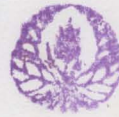


**ANALISIS HARGA LAHAN DAN FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHINYA DI KOTA JEMBER TAHUN 2003**



Milik UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi salah satu syarat meraih
gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi
Universitas Jember



Oleh :

Fajar Wahyu Prianto

NIM. 990810101368

Kesal : Hadiah
Pembelian
Terima : Tgl. 12 JUL 2003
No. Induk : SRS

S
Klass
338.9
PRI
a
e.

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS JEMBER
2003**

JUDUL SKRIPSI

ANALISIS HARGA LAHAN DAN FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHINYA DI KOTA JEMBER TAHUN 2003

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

N a m a : Fajar Wahyu Prianto

N. I. M. : 990810101368

J u r u s a n : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan

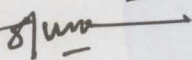
telah dipertahankan di depan Panitia Penguji pada tanggal :

31 Mei 2003

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar S a r j a n a dalam Ilmu Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember

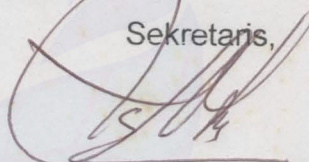
Susunan Panitia Penguji

Ketua,



Drs. Badjuri, ME
NIP.131 386 652

Sekretaris,



Drs. Sonny Sumarsono, MM
NIP. 131 759 836

Anggota,

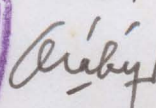


Dr. H Sarwedi, MM
NIP. 131 276 658



Mengetahui/Menyetujui
Universitas Jember
Fakultas Ekonomi

Dekan,



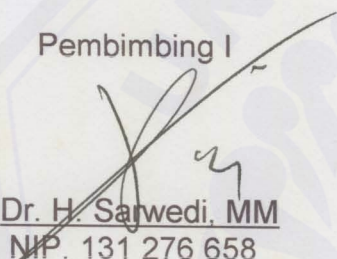
Drs. H Liakip, SU
NIP. 130 531 976



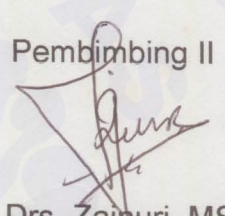
TANDA PERSETUJUAN

Judul : Analisis Harga Lahan dan Faktor-Faktor yang
Mempengaruhinya di Kota Jember Tahun 2003
Nama : Fajar Wahyu Prianto
Nim : 990810101368
Jurusan : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan
Konsentrasi : Ekonomi Perencanaan dan Industri

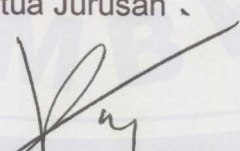
Pembimbing I


Dr. H. Sarwedi, MM
NIP. 131 276 658

Pembimbing II


Drs. Zainuri, MSi
NIP. 131 832 336

Ketua Jurusan


DR. H. Sarwedi, MM
NIP. 131 276 658

Tanggal persetujuan: 31 Mei 2003

PERSEMBAHAN

Dengan rahmat Allah SWT

Kupersembahkan karya ini sebagai tanda bakti, cinta kasih dan sayangku kepada ayahanda Suprajitno dan ibunda Sri Wijayati, adik-adikku yang telah menjadi bagian dari hidup dan semangatku, serta orang-orang tercinta

MOTTO

*"Sesungguhnya sembahyangku, ibadahku, hidupku, dan matiku
hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam"*

(Al An'an: 162)

*"Jika seseorang maju dengan ketetapan hati ke arah mimpinya dan berusaha
keras untuk hidup seperti yang ia bayangkan,
ia akan memperoleh sukses yang tidak pernah diharapkannya
pada saat-saat biasa"*

(Thoreau)

*"Di balik kesulitan pasti terdapat kemudahan, maka setelah mengerjakan
sesuatu kerjakanlah yang lainnya dengan sungguh-sungguh dan hanya kepada
Tuhanmulah kamu berharap"*

(Al Insyirah: 5-8)

*"Jangan takut mengerjakan sesuatu karena kesalahan
Sebab kadangkala kita berbuat salah untuk mengetahui yang benar"*

(F Wahyu)

*"Orang bijaksana akan menjadi majikan dari pikirannya, tidak dengan orang
bodoh yang akan menjadi budak dari pikirannya"*

(Akhiruddin Yanuar)

ABSTRAKSI

Analisis Harga Lahan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya
di Kota Jember Tahun 2003

Oleh:

Fajar Wahyu Prianto

Penelitian tentang harga lahan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pemetaan harga lahan yang dinamis di Kota Jember pada tahun 2003, serta mengetahui bagaimana pengaruh kepadatan penduduk (X_1), jarak pusat kota (X_2), jarak pasar terdekat (X_3), jenis jalan akses (D_1), keterjangkauan angkutan (D_2), dan rencana tata ruang (D_3) terhadap penentuan harga lahan di Kota Jember. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari Pemerintah Kabupaten Jember, Kecamatan Kaliwates, Patrang dan Sumpalsari, BPS, Bappeda, Kantor Pelayanan PBB Jember dan Dinas Pertanahan Kabupaten Jember sejumlah 40 data untuk periode tahun 2003. Periode ini ditentukan mengingat harga lahan bersifat dinamis.

Penelitian ini bersifat eksplanatori menggunakan alat analisis regresi non linier dengan transformasi logarime. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa sampel lokasi lahan yang ada di Kota Jember meliputi 3 kecamatan yaitu Patrang, Sumpalsari, dan Kaliwates, yang diambil secara *purposive* dan bersifat *multistage random sampling*.

Hasil analisis regresi non linier dengan transformasi logaritme menunjukkan bahwa variabel kepadatan penduduk (X_1), jarak pusat kota (X_2), jarak pasar terdekat (X_3), jenis jalan akses (D_1), keterjangkauan angkutan (D_2), dan rencana tata ruang (D_3) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap harga lahan, hal ini ditunjukkan oleh nilai F_{hitung} sebesar 29,609 dengan probabilitas (sign.) $0,00 \leq \alpha_{0,05}$. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa secara parsial variabel jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses mempunyai pengaruh nyata (signifikan) terhadap harga lahan di Kota Jember. Hasil uji t masing-masing variabel bebas tersebut secara berurutan adalah $t_{(X_2)} = 7,363$, $t_{(X_3)} = 4,396$, $t_{(X_1)} = 6,351$ dengan probabilitas sama sebesar $0,00 \leq \alpha_{0,05}$. Sedangkan variabel kepadatan penduduk, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang tidak berpengaruh nyata secara statistik. Model ini juga lolos uji validitas asumsi klasik karena tidak terdapat gejala multikolinearitas, heteroskedastisitas dan autokorelasi.

Kata kunci: dinamika harga lahan.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas ridho serta hidayah-Nya, mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul "Analisis Harga Lahan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kota Jember Tahun 2003". Karya tulis ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Penulisan skripsi ini banyak mendapat bantuan baik secara moril maupun materiil, dorongan, bimbingan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

Bapak DR. H. Sarwedi, MM, sebagai dosen pembimbing I atas kesediaan memberikan bimbingan, dorongan moral dan material, serta keterbukaan keluarga beliau setiap saat kehadiran Penulis. Beliau berperan besar pada penyelesaian skripsi ini. Dan Bapak Drs. Zainuri, MSi, sebagai dosen pembimbing II, atas kesediaan waktu memberikan pengarahan dan saran.

Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember, Drs. H. Liakip, SU, beserta seluruh civitas akademika Fakultas Ekonomi Universitas Jember dan seluruh staf Universitas Jember.

Bapak Drs. Rafael P. Somaji, Msi, Drs. Teguh Hadi P, Msi, atas saran, model penelitian, dan dorongan moral selama penulisan skripsi ini, serta segenap dosen yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan sehingga Penulis dapat menyelesaikan S-1.

Bapak Suprajitno dan Ibu Sri Wijayati, yang senantiasa sabar dan tulus memberikan nasehat dan mendoakan ananda setiap saat. Tanpa do'a mu ananda tidak ada artinya dan semoga ananda dapat menjadi berkah di hari-hari tuamu. Adik-adikku Prio Hadi dan Arief Yoga semoga keberhasilan dan tuntunan Illahi senantiasa menyertai kesuksesan kalian .

My Sidekick, Akhiruddin Yanuar yang selalu setia menemani, dan menjadi bagian terbesar dalam penyelesaian skripsi ini baik spiritual maupun material. Banyak hal yang telah kita lakukan, bersama menjemput masa depan. Semoga persahabatan tak lekang oleh waktu dan menjadi berkah bagi kita.

Haidar Farid atas dorongan moril yang diberikan selama ini, dan petualangan yang memberikan pengalaman berharga pada Penulis. Semoga skripsinya cepat selesai dan sukses selalu.

Three Musketers Plus (Rudi, Kem, Idhank, dan Dedi), thanks for the adventure. "All for One, One for All".

Wiwib, Bayu Kusuma, dan segenap teman-teman baikku atas dukungan yang diberikan, semoga kesuksesan senantiasa tercurah.

Mas Willy dan Mbak Atik, serta si kecil Rehan Atalla, terima kasih atas segalanya terutama *support* dan sarana. Rika, Desi dan teman-teman di wartel & rental Yahoo, berbuatlah untuk yang terbaik.

Teman-temanku Budi, Andi, Lusi, Rosalina, Hera, Imam Jazuli dan anak-anak SP GP '99 atas dukungan dan bantuannya. Rekan-rekan kuliah kerja, Erna, Yuni, Husnul, Hendro, Hetty, Endang, dan Erlina, atas kekompakannya. Serta segenap pihak yang tidak dapat disebutkan.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan dapat menjadi sumber ide bagi penyempurnaan tulisan dengan tema-tema serupa di masa akan datang.

Jember, 31 Mei 2003

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN ABSTRAKSI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	5
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Tinjauan Penelitian Sebelumnya.....	7
2.2 Landasan Teori	8
2.2.1 Teori Tentang Lahan	8
2.2.2 Teori Penggunaan Lahan Perkotaan	9
2.2.3 Teori Tentang Harga Lahan	11
2.2.4 Hubungan Harga dengan Faktor Lingkungan Lahan	12
2.3 Hipotesis	15
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	16
3.1 Rancangan Penelitian	16
3.1.1 Jenis Penelitian	16
3.1.2 Unit Analisis	16
3.1.3 Populasi	16

3.2	Prosedur Pengumpulan Data	16
3.3	Metode Analisa Data	17
3.3.1	Uji Statistik	18
3.3.2	Uji Ekonometrik	20
3.4	Definisi Variabel Operasional dan Pengukurannya	21
BAB VI. HASIL DAN PEMBAHASAN		22
4.1	Gambaran Umum	22
4.1.1	Kondisi Geografi	22
4.1.2	Kondisi Fisik Daerah Penelitian	23
4.1.3	Tata Ruang Kota	25
4.1.4	Perkembangan Jumlah Penduduk	28
4.1.5	Kepadatan Penduduk	29
4.1.6	Sarana dan Prasarana Transportasi	30
4.2	Analisis Data	32
4.2.1	Pemetaan Kota Jember Menurut Harga Lahannya	32
4.2.2	Analisis Pembentukan Harga Lahan di Kota Jember	34
4.2.3	Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-Sama	36
4.2.4	Uji Koefisien Regresi Secara Parsial	37
4.2.5	Analisis Koefisien Determinasi (R^2)	38
4.2.6	Uji Ekonometrik	39
4.3	Pembahasan	40
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN		44
5.1	Kesimpulan	44
5.2	Saran	44
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Luas Kecamatan di Kota Jember.....	23
2. Luas Kemiringan Lereng Wilayah Kota Jember.....	23
3. Prosentase Bentuk Penggunaan Tanah di Kota Jember	24
4. Ijin Lokasi Pemukiman (Real Estate, RS, RSS) di Kota Jember Tahun 1990 - 2000	28
5. Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Jember Tahun 1990 – 2001	29
6. Kepadatan Penduduk Masing-Masing Kelurahan di Kota Jember	29
7. Panjang Jalan Negara, Propinsi, dan Kabupaten Menurut Jenis Permukaan, Kondisi, dan Jenis Jalan Tahun 2001 (dalam meter)	31
8. Pemetaan Kawasan Kota Jember Menurut Harga Lahannya Tahun 2003	33
9. Rangkuman Hasil Analisa Harga Lahan Dengan Menggunakan Model Regresi Log Linier.....	34
10. Analisa Varians untuk Pengujian Regresi secara Parsial	37

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

- 1.a. Data Harga Lahan yang Menjadi Sampel Penelitian
- 1.b. Data Y, X1, X2, X3, D1, D2, D3 Dengan Transformasi Log
2. Hasil Estimasi Regresi Non Linier Dengan Transformasi Log
3. Kepadatan Penduduk Masing-Masing Kelurahan di Kota Jember Tahun 2003.
4. Keterjangkauan Angkutan Umum di Kota Jember Tahun 2003
5. Peta Kota Jember berdasarkan Pembagian BWK
6. Peta Kota Jember berdasarkan Rencana Daerah Tata Ruang Tahun 2003
7. Titik-Titik Lokasi yang Diambil Sebagai Sampel Penelitian Harga Lahan di Kota Jember



I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk yang tinggi di kawasan perkotaan mendorong pesatnya perkembangan regional hingga ke wilayah *hinterlandnya*. Pertumbuhan ekonomi yang diikuti oleh peningkatan aktivitas-aktivitas ekonomi masyarakat membutuhkan ruang produksi dan pasar yang lebih luas. Sedangkan pertumbuhan jumlah penduduk di wilayah perkotaan baik itu karena natalitas maupun urbanisasi menyebabkan kebutuhan ruang untuk pemukiman meningkat. Kedua faktor tersebut kemudian secara bersama-sama menjadi akselerator bagi pemekaran wilayah kota selain pembangunan prasarana pendukung fungsi kota sebagai pusat pelayanan wilayah.

Sebagai pusat pertumbuhan kawasan perkotaan juga menjadi pusat pelayanan bagi *hinterlandnya* dan kota-kota menengah dan kecil di sekitarnya. Kota-kota menengah dan kecil itu berperan sebagai sub pusat pelayanan bagi wilayah sekitarnya. Dengan demikian terjadi pola hubungan yang hierarkhi dalam penyebaran pertumbuhan. Sedangkan *hinterland* menjadi zona penyangga bagi pusat kota. Zona penyangga inilah yang seringkali mereduksi eksternalitas baik negatif maupun positif dari perkembangan kota. Misalnya saja Bogor, Tangerang dan Bekasi yang menjadi zona penyangga bagi Jakarta, dan Gresik, Bangkalan, Mojokerto, Sidoarjo dan Lamongan yang menjadi daerah penyangga bagi Surabaya.

Untuk berfungsi sebagai pusat pelayanan tentunya membutuhkan sarana dan prasarana yang lengkap seperti jalan, fasilitas komunikasi, listrik, sarana angkutan umum, perkantoran, fasilitas perdagangan, dan jasa yang kesemuanya berskala regional. Demikian juga Jember yang berperan sebagai sub pusat pertumbuhan bagi Jawa Timur bagian timur memiliki fasilitas pelayanan publik berskala regional untuk kota-kota kecil sekitarnya, meliputi Banyuwangi, Bondowoso, Situbondo, dan Lumajang.

Sebagian besar lahan di kawasan perkotaan telah berubah fungsi dari sektor primer ke sektor sekunder dan tersier. Besarnya nilai tambah (*value added*) yang diperoleh sektor sekunder dan tersier daripada sektor primer menjadi salah satu alasan bagi konversi lahan di wilayah perkotaan. Alih fungsi tersebut dapat berupa pembangunan pemukiman baru, industri, perdagangan, maupun prasarana lainnya. Dalam hal ini perkembangan aktivitas kota terus mendesak alokasi lahan untuk sektor primer misalnya pertanian. Fenomena konversi lahan yang berlangsung terus menerus juga akan mempercepat pemekaran kota.

Seiring dengan konversi yang terus terjadi di dalam kota kebutuhan akan lahan terus bertambah. Permintaan terhadap lahan semakin tinggi dimana di atasnya akan dibangun berbagai sarana, prasarana, dan fasilitas pelayanan untuk masyarakat di daerah tersebut. Sedangkan penyediaan lahan (*supply*) lahan bersifat terbatas atau inelastis menyebabkan terjadi persaingan yang ketat untuk memperolehnya. Permintaan yang tinggi terhadap lahan terutama pada lokasi yang berada di pusat pelayanan khususnya yang berdekatan dengan pusat kegiatan ekonomi (*Central Business District/CBD*) seperti pasar, terminal angkutan dan stasiun, serta pusat-pusat keramaian lainnya. Interaksi antara tingginya permintaan (*demand*) dan keterbatasan penyediaan (*supply*) lahan menyebabkan biaya yang diperlukan untuk memperoleh satu unit lahan pada lokasi tersebut meningkat dengan tajam. Peningkatan harga lahan ini seiring dengan meningkatnya nilai lahan di daerah tersebut.

