



LAPORAN PENELITIAN

**HARGA TANAH UNTUK PERUMAHAN
DI SEMARANG : ANALISIS TERHADAP LOKASI,
KONDISI PRASARANA DAN
STATUS KEPEMILIKAN TANAH**

OLEH

**DRS. DWISETIA POERWONO, MSC
DRS. EDY YUSUF AG, MSC
DRS. Y. BAGIO MUDAKIR**

**DIBIYAI OLEH PROYEK PENINGKATAN PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT
BERSUMBER DARI DANA PINJAMAN BANK DUNIA XXI (LOAN NO. 311-IND) DENGAN SURAT
PERJANJIAN PELAKSANAAN PENELITIAN NO. 312/P4M/DPPM/L-3311/93/BBI/93
DIREKTORAT PEMBINAAN PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT,
DIREKTORAT JENDERAL PENDIDIKAN TINGGI,
DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**LEMBAGA PENELITIAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
MARET 1994**

DAFTAR ISI

- Lembar Pengesahan
- Daftar Isi
- Ringkasan
- Summary

I. Pendahuluan

- I.1 Latar Belakang Masalah
- I.2 Masalah
- I.3 Tujuan dan Kegunaan
- I.4 Kerangka Teori
- I.5 Metodologi

II. Gambaran Umum Kodia Semarang

- II.1 Geografis
- II.2 Pemerintahan
- II.3 Penduduk dan Perumahan

III. Hasil dan Pembahasan

- III.1 Pola Spasial Harga Tanah
- III.2 Pengaruh Parsarana Jalan Terhadap Harga Tanah
- III.3 Pengaruh Status Kepemilikan Tanah Thd. Harga Tanah

IV. Penutup

- Kesimpulan

V. Kepustakaan

R I N G K A S A N

Seperti kota-kota besar lainnya, pola spasial harga tanah adalah tertinggi pada pusat kota Semarang, dan harga akan menurun dengan semakin jauhnya jarak dari pusat kota.

Hasil estimasi regresi tentang harga tanah dengan data 1991, 1992 dan 1993 adalah signifikan secara statistis. Dimana semua variabel tandanya benar yaitu nilai intersep adalah positif dan gradien harga tanah adalah negatif, menunjukkan bahwa harga tanah menurun dengan semakin jauhnya jarak dari pusat kota.

Keberadaan prasarana menambah secara nyata harga tanah pada lokasi tertentu. Keuntungan adanya prasarana akan bervariasi tergantung pada lokasi tanah dan status kepemilikannya. Efek dari prasarana adalah signifikan, pengaruh prasarana semakin meningkat dengan semakin jauhnya jarak dari pusat kota.

Semakin kuat status kepemilikan tanah, sebagaimana prasarana, akan meningkatkan harga tanah untuk perumahan. Pengaruh status kepemilikan tanah semakin berkurang dengan semakin jauhnya jarak dari pusat kota.

S U M M A R Y

Typical of other large cities, the spatial pattern of land values is highest in the center of Semarang, and prices decline with distance from the city center.

The regression estimates of the land value data for 1991, 1992 and 1993 are highly statistically significant. All the variables enter with the correct sign : the intercept value is positive and the land gradient is negative, indicating that land value decline with distance from the city center.

The availability of infrastructure adds considerably to the value of a residential plot. The benefit of the availability will vary according to the location of the plot and the type of tenure. The effect of infrastructure is significant. The impact of infrastructure increases with distance from the city.

More secure tenure, like infrastructure, increases the value of residential land. The impact of more secure tenure diminishes with increasing distance from the city center.

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Sebagai Ibukota Propinsi Jawa Tengah dan sekaligus kota terbesar di Jawa Tengah, kota Semarang berkembang sangat cepat baik sebagai pusat pemerintahan, pendidikan, industri dan jasa. Sebagaimana kota-kota besar yang menjadi pusat kegiatan sosial ekonomi dan menjadi pusat pertumbuhan di wilayah tertentu, maka perkembangan kota yang secara fisik terlihat jelas adalah semakin menyebarnya pemukiman-pemukiman baru dipinggiran kota maupun penggeseran fungsi tanah dari tempat untuk pemukiman/perumahan disekitar pusat kota menjadi tempat kegiatan bisnis.

Dengan adanya perkembangan atau peningkatan permintaan tanah disekitar pusat kota untuk kegiatan bisnis dan peningkatan permintaan tanah dipinggiran kota untuk lokasi perumahan maupun industri, harga tanah di kota Semarang dari tahun ketahun menunjukkan kenaikan.

Hal lain yang memacu peningkatan harga tanah adalah tersedianya prasarana antara lain : listrik, air minum, jalan aspal, transportasi umum, telepon, pelayanan sampah dll di lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasar tanah di Semarang, sebagaimana dikota besar di negara berkembang sangatlah kacau dan tidak beraturan. Di Semarang tidak ada seorangpun tahu bentuk ataupun pola harga tanah dari pusat kota sampai ke daerah pinggirannya. Juga tidak diketahui secara pasti bagaimana prasarana mempengaruhi nilai tanah untuk perumahan.

