

**MODEL NILAI LAHAN KAWASAN INDUSTRI
DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

**Muhammad Nurdin
L4D 007 058**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

ABSTRAK

Dengan diterbitkannya Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 462-3040, tahun 1996 yang mengatur para investor agar mendirikan pabriknya di dalam kawasan industri, maka permintaan terhadap lahan di kawasan industri akan semakin meningkat. Sedangkan ketersediaan lahan tetap, sehingga akan mempengaruhi nilai lahan.

Penelitian ini bertujuan mengkaji jarak terhadap pintu utama, jarak terhadap jalan tol, jarak terhadap Simpang Lima, jarak terhadap pelabuhan, lebar jalan di depan lokasi lahan, dan kepadatan penduduk per kilometer persegi. Kemudian merumuskan model yang dapat memperkirakan nilai lahan di kawasan industri di Kota Semarang.

Pengambilan data dilakukan secara *cross-section* berdasarkan peta lokasi di tiga kawasan industri yaitu Kawasan Industri Wijaya Kusuma, Kawasan Industri Candi, dan Kawasan Industri Terboyo, serta dipilih sampel yang dianggap dapat mewakili populasi.

Data dianalisis menggunakan analisis regresi linear berganda. Hasil dari proses regresi tersebut didapat bahwa model yang paling baik adalah model linear, yaitu $NL = 2.094.763,20 - 371,734 JU - 111,198 JC - 27,635 JP + 14.906,513 LB + 6,346 KP$.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa jarak lokasi lahan terhadap pintu utama (JU), jarak terhadap Simpang Lima (JC), jarak terhadap pelabuhan Tanjungmas (JP), lebar jalan di depan lokasi lahan (LB), dan kepadatan penduduk per kilometer persegi (KP), secara statistik berpengaruh terhadap nilai lahan kawasan industri di Kota Semarang. Sedangkan jarak terhadap jalan tol secara statistik tidak berpengaruh terhadap nilai lahan kawasan industri di Kota Semarang. Hal ini berarti dalam menentukan nilai lahan kawasan industri di Kota Semarang sebaiknya memperhatikan faktor-faktor tersebut di atas.

Kata kunci : nilai lahan, dan kawasan industri.

ABSTRACT

Head of Land National Agency's decision, number 462-3040 regulating, industrial's investor to build the factory in the industrial estate leads the increase of industrial's land need. On the other hand, the availability of land does not change, so it influences the value of land. This research aims to test whether the distance from gate, distance from highway gate, distance from CBD, distance from port, width of road and population density influence the land value in industrial estate.

This research used cross-section data. A simple random sampling method is used in the three industrial estates. The data are analysed by multiple regression analysis by ordinary least square method. The model that has been built up, then is tasted against the statistical and econometric criterion. The conclusion of this research are the model from multiple regression analysis that linear model, is $NL = 2.094.763,20 - 371,734 JU - 111,198 JC - 27,635 JP + 14.906,513 LB + 6,346 KP$.

The distance from gate (JU), distance from Simpanglima area (JC), distance from port (JP), width of road (LB), and population density (KP) influence the land value in industrial estate. The distance from highway gate statistically do not influence the land value in industrial estate in Semarang.

Keywords : land value, industrial estate