Tingginya harga lahan mendorong terjadinya segmentasi dalam perolehannya, artinya hanya kalangan tertentu mau membayar dengan harga tinggi saja yang akan dapat memperoleh lahan dengan leluasa memilih lokasi. Sedangkan yang bersedia membayar dengan harga relatif rendah akan mendapatkan lahan di lokasi yang kurang strategis dan relatif jauh dari pusat kegiatan. Selainnya tinggal di kawasan kumuh (*slum area*) dan bantaran sungai. Akibatnya timbul permasalahan baru baik yang berkaitan dengan kesejahteraan maupun lingkungan.

Kebijakan tata ruang wilayah perkotaan oleh pemerintah daerah Pemekaran wilayah merupakan antisipasi pemerintah daerah terhadap Inpres No. 13 Tahun 1976 yang menggariskan bahwa fungsi kota menengah di kawasan hinterland ialah: a) sebagai kota yang mampu mengakomodasikan penyebaran penduduk serta prasarana dan sarana sesuai dengan kapasitas tampung yang direncanakan dalam sistem pengembangan pusat pertumbuhan, b) sebagai salah satu pusat pelayanan bagi wilayah hinterlandnya masing-masing, c) sebagai kota yang mampu melayani penduduk di dalam maupun di sekitarnya terutama kebutuhan lahan untuk pemukiman, prasarana dan sarana sosial-ekonomi, utilitas dan transportasi, dan d) sebagai daerah penyangga. Dalam jangka menengah kota menengah tersebut akan difokuskan pada fungsinya sebagai simpul perdagangan regional dan distribusi, serta mengutamakan fungsi pelayanan bagi penduduk yang bermukim di wilayah perkotaan tersebut.

Kebijakan tersebut memberi kesempatan yang lebih luas bagi wilayah yang berhierarki lebih rendah (*hinterland*) untuk mengembangkan berbagai fungsi pelayanannya. Investasi diarahkan pada sektor sekunder dan tertier seperti perdagangan, perbankan, pengangkutan, dan pemukiman, sektor informal, serta sektor industri ramah lingkungan. Dengan demikian pola perkembangan kota tidak lagi bersifat hierarkis tetapi lebih ditekankan pada pendekatan perwilayahan (*zoning*) pada berbagai strata hierarki kota. (Rafael P. Somaji, 1998)

Dalam kaitannya dengan kebutuhan lahan yang relatif lebih besar dari penyediaannya, seringkali terjadi permasalahan kepemilikan dan pengelolaan lahan yang berbuntut sengketa lahan. Oleh karena itu kelembagaan alih kepemilikan lahan menjadi aturan main (*role of game*) bagi penguasaan atas lahan. Demikian pula halnya dengan pengelolaan lahan juga memiliki aturan main yang harus ditaati. Kelembagaan jual beli lahan cukup membantu bagi kebijakan tata ruang lahan dan konsolidasi lahan (*land consolidation*) guna mengoptimalkan fungsi kota.

Umumnya lahan di kawasan pusat kota (*Central Business District/CBD*) digunakan untuk berbagai kegiatan perkantoran, perbankan, perdagangan, dan pelayanan berskala regional. Namun tidak menutup kemungkinan dilakukan spesialisasi wilayah (*zoning*) pada suatu kegiatan tertentu. Kawasan industri seringkali jauh dari kawasan pemukiman yang seringkali berada di pinggiran kota. Yang jelas seringkali dijumpai harga lahan di pusat-pusat kegiatan tertentu jauh lebih tinggi dari daerah lainnya.

Jember yang merupakan kota pendidikan terbesar ketiga di Jawa Timur akan berkembang sesuai dengan meningkatnya kualitas hidup masyarakat Jember. Perkembangan pembangunan yang cepat dan meningkatnya jumlah penduduk di Jember secara otomatis akan berimplikasi terhadap meningkatnya kebutuhan akan tanah baik digunakan sebagai lokasi kegiatan, pemukiman maupun sebagai faktor produksi (Pemda Kabupaten Jember, 1991:59). Proses konversi lahan yang terjadi di Kota Jember tidak bisa dihindarkan. Hal ini menjadi permasalahan bagi perencanaan pembangunan di Kota Jember. Dengan demikian, pemetaan kawasan kota berdasarkan nilai lahannya sebagai cerminan tingginya minat (*demand*) terhadap suatu kawasan akan membantu perencanaan kembali (*replanning*) tata ruang Kota Jember.

Perkembangan Kota Jember baik dalam aspek ekonomi maupun dalam aspek spatial terpusat di alun-alun kota dan kawasan-kawasan tertentu yang seperti kawasan perdagangan di Kaliwates dan Kepatihan, kawasan pemukiman di Kebonsari dan Tegal besar, dan kawasan pendidikan di Sumbersari. Pada kawasan-kawasan tersebut mobilitas penduduknya lebih besar daripada kawasan lainnya. Demikian juga penawaran terhadap lokasi di daerah tersebut sangat tinggi.

Aksesibilitas pada pusat-pusat kegiatan tersebut juga tergolong tinggi. Ketersediaan sarana dan prasarana transportasi seperti jalan negara dan jalan propinsi dengan kondisi yang cukup baik serta keterjangkauan angkutan umum menjadi salah satu program daerah dalam rangka peningkatan aktivitas ekonomi kota. (Pemda Kabupaten

Jember, 1991). Disisi lain kondisi berlawanan seringkali dijumpai di daerah pinggiran kota. Perbedaan ini menyebabkan perbedaan penawaran lahan antara kawasan pusat kota dengan kawasan pinggiran kota, yang pada akhirnya mempengaruhi perbedaan harga lahan antar kawasan di Kota Jember.

Secara sepintas dapat dilihat bahwa harga lahan pada lokasi yang padat penduduk berbeda dengan lokasi yang jarang penduduk. Demikian pula harga lahan pada lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan akan berbeda dengan yang jauh dari pusat kegiatan. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan, bagaimana pola hubungannya, dan seberapa besar pengaruhnya tidak diketahui secara pasti. Sementara itu pemetaan kawasan di Kota Jember yang memiliki harga lahan yang tinggi dan sebaliknya sangat menarik untuk diteliti. Dengan demikian penelitian untuk menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi pembentukan harga lahan dan pemetaan wilayah Kota Jember berdasarkan harga lahannya perlu dilakukan.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan atas latar belakang dan permasalahan yang telah diuraikan, maka fokus dari penelitian yang akan dilakukan akan dibatasi pada permasalahan-permasalahan sebagai berikut ini:

1. Bagaimana pemetaan wilayah Kota Jember menurut harga lahannya ?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kota Jember ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui:

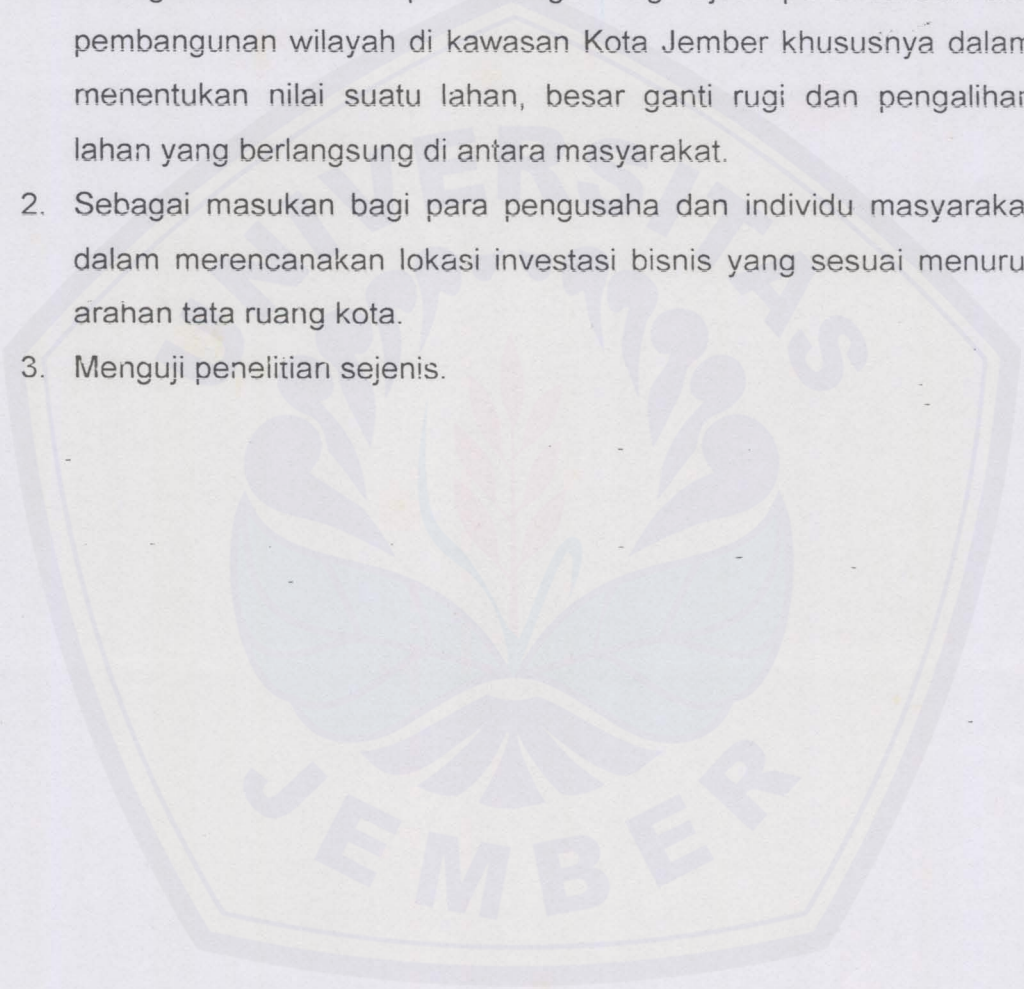
1. Kawasan mana di kota Jember yang memiliki harga lahan tinggi dan yang rendah;

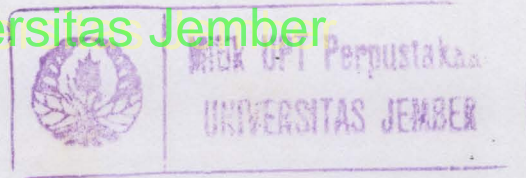
2. Mempelajari faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan berdasarkan kondisi lingkungannya.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian dapat digunakan:

1. Sebagai masukan dan pertimbangan bagi tujuan perencanaan dan pembangunan wilayah di kawasan Kota Jember khususnya dalam menentukan nilai suatu lahan, besar ganti rugi dan pengalihan lahan yang berlangsung di antara masyarakat.
2. Sebagai masukan bagi para pengusaha dan individu masyarakat dalam merencanakan lokasi investasi bisnis yang sesuai menurut arahan tata ruang kota.
3. Menguji penelitian sejenis.





II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Sebelumnya

Penelitian serupa pernah dilakukan oleh Rafael Purtomo Somaji (1998) yang berjudul "Analisa Harga lahan dan Kelembagaan yang mempengaruhinya di Kawasan Perkotaan". Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa harga lahan di Kota Jember sangat dipengaruhi oleh keberadaan dan jenis angkutan jalan, status administrasi (kelurahan/desa), jarak terhadap pasar Tanjung, Jangkauan sarana angkutan umum. Disamping itu dipengaruhi pula oleh keberadaan kompleks pemukiman dan kebijakan detail tata ruang.

Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, dimana data sekunder digunakan untuk mengidentifikasi dan mendelineasi wilayah yang menjadi sample dan data primer diperoleh melalui wawancara menggunakan kuisioner pada para broker tanah.

Metode analisis data yang digunakan adalah regresi berganda dengan metode OLS menunjukkan bahwa hubungan antara harga lahan dengan kondisi lingkungan lahan merupakan hubungan non linier atau loglinier. Fungsi permintaan yaitu persamaan regresi berganda dengan transformasi log (1/akar X) yang tidak terdapat kolinearitas antar variabel lingkungan lahan dan yang memiliki varian sama (homoskedastisitas). Meskipun fungsi D tersebut memiliki nilai koefisien determinasi (R^2) yang lebih rendah dibandingkan fungsi C (transformasi log) yaitu $R^2 = 0,7323$ dibanding $R^2 = 0,5424$, tetapi berdasarkan pertimbangan ciri-ciri model yang tidak bias (BLUE), maka fungsi yang paling efisien untuk digunakan.

Hasil penelitian tersebut bahwa status lahan, jalan primer, jalan sekunder, angkutan, kepadatan penduduk, jarak terhadap pasar tanjung, RDTR (Rencana Detil Tata Ruang) untuk pemukiman dan perdagangan, dan status wilayah administrasi memiliki pengaruh sangat nyata terhadap harga lahan. Selain itu, keberadaan kompleks pemukiman dan RDTR untuk pemukiman saja masing-masing, memiliki pengaruh yang nyata dan

cukup nyata terhadap harga lahan. Sedangkan jalan tertier tidak memiliki pengaruh yang nyata terhadap harga lahan.

Kecilnya nilai $R^2 = 0,5424$ menunjukkan bahwa model belum sepenuhnya dapat menunjukkan fenomena yang sebenarnya terjadi. Rendahnya R^2 dapat berarti ada variabel lain yang tidak tercover ke dalam model, atau metode analisis yang digunakan kurang tepat. Dengan demikian penelitian penyempurnaan perlu dilakukan untuk dapat menjawab kelemahan tersebut.

2.2 Landasan Teori

3.2.1 Teori Tentang lahan

Pengertian dari nilai lahan (*land value*) menurut Barlowe (1972) ialah nilai sekarang (*present value*) sebagai nilai diskonto dari total rente lahan (*land rent*) yang diharapkan diperoleh di masa yang akan datang. Definisi ini memiliki kelemahan yaitu berdasarkan asumsi bahwa lahan sebagai faktor produksi tidak berbeda dengan faktor produksi lainnya seperti kapital atau aset mesin dan bangunan yang memiliki nilai sekarang yang lebih tinggi dibandingkan nilainya di masa akan datang. Meskipun demikian dapat digarisbawahi bahwa nilai lahan berkaitan erat dengan akumulasi rente lahan dalam suatu periode waktu tertentu.

Pengertian rente lahan (*land rent*) menurut David Ricardo ialah surplus ekonomi suatu lahan yang dapat dibedakan atas : 1) surplus yang selalu tetap (*rent as an unearned*), dan 2) surplus sebagai hasil dari investasi (*rent as return on investment*). Pengertian yang pertama dimaksudkan sebagai imbalan dari pemilik lahan dimana lahannya dibiarkan tidak berproduksi. Definisi ini memberi kesan bahwa rente adalah surplus yang selalu tetap (*unearned increment*) atau mendapat hasil tanpa berusaha (*windfall return*), yang semata-mata diperoleh karena monopoli pemilik lahan sebagai faktor produksi. Kebanyakan para investor, pemilik, dan penggarap cenderung mengikuti pengertian yang kedua diatas. Aplikasi dari rente lahan paling banyak diterapkan untuk

kepentingan: 1) kontark-sewa, 2) penilaian properti, 3) pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan investasi terhadap sumber daya lahan, dan 4) pertimbangan alokasi yang optimal (*higest and best use*) (Barlowe, 1972). Sedangkan menurut Anwar (1994), rente lahan merupakan nilai keuntungan yang diterima suatu lahan tanpa memasukkan biaya operasional dan biaya tetap. Definisi ini senada dengan pengertian pertama yang dikemukakan Ricardo.

Menurut Barlowe (1972), berdasarkan latar belakang pembentukannya rente lahan dapat dibedakan atas *ricardian rent* dan *economic rent*. Hoover (1971) membedakan rente lahan atas: 1) *land rent* yang sama dengan *ricardian rent*, dan 2) rente lokasi (*locational rent*) yang sama dengan rente ekonomi (*economic rent*). Rente ricardian merupakan nilai lahan yang mempertimbangkan faktor kesuburan sumber daya lahan. Pada lahan yang subur akan memiliki rente lahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan kurang subur. Pendekatan ini terutama banyak digunakan pada wilayah pertanian yang umumnya berada di pedesaan. Sedangkan rente lokasi (yang dikembangkan pertama kali oleh Von Thunenn di wilayah pedesaan) mempertimbangkan jarak relatif suatu lahan pertanian terhadap pusat pemasaran hasil pertanian (*Central Business District/CBD*). Lahan-lahan dengan rente lokasi yang tinggi akan berada di dekat pusat pemasaran tersebut. Hal ini menurut Beckmann (1968), Alonso (1970), Isard (1975), dan Randall (1987) ialah berkaitan dengan lebih rendahnya faktor biaya pengangkutan atau biaya perjalanan yang dibutuhkan untuk menempuh jarak dari lokasi produksi ke lokasi pemasaran, serta perimbangan ekonomi lainnya. Perbedaan rente lokasi yang ada akan menghasilkan gradien rente lahan (*rent gradien*).