Dengan adanya informasi yang baru dan akurat tentang harga tanah, pemerintah dapat memperkirakan berapa tingkat kenaikan pajak atas tanah tersebut. Dengan adanya informasi harga tanah, pemerintah juga dapat memperkirakan harga yang sesuai untuk ganti rugi tanah dan lain-lain. Jika informasi harga tanah dapat diketahui secara jelas kaitannya dengan prasarana dan status kepemilikan maka program-program investasi prasarana dapat direncanakan secara swadana oleh masyarakat, sesuai dengan perkiraan keuntungan yang diperoleh akibat adanya prasarana itu. Adanya informasi harga tanah yang baik juga menguntungkan pihak swasta misalnya: real estate, bank, investor dalam menilai atau memperkirakan nilai daripada tanah.

Selain keuntungan-keuntungan adanya informasi harga tanah yang lengkap, fakta juga menunjukkan bahwa di Semarang belum ada lembaga pemerintah atau swasta yang secara sistimatis memiliki tabulasi tentang harga tanah. Untuk keperluan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang memiliki perkiraan besarnya nilai obyek pajak bumi dan bangunan di setiap Kelurahan di wilayah Kodia Semarang, akan tetapi perkiraan harga tanahnya masih dibawah harga pasar yang berlaku. Demikian pula Pemda Kodia Semarang juga memiliki Patokan Harga Dasar Tanah yang dipergunakan untuk keperluan ganti rugi tanah yang terkena proyek pemerintah, namun harga patokan tersebut jauh dibawah harga pasar tanah yang berlaku.

I.2 MASALAH

Belum ada informasi yang sistimatis tentang harga tanah, khususnya untuk perumahan baik di pusat kota Semarang maupun didaerah pinggirannya (suburban). Padahal informasi harga tanah yang dimaksud sangat penting kegunaannya baik bagi pemerintah maupun swasta.

I.3 TUJUAN DAN KEGUNAAN

Secara umum tujuan penelitian ini adalah mendapatkan informasi tentang harga tanah untuk perumahan di Kodia Semarang, sedangkan tujuan khususnya adalah :

1. Menganalisa kaitan lokasi dengan harga tanah.
2. Menganalisa kaitan prasarana dengan harga tanah.
3. Menganalisa kaitan status kepemilikan dengan harga tanah.

Kegunaan dari hasil penelitian ini adalah sebagai bahan pertimbangan untuk pihak pemerintah baik dalam kaitannya menentukan kebijakan atas pajak tanah, pembangunan prasarana juga untuk pihak swasta dalam memperkirakan harga tanah itu sendiri.

I.4 KERANGKA TEORI

Banyak peneliti yang menemukan bahwa harga tanah mengalami penurunan dengan semakin jauhnya lokasi tanah yang bersangkutan dari pusat kota (Central Business District/ CBD). Dalam beberapa tahun terakhir, beberapa ahli ekonomi, misalnya: Mill tahun 1972, Ingram dan Carroll tahun 1981, Ingram tahun 1982, Mohan dan Villa mizar tahun 1982, Haddad tahun 1982, Dowall tahun 1989, secara umum menemukan kebenaran pola penurunan harga tanah dengan semakin jauhnya lokasinya dengan pusat kota yang juga berlaku di kota-kota di negara berkembang tanpa melihat tingkat perkembangan ekonominya.

Salah satu cara untuk menganalisis hubungan antara nilai/harga tanah dengan lokasinya adalah Model Gradien Nilai Tanah (land value gradient model) yang diajukan oleh Alonso, 1969, dimana spesifikasi modelnya adalah:

$$V_x = V_0 e^{-hx}$$

dimana

Vx - nilai tanah pada jarak x km dari pusat kota.

Vo - nilai tanah di pusat kota.

e - naperian logaritma

h - parameter gradien nilai tanah yang diestimasi.

Ketersediaan prasarana pada lokasi tertentu akan meningkatkan nilai tanah untuk perumahan pada lokasi tersebut. Prasarana yang dimaksud meliputi : air bersih, pengumpulan sampah, air limbah, sanitasi, listrik, jalan aspal/ paving/ beton, trotoar, sistim keamanan dan transport umum. Menurut Dowall (1990), berdasarkan jauh dekatnya lokasi tanah dengan jalan utama, maka dibuat 3 klasifikasi. Klas I adalah yang jaraknya kurang dari 50 meter atau kurang dari 100 meter dari jalan raya. Klas II adalah 50 meter sampai 300 meter dari jalan raya dan tanah klas III berjarak lebih dari 500 meter dari jalan raya. Dalam penelitian ini yang dimaksud jalan raya adalah jalan yang beraspal dan dapat dilewati kendaraan bermotor roda empat.

Faktor lain yang sangat menentukan nilai tanah untuk perumahan adalah status tanah. Status tanah yang jelas akan mempermudah jual beli, dapat digunakan untuk jaminan hutang. Status tanah yang jelas juga lebih menjamin keamanan kepemilikannya. Status kepemilikan tanah yang terkuat adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan kemudian menyusul Leter D, hak girik, penunjukkan dll yang sifatnya sebagai hak milik secara berurutan semakin lemah.

Untuk melihat pengaruh jarak dengan pusat kota ada tidaknya prasarana dan status kepemilikan terhadap nilai tanah untuk perumahan. Dowall, 1990 menggunakan model Hedonic Price sbb:

$$V_x = e^c \cdot e^{d_1} \cdot e^{d_2} \cdot e^{d_3} \cdot e^{hx}$$

dimana: