |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

| | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 3 | | | | | | | 1 | | | | 4 | | | | 0,218 | | | | |
| | | Jarak ke SD terdekat | -142.177 | -178.436 | -156.825 | -521.280 | -3.442 | -73653.903 | -5211.781 | 741.617 | 1418.783 | 8893.846 | -319.933 | -3236.096 | -673.453 | -1230.256 | -52.685 | -137513.372 | 236.662 | -288.632 | 5.301 | 184.252 |
| | | Jarak ke sarana transportasi darat | 124.975 | 911.375 | 105.411 | 357.394 | 1020.378 | -634007.743 | -741.617 | 59295.995 | 191.691 | 5528.138 | 469.361 | -426.498 | -8498.524 | 2483.286 | -6881.705 | 224984,115 | -841.208 | 4.294 | 1083.493 | -713.697 |
| | | Jarak ke jalan kedua | 264.175 | -230.306 | -482.199 | -1000.501 | -373.617 | -304080.391 | -1418.783 | 191.691 | 29203.247 | 23623.534 | 651.324 | 2243.178 | -13010.027 | -10772.498 | 2894.327 | 1391151,153 | 454.426 | 749.607 | -123.390 | -29.766 |
| | | Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | 164.245 | 10963.006 | 1224.253 | -7000.568 | -3315.329 | -326551.033 | -8893.846 | 5528.138 | 23623.534 | 720654.685 | 7022.983 | -5076.488 | -4859.129 | -75532.318 | 38930.891 | 3916118.605 | 291.862 | 5322.226 | -1179.444 | 8299.365 |
| | | Jarak ke pasar | 11.309 | -132.690 | -62.081 | -31.312 | -165.195 | 21162.839 | -319.933 | 469.361 | 651.324 | 7022.983 | 2706.551 | -159.382 | -1190.358 | -2027.071 | 461.486 | -223078.131 | 145.848 | -92.033 | -36.719 | -438.207 |
| | | Jarak ke SMU terdekat | -86.410 | -765.213 | -473.396 | -144.855 | -571.787 | -120464.614 | -3236.096 | -426.498 | -2243.178 | -5076.488 | -159.382 | -17797.240 | -5443.747 | 2278.664 | 72.634 | 312660.762 | 245.971 | -292.128 | 144.993 | 611.607 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

# Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000

Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A. ; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS.(Utrecht)

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

| | | |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999 dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

| | | |

Collinearity Diagnostics

| Model | Dimension | Eigenvalue | Condition Index | Variance Proportions (Constant) | Luas lahan | Nomor jalan | Jarak ke jalan utama | Jarak ke jalan kedua | Jarak ke jalan ketiga | Jarak ke pusat perbelanjaan terdekat | Jarak ke pasar | Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | Jarak ke kantor desa | Jarak ke kantor pemerintahan | Jarak ke kantor pelayanan umum lainnya | Jarak ke sarana transportasi darat | Jarak ke SD terdekat | Jarak ke SMP terdekat | Jarak ke SMU terdekat | Jarak ke PT terdekat | Jarak ke puskesmas | Jarak dari kuburan terdekat | Jarak dari terminal terdekat | Jarak dari sumber bising |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 12.374 | 1.000 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 |
| | 2 | 2.364 | 2.288 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .01 | .00 | .00 | .01 | .00 | .00 | .00 | .02 | .02 |
| | 3 | 1.186 | 3.229 | .00 | .00 | .00 | .02 | .09 | .01 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .01 | .04 | .00 | .02 | .02 | .00 |
| | 4 | 1.044 | 3.443 | .00 | .00 | .00 | .00 | .07 | .01 | .00 | .02 | .00 | .00 | .00 | .00 | .01 | .00 | .06 | .01 | .02 | .00 | .00 | .00 | .05 |
| | 5 | .639 | 4.399 | .00 | .00 | .00 | .00 | .05 | .03 | .00 | .01 | .02 | .01 | .00 | .00 | .10 | .00 | .03 | .00 | .01 | .03 | .00 | .10 | .02 |
| | 6 | .563 | 4.686 | .00 | .00 | .00 | .00 | .03 | .04 | .00 | .00 | .01 | .00 | .00 | .00 | .17 | .02 | .17 | .00 | .00 | .01 | .00 | .00 | .12 |
| | 7 | .514 | 4.905 | .00 | .00 | .00 | .00 | .06 | .01 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .45 | .00 | .04 | .01 | .02 | .00 | .01 | .07 | .07 |
| | 8 | .470 | 5.132 | .00 | .00 | .01 | .04 | .04 | .07 | .00 | .04 | .06 | .01 | .00 | .00 | .02 | .04 | .07 | .01 | .01 | .01 | .00 | .00 | .05 |
| | 9 | .333 | 6.095 | .00 | .00 | .03 | .06 | .16 | .04 | .00 | .04 | .25 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 | .01 | .00 | .00 | .00 | .00 | .13 | .01 |
| | 10 | .293 | 6.501 | .00 | .00 | .00 | .00 | .10 | .03 | .00 | .10 | .01 | .00 | .00 | .00 | .01 | .07 | .02 | .26 | .01 | .11 | .01 | .09 | .01 |
| | 11 | .263 | 6.866 | .00 | .00 | .06 | .20 | .03 | .03 | .00 | .24 | .03 | .06 | .00 | .00 | .08 | .00 | .02 | .04 | .00 | .00 | .00 | .00 | .00 |
| | 12 | .238 | 7.211 | .00 | .00 | .01 | .02 | .14 | .12 | .00 | .12 | .00 | .01 | .00 | .00 | .01 | .01 | .00 | .16 | .01 | .29 | .01 | .00 | .06 |
| | 13 | .158 | 8.840 | .00 | .00 | .12 | .12 | .02 | .09 | .04 | .27 | .06 | .00 | .01 | .03 | .02 | .00 | .09 | .13 | .05 | .03 | .00 | .02 | .00 |
| | 14 | .138 | 9.468 | .00 | .00 | .14 | .00 | .07 | .22 | .00 | .01 | .10 | .04 | .01 | .01 | .01 | .05 | .36 | .01 | .02 | .28 | .02 | .19 | .02 |
| | 15 | .134 | 9.593 | .00 | .00 | .09 | .21 | .00 | .02 | .00 | .01 | .09 | .07 | .00 | .01 | .00 | .28 | .02 | .05 | .07 | .00 | .13 | .11 | .20 |
| | 16 | 9.610E-02 | 11.347 | .00 | .00 | .18 | .05 | .03 | .19 | .03 | .00 | .00 | .30 | .00 | .00 | .03 | .28 | .02 | .16 | .04 | .06 | .15 | .04 | .02 |
| | 17 | 8.293E-02 | 12.215 | .00 | .00 | .01 | .10 | .00 | .00 | .12 | .08 | .02 | .14 | .01 | .00 | .03 | .01 | .01 | .01 | .56 | .08 | .41 | .01 | .11 |
| | 18 | 4.985 | 15.75 | .00 | .00 | .00 | .08 | .02 | .00 | .50 | .00 | .07 | .03 | .01 | .46 | .02 | .05 | .05 | .03 | .08 | .00 | .08 | .01 | .01 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | E-02 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 19 | 3.458 E-02 | 18.917 | .01 | .01 | .28 | .00 | .07 | .03 | .00 | .01 | .14 | .27 | .00 | .04 | .00 | .17 | .01 | .07 | .02 | .07 | .06 | .14 | .17 |
| | 20 | 2.405 E-02 | 22.684 | .00 | .00 | .01 | .08 | .00 | .03 | .26 | .04 | .10 | .06 | .95 | .40 | .01 | .01 | .01 | .02 | .01 | .01 | .07 | .01 | .00 |
| | 21 | 5.420 E-04 | 151.099 | .99 | .99 | .05 | .00 | .02 | .05 | .03 | .00 | .01 | .00 | .00 | .04 | .02 | .00 | .01 | .00 | .04 | .02 | .01 | .05 | .00 |