2.2.2 Teori Penggunaan Lahan Perkotaan

Daian perkembangannya konsepsi tentang rente lahan telah banyak mempengaruhi pemikiran pakar-pakar ekonomi perkotaan dan ekonomi wilayah dalam mengkaji pemanfaatan dari alokasi lahan

perkotaan. Dari sejumlah teori alokasi lahan yang ada 3 teori yang paling mempengaruhi yaitu: 1) teori zona konsentris, 2) teori sektor, dan 3) teori perbanyakan ini (*multiple nuclei*).

Teori zona konsentris yang dikembangkan oleh E.W Burgess (1925) mirip dengan teori lokasi Von Thunen, dimana terdapat pola konsentris yang pusatnya merupakan zona bisnis (CBD) terdiri dari berbagai kegiatan komersil dan perkantoran pemerintah. Zona berikutnya ialah lingkungan pabrik, kegiatan bisnis, dan perumahan "tua" yang tidak dapat diperluas lagi, serta lingkungan kumuh (*transition zone*). Berikutnya ialah zona pemukiman para pekerja dicirikan oleh harga tanah dan biaya perjalanan ke tempat bekerja yang cukup murah (*workingmen's zone*). Zona pemukiman menengah hingga mewah berada pada zona berikutnya (*residential zone*). Sedangkan wilayah pinggiran (sub urban) berada di lapisan terluar yaitu *commuter's zone*. Teori ini memiliki kelemahan terutama pada asumsi tentang kondisi lingkungan lahan yang serba homogen dan mengabaikan pengaruh dari keberadaan sarana jalan.

Homer Hoyt (1939) memperbaiki teori di atas dengan mengemukakan teori sektor bahwa perkembangan kota bergerak ke arah luar CBD mengikuti pola jalan dan lokasi yang paling sedikit resistensinya. Walter Firey (1947) mengkritik teori sektor sebagai teori yang terlalu menyederhanakan permasalahan perkotaan, karena terdapat sejumlah faktor yang turut mempengaruhi seperti ekonomi, sosial, dan budaya.

Harris dan Ullman selanjutnya mengembangkan teori perbanyakan inti yang mengungkapkan bahwa perkembangan kota selanjutnya akan menghadirkan sejumlah pusat bisnis baru (inti) berlokasi di jalan utama dengan jarak tertentu dari pusat bisnis utama (CBD), dan selanjutnya turut mempengaruhi alokasi lahan di wilayah tersebut (Barlowe, 1972).

Meskipun masing-masing teori memiliki kelemahan, aplikasinya dalam mengkaji penggunaan lahan di perkotaan sangat bermanfaat terlebih lagi jika mengkombinasi diantara ketiga teori di atas akan lebih realistis. Disamping itu perkembangan penggunaan lahan tergantung pula

pada fungsi dan ciri suatu kota, misalnya kota pertambangan akan berbeda pola perkembangannya dengan kota pendidikan. Kebijakan perencanaan kota menyangkut tata ruang dapat pula mempengaruhi pola penggunaan lahan dan arah perkembangan kota.

2.2.3 Teori Tentang Harga Lahan

Ratcliff menggunakan istilah harga lahan (*land price*) sebagai pengganti istilah nilai lahan (*land value*) dalam menganalisis masalah ekonomi lahan perkotaan. Istilah harga lahan lebih dapat mencerminkan nilai pasar (*market expressions*) atas kontrak (*contract rent*), harga jual (*sales price*), dan biaya pemilikan (*cost of ownership*). Harga jual ialah harga yang disanggupi pembeli (*willing to pay*) setelah mempertimbangkan berbagai alternatif dan merupakan nilai diskonto dari total nilai sewa di masa akan datang. Sedangkan biaya milikan lahan ialah fungsi dari harga jual dan harga kontrak. Dari penjelasan ini Alonso mendefinisikan harga lahan sebagai sejumlah uang yang dibayar kepada pemilik lahan atas hak menggunakan suatu unit lahan pada periode waktu tertentu (Alonso, 1970). Definisi ini belum jelas menunjukkan perbedaannya dengan nilai lahan, kecuali bahwa lahan sudah mengaitkan dengan dimensi pasar sebagai wahana transaksi dan merupakan kumulatif nilai beberapa jenis rente lahan seperti rente ricardian, rente lokasi, atau rente sosial. Keadaan mana dapat mendorong terjadinya aglomerasi dan meningkatkan keuntungan eksternal seperti dinyatakan oleh Hoover (1971) dan Isard (1975).

Mc Auslan (1986) menyatakan bahwa semua lahan memiliki nilai. Nilai itu tergantung dari nilai barang dan jasa yang dapat dihasilkan diatas lahan tersebut. Tetapi sukar untuk menemukan dan kemudian menggunakan suatu cara untuk menilainya kecuali melalui pasar.

Rahman dkk. (1992) menyatakan bahwa nilai lahan adalah nilai yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan kestrategisannya. Termasuk ke

dalam ukuran produktivitas misalnya tingkat kesuburan lahan. Sedangkan ukuran kestrategisannya ialah letaknya secara ekonomis (faktor lokasi). Adapun pengertian tentang harga lahan ialah penilaian atas uang untuk satu satuan luas tertentu menurut harga pasaran lahan. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa harga lahan merupakan fungsi dari nilai lahan.

Perbedaan harga lahan dari nilai lahan lebih gamblang ditunjukkan pada gambar lampiran 6 dimana harga lahan cenderung bernilai di atas nilai lahan baik pada wilayah pertanian maupun di wilayah perkotaan (Randall, 1987). Akan tetapi pada kenyataannya untuk wilayah-wilayah yang terpencil harga lahan dapat lebih rendah dibandingkan dengan nilai lahan. Menurut teori tempat sentral (*central place theory*) dari Chrystaller, hal ini disebabkan karena tidak terdapat ekonomi aglomerasi (Reksohadiprodo dan Karseno, 1982). Dari gambar tersebut dapat pula dilihat bahwa rente lokasi (*urban rent*) memiliki gradien kurva yang lebih tajam dibandingkan dengan rente ricardian (*agricultural rent*) sehingga terjadi spesialisasi penggunaan lahan yang berbeda antara wilayah kota dengan wilayah desa (Randall, 1987).

Menurut pendekatan teori produktivitas marginal (*marginal productivity*), lahan merupakan faktor produksi yang unik karena sifatnya yang tidak dapat diproduksi kembali (*non produce input*). Penawaran bersifat tetap sehingga fungsi penawarannya tidak elastis (*perfect inelasticity*). Interaksinya dengan permintaan lahan yang elastis akan berada pada titik keseimbangan yang merupakan nilai produk marginal (VMR) atas lahan. Akan tetapi pendekatan diatas adalah ditinjau dari penawaran agregat. Jika ditinjau dari penawaran individual maka penawaran lahan masih bersifat elastis (Reksohadiprodo dan Karseno, 1982).

2.2.4 Hubungan Harga dengan Faktor Lingkungan Lahan

Seperti telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya, harga lahan merupakan fungsi dari nilai lahan. Sedangkan nilai lahan adalah

kemampuan ekonomis suatu lahan sesuai dengan produktivitas dan kestrategisannya seperti faktor kesuburan dan faktor lokasi. Hal ini berarti aspek lingkungan lahan sebagai wujud dari pengertian produktivitas dan kestrategisan menempati posisi penting dalam mempengaruhi pembentukan harga lahan.

Beberapa peneliti telah mencoba mengungkapkan hubungan antara harga lahan dengan faktor lingkungan lahan seperti Alonso, Dowall dan Leaf, serta Moses dan Williamson. Alonso (1970) menyatakan bahwa metode yang teliti dan sistematis untuk menganalisis hubungan antara nilai lahan dengan lokasi ialah membangun model gradien nilai lahan (*land value gradient model*).

Dowell dan Leaf (1990) menyatakan bahwa pendugaan atas gradien nilai lahan paling tepat jika menggunakan model non linier yaitu dengan cara menggunakan fungsi logaritme:

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

Dengan:

V_x = nilai lahan pada x km dari pusat kota

V_0 = nilai lahan dari pusat kota

E = logaritme napier

Bentuk fungsi logaritme dari model di atas ialah sebagai berikut:

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

Dengan:

V_x = nilai lahan pada x km dari pusat kota

V_0 = nilai lahan dari pusat kota

E = logaritme napier

Bentuk fungsi logaritme dari model diatas ialah sebagai berikut:

$$\text{Log } V_x = \text{log } V_0 - hx \text{ log } e$$

$$= \text{log } V_0 - hx$$

$$V_x' = V_0' - hx$$

Fungsi tersebut serupa dengan model regresi linier sederhana, dan fungsi tersebut menunjukkan bahwa dengan asumsi variabel lain ceteris

paribus, maka harga akan menurun dengan semakin jauhnya jarak x dari pusat kota (CBD).

Fungsi diatas hanya menjelaskan hubungan antara harga lahan dengan faktor jarak terhadap pusat kota atau hubungan antara harga lahan dengan faktor jarak, kondisi infrastruktur, dan status kepemilikan lahan maka modelnya adalah seperti yang ditunjukkan oleh Dowall dan Leaf (1990):

$$V_x = e^c \cdot e^{d1} \cdot e^{d2} \cdot e^{d3} \cdot e^{hx}$$

Dengan:

- c = konstanta
- $d1$ = variabel boneka (dummy) untuk infrastruktur baik
- $d2$ = variabel boneka untuk hak tanah yang bersertifikat
- $d3$ = variabel boneka untuk hak lahan yang terdaftar

Bentuk logaritme dari model tersebut diatas ialah:

$$\text{Log } V_x = c + d1 + d2 + d3 + hx ; c + d1 + d2 + d3 = c'$$

$$V_x' = c' + hx$$

Moses dan Williamson mencoba memasukkan pertimbangan kemungkinan pergeseran dan lokasi (location shift) dari kemungkinan adanya desentralisasi pola jarak, sehingga model yang dikembangkan adalah sebagai berikut : (Reschadiprojo dan Karseno, 1982)

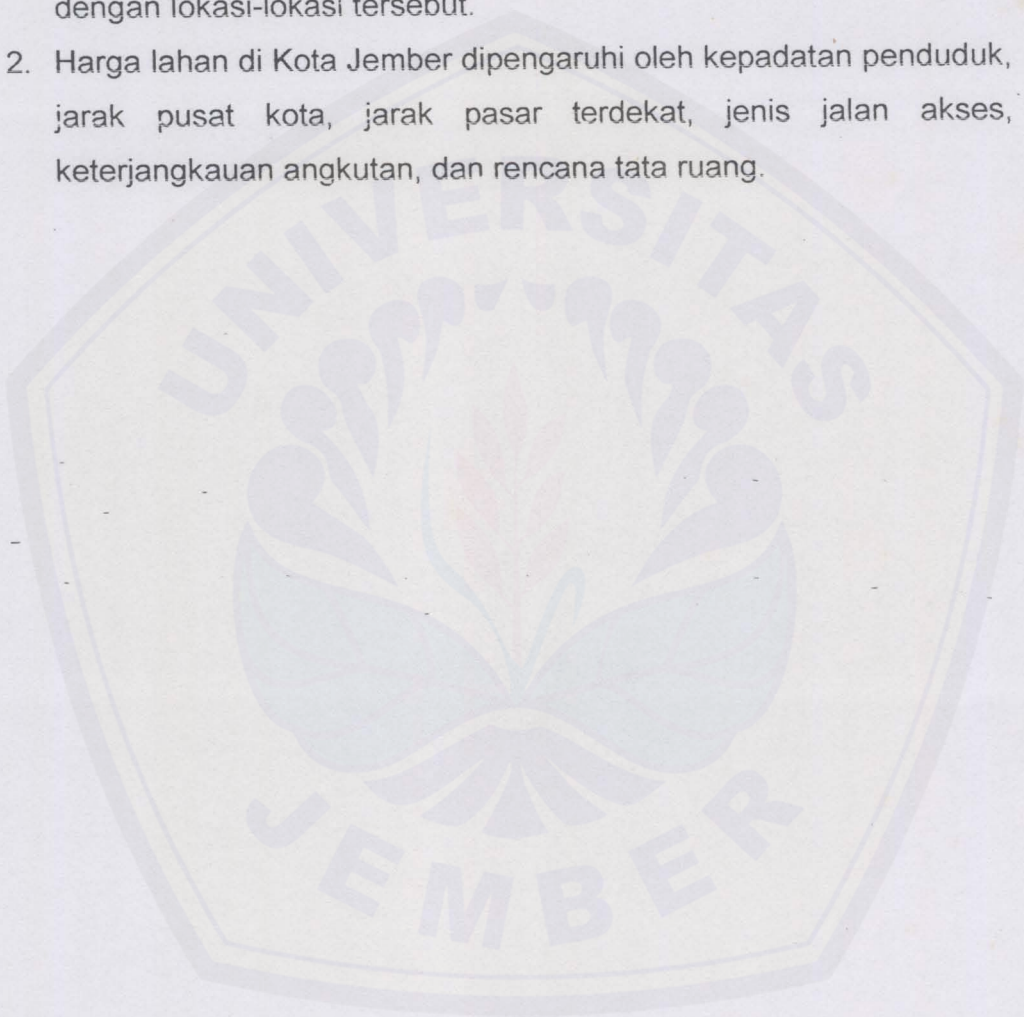
$$D = a + b1L + b2T + b3H + b4V + b5M + b6C + u$$

Dengan:

- D = kepadatan atau jarak setiap unit daerah
- a = konstanta
- L = proksi untuk sewa lahan
- T = persen tanah untuk sarana non jalan raya
- H = jalan raya, 1 bila ada, 0 bila tidak ada
- V = tanah kosong
- M = persen untuk industri
- C = 0 bila ada dalam batas kota, 1 bila di luar
- u = faktor kesalahan

2.3 Hipotesis

1. Lahan dengan harga tertinggi terdapat di kawasan sekitar aiun-alun Kota Jember. Harga lahan yang tinggi juga terdapat di pusat-pusat bisnis, dan sepanjang jalan primer. Selanjutnya secara hierarkhis harga lahan semakin rendah seiring dengan semakin jauh lahan dengan lokasi-lokasi tersebut.
2. Harga lahan di Kota Jember dipengaruhi oleh kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang.





III. METODE PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode eksplanatori. Jenis penelitian eksplanatori merupakan jenis penelitian untuk mengetahui (menguji) ada tidaknya hubungan, pola hubungan, dan besar hubungan antara dua variabel atau lebih. Metode eksplanatori bertujuan untuk menguji, memperbaharui fakta, atau menemukan premis baru. Dalam hal ini yang akan diuji adalah hubungan antara harga lahan dengan berbagai peubah yang diduga mempengaruhi, seperti jenis jalan akses ke lahan, keterjangkauan oleh angkutan, kepadatan penduduk sekitar lahan, jarak ke pusat kota, jarak ke pusat kegiatan (pasar) terdekat, dan rencana tata ruang wilayah.

3.1.2 Unit Analisis

Unit analisis dalam penelitian ini adalah dinamika harga lahan. Dalam hal ini harga lahan diasumsikan merupakan keseimbangan antara penawaran yang bersifat inelastik dan permintaan yang bersifat elastik. Harga lahan adalah harga yang berlaku pada lahan yang relatif datar dan tidak mengalami kendala aksesibilitas baik alami maupun buatan.

3.1.3 Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan titik-titik lokasi lahan yang ada di Kota Jember yang meliputi 3 kecamatan yaitu Patrang, Summersari, dan Kaliwates. Dalam penelitian ini, sampel diambil secara sengaja (*purposive*) dan bersifat *multistage random sampling*.

3.2 Prosedur Pengumpulan Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder, yaitu data dikumpulkan dengan mencatat data

yang diperoleh dari berbagai sumber instansi yang ada kaitannya dengan penelitian ini, antara lain dari membaca buku dan informasi tertulis yang tersedia di tempat penelitian yang ada kaitannya dengan obyek penelitian serta mencatat atau menyalin data yang telah dibukukan dari instansi-instansi terkait seperti Biro Pusat Statistik, Dinas Pertanahan, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jember, dan lain sebagainya.

3.3 Metode Analisa Data

Hipotesis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan dianalisa menggunakan analisa regresi non linier bergada (Gujarati, 1999:97).

$$Y = a \cdot X_1^{b_1} \cdot X_2^{b_2} \cdot X_3^{b_3} \cdot D_1^{b_4} \cdot D_2^{b_5} \cdot D_3^{b_6} \cdot e$$

Secara matematis maka diturunkan menjadi :

$$\text{Log } Y = a + b_1 \log X_1 + b_2 \log X_2 + b_3 \log X_3 + b_4 \log D_1 + b_5 \log D_2 + b_6 \log D_3 + e$$

dimana:

- Y = faktor dependen;
- a = konstanta;
- b_1, \dots, b_n = koefisien regresi;
- X_1, \dots, X_n = faktor independen;
- D_1, \dots, D_n = dummy;
- e = faktor pengganggu.

Berdasarkan variabel yang diduga berpengaruh terhadap konversi lahan, maka diperoleh fungsi:

$$\text{Log } Y = a + b_1 \log X_1 + b_2 \log X_2 + b_3 \log X_3 + b_4 \log D_1 + b_5 \log D_2 + b_6 \log D_3 + e$$

dimana:

- Y = harga lahan (rupiah per meter persegi);
- X₁ = kepadatan penduduk (jiwa per kilometer persegi);
- X₂ = jarak pusat kota (meter);
- X₃ = jarak pasar terdekat (meter);
- D₁ = jenis jalan akses (dummy);
- D₂ = keterjangkauan angkutan (dummy);
- D₃ = rencana tata ruang (dummy);
- a = konstanta;
- b₁ = koefisien regresi dari kepadatan penduduk;
- b₂ = koefisien regresi dari jarak pusat kota;
- b₃ = koefisien regresi dari jarak pasar terdekat;
- b₄ = koefisien regresi dari jenis jalan akses;
- b₅ = koefisien regresi dari keterjangkauan angkutan;
- b₆ = koefisien regresi dari rencana tata ruang;
- e = variabel pengganggu.

3.3.1 Uji Statistik

Setelah koefisien regresi diperoleh, maka dilakukan uji F untuk mengetahui pengaruh variabel independen (X) secara keseluruhan terhadap variabel dependen (Y) dengan rumus sebagai berikut:

$$F = \frac{\text{Kuadrat Tengah Regresi (KTR)}}{\text{Kuadrat Tengah Sisa (KTS)}}$$

Hipotesa:

H₀ = variabel independen tidak berpengaruh nyata terhadap variabel dependen;

H_a = variabel independen berpengaruh nyata terhadap variabel dependen.

Kriteria pengambilan keputusan:

- Probabilitas $F_{hitung} \leq \alpha_{0,05}$ maka H_0 ditolak, berarti variabel independen berpengaruh nyata terhadap variabel dependen;
- Probabilitas $F_{hitung} > \alpha_{0,05}$ maka H_0 diterima, berarti variabel independen tidak berpengaruh nyata terhadap variabel dependen.

Apabila berpengaruh nyata maka uji F di atas dilanjutkan dengan uji t untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen dengan rumus sebagai berikut:

$$t_{hitung} = \frac{|b_i|}{S_{b_i}} \quad \text{dan} \quad S_{b_i} = \sqrt{\frac{JKS}{KTS}}$$

dimana:

- S_{b_i} : standar deviasi variabel ke-i;
- b_i : koefisien regresi variabel ke-i;
- JKS : jumlah kuadrat sisa;
- KTS : kuadrat tengah sisa.

Hipotesa:

- H_0 = koefisien regresi tidak signifikan;
- H_a = koefisien regresi signifikan.

Kriteria pengambilan keputusan:

- Probabilitas $t_{hitung} \leq \alpha_{0,05}$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, berarti faktor ke-l berpengaruh nyata terhadap harga lahan;
- Probabilitas $t_{hitung} > \alpha_{0,05}$, maka H_0 diterima dan H_a ditolak, berarti faktor ke-i berpengaruh tidak nyata terhadap harga lahan.

Untuk mengetahui besarnya sumbangan seluruh variabel bebas yang tercakup dalam model regresi terhadap variasi variabel terikat digunakan rumus koefisien determinasi (R^2) (Supranto, 1991:249):

$$R^2 = 1 - \frac{\sum e_i^2}{\sum y_i^2}$$

Dimana:

- R^2 = koefisien determinasi

$\sum e_i^2$ = jumlah kuadrat kesalahan pengganggu

$\sum y_i^2$ = total jumlah kuadrat

3.3.2 Uji Ekonometrik

a. Uji Multikolinieritas

Multikolinieritas adalah suatu keadaan dimana satu atau lebih variabel independen dapat dinyatakan sebagai kombinasi linier dari variabel independen lainnya. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinieritas yaitu dengan menggunakan korelasi parsial. Suatu regresi dikatakan bebas dari multikolinieritas jika nilai koefisien determinasi (R^2) lebih besar dari koefisien korelasi parsial (r^2). Artinya tidak ada persamaan lain dalam model yang mampu dapat menjelaskan variabel terikat oleh variabel bebas secara parsial. Berdasarkan ketentuan ini, maka regresi yang dibuat telah terhindar dari gejala multikolinieritas. (Gujarati, 1999)

b. Uji Heteroskedastisitas

Pengujian ini dimaksudkan untuk melihat apakah varian dari gangguan adalah seragam untuk semua observasi. Pendeteksian gejala heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan meregres variabel bebas terhadap variabel residual (selisih antara aktual dengan estimasi). Suatu regresi dinyatakan terdapat gejala heteroskedastisitas apabila variabel bebasnya memiliki hubungan yang sempurna terhadap residual. Jika hasil analisis menunjukkan bahwa regresi variabel bebas terhadap residual tidak signifikan (dengan melihat hasil uji F dan uji t) maka dikatakan regresi telah terhindar dari gejala heteroskedastisitas. (Gujarati, 1999)

c. Uji Autokorelasi

Autokorelasi adalah kondisi dimana variabel gangguan pada periode tertentu berkorelasi dengan variabel gangguan pada periode yang lain atau dengan kata lain variabel gangguan tidak random. Akibatnya

prediksi tidak efisien walaupun hasil estimasi tidak bias. Terjadinya autokorelasi lebih disebabkan oleh kesalahan spesifikasi model bukan karena masalah korelasi. Uji yang digunakan untuk mendeteksi kemungkinan terjadinya autokorelasi dengan menggunakan uji Durbin-Watson. Uji autokorelasi dengan nilai DW, memiliki ketentuan:

- a. $d < dl$ atau $d > (4-du)$ artinya terjadi autokorelasi;
- b. $du < d < (4-du)$ artinya tidak terjadi autokorelasi;
- c. $du < d < (4-dl) < d < (4-du)$ artinya tidak dapat disimpulkan apakah terjadi autokorelasi atau tidak dalam model tersebut. (Gujarati, 1999)

3.4 Definisi Variabel Operasional dan Pengukurannya

1. Harga lahan adalah harga jual lahan yang dihitung berdasarkan kriteria nilai jual obyek pajak (NJOP) (rupiah/m²);
2. Kepadatan penduduk adalah rasio jumlah penduduk yang tinggal setiap kilometer persegi lahan di Kota Jember (jiwa/km² per tahun);
3. Jarak pusat kota adalah jarak antara lahan obyek penelitian dengan alun-alun Kota Jember sebagai pusat kota (meter);
4. Jarak pasar terdekat adalah jarak antara lahan obyek penelitian dengan pusat bisnis lokal terdekat (meter);
5. Jenis jalan akses (dummy) adalah jenis jalan akses untuk menuju ke lahan obyek penelitian. Jalan primer dan sekunder beraspal atau diperkeras dengan lebar lebih dari 3 meter bernilai 1, dan jalan tersier tidak beraspal dengan lebar kurang dari 3 meter bernilai 0;
6. Keterjangkauan angkutan (dummy) menunjukkan lahan obyek penelitian terjangkau atau tidak oleh angkutan kota, bila sarana angkutan diperoleh kurang dari 300 meter bernilai 1, dan bila lebih dari 300 meter bernilai 0 (Rafael P Somaji, 1998);
7. Rencana tata ruang (dummy) adalah ketentuan pemerintah daerah tentang rencana peruntukan kawasan seperti tertuang dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan. Bila fungsi lahan sesuai dengan rencana tata ruang bernilai 1 dan bila tidak bernilai 0.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum

4.1.1 Kondisi Geografi

Kabupaten Jember memiliki luas 3.293,34 km² terletak pada posisi 6° 27' 9" s/d 7° 14' 33" Bujur Timur dan 7° 59' 6" s/d 8° 33' 55" Lintang Selatan. Berbentuk dataran ngarai yang subur pada bagian tengah dan selatan, dikelilingi pegunungan yang memanjang sepanjang batas utara dan timur serta Samudra Indonesia, batas selatan dengan Pulau Nusa Barong yang merupakan pulau satu-satunya yang ada di wilayah Kabupaten Jember. Batas administrasi Kabupaten Jember di sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Bondowoso dan sebagian kecil Kabupaten Probolinggo. Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Banyuwangi, sebelah selatan berbatasan dengan Samudra Indonesia dan sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Lumajang.

Wilayah Kota Jember merupakan daerah yang termasuk dalam wilayah Kabupaten Jember dan secara astronomis Kota Jember terletak antara 113° 38' 30" sampai 113° 45' 53" Bujur Timur dan 8° 6' 5" sampai 8° 13' 8" Lintang Selatan. Secara administrasi Kota Jember berbatasan dengan:

- Sebelah utara : Kecamatan Arjasa
- Sebelah timur : Kecamatan Pakusari
- Sebelah selatan : Kecamatan Jenggawah
- Sebelah barat : Kecamatan Sukorambi

Secara tata pemerintahan kota terbagi dalam 3 kecamatan yaitu Kecamatan Patrang yang meliputi Kelurahan Jember Lor, Jumerto, Slawu, Gebang, Baratan, Bintoro, Banjarsengon dan Patrang. Kecamatan Kaliwates meliputi Kelurahan Kepatihan, Jember Kidul, Mangli, Sempusari, Kaliwates, Tegal Besar dan Kebon Agung. Kecamatan Sumbersari yang meliputi Kelurahan Sumbersari, Kebonsari, Kranjingan, Wirolegi, Tegal Gede, Antirogo, dan Karangrejo. Ketiga kecamatan

tersebut memiliki luas wilayah keseluruhan 9.897,83 hektar atau 98,9783 km². Luas wilayah ini merupakan 3,0054% dari luas seluruh wilayah Kabupaten Jember (3.293,339 km²). Luas masing-masing wilayah disajikan dalam Tabel 1.

Tabel 1. Luas Kecamatan di Kota Jember

No.	Kecamatan	Luas (Ha)	Prosentase
1	Sumpersari	3.704,77	37,43
2	Kaliwates	2.493,66	25,19
3	Patrang	3.699,40	37,38
	Jumlah	9.897,83	100,00

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2001

4.1.2 Kondisi Fisik Daerah Penelitian

Dalam kegiatan perencanaan pengembangan wilayah perlu mengetahui kondisi fisik suatu wilayah tersebut, karena kondisi fisik suatu daerah dapat memberikan gambaran tentang potensi dan perkembangan fisik wilayah tersebut, baik secara ekonomi maupun spasial.

Secara topografi kota Jember mempunyai ketinggian rata-rata 95 m dpl untuk Kecamatan Kaliwates dan Patrang, serta 83 m dpl untuk Kecamatan Sumpersari. Titik tertinggi terletak di bagian utara kurang lebih 236 m dpl dan titik terendah berada di bagian selatan kurang lebih 70 m dpl. Perincian kemiringan lereng masing-masing wilayah disajikan dalam Tabel 2.

Tabel 2. Luas Kemiringan Lereng Wilayah Kota Jember

No.	Kecamatan	Luas Lereng				Jumlah
		0-2%	2-15%	15-40%	>40%	
1	Sumpersari	3704.80	-	-	-	3704.80
2	Kaliwates	2276.20	217.50	-	-	2493.70
3	Patrang	502.50	2525.00	507.82	164.05	3699.40
	Jumlah	6483.40	2742.50	507.82	164.05	9897.83

Sumber: BPS, Jember Dalam Angka, 1998

Berdasar pada Tabel 2, mengenai luas kemiringan lereng maka dapat dikatakan daerah Kota Jember termasuk dalam wilayah yang memiliki topografi datar, karena seluas 6.483,43 hektar atau 65% dari seluruh wilayah tersebut termasuk dalam kemiringan lereng 0 - 2%. Dengan curah hujan yang jatuh cukup tinggi yaitu antara 1.700 mm/tahun sampai 2.500 mm/tahun sehingga daerah Jember merupakan daerah pertanian yang cukup potensial.

Prosentase bentuk penggunaan tanah di Kota Jember sebagian besar merupakan tanah pertanian yaitu sebesar 40,67% untuk lahan sawah dan 13,38% untuk tanah tegalan pada tahun 2000 sedangkan prosentase penggunaan lahan terbesar kedua setelah pertanian adalah lahan untuk pemukiman dengan luas lahan sebesar 27,66% dengan wilayah kecamatan terbanyak adalah wilayah Kecamatan Kaliwates yang disusul oleh Kecamatan Sumbersari dan Patrang, yang perinciannya disajikan dalam Tabel 3:

-Tabel 3. Prosentase Bentuk Penggunaan Tanah di Kota Jember Tahun 2000 (%)

No.	Penggunaan tanah	Sumbersari	Kaliwates	Patrang	Jumlah
1	Perkampungan	31,454	35,108	15,365	26,361
2	Perumahan	1,008	1,841	1,246	1,307
3	Emplasement	-	-	-	-
4	Lapangan Olah Raga	0,135	0,521	0,297	0,293
5	Kuburan	1,052	0,922	0,081	0,657
6	Industri dan Pertambangan	0,005	0,028	0,018	0,016
7	Sawah Irigasi 2x padi	42,269	34,567	33,302	36,978
8	Sawah non Irigasi 2x padi	-	1,283	9,028	3,698
9	Tadah Hujan	-	-	-	-
10	Tegaian	8,213	3,034	25,539	13,384
11	Lain-lain	15,864	22,692	14,310	17,002
	Jumlah	100,000	100,000	100,000	100,000
	Luas Lahan (km²)	37,0477	24,9366	36,9940	98,9783

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2000

Wilayan Kota Jember terbagi dalam 3 karakteristik wilayah, yakni (Pemerintah Kabupaten Jember, 1991):

- a. wilayah pertama, dengan dominasi penggunaan tanah non pertanian, dimana secara geografis terletak di tengah kota, dan disebut juga sebagai pusat kota. Kegiatan-kegiatan yang berkembang di kawasan ini adalah perumahan, perdagangan, perkantoran dan berbagai fasilitas kota;
- b. wilayah kedua, dengan intensitas penggunaan tanah gabungan antara pertanian dan non pertanian. Secara geografis terletak diantara pusat kota dengan daerah pinggiran (wilayah transisi);
- c. wilayah ketiga, dengan dominasi penggunaan tanah berupa daerah pertanian. Wilayah ini terletak di daerah pinggiran kota terutama di bagian utara kota dan sebagian timur serta selatan kota.

4.1.3 Tata Ruang Kota

Tujuan dan sasaran pengembangan Tata Ruang Kota Jember yang merupakan pusat Satuan Wilayah Pembangunan (SWP) Jember dan sekitarnya (Orde II RUTR Propinsi Jawa Timur 2008), pada hakekatnya dimaksudkan agar tercapai keselarasan dan keseimbangan pertumbuhan wilayah dalam pembangunan jangka panjang. Pembangunan Tata Ruang Kota Jember didasarkan pada potensi dan permasalahan yang dihadapi serta kebijaksanaan pembangunan kota secara jangka panjang. Beberapa strategi pengembangan fungsi dan peranan Kota Jember adalah (Pemerintahan Daerah Dati II Kabupaten Jember, 1991):

- a. meningkatkan mobilisasi kota, yaitu melalui pengembangan fasilitas transportasi yang lebih baik dan berdayaguna sehingga dapat mengakomodasikan seluruh kegiatan penduduk kota dan penduduk *hinterland*-nya;
- b. meningkatkan kapasitas pelayanan fasilitas sosial ekonomi kota yang dapat menjunjung fungsi dan peranan kota serta memiliki prospek

pengembangan yang menguntungkan baik terhadap kota maupun wilayah yang lebih luas;

- c. meningkatkan kualitas kondisi tata ruang kota yang serasi dan seimbang dengan prospek pertumbuhan dan perkembangan wilayah pada umumnya.

Pola tata ruang Kota Jember dibagi menjadi 3 zone yaitu (Pemerintahan Daerah Dati II Kabupaten Jember, 1986):

- 1) kawasan pusat kota yang meliputi Bagian Wilayah Kota I (BWK I);
- 2) kawasan peralihan yang meliputi Bagian Wilayah Kota II, dan sebagian BWK III serta BWK IV;
- 3) kawasan pinggiran yang meliputi sebagian BWK III, sebagian BWK IV dan BWK V.

Ketentuan penggunaan untuk tata ruang di atas adalah:

- a) kawasan pusat kota, kawasan ini diperuntukkan bagi kegiatan-kegiatan pemerintahan, perkantoran, perdagangan besar, perdagangan sedang dan kecil, bangunan jasa (bank, asuransi, perhotelan, dan sebagainya). Kawasan ini merupakan kawasan terpadat di wilayah kota;
- b) kawasan peralihan merupakan kawasan perkotaan yang dibatasi kawasan pusat kota ke arah pinggiran yang secara keseluruhan merupakan kawasan terbangun. Kawasan ini akan didominasi bagi penggunaan perumahan serta prasarana-prasarana sosial yang berfungsi melayani kebutuhan lokal maupun regional, diantaranya rumah sakit, pendidikan dan rekreasi;
- c) kawasan pinggiran merupakan proporsi penggunaan lahan terbesar diperuntukkan bagi kegiatan pertanian yang meliputi pertanian sawah dan perkebunan. Namun dikawasan ini juga terdapat perumahan atau pemukiman dengan kepadatan rendah yang letaknya menyebar di seluruh wilayah. Selain untuk pertanian juga direncanakan sebagai kawasan industri, yaitu bagian selatan kota (sebagian BWK IV) dan pusat perdagangan regional di bagian barat kota (sebagian BWK II).

