

**ANALISIS POLA SPASIAL PUSAT PERBELANJAAN DAN
PENGARUHNYA TERHADAP NILAI TANAH
DI KOTA SURAKARTA TAHUN 2008**



SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi Tugas – tugas dan Memenuhi Syarat – Syarat
untuk Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Ekonomi Pembangunan
Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Oleh:

SEPTIANI DEWI SOLIKHAH
NIM.F0106072

**Fakultas Ekonomi
Universitas Sebelas Maret
Surakarta
2010**

ABSTRAK**ANALISIS POLA SPASIAL PUSAT PERBELANJAAN DAN
PENGARUHNYA TERHADAP NILAI TANAH****DI KOTA SURAKARTA TAHUN 2008****Septiani Dewi Solikhah****F0106072**

Tujuan utama dari penelitian ini adalah membuktikan pengaruh dari banyak unit rumah, banyak unit industri, banyak unit pertokoan, tingkat kepadatan penduduk dan luas area terhadap nilai tanah di kelurahan sekitar pusat perbelanjaan di Kota Surakarta tahun 2008. Hal ini juga untuk mengetahui pola persebaran pusat perbelanjaan di Kota Surakarta.

Data yang digunakan adalah data sekunder bersifat *cross section* pada tahun 2008. Data diperoleh dari BPS, Kantor Pelayanan Pajak Kota Surakarta dan instansi yang terkait. Diolah dengan analisa SIG (Sistem Informasi Geografi) untuk mengetahui pola pusat perbelanjaan dan model ekonometrika metode OLS (Ordinary Least Square) untuk melihat besarnya pengaruh dan untuk ketepatan analisis selanjutnya dilakukan uji asumsi klasik dan uji statistik.

Dari analisis menggunakan SIG didapat bahwa pusat perbelanjaan mengelompok di sepanjang jalan utama yang membelah Kota Solo yaitu Jalan Ahmad Yani hingga Jalan M Sunaryo, sedangkan analisis OLS memberikan hasil analisis dengan menggunakan tingkat signifikansi 5% disimpulkan bahwa pertokoan mempunyai hubungan yang positif dan signifikan. Hal ini berarti bahwa seseorang dapat membayar harga tanah lebih tinggi untuk membangun usaha pertokoan dan semakin banyaknya pertokoan maka harga tanah akan meningkat atau menjadi mahal. Perumahan memiliki hubungan yang negatif dan signifikan, hal ini berarti bahwa seseorang cenderung memiliki rumah sesuai dengan pemanfaatannya atau fungsinya demi terciptanya kenyamanan sehingga harga tanah akan cenderung turun. Variabel jumlah industri, luas area dan tingkat kepadatan tidak berpengaruh secara signifikan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka pusat perbelanjaan cenderung mengelompok di sepanjang jalan yang membelah kota surakarta yaitu dari Jalan Ahmad Yani