a Dependent Variable: Harga lahan tahun 2000

## Regression

Descriptive Statistics

| | Mean | Std. Deviation | N |
|---|---|---|---|
| Harga lahan tahun 2000 | 593809.5238 | 550278.5675 | 105 |
| Luas lahan | 5.60 | .38 | 105 |
| Nomor jalan | 1.53 | .77 | 105 |
| Jarak ke jalan utama | 54.02 | 52.55 | 105 |
| Jarak ke jalan kedua | 63.19 | 92.43 | 105 |
| Jarak ke jalan ketiga | 62.90 | 60.42 | 105 |
| Jarak ke pasar | 331.50 | 345.21 | 105 |
| Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | 24.76 | 20.36 | 105 |
| Jarak ke kantor desa | 234.54 | 192.68 | 105 |
| Jarak ke sarana transportasi darat | 39.09 | 62.44 | 105 |
| Jarak ke SD terdekat | 372.31 | 217.79 | 105 |
| Jarak ke SMP terdekat | 358.28 | 417.75 | 105 |
| Jarak ke SMU terdekat | 151.03 | 120.84 | 105 |
| Jarak ke puskesmas | 351.70 | 217.64 | 105 |
| Jarak dari terminal terdekat | 1147.42 | 1458.85 | 105 |
| Jarak dari sumber bising | 1115.62 | 1462.23 | 105 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heri Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/
UNIVERSITAS GADJAH MADA