Kebijaksanaan pengembangan struktur kegiatan akan sangat tergantung pada jenis-jenis kegiatan yang akan dialokasikan pada suatu ruang tertentu. Karena pada dasarnya suatu kegiatan akan terdiri dari kegiatan yang skalanya primer (pelayanan regional) dan kegiatan sekunder (pelayanan lokal). Berdasar pada kedua sifat kegiatan tersebut akan dapat ditentukan pengembangan dan alokasinya dari masing-masing kegiatan, yang akhirnya membentuk suatu struktur.

Ketersediaan sarana dan prasarana sosial ekonomi di suatu kota dapat menunjukkan tingkat perkembangan daerah yang bersangkutan. Semakin lengkap dan memadai sarana dan prasarana sosial ekonomi yang ada maka akan semakin mendorong tumbuhnya aktifitas-aktifitas lain baik aktifitas yang bersifat sosial maupun ekonomi. Dalam penggunaan lahan, keadaan sarana dan prasarana sosial ekonomi perlu mendapatkan perhatian karena kegiatan penduduk akan cenderung terpusat atau berdekatan dengan fasilitas-fasilitas kota dalam upaya memenuhi kebutuhan hidupnya.

Alokasi penggunaan lahan menurut Rencana Daerah Tata Ruang (RDTR) maupun Rencana Umum Tata Ruang di Kota Jember lebih lanjut ditunjukkan pada peta Rencana Tata Ruang Kota Jember terlampir (lampiran 5). Pada lampiran tersebut ditunjukkan bahwa alokasi penggunaan lahan diklasifikasikan dalam 8 golongan, meliputi perkantoran/pemerintah, perdagangan, industri, pertanian, pemukiman/perumahan, pendidikan tinggi, prasarana berorientasi regional, dan kawasan stasiun kereta api.

Untuk pemukiman/perumahan, data yang diperoleh dari kantor pertanahan menunjukkan bahwa pada kurun waktu 10 tahun yaitu antara tahun 1990 sampai dengan tahun 2000 telah keluar ijin lokasi kawasan pemukiman baru seluas 418,783 hektar, namun sampai saat ini terdapat beberapa ijin lokasi yang secara fisik sebagian belum dibangun. Secara detail data tersebut ditunjukkan pada Tabel 4.

Tabel 4. Ijin Lokasi Pemukiman (Real Estate, RS, RSS)
di Kota Jember Tahun 1990-2000

No	Ijin Lokasi	Kecamatan			Jumlah
		Sumbersari	Kaliwates	Patrang	
1.	Pengembang (17 PT)	160,276	115,389	127,336	403,001
2.	Koperasi	13,977	-	1,751	15,728
	Jumlah	174,253	115,389	129,087	418,729

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, 2000.

Pada Tabel 4 di atas, ijin lokasi terbesar terdapat di Kecamatan Summersari yaitu seluas 174,253 hektar dan kemudian berturut-turut Kecamatan Patrang dan Kecamatan Kaliwates. Dengan demikian orientasi perkembangan kawasan pemukiman di Kota Jember menuju ke arah Kecamatan Summersari dan sebagian Kecamatan Kaliwates yang merupakan kawasan Kota Jember bagian selatan.

4.1.4 Perkembangan Jumlah Penduduk

Data mengenai jumlah dan pertumbuhan penduduk sangat penting dalam kegiatan perencanaan wilayah, terutama dalam kaitannya dengan penyediaan sarana dan prasarana seperti sarana pendidikan, kesehatan, perumahan atau pemukiman, transportasi dan sebagainya. Pada tahun 2000 penduduk Kota Jember sebanyak 286.759 jiwa terdiri dari 140.106 jiwa penduduk laki-laki dan 146.653 jiwa penduduk perempuan (Bappeda, 2001). Sedangkan pada tahun 2001 menjadi sebanyak 280.374 jiwa, dengan komposisi penduduk laki-laki sebanyak 135.924 dan penduduk perempuan sebanyak 144.450 (BPS, 2002). Data tentang perkembangan jumlah penduduk di Kota Jember dapat dilihat pada Tabel 5.

Jumlah penduduk Jember pada tahun 1990 sebesar 271.615 jiwa dan pada tahun 2001 mencapai 280.374 jiwa. Sehingga dari tahun 1990 sampai dengan 2001 terdapat peningkatan jumlah penduduk sebesar 8.759 jiwa dengan pertumbuhan sebesar 3,23 %.

Tabel 5. Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Jember Tahun 1990-2001

Tahun	Sumbersari	Kaliwates	Patrang	Jumlah
1990	98.036	88.534	85.045	271.615
1991	98.594	90.260	84.130	272.984
1992	98.913	90.130	84.597	273.640
1993	99.327	90.423	84.467	274.217
1994	99.488	90.298	84.562	274.348
1995	99.606	90.495	84.356	274.457
1996	100.007	90.479	84.409	274.895
1997	100.250	90.487	84.451	275.188
1998	100.717	90.725	84.513	275.955
1999	100.986	90.897	85.983	277.866
2000	104.107	93.502	89.150	286.759
2001	102.493	91.161	86.720	280.374

Sumber: BPS, Jember Dalam Angka 1990-2001.

4.1.5 Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk adalah banyaknya penduduk per satuan unit wilayah. Luas Kota Jember adalah 9.897,83 hektar atau 98,9783 km² sedangkan jumlah penduduk pada tahun 2000 sebesar 280.374 jiwa, sehingga kepadatan penduduk di Kota Jember sebesar 2.833 jiwa/km². Kepadatan penduduk sebesar 2.833 jiwa/km² merupakan kepadatan penduduk rata-rata, sedangkan kepadatan penduduk tiap wilayah kecamatan di Kota Jember pada tahun 2000 dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Kepadatan Penduduk Setiap Kecamatan di Kota Jember Tahun 2001

No.	Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk		Jumlah	Kepadatan (jiwa/km ²)
			Laki-Laki	Perempuan		
1	Sumbersari	37,0477	50.187	52.306	102.493	2.767
2	Kaliwates	24,9366	43.118	48.043	91.161	3.656
3	Patrang	36,9940	42.619	44.101	86.720	2.344

Sumber: Jember Dalam Angka Tahun 2001 (BPS, 2002)

Berdasarkan Tabel 6 dapat diketahui bahwa wilayah Kecamatan Kaliwates memiliki tingkat kepadatan yang tinggi jika dibandingkan dengan dua kecamatan lainnya di wilayah Kota Jember yaitu sebesar 3.750 jiwa/km². Setelah Kecamatan Kaliwates berturut-turut Kecamatan

Sumbersari kemudian Kecamatan Patrang. Lebih detail lagi, tingkat kepadatan penduduk tiap kelurahan di Kota Jember memiliki ragam yang lebih banyak, seperti ditunjukkan pada lampiran 3.

4.1.6 Sarana dan Prasarana Transportasi

Mobilitas penduduk dan faktor-faktor produksi lainnya sangat penting bagi kegiatan perekonomian baik skala nasional maupun regional. Dalam hal ini ketersediaan sarana dan prasarana pendukung mobilitas tersebut seperti transportasi umum, prasarana jalan, dan sebagainya menjadi bagian dalam perencanaan pembangunan daerah. Pembangunan jalan baik itu jalan primer, sekunder, maupun tersier, dan pembukaan jalur angkutan baru bertambah selaras dengan perkembangan kegiatan ekonomi kota.

Keterjangkauan lokasi lahan yang diindikasikan oleh jauh dekatnya lokasi dari jalan, serta dijangkau atau tidaknya lokasi lahan oleh angkutan umum sedikit banyak mempengaruhi harga lahan. Hal ini ditunjukkan oleh berbedanya harga lahan di sepanjang/tepi jalan dengan di tengah-tengah perkampungan. Demikian pula lokasi yang dijangkau dengan yang tidak dijangkau oleh angkutan umum memiliki harga berbeda.

Secara umum jenis-jenis jalan dibagi menjadi 3 macam, meliputi jalan negara, jalan propinsi, dan jalan kabupaten/kota. Namun dalam penelitian ini, jalan diklasifikasikan dalam 3 macam, meliputi jalan primer, jalan sekunder, dan jalan tersier. Jalan primer merupakan jalan besar kelas I dan II meliputi jalan negara dan jalan propinsi. Jalan sekunder merupakan jalan sedang kelas III meliputi jalan kabupaten. Sedangkan jalan tertier merupakan gang dengan lebar kurang dari 3 meter. Lebih lanjut mengenai ketersediaan prasarana jalan di Kota Jember, panjang menurut jenis permukaan, kondisi, dan kelas jalan dapat ditunjukkan pada tabel 7.

Berdasarkan tabel 7 ditunjukkan bahwa keseluruhan panjang jalan baik jalan negara, propinsi, maupun kabupaten di Kota Jember memiliki

panjang 1.787.823 meter, 80.150 meter diantaranya merupakan jalan negara (4,48%), selebihnya merupakan jalan propinsi sepanjang 180.785 meter (10,11%), dan jalan kabupaten sepanjang 1.526.888 (85,41%). Semua jalan negara dan jalan propinsi merupakan jalan beraspal, sedangkan jalan kabupaten/kota hanya 65,54% saja yang beraspal, selebihnya merupakan jalan kerikil/makadam dan tanah.

Tabel 7. Panjang Jalan Negara, Propinsi, dan Kabupaten Menurut Jenis Permukaan, Kondisi, dan Jenis Jalan Tahun 2001 (dalam meter)

Keadaan	Tahun 2001 (meter)		
	Jalan Negara	Jalan Propinsi	Jalan Kota
I. Jenis Permukaan			
- Aspal	80.150	180.785	1.000.780
- Kerikil	-	-	49.981
- Tanah	-	-	476.127
- Lainnya	-	-	-
Jumlah	80.150	180.785	1.526.888
II. Kondisi jalan			
- Baik	41.120	129.610	407.161
- Sedang	39.030	39.950	445.286
- Rusak Ringan	-	14.225	606.763
- Rusak Berat	-	-	67.678
Jumlah	80.150	180.785	1.526.888
III. Kelas Jalan			
- Kelas I	-	-	-
- Kelas II	80.150	-	-
- Kelas III A	-	176.560	523.572
- Kelas III B	-	4.225	1.003.316
- Kelas III C	-	-	-
- Kelas IV	-	-	-
- Kelas V	-	-	-
- Lainnya	-	-	-
Jumlah	80.150	180.785	1.526.888

Sumber: Jember Dalam Angka Tahun 2001 (BPS-Bappeda, 2002)

Dari keseluruhan jalan negara yang ada hampir semuanya dalam kondisi baik dan sedang. Sedangkan kerusakan ringan dialami oleh jalan propinsi sebesar 7,87%. Tingkat kerusakan terbesar (baik kerusakan ringan maupun parah) dialami oleh jalan kabupaten/kota sebesar 44,17% dari total panjang jalan.

Ketersediaan prasarana jalan tersebut didukung oleh pengadaan angkutan umum dalam kota baik bus kota, lin/mikrolet, maupun taksi. Untuk melihat keterjangkauan lokasi lahan oleh angkutan umum dalam penelitian ini hanya didasarkan pada keterjangkauan oleh bus kota dan lin/mikrolet. Selengkapnya mengenai jalur-jalur yang dilewati bus kota dan lin dapat dilihat pada lampiran 4

4.2 Analisis Data

4.2.1 Pemetaan Kota Jember Menurut Harga Lahannya.

Pemekaran wilayah perkotaan, bila dilihat secara fisik mendorong perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi non pertanian. Pemekaraan yang dimaksudkan adalah berkaitan dengan pembangunan perkantoran, pemukiman baru, pusat perbelanjaan, dan industri serta fasilitas-fasilitas pendukung pelayanan publik lainnya baik yang bersifat lokal maupun yang bersifat regional. Konsekuensi dari pemekaran ini terhadap harga lahan akan mengalami kenaikan, karena pada dasarnya *opportunity cost* dari lahan pertanian lebih rendah daripada non pertanian. Dengan demikian tren harga lahan dari waktu ke waktu mengalami kenaikan selaras dengan tingkat inflasi dan suku bunga. Secara teoritis, fenomena ini dijelaskan oleh kecenderungan *land rent* yang naik.

Keragaman yang tinggi pada harga lahan, yang juga menunjukkan keragaman pada nilai lahan (*land rent*) juga terjadi di Kota Jember. Harga lahan di kawasan sekitar alun-alun kota berbeda dengan harga lahan di sepanjang jalan Letjen Sutoyo, demikian pula antara harga lahan di dalam kampung berbeda dengan lahan yang lokasinya berada di pinggir jalan. Selengkapnya bagaimana pemetaan Kota Jember berdasarkan harga lahannya, dapat dilihat pada tabel 8. Namun demikian perlu diperhatikan, bahwa pemetaan dilakukan berdasarkan harga lahan yang menjadi dasar perhitungan pajak bumi dan bangunan (PBB) berdasarkan NJOP (nilai jual objek pajak). Meskipun diakui bahwa perhitungan berdasarkan NJOP sebagai dasar penghitungan PBB selama ini dianggap tidak

mencerminkan harga lahan yang sesungguhnya, namun masih dapat dijadikan komparasi (perbandingan) harga antar kawasan di Kota Jember.

Tabel 8. Pemetaan Kawasan Kota Jember Menurut Harga Lahannya Tahun 2003

Harga Lahan (Rp/m ²)	Kawasan	BWK
Rp. 600.000,00	Perkantoran sekitar alun-alun	I
Rp. 550.000,00	Perkantoran sektar alun-alun	I
Rp. 500.000,00	Jl. Sultan Agung, Gajah Mada	I
Rp. 450.000,00	Jl. Trunojoyo, Gajah Mada	I
Rp. 400.000,00	Jl. Sudirman, A Yani, Diponegoro, Kartini	I
Rp. 350.000,00	Jl. Sudirman, A Yani, Gatot Subroto	I
Rp. 300.000,00	Jl. Samanhudi, Hayam Wuruk, Panjaitan	I
Rp. 250.000,00	Jl. Hayam Wuruk, Kalimantan, Suprpto	I
Rp. 200.000,00	Jl. Moch Seruji, Karimata, Jawa	I,II
Rp. 150.000,00	Jl. Karimata, Slamet Riadi	I,II
Rp. 100.000,00	Jl. S Parman, Sumatera	I,II,III
Rp. 50.000,00	Jl. Teuku Umar, KH Siddiq	I,II,III,IV,V
< Rp. 50.000,00	Kampung BWK I, dan wilayah BWK II, III, IV, dan V	I,II,III,IV,V

Sumber: Kantor Pelayanan PBB Jember, 2003

Dari tabel 8 ditunjukkan bahwa harga lahan tertinggi berada di kawasan sekitar alun-alun kota meliputi jalan Sudarman, sebagian jalan Ahmad Yani, sebagian jalan PB Sudirman, dan sebagian jalan Kartini dan Sultan Agung. Pada kawasan yang didominasi perkantoran berskala regional tersebut, harga lahannya berkisar pada Rp. 550.000,00 per meter persegi hingga Rp. 600.000,00 per meter persegi. Selanjutnya harga lahan yang lebih rendah berada di kawasan jalan raya Sultan Agung, Gajah Mada, dan sepanjang jalan Trunojoyo dan Diponegoro, yang berkisar antara Rp. 450.000,00/m² hingga Rp 500.000,00/m².

Harga lahan terendah berada di kawasan yang menjadi kawasan pinggiran/penyangga kota dan lahan di tengah-tengah perkampungan, misalnya di Bintoro, Wirolegi, dan Antirogo. Demikian juga harga lahan di tengah perkampungan, seperti di kampung jalan PB Sudirman. Pada daerah tersebut harga lahan kurang dari atau sekitar Rp. 50.000,00/m².

Dari tabel 8 juga ditunjukkan bahwa harga lahan yang tinggi berada di BWK I, kemudian makin rendah di kawasan BWK II, BWK III, BWK IV dan BWK V. Dengan demikian harga termahal berada di sekitar pusat kota, dalam hal ini sekitar alun-alun Kota Jember, selanjutnya harga semakin menurun seiring bertambah jauhnya lokasi lahan dari pusat kota. Perlu diperhatikan pula bahwa pada BWK II yang harga lahannya lebih mahal dari BWK III, IV, dan V terdapat jalan negara yaitu jalan Gajah Mada dan Hayam Wuruk.

4.2.2 Analisis Pembentukan Harga Lahan di Kota Jember

Pada dasarnya pembentukan harga lahan dipengaruhi oleh banyak faktor ekonomi maupun non ekonomi. Harga lahan sendiri bersifat dinamis dan spesifik, artinya harga suatu lahan berbeda dengan lainnya karena faktor tertentu, dan adanya perubahan harga lahan dari tahun ke tahun.

Penelitian selanjutnya dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang terhadap harga lahan di Kota Jember. Pada penelitian ini digunakan analisis regresi non linier dengan transformasi logaritme. Berdasarkan perhitungan pada lampiran 2, diperoleh perhitungan pada tabel 9.

Tabel 9. Rangkuman Hasil Analisa Harga Lahan Dengan Menggunakan Model Regresi Log Linier

Variabel	Koefisien Regresi	Simpangan Baku	t _{hitung}	Korelasi Parsial
Konstanta	6,310	0,2213	17,112**	
Kepadatan Penduduk	-0,082	0,2660	-1,137 ^{ns}	0,351
Jarak Pusat Kota	-0,303	0,4490	-7,363**	-0,699
Jarak Pasar Terdekat	-0,159	0,4948	-4,396**	-0,604
Jenis Jalan Akses	0,196	0,5064	6,351**	0,507
Terjangkau Angkutan	0,006	0,5064	0,206 ^{ns}	0,180
Rencana Tata Ruang	0,024	0,5064	0,778 ^{ns}	0,070

$$R^2 = 0,843$$

$$F_{hitung} = 29,609$$

$$DW = 2,313$$

Keterangan: $t_{\alpha 0,05} = 1,943$

^{ns} = lemah, * = kuat, ** = sangat kuat

Berdasarkan pada tabel 9 disusun suatu persamaan regresi:

$$Y = 6,310 - 0,082 \log X_1 - 0,303 \log X_2 - 0,159 \log X_3 + 0,196 \log D_1 + 0,006 \log D_2 + 0,024 \log D_3$$

Dari persamaan tersebut dapat dianalisis:

1. Nilai konstanta $a = 6,310$ (antilog $6,310 = 2.041.737,945$) menunjukkan bahwa harga lahan sebesar Rp 2.041.735,60/m² jika keenam variabel bebas (kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang) tidak berubah (konstan);
2. Koefisien regresi kepadatan penduduk (X_1) = -0,082 mempunyai arti bahwa setiap kenaikan kepadatan penduduk sebesar 1 persen akan menurunkan harga lahan sebesar 0,082 persen dengan asumsi variabel lainnya dianggap tetap (konstan). Secara parsial, kepadatan penduduk memiliki korelasi yang lemah dengan harga lahan yaitu sebesar 0,351;
3. Koefisien regresi jarak pusat kota (X_2) = -0,303 mempunyai arti bahwa semakin bertambah jarak lokasi lahan dari pusat kota sebesar 1 persen akan menurunkan harga lahan sebesar 0,303 persen dengan asumsi variabel lainnya dianggap tetap (konstan). Secara parsial, kepadatan penduduk memiliki korelasi yang sangat kuat dengan harga lahan yaitu sebesar 0,699;
4. Koefisien regresi jarak pasar terdekat (X_3) = -0,159 mempunyai arti bahwa semakin bertambah jarak lokasi lahan dari pasar berorientasi lokal (terdekat) sebesar 1 persen akan menurunkan harga lahan sebesar 0,158 persen dengan asumsi variabel lainnya dianggap tetap (konstan). Secara parsial, kepadatan penduduk memiliki korelasi sangat kuat dengan harga lahan sebesar 0,604;
5. Koefisien regresi jenis jalan akses (D_1) = 0,196 artinya bahwa pada lokasi di tepi sepanjang jalan primer atau sekunder ($D = 1$) akan menaikkan harga lahan sebesar 0,196 persen. Sedangkan pada lokasi jauh dari jalan primer atau sekunder (jalan tersier, maka $D =$

- 0) tidak memberikan pengaruh pada harga lahan. Secara parsial, kepadatan penduduk memiliki korelasi sangat kuat dengan harga lahan sebesar 0,507;
6. Koefisien regresi keterjangkauan (D_2) = 0,006, artinya bahwa pada lokasi yang terjangkau oleh angkutan umum ($D = 1$) akan menaikkan harga lahan sebesar 0,006 persen. Sedangkan pada lokasi jauh dari jangkauan/tidak terjangkau angkutan umum ($D = 0$) tidak memberi pengaruh pada harga lahan. Secara parsial, kepadatan penduduk memiliki korelasi yang lemah dengan harga lahan yaitu sebesar 0,180;
7. Koefisien regresi rencana tata ruang (D_3) = 0,024, artinya bahwa pada lokasi yang sesuai dengan arahan tata ruang kota ($D = 1$) akan menaikkan harga lahan sebesar 0,024 persen. Sedangkan pada lokasi yang tidak sesuai arahan tata ruang ($D = 0$) tidak memberikan pengaruh pada harga lahan. Secara parsial, kepadatan penduduk memiliki korelasi yang lemah dengan harga lahan sebesar 0,070.

4.2.3 Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-sama

Pengujian ini dilakukan untuk melihat apakah variabel-variabel bebas (kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang) secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga lahan di Kota Jember tahun 2003.

Dari hasil perhitungan pada lampiran 2 dengan menggunakan probabilitas (*level of significant*) 95% dengan derajat kesalahan $\alpha = 5\%$ ternyata F_{hitung} diketahui sebesar 29,609 dengan probabilitas (nilai sig.) sebesar $0,00 < \alpha = 0,05$, dengan demikian dikatakan bahwa secara bersama-sama besarnya kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang berpengaruh nyata terhadap harga lahan di Kota Jember.

4.2.4 Uji Koefisien Regresi Secara Parsial

Untuk mengetahui pengaruh masing-masing koefisien regresi variabel bebas terhadap variabel terikat ditunjukkan oleh nilai koefisien korelasi parsialnya dan apakah hubungan tersebut signifikan atau tidak maka perlu diuji dengan menggunakan uji t dengan derajat keyakinan 95%. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel-variabel bebas secara parsial terhadap variabel terikat dapat dilihat koefisien parsial seperti pada tabel 10.

Tabel 10. Analisa Varians untuk Pengujian Regresi secara Parsial

Variabel	Koefisien Regresi	r	t _{hitung}	Sig	Keterangan
Konstanta	6,310		17,112	0,000	Signifikan
Kepadatan Penduduk	-0,082	0,351	-1,137	0,264	Tidak Signifikan
Jarak Pusat Kota	-0,303	-0,699	-7,363	0,000	Signifikan
Jarak Pasar Terdekat	-0,159	-0,604	-4,396	0,000	Signifikan
Jenis Jalan Akses	0,196	0,507	6,351	0,000	Signifikan
Terjangkau Angkutan	0,006	0,180	0,206	0,838	Tidak Signifikan
Rencana Tata Ruang	0,024	0,070	0,778	0,442	Tidak Signifikan

$R^2 = 0,843$
 $F_{hitung} = 29,609$
 $DW = 2,313$

Keterangan: $t_{tabel} = 1,943$; $F_{tabel} = 2,42$
 $\alpha = 0,05$

Dari hasil perhitungan tersebut maka pengujian hipotesis dapat difakukan pada masing-masing variabel bebas sebagai berikut:

1. Pengujian terhadap koefisien regresi kepadatan penduduk (X_1) memberikan hasil t_{hitung} sebesar 1,137 dengan probabilitas sebesar 0,264 sedangkan α pada tingkat kepercayaan 95% mempunyai nilai sebesar 0,05 hal ini berarti probabilitas t_{hitung} lebih besar dari $\alpha_{0,05}$. Dengan demikian H_0 diterima dan H_a ditolak, artinya variabel kepadatan penduduk tidak berpengaruh nyata (*statistically insignificant*) terhadap harga lahan di Kota Jember;
2. Pengujian terhadap koefisien regresi jarak pusat kota (X_2) memberikan hasil t_{hitung} sebesar 7,363 dengan probabilitas sebesar 0,00 sedangkan pada tingkat kepercayaan 95% $\alpha = 0,05$, hal ini berarti probabilitas t_{hitung} lebih kecil dari $\alpha_{0,05}$. Dengan kata lain bahwa H_0 ditolak dan H_a

diterima, artinya variabel jarak pusat kota berpengaruh nyata (signifikan) terhadap harga lahan di Kota Jember;

3. Pengujian terhadap koefisien regresi jarak pasar terdekat (X_3) memberikan hasil t_{hitung} sebesar 4,396 dengan probabilitas sebesar 0,00 sedangkan pada tingkat kepercayaan 95% $\alpha = 0,05$, hal ini berarti probabilitas t_{hitung} lebih kecil dari $\alpha_{0,05}$. Dengan kata lain bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya variabel jarak pusat kota berpengaruh nyata (signifikan) terhadap harga lahan di Kota Jember;
4. Pengujian terhadap jenis jalan akses (D_1) memberikan hasil t_{hitung} sebesar 6,351 dengan probabilitas 0,00 sedangkan pada tingkat kepercayaan 95% $\alpha = 0,05$ hal ini berarti probabilitas $t_{hitung} < \alpha_{0,05}$ ($0,00 < 0,05$). Dengan demikian H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya variabel jenis jalan akses berpengaruh secara nyata (signifikan) terhadap harga lahan di Kota Jember;
5. Pengujian terhadap keterjangkauan angkutan (D_2) memberikan hasil t_{hitung} sebesar 0,206 sedangkan pada tingkat kepercayaan 95% $\alpha = 0,05$ hal ini berarti probabilitas $t_{hitung} > \alpha_{0,05}$ ($0,838 > 0,05$). Dengan demikian H_a ditolak dan H_0 diterima, artinya variabel jenis keterjangkauan angkutan tidak berpengaruh secara nyata (tidak signifikan) terhadap harga lahan di Kota Jember;
6. Pengujian terhadap rencana tata ruang (D_3) memberikan hasil t_{hitung} sebesar 0,778 sedangkan pada tingkat kepercayaan 95% $\alpha = 0,05$, hal ini berarti probabilitas $t_{hitung} > \alpha_{0,05}$ ($0,442 > 0,05$). Dengan demikian H_a ditolak dan H_0 diterima, artinya variabel rencana tata ruang tidak berpengaruh secara nyata (tidak signifikan) terhadap harga lahan di Kota Jember.

4.2.5 Analisis Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) merupakan nilai yang dipergunakan untuk mengukur besarnya sumbangan (*share*) variabel-variabel bebas terhadap variasi (naik turunnya) variabel terikat. Dari hasil perhitungan

pada lampiran 2 diketahui $R^2 = 0,843$, hal ini berarti bahwa 84,3% variasi perubahan variabel terikat (harga lahan) disebabkan oleh perubahan variabel bebas (kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang), sedangkan sisanya ($100\% - 84,3\% = 15,7\%$) disebabkan oleh variabel-variabel lain di luar jangkauan penelitian atau variabel-variabel lain yang tidak termasuk dalam model ini.

4.2.6 Uji Ekonometrik

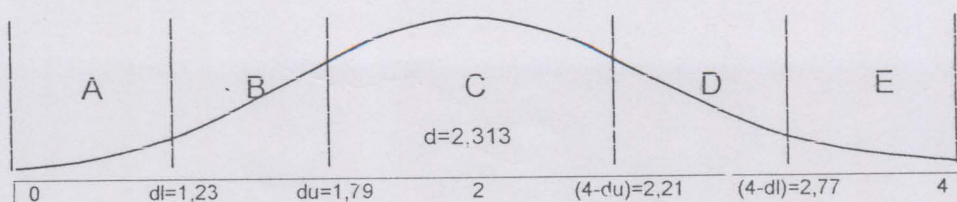
Hasil analisis di atas yang meliputi uji F maupun uji t sebenarnya sudah dapat digunakan untuk menentukan bahwa model regresi yang diperoleh dapat digunakan untuk menjelaskan keadaan sebenarnya. Untuk memperkuat hasil analisis, maka dilakukan pengujian atas estimasi-estimasi klasik yang ada dalam penggunaan model regresi. Pengujian tersebut dilakukan untuk mengetahui apakah estimator tersebut memenuhi kriteria BLUE (*Best Linier Unbiased Estimator*) atau tidak.

a. Uji Multikolinearitas

Dari hasil perhitungan (lampiran 3) diperoleh nilai R^2 lebih besar dari r ($0,843 > 0,351, 0,699, 0,604, 0,507, 0,180, 0,070$). Berdasarkan ketentuan bahwa suatu persamaan regresi akan terbebas dari multikolinearitas apabila nilai $R^2 > r$.

b. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dengan DW (*Durbin-Watson*) menghasilkan nilai $d = 2,313$. Berdasarkan ketentuan bahwa hasil tersebut termasuk dalam daerah $d_l < d < (4-d_u)$, yang berarti tidak terdapat autokorelasi. Dengan demikian persamaan regresi terbebas dari gejala autokorelasi.



Keterangan :

- Daerah A : Terjadi autokorelasi positif
- Daerah B : Tidak terdapat kesimpulan (keragu-raguan)
- Daerah C : Tidak terdapat autokorelasi
- Daerah D : Tidak terdapat kesimpulan (keragu-raguan)
- Daerah E : Terjadi autokorelasi negatif

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas dilakukan dengan meregres variabel bebas terhadap variabel residual. Hasil analisis (lampiran 4) menunjukkan bahwa regresi variabel bebas terhadap residual tidak signifikan (dengan melihat uji F dan uji t nya). Dengan demikian regresi telah terhindar dari gejala heteroskedastisitas.

4.3 Pembahasan

Pada tahun 2003 harga lahan tertinggi berada di kawasan sekitar alun-alun kota meliputi jalan Sudarman, sebagian jalan Ahmad Yani, sebagian jalan PB Sudirman, dan sebagian jalan Kartini dan Sultan Agung. Pada kawasan yang didominasi perkantoran berskala regional tersebut, harga lahannya berkisar pada Rp. 550.000,00 per m² hingga Rp. 600.000,00 per m². Selanjutnya harga lahan yang lebih rendah berada di kawasan jalan raya Sultan Agung, Gajah Mada, dan sepanjang jalan Trunojoyo dan Diponegoro, yang berkisar antara Rp. 450.000,00 per m² hingga Rp 500.000,00 per m².

Fenomena tersebut dijelaskan oleh teori lokasi bahwa di pusat kota yang memiliki aksesibilitas tinggi dan merupakan pusat kegiatan memiliki nilai lahan yang tinggi. Fleksibilitas perubahan penggunaan lahan yang tinggi dan keterjangkauan (aksesibilitas) akan membuat nilai lahan (*land rent*) semakin tinggi. Selanjutnya harga tinggi juga dijumpai di kawasan yang menjadi pusat perdagangan (pasar), bisnis, dan keuangan. Dalam hal ini jalan Sultan Agung, Trunojoyo, Gajah Mada, dan Diponegoro.

Harga lahan yang tinggi dominan berada di BWK I, kemudian makin rendah di kawasan BWK II, BWK III, BWK IV dan BWK V. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa semakin dekat dengan pusat kota maka

harganya semakin tinggi, dan sebaliknya semakin jauh lokasi lahan dari pusat kota maka harganya semakin rendah. Fenomena pada BWK II yang harga lahannya lebih mahal dari BWK III, IV, dan V lebih dikarenakan adanya jalan negara yaitu jalan Gajah Mada dan Hayam Wuruk. Keberadaan jalan primer itu ternyata mampu menaikkan harga lahan di kawasan tersebut.

Harga lahan terendah berada di kawasan yang menjadi kawasan pinggiran/penyangga kota dan lahan di tengah-tengah perkampungan, misalnya di Bintoro, Wirolegi, dan Antirogo. Demikian juga harga lahan di tengah perkampungan, seperti di kampung jalan PB Sudirman. Pada daerah tersebut harga lahan kurang dari atau sekitar Rp. 50.000,00 per m². Fenomena tersebut dapat dijelaskan bahwa lahan yang lokasinya berada di dalam pemukiman dengan keterjangkauan relatif rendah, meliputi jenis jalannya tersier (gang yang tidak terjangkau kendaraan roda empat) memiliki harga yang lebih rendah daripada lokasi di tepi jalan.

Berdasarkan hasil analisis dapat dijelaskan bahwa kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang mempengaruhi pembentukan harga lahan di Kota Jember tahun 2003. Koefisien determinasi yang diperoleh dari analisis data sebesar 0,843 memiliki arti bahwa harga lahan dipengaruhi oleh keenam variabel (kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang) sebesar 84,3% dan 15,7% dipengaruhi oleh variabel lain di luar model analisis. Dengan demikian hasil analisis ini dapat dianggap mewakili serta menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi pembentukan harga lahan dan model dapat digunakan untuk mengestimasi harga lahan di Kota Jember.

Dari uji koefisien regresi yang dilakukan menunjukkan bahwa kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang secara bersama-sama memberikan kontribusi nyata pada harga lahan.

42

Sedangkan secara parsial hanya jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, dan jenis jalan akses saja yang berpengaruh secara signifikan, namun pada variabel kepadatan penduduk, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang tidak memiliki pengaruh yang nyata bagi pembentukan harga lahan di Kota Jember. Namun dari keenam variabel tersebut jarak pusat kota memiliki korelasi yang paling kuat terhadap harga lahan di Kota Jember, artinya jarak pusat kota menjadi pertimbangan utama bagi pembentukan harga lahan. Semakin lokasi lahan berada dekat dengan pusat kota (*central business district/CBD*), semakin *accessible* lahan tersebut, dan semakin tinggi mobilitas menuju lahan tersebut. Dengan demikian semakin elastis kemungkinan perubahan fungsi lahan sehingga nilai lahan semakin tinggi.

Kepadatan penduduk memiliki korelasi negatif yang tidak signifikan dengan harga lahan ditunjukkan oleh nilai positif pada koefisien variabel. Artinya semakin tinggi tingkat kepadatan penduduk, maka semakin rendah harga lahan di lokasi tersebut. Daerah padat penduduk umumnya merupakan daerah perkampungan yang jenis jalan aksesnya tersier. Kepadatan penduduk suatu kawasan juga berkaitan dengan *amenity resources* seperti kebisingan yang juga mempengaruhi nilai lahan.

Jarak pusat kota memiliki korelasi negatif yang signifikan dengan harga lahan. Ini berarti bahwa semakin lokasi lahan di sekitar pusat kota semakin tinggi harganya dan semakin jauh lokasi lahan dari pusat kota semakin rendah harga lahan tersebut. Alun-alun sebagai pusat kota (*CBD/central business district*) merupakan pusat kegiatan yang memiliki keterjangkauan (aksesibilitas) dan fleksibilitas perubahan penggunaan lahan yang tinggi. Dengan tingginya fleksibilitas perubahan tata guna

jarak pasar terdekat ternyata memiliki korelasi negatif yang signifikan dengan harga lahan. Ini berarti bahwa semakin lokasi lahan di sekitar pasar/pusat perdagangan dan bisnis lokal (terdekat) semakin tinggi harganya dan semakin jauh lokasi lahan dari pusat perdagangan dan

bisnis lokal tersebut semakin rendah harga lahannya. Pasar, pertokoan, dan pusat bisnis lokal lainnya merupakan pusat kegiatan ekonomi masyarakat. *Opportunity cost* daerah tersebut tinggi maka *land rent* tinggi.

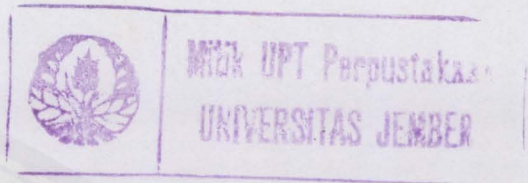
Jenis jalan akses memiliki korelasi positif yang signifikan dengan harga lahan. Ini berarti bahwa lokasi lahan yang berada sepanjang jalan primer atau sekunder memiliki harga lahan yang tinggi dan semakin jauh lokasi lahan dari jalan primer atau sekunder (jenis jalan aksesnya tersier) semakin rendah harga lahan tersebut. Jenis jalan berkaitan dengan keterjangkauan lokasi oleh berbagai jenis kendaraan. Jalan primer dan sekunder terjangkau oleh berbagai jenis kendaraan, sedangkan jalan tersier tidak. Dengan demikian harga lahan di tepian jalan primer dan sekunder lebih tinggi daripada jalan kecil/tersier/gang.

Keterjangkauan angkutan memiliki korelasi positif yang tidak signifikan terhadap harga lahan. Ini berarti bahwa semakin lokasi lahan terjangkau oleh angkutan umum semakin tinggi harganya dan semakin jauh jangkauan angkutan umum terhadap lokasi lahan semakin rendah harga lahan tersebut. Keterjangkauan angkutan umum merupakan salah satu bentuk aksesibilitas terhadap lahan itu, sehingga harganya tinggi.

Rencana tata ruang juga memiliki korelasi positif yang tidak signifikan terhadap harga lahan. Ini berarti bahwa semakin bentuk penggunaan lahan berada di lokasi yang sesuai arahan rencana tata ruang kota maka semakin tinggi harganya dan sebaliknya. Kesesuaian penggunaan lahan dengan arahan tata ruang akan memberikan kepastian hukum terhadap penggunaan lahan tersebut, sehingga sedikit kemungkinan kekhawatiran atas relokasi untuk konsolidasi lahan.

Dari model yang digunakan, diketahui bahwa konstanta memiliki keefisien yang bernilai positif. Hal ini menunjukkan bahwa harga lahan

memiliki kecenderungan untuk meningkat. Hal ini merupakan pengaruh dari kecenderungan tingkat harga yang meningkat. Kecenderungan peningkatan harga lahan juga dapat dijadikan sebagai indikasi peningkatan pembangunan dan perluasan Kota Jember.



V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Bahwa harga lahan tertinggi berada di sekitar alun-alun Kota Jember. Harga tinggi juga dijumpai pada pusat-pusat bisnis, dan sepanjang jalan primer, kemudian secara gradual semakin rendah seiring dengan jauhnya lokasi lahan dari lokasi tersebut.
2. Beberapa faktor yang mempengaruhi pembentukan harga lahan di Kota Jember antara lain kepadatan penduduk, jarak pusat kota, jarak pasar terdekat, jenis jalan akses, keterjangkauan angkutan, dan rencana tata ruang, hal ini ditunjukkan oleh nilai F_{hitung} sebesar 29,609 dengan probabilitas (sig.) $< \alpha_{0,05}$ ($0,00 < 2,42$). Sedangkan secara parsial variabel jarak pusat kota, jarak pasar terdekat dan jenis jalan akses mempunyai pengaruh nyata (signifikan) terhadap pembentukan harga lahan di Kota Jember. Hasil uji t masing-masing variabel bebas tersebut secara berurutan adalah $t_{(x_2)} = 7,363$, $t_{(x_3)} = 4,396$, $t_{(x_4)} = 6,351$ dengan probabilitas (sig.) sama yaitu $0,00 < \alpha = 0,05$. Kepadatan penduduk (X_1), keterjangkauan angkutan (X_5), dan rencana tata ruang (X_6) berpengaruh secara tidak nyata terhadap pembentukan harga lahan di Kota Jember.

5.2 Saran

1. Untuk dapat meningkatkan nilai lahan suatu kawasan, pemerintah daerah perlu melakukan pembangunan sarana dan prasarana yang berkaitan dengan aksesibilitas dan pusat kegiatan ekonomi suatu kawasan.
2. Patokan harga lahan berdasarkan NJOP sebagai dasar penentuan

DAFTAR PUSTAKA

- Aliman. 2000. *Model Ekonometrika Terapan*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Anwar, Affendi. 1994. *Dampak Pengalihan Lahan Sawah Menjadi Lahan Non Pertanian di Sekitar Kawasan Perkotaan*. Makalah yang diperbaiki dari makalah pada Seminar Pengembangan Wilayah Mega Urban dan Peranan Kota-Kota Kecil, FTSP-ITB Bandung dalam Warta JIKA Nomor 02/Tahun II 1994. Bogor: Penerbit Universitas Ibn Khaldun.
- Arief, Sritua. 1993. *Metodologi Penelitian Ekonomi*. Jakarta: UI Press.
- Badan Pusat Statistik. 2002. *Jember Dalam Angka Tahun 2001*. Jember: BPS Jember.
- Barlowe, Raleigh. 1972. *Land Resources Economic*. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, Inc.
- Dorleans, Bernard. 1994. *Perencanaan Kota dan Spekulasi Tanah di Jabotabek* dalam Majalah Kajian Ekonomi Sosial PRISMA, Nomor 2, Februari 1994. Jakarta: PT Pustaka-LP3ES Indonesia.
- Dowall, David E., dan Michael Leaf. 1990. *The Price of Land for Housing in Jakarta: An Analysis of Effects of Location, Urban Infrastructure, and Tenure on Residential Plot Prices*. Workshop on Spatial Development in Indonesia. Kerjasama antara Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI, PAU-Ek UI, dan University of California . Jakarta.
- Gujarati, D. 1999. *Ekonometrika Dasar*. Terjemahan Sumarno Zain dari *Basic Econometrics*. Jakarta: Erlangga.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia. 1993. Nomor 55 : Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Jakarta: Sekretariat Kabinet RI.

- Pemerintah Daerah Kota Jember. 1991. *Draft Rencana: Evaluasi Rencana Induk Kota Tahun 1991/1992-2013/2014*. Jember: Pemda Kabupaten Jember.
- Randall, Alan. 1987. *Resources Economics : An Economics Approach to Natural Resources and Evironmental Policy*. Toronto, Canada: John Wiley & Son.
- Reksohadiprojo, S., dan Karseno. 1982. *Tata Guna Tanah dan Pengembangan Perkotaan*. Jakarta: LP3ES.
- Soegijoko, Budhy Tjahjati, dan Imron Bulkin. 1994. *Arahan Kebijakan Tata Ruang Nasional: Studi Kasus Jabotabek* dalam Majalah Kajian Ekonomi dan Sosial PRISMA, Nomor 2, Februari 1994. Jakarta: PT Pustaka LP3ES Indonesia.
- Somaji, Rafael P. 1998. *Analisis Harga Lahan dan Kelembagaan yang Mempengaruhinya di Kawasan Perkotaan*. Laporan Penelitian. Universitas Jember.
- Suhendar, Endang. 1994. *Pemetaan Pola-Pola Sengketa Tanah di Jawa Barat*. Bandung: Penerbit Yayasan Akatiga.
- UUD 1945, P4, dan GBHN Tahun 1998 – 2004. Jakarta: Penerbit Setia.
- Yanuar, Akhiruddin. 2003. *Analisis Konversi Lahan dari Sektor Pertanian ke Sektor Non Pertanian di Kota Jember*. Skripsi. Universitas Jember

		BWK				
		I	II	III	IV	V
RTR	0	Rmh. Gg. Teuku Umar	Rmh. Gg. Manyar	Rmh. Gg. Tidar	Rmh. Gg. Kutai	Rmh. Gg. Kepodang
	1	Rmh. Gg. Sunan Ampel	Rmh. Gg. Anggur Permnas Patrang	Rmh. Gg. Kaliurang	Rmh. Gg. Moch. Yamin	Swh. Bintoro
RTR	0	Rmh. Gg. Sudirman	Rmh. Gg. Undang Windu	Rmh. Gg. Danau Toba	Rmh. Gg. Yos Sudarso	Swh. Baratan/ Gg. Supriyadi
	1	Rmh. Gg. Trunojoyo	Rmh. Gg. Slamet Riyadi	Rmh. Gg. Tampaksiring	Rmh. Gg. Basuki Rahmat	Rmh. Gg. Supriyadi
RTR	0	Rmh. Jln. Sumatra	Perm. Mangli/ Jln. Lumba-Lumba	Rmh. Jln. Tidar	Rmh. Jln Moch. Yamin	Rmh. Jln. Rasamala
	1	Perm. Tegal Besar	Perm. Mojopahit	Perm. Kaliurang	Perm. Tegal Besar Indah	Swh. Baratan/ Jln. Rasamala
RTR	0	Perm. Gunung Batu	Hti. Bandung Permai	Rmh. Jln. S. Parman	Perm. Gldk. Pakem	Swh. Jln. Supriyadi
	1	Knt. BNI 1946	Rmh. Jln. Hayam Wuruk	Rmh. Jln. MT Haryono	Perm. Trmn. Gading	Rmh. Jln. Supriyadi
RTR	0	40000	31000	36000	32000	27000
	1	44000	48000	33000	30000	25000
RTR	0	48000	40000	42000	31000	29000
	1	48000	43000	30000	40000	29000
RTR	0	62000	56000	51000	51000	45000
	1	65000	68000	48000	51000	32000
RTR	0	75000	125000	51000	48000	33000
	1	526000	58000	48000	51000	36000

DUMMY		Sampel Lokasi		JLN		Harga Lahan (Rp/m ²)	
0	1	0	1	0	1	0	1
		0 ANGGK	1 ANGGK			0 ANGGK	1 ANGGK
				JLN		JLN	

Sumber: Kantor Pelayana

Lampiran 1

ly	lx1	lx2	lx3	ld1	ld2	ld3
4,60	3,79	3,29	2,75	,00	,00	,00
4,49	3,07	3,36	3,13	,00	,00	,00
4,56	3,32	3,42	3,06	,00	,00	,00
4,51	3,19	3,50	3,40	,00	,00	,00
4,43	3,03	3,51	3,28	,00	,00	,00
4,64	4,03	3,10	2,83	,00	,00	1,00
4,68	3,19	3,45	2,96	,00	,00	1,00
4,52	3,46	3,44	3,20	,00	,00	1,00
4,48	3,44	3,42	3,39	,00	,00	1,00
4,40	3,03	3,52	3,33	,00	,00	1,00
4,68	3,74	2,66	2,47	,00	1,00	,00
4,60	3,80	3,63	2,36	,00	1,00	,00
4,62	3,46	2,44	2,83	,00	1,00	,00
4,49	3,38	3,59	3,53	,00	1,00	,00
4,46	3,19	3,64	3,36	,00	1,00	,00
4,68	4,17	2,80	2,47	,00	1,00	1,00
4,63	3,57	3,36	2,36	,00	1,00	1,00
4,48	3,06	3,59	3,31	,00	1,00	1,00
4,60	3,44	3,42	2,99	,00	1,00	1,00
4,46	3,19	3,64	3,38	,00	1,00	1,00
4,79	3,72	2,85	2,53	1,00	,00	,00
4,75	3,24	3,60	2,90	1,00	,00	,00
4,71	3,32	3,40	3,17	1,00	,00	,00
4,71	3,44	3,50	3,40	1,00	,00	,00
4,65	3,19	3,60	3,31	1,00	,00	,00
4,81	3,44	3,23	2,96	1,00	,00	1,00
4,83	3,24	3,55	2,53	1,00	,00	1,00
4,68	3,46	3,39	3,06	1,00	,00	1,00
4,71	3,44	3,35	3,01	1,00	,00	1,00
4,51	3,19	3,59	3,31	1,00	,00	1,00
4,88	3,72	3,11	2,36	1,00	1,00	,00
5,10	3,24	3,53	1,00	1,00	1,00	,00
4,71	3,32	3,46	3,31	1,00	1,00	,00
4,68	3,44	3,52	3,16	1,00	1,00	,00
4,52	3,19	3,65	3,39	1,00	1,00	,00
5,72	3,74	1,18	2,36	1,00	1,00	1,00
4,76	3,24	3,61	2,66	1,00	1,00	1,00
4,68	3,38	3,66	3,56	1,00	1,00	1,00

4,71 3,44 3,31 2,36 1,00 1,00 1,00
 4,56 3,19 3,65 3,38 1,00 1,00 1,00

ression Lampiran 2

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
Harga Lahan	4,6620	,2213	40
Kepadatan Penduduk	3,4036	,2660	40
Jarak Pusat Kota	3,3374	,4490	40
Jarak Pasar Terdekat	2,9524	,4948	40
Jenis Jalan Akses	,5000	,5064	40
Keterjangkauan Angkutan	,5000	,5064	40
Rencana Tata Ruang	,5000	,5064	40

Correlations

		Harga Lahan	Kepadatan Penduduk	Jarak Pusat Kota	Jarak Pasar Terdekat
Pearson Correlation	Harga Lahan	1,000	,351	-,699	-,604
	Kepadatan Penduduk	,351	1,000	-,542	-,430
	Jarak Pusat Kota	-,699	-,542	1,000	,370
	Jarak Pasar Terdekat	-,604	-,430	,370	1,000
	Jenis Jalan Akses	,507	-,092	-,001	-,137
	Keterjangkauan Angkutan	,180	,160	-,149	-,252
	Rencana Tata Ruang	,070	,054	-,055	,036
Sig. (1-tailed)	Harga Lahan		,013	,000	,000
	Kepadatan Penduduk	,013		,000	,003
	Jarak Pusat Kota	,000	,000		,009
	Jarak Pasar Terdekat	,000	,003	,009	
	Jenis Jalan Akses	,000	,286	,497	,199
	Keterjangkauan Angkutan	,133	,162	,180	,058
	Rencana Tata Ruang	,335	,371	,367	,412
	Harga Lahan	40	40	40	40
	Kepadatan Penduduk	40	40	40	40
	Jarak Pusat Kota	40	40	40	40
	Jarak Pasar Terdekat	40	40	40	40
	Jenis Jalan Akses	40	40	40	40
	Keterjangkauan Angkutan	40	40	40	40
	Rencana Tata Ruang	40	40	40	40

Correlations

		Jenis Jalan Akses	Keterjangkauan Angkutan	Rencana Tata Ruang
Pearson Correlation	Harga Lahan	,507	,180	,070
	Kepadatan Penduduk	-,092	,160	,054
	Jarak Pusat Kota	-,001	-,149	-,055
	Jarak Pasar Terdekat	-,137	-,252	,036
	Jenis Jalan Akses	1,000	,000	,000
	Keterjangkauan Angkutan	,000	1,000	,000
	Rencana Tata Ruang	,000	,000	1,000
Sig. (1-tailed)	Harga Lahan	,000	,133	,335
	Kepadatan Penduduk	,286	,162	,371
	Jarak Pusat Kota	,497	,180	,367
	Jarak Pasar Terdekat	,199	,058	,412
	Jenis Jalan Akses	,	,500	,500
	Keterjangkauan Angkutan	,500	,	,500
	Rencana Tata Ruang	,500	,500	,
	Harga Lahan	40	40	40
	Kepadatan Penduduk	40	40	40
	Jarak Pusat Kota	40	40	40
	Jarak Pasar Terdekat	40	40	40
	Jenis Jalan Akses	40	40	40
	Keterjangkauan Angkutan	40	40	40
	Rencana Tata Ruang	40	40	40

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Rencana Tata Ruang, Keterjangkauan Angkutan, Jenis Jalan Akses, Jarak Pusat Kota, Jarak Pasar Terdekat, Kepadatan Penduduk		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: Harga Lahan

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
	,918 ^a	,843	,815	9.524E-02

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
	,843	29,609	6	33	,000	2,313

a. Predictors: (Constant), Rencana Tata Ruang, Keterjangkauan Angkutan, Jenis Jalan Akses, Jarak Pusat Kota, Jarak Pasar Terdekat, Kepadatan Penduduk

b. Dependent Variable: Harga Lahan

ANOVA^b

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	1,611	6	,269	29,609	,000 ^a
Residual	,299	33	9,070E-03		
Total	1,911	39			

a. Predictors: (Constant), Rencana Tata Ruang, Keterjangkauan Angkutan, Jenis Jalan Akses, Jarak Pusat Kota, Jarak Pasar Terdekat, Kepadatan Penduduk

b. Dependent Variable: Harga Lahan

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	6,310	,369		17,112	,000
Kepadatan Penduduk	-8,243E-02	,072	-,099	-1,137	,264
Jarak Pusat Kota	-,303	,041	-,615	-7,363	,000
Jarak Pasar Terdekat	-,159	,036	-,355	-4,396	,000
Jenis Jalan Akses	,196	,031	,449	6,351	,000
Keterjangkauan Angkutan	6,422E-03	,031	,015	,206	,838
Rencana Tata Ruang	2,354E-02	,030	,054	,778	,442

Coefficients^a

Model	Correlations			Collinearity Statistics	
	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
(Constant)					
Kepadatan Penduduk	,351	-,194	-,078	,626	1,597
Jarak Pusat Kota	-,699	-,788	-,507	,681	1,469
Jarak Pasar Terdekat	-,604	-,608	-,303	,726	1,377
Jenis Jalan Akses	,507	,742	,438	,951	1,051
Keterjangkauan Angkutan	,180	,036	,014	,931	1,074
Rencana Tata Ruang	,070	,134	,054	,991	1,010

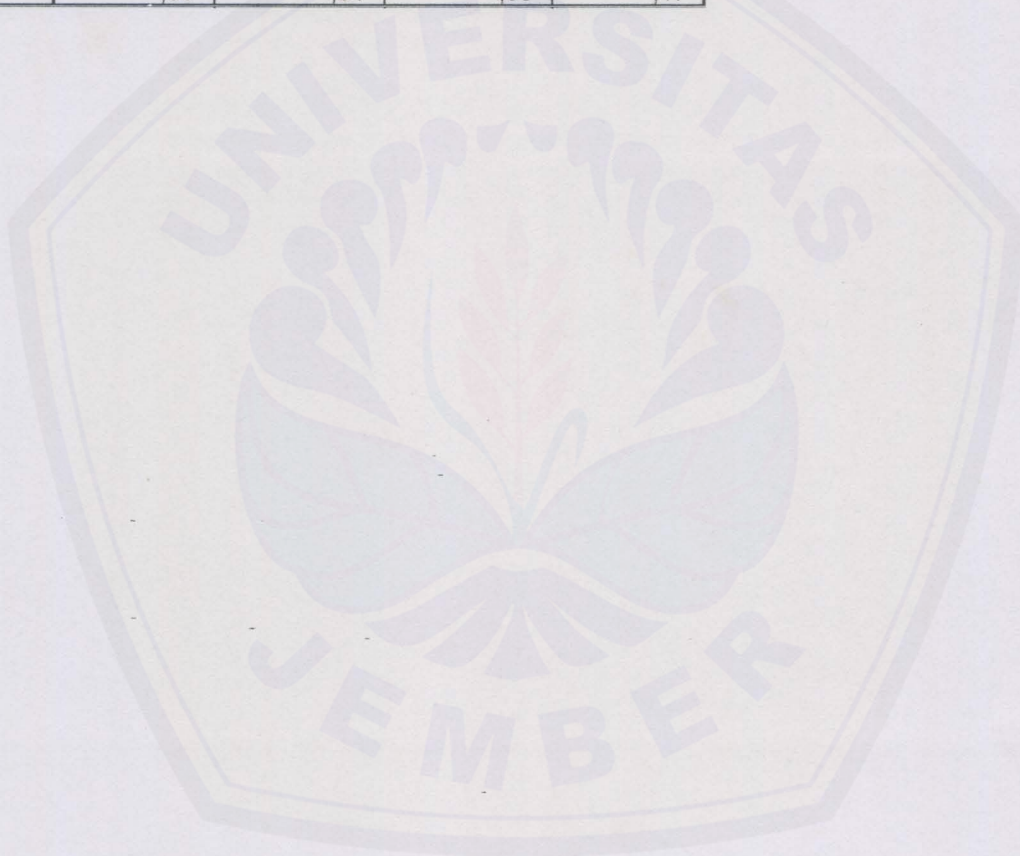
a. Dependent Variable: Harga Lahan

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index
1		5,591	1,000
2		,501	3,339
3		,500	3,343
4		,372	3,878
5		2,201E-02	15,937
6		1,286E-02	20,848
7		1,134E-03	70,229

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimension	Variance Proportions			
		(Constant)	Kepadatan Penduduk	Jarak Pusat Kota	Jarak Pasar Terdekat
1		,00	,00	,00	,00
2		,00	,00	,00	,00
3		,00	,00	,00	,00
4		,00	,00	,00	,01
5		,01	,08	,04	,34
6		,00	,01	,58	,49
7		,99	,91	,38	,17



Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimension	Variance Proportions		
		Jenis Jalan Akses	Keterjangkauan Angkutan	Rencana Tata Ruang
	1	,01	,01	,01
	2	,00	,52	,43
	3	,64	,13	,18
	4	,28	,23	,37
	5	,01	,10	,00
	6	,01	,00	,01
	7	,04	,00	,00

a. Dependent Variable: Harga Lahan

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	4,3892	5,4967	4,6620	,2033	40
Std. Predicted Value	-1,342	4,107	,000	1,000	40
Standard Error of Predicted Value	3,054E-02	8,096E-02	3,846E-02	1,051E-02	40
Adjusted Predicted Value	4,3704	4,9632	4,6461	,1594	40
Residual	-,2203	,2243	3,331E-16	8,760E-02	40
Std. Residual	-2,313	2,355	,000	,920	40
Std. Deleted Residual	-2,648	4,473	,056	1,177	40
Deleted Residual	-,2887	,8090	1,584E-02	,1637	40
Std. Deleted Residual	-2,938	7,019	,108	1,479	40
Unadjusted Leverage Value	3,035	27,213	5,850	4,852	40
Cook's Distance	,000	7,450	,222	1,175	40
Adjusted Leverage Value	,078	,698	,150	,124	40

a. Dependent Variable: Harga Lahan

Lampiran 3

**Kepadatan Penduduk Masing-Masing Kelurahan di Kota Jember
Tahun 2003**

Kecamatan Luas (Km ²)	Kelurahan	Luas (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan (Jiwa/Km ²)
Kaliwates				
24,3966	Jember Kidul	2,01	21.668	10.780
	Kaliwates	3,09	11.880	3.844
	Kebon Agung	4,76	5.602	1.176
	Kepatihan	1,33	19.806	14.892
	Mangli	2,08	12.998	6.249
	Sempusari	3,86	6.757	1.750
	Tegal Besar	7,24	20.017	2.765
Sumpersari				
37,0477	Antirogo	7,82	9.080	1.161
	Karangrejo	6,89	14.434	2.095
	Kebonsari	3,76	23.048	6.130
	Kranjingan	4,78	11.533	2.413
	Sumpersari	4,65	24.191	5.202
	Tegal Gede	2,44	6.961	2.853
	Wirolegi	6,62	10.306	1.557
Patrang				
36,9940	Banjarsengon	2,73	3.568	1.305
	Baratan	5,19	8.002	1.542
	Bintoro	8,47	9.117	1.076
	Gebang	4,26	23.212	5.446
	Jember Lor	3,47	19.297	5.558
	Jumerto	2,93	2.543	869
	Patrang	4,00	14.836	3.707
	Slawu	4,38	5.142	1.175

Sumber: Monografi Kecamatan Patrang, Sumpersari, dan Kaliwates, 2003.1

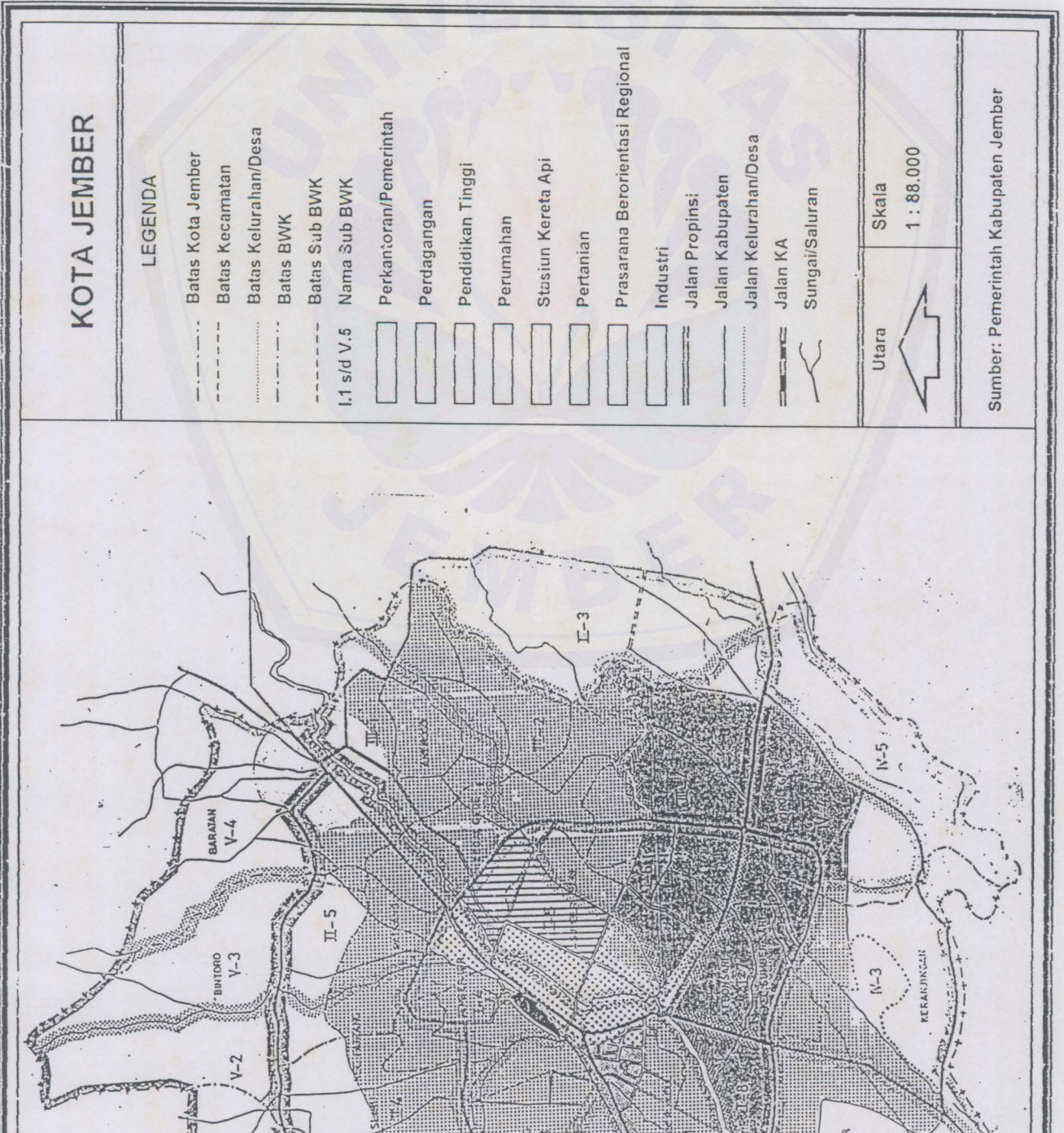
Lampiran 4

Jalur Jangkauan Angkutan Umum di Kota Jember

Jenis Angkutan	Jalur Operasi	Armada
Bus A	Tawang Alun – Gajah Mada – Arjasa	8
Bus B	Tawang Alun – Gebang – Arjasa	7
Bus D	Tawang Alun – Kampus – Pakusari	11
Bus E	Tawang Alun – Gladak Kembar – Pakusari	6
Lin A	Tawang Alun – Gajah Mada – Arjasa	32
Lin B	Tawang Alun – Gebang – Arjasa	31
Lin C	Tawang Alun – Gajah Mada – Perumnas	18
Lin D	Tawang Alun – Kampus – Pakusari	36
Lin E	Tawang Alun – Gladak Kembar – Pakusari	32
Lin F	Tawang Alun – Kampus – Tawang Alun	-
Lin G	Tawang Alun – Gladak Pakem – Ajung	42
Lin H	Tawang Alun – KH Siddiq – Pakusari	10
Lin J	Tawang Alun – Yonif 509 – Pakusari	-
Lin K	Arjasa – Pakusari	18
Lin L	Tawang Alun – RSUD – Arjasa	7
Lin M	Ajung – KH Siddiq – Arjasa	-
Lin N	Ajung – Gajah Mada – Arjasa	14
Lin O	Ajung – Gebang – Arjasa	14
Lin P	Ajung – Gajah Mada – Perumnas	10
Lin Q	Ajung – Kampus – Pakusari	12
Lin R	Ajung – Gladak Kembar – Pakusari	15
Lin S	Ajung – Gajah Mada – Ajung	-

Lin I	Ajung – RSU – Arjasa	6
Lin U	Ajung – KH Siddiq – Pakusari	-
Lin V	Ajung – Tawang Alun	7
Lin AT	Tawang Alun – Mastrip – Arjasa	2
Jumlah		338

Sumber: Dinas Perhubungan, 2002




KOTA ADMINISTRATIF JEMBER

LEGENDA

- BATAKOTA ADMINISTRATIF
- BATAS WILAYAH
- BATAS DEWATAJURAN
- JALAN PROVINSI
- JALAN KABUPATEN
- JALAN KAW
- SUNGAI
- PERALAN DEWATAJURAN

MEMORANDUM NAMA JALAN YANG TERDAPAT DITINGKAT DALAM BETA

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. SUTAWAN | 38. SUNAN NGARILANCO |
| 2. CULWANG | 39. SUNAN ENDAH |
| 3. SUTAWAN | 40. C. SEMEN |
| 4. SUDARONG | 41. C. RAKNO |
| 5. NODUTALAC | 42. C. AFDOPTER |
| 6. SEBANG | 43. C. KAW |
| 7. AMOGREK | 44. C. KULIT |
| 8. WAWAYAN | 45. C. BEN |
| 9. MANEHE | 46. C. MEGAR |
| 10. MANEHE | 47. KALI |
| 11. DITUNIMELAK | 48. LONJOK |
| 12. SELANGPUTER | 49. TINGO |
| 13. PERMENO | 50. FLORE |
| 14. MAMAMBI | 51. MURAWA |
| 15. DEWATAJURAN | 52. MURUC |
| 16. JENDRI CATTOT KIBOTI | 53. MURUK |
| 17. PATAMULAH | 54. DUKO |
| 18. SUNTUNISUPORA | 55. DUKAN |
| 19. D. WASTIN | 56. KALIK |
| 20. KR. JEMAMUNDI | 57. ANGGR |
| 21. ROG CROKAMANGOTO | 58. MUNDY |
| 22. WA. SUPATAMEN | 59. NANGKA |
| 23. KR. A. KAWAN | 60. NANGA |
| 24. DR. DOJOMO | 61. PERUK |
| 25. KEMALANG | 62. PALANUNAN |
| 26. SUNAN NGIKUS | 63. PAMADJA |
| 27. SUNAN BAPTEL | 64. EMPUSANWA |
| 28. SUNAN BONGANG | 65. KERTANEGARA |
| 29. SUNAN GUR | 66. KERTANEGARA |
| 30. SUNAN GUR | 67. KERTANEMI |
| 31. SUNAN GUR | 68. KERTANEMI |
| 32. SUNAN SURTA | 69. JATA SATWANG |
| 33. SUNAN SURTA | 70. JATA SATWANG |
| 34. SUNAN SURTA | 71. MANORGA |

UTARA

 SKALA:
 1 : 25 000

SUMBER: KANTOR WALIKOTA ADMINISTRATIF JEMBER



Milik UPT Perpustakaan
 UNIVERSITAS JEMBER