Correlations

| | | Harga lahan tahun 2000 | Luas lahan | Nomor jalan | Jarak ke jalan utama | Jarak ke jalan kedua | Jarak ke jalan ketiga | Jarak ke pasar | Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | Jarak ke kantor desa | Jarak ke sarana transportasi darat | Jarak ke SD terdekat | Jarak ke SMP terdekat | Jarak ke SMU terdekat | Jarak ke puskesmas | Jarak dari terminal terdekat | Jarak sumber bising |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pearson Correlation | Harga lahan tahun 2000 | 1.000 | .944 | .286 | -.445 | -.215 | -.487 | -.299 | -.328 | -.421 | -.365 | .198 | .104 | .206 | .252 | .384 | .401 |
| | Luas lahan | .944 | 1.000 | .244 | -.474 | -.149 | -.530 | -.426 | -.418 | -.505 | -.436 | .209 | .102 | .268 | .264 | .431 | .450 |
| | Nomor jalan | .286 | .244 | 1.000 | .053 | .181 | -.176 | -.121 | .003 | -.280 | -.048 | -.009 | -.028 | .071 | .162 | .032 | -.330 |
| | Jarak ke jalan utama | -.445 | -.474 | .053 | 1.000 | .280 | .335 | .327 | .240 | .406 | .275 | -.014 | -.112 | -.296 | - 143 | -.389 | - 899 |
| | Jarak ke jalan kedua | -.215 | -.149 | .181 | .280 | 1.000 | .279 | -.077 | -.010 | -.094 | .063 | -.112 | -.092 | -.093 | .084 | -.254 | -.144 |
| | Jarak ke jalan ketiga | -.487 | -.530 | -.176 | .335 | .279 | 1.000 | .185 | .288 | .069 | .281 | -.091 | -.241 | -.074 | -.135 | -.181 | -.252 |
| | Jarak ke pasar | -.299 | -.426 | -.121 | .327 | -.077 | .185 | 1.000 | .163 | .457 | .199 | .054 | .134 | -.316 | -.078 | -.303 | -.170 |
| | Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | -.328 | -.418 | .003 | .240 | -.010 | .288 | .163 | 1.000 | .069 | .141 | -.284 | .060 | -.061 | -.237 | -.127 | -.240 |
| | Jarak ke kantor | -.421 | -.505 | -.280 | .406 | -.094 | .069 | .457 | .069 | 1.000 | .420 | -.119 | .229 | -.340 | -.037 | -.465 | -.210 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | desa | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Jarak ke sarana transportasi darat | -.365 | -.436 | -.048 | .275 | .063 | .281 | .199 | .141 | .420 | 1.000 | -.162 | -.032 | -.152 | -.102 | -.293 | -.263 |
| | Jarak ke SD terdekat | .198 | .209 | -.009 | -.014 | -.112 | -.091 | .054 | -.284 | -.119 | -.162 | 1.000 | -.108 | -.253 | -.077 | .112 | .232 |
| | Jarak ke SMP terdekat | .104 | .102 | -.028 | -.112 | -.092 | -.241 | .134 | .060 | .229 | -.032 | -.108 | 1.000 | -.068 | .199 | .027 | .120 |
| | Jarak ke SMU terdekat | .206 | .268 | .071 | -.296 | -.093 | -.074 | -.316 | -.061 | -.340 | -.152 | -.253 | -.068 | 1.000 | .097 | .421 | .067 |
| | Jarak ke puskesmas | .252 | .264 | .162 | -.143 | .084 | -.135 | -.078 | -.237 | -.037 | -.102 | -.077 | .199 | .097 | 1.000 | -.069 | .060 |
| | Jarak dari terminal terdekat | .384 | .431 | .032 | -.389 | -.254 | -.181 | -.303 | -.127 | -.465 | -.293 | .112 | .027 | .421 | -.069 | 1.000 | .080 |
| | Jarak dari sumber bising | .400 | .458 | -.235 | -.490 | -.248 | -.250 | -.170 | -.249 | -.218 | -.263 | .232 | .170 | .067 | .060 | .080 | 1.000 |
| Sig. (1-tailed | Harga lahan tahun | | .000 | .002 | .000 | .014 | .000 | .001 | .000 | .000 | .000 | .021 | .146 | .018 | .005 | .000 | .000 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2008 Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

UNIVERSITAS GADJAH MADA



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

| ) | 2000 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Jarak ke SMP terdekat | .146 | .150 | .387 | .128 | .175 | .007 | 086 | .273 | .010 | .371 | .136 | . | .246 | .021 | .391 | .041 |
| | Jarak ke SMU terdekat | .018 | .003 | .237 | .001 | .171 | .223 | .001 | .267 | .000 | .061 | .005 | .246 | . | .163 | .000 | .249 |
| | Jarak ke puskesmas | .005 | .003 | .049 | .073 | .196 | .085 | .214 | .008 | .352 | .150 | .217 | .021 | .163 | . | .243 | .271 |
| | Jarak dari terminal terdekat | .000 | .000 | .371 | .000 | .005 | .032 | .001 | .099 | .000 | .001 | .127 | .391 | .000 | .243 | . | .208 |
| | Jarak dari sumber bising | .000 | .000 | .008 | .000 | .005 | .005 | .042 | .005 | .013 | .003 | .009 | .041 | .249 | .271 | .208 | |
| N | Harga lahan tahun 2000 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| | Luas lahan | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| | Nomor jalan | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| | Jarak ke jalan utama | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| | Jarak ke jalan kedua | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

**Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999**
**dengan tahun 2000**
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
**Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

| | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | puskesmas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Jarak dari terminal terdekat | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| | Jarak dari sumber bising | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |

Variables Entered/Removed

| Model | Variables Entered | Variables Removed | Method |
|---|---|---|---|
| 1 | Jarak dari sumber bising, Jarak ke puskesmas, Jarak dari terminal terdekat, Jarak ke SMP terdekat, Jarak ke SD terdekat, Nomor jalan, Jarak ke jalan kedua, Jarak ke sarana transportasi darat, Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok, Jarak ke pasar, Jarak ke SMU terdekat, Jarak ke jalan ketiga, Jarak ke jalan utama, Jarak ke kantor desa, Luas lahan | | Enter |

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: Harga lahan tahun 2000

Model Summary

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
|---|---|---|---|---|
| 1 | .963 | .928 | .916 | 159912.6816 |

a Predictors: (Constant), Jarak dari sumber bising, Jarak ke puskesmas, Jarak dari terminal terdekat, Jarak ke SMP terdekat, Jarak ke SD terdekat, Nomor jalan, Jarak ke jalan kedua, Jarak ke sarana transportasi darat, Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok, Jarak ke pasar, Jarak ke SMU terdekat, Jarak ke jalan ketiga, Jarak ke jalan utama, Jarak ke kantor desa, Luas lahan

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A.J. Suhardjo, M.A.; Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Faktor-faktor determinan perubahan harga dasar lahan dikecamatan Pancoran Mas kota Depok tahun 1999
dengan tahun 2000
Heni Yusnita, Prof. Dr. A. Sahari Sahardjo, M.A., Dr. Hadi Sabari Yunus, M.A. DRS (Utrecht)
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

| Model | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Regression | 29215962341915.200 | 15 | 1947730822754.347 | 76.166 | .000 |
| | Residual | 2275913849160.992 | 89 | 25572065720.910 | | |
| | Total | 31491876190476.190 | 104 | | | |

a Predictors: (Constant), Jarak dari sumber bising, Jarak ke puskesmas, Jarak dari terminal terdekat, Jarak ke SMP terdekat, Jarak ke SD terdekat, Nomor jalan, Jarak ke jalan kedua, Jarak ke sarana transportasi darat, Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok, Jarak ke pasar, Jarak ke SMU terdekat, Jarak ke jalan ketiga, Jarak ke jalan utama, Jarak ke kantor desa, Luas lahan
b Dependent Variable: Harga lahan tahun 2000

Coefficients[a]

| Model | | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | B | Std. Error | Beta | | |
| 1 | (Constant) | -8315831.062 | 416897.734 | | -19.947 | .000 |
| | Luas lahan | 1560033.198 | 72814.127 | 1.089 | 21.425 | .000 |
| | Nomor jalan | 54640.642 | 24822.526 | .077 | 2.201 | .030 |
| | Jarak ke jalan utama | -775.910 | 416.279 | -.074 | -1.864 | .066 |
| | Jarak ke jalan kedua | -412.396 | 205.888 | -.069 | -2.003 | .048 |
| | Jarak ke jalan ketiga | 594.358 | 345.798 | .065 | 1.719 | .089 |
| | Jarak ke pasar | 167.787 | 55.597 | .105 | 3.018 | .003 |
| | Jarak ke toko eceran kebutuhan pokok | 2356.129 | 951.761 | .087 | 2.476 | .015 |
| | Jarak ke kantor desa | 241.219 | 132.044 | .084 | 1.827 | .071 |
| | Jarak ke sarana transportasi darat | 257.080 | 297.888 | .029 | .863 | .390 |
| | Jarak ke SD terdekat | .132 | 86.634 | .000 | .002 | .999 |
| | Jarak ke SMP terdekat | -49.904 | 44.516 | -.038 | -1.121 | .265 |
| | Jarak ke SMU terdekat | -176.371 | 159.906 | -.039 | -1.103 | .273 |
| | Jarak ke puskesmas | 11.447 | 81.816 | .005 | .140 | .889 |
| | Jarak dari terminal terdekat | -3.987 | 15.232 | -.011 | -.262 | .794 |
| | Jarak dari sumber bising | -16.123 | 15.295 | -.043 | -1.054 | .295 |

a Dependent Variable: Harga lahan tahun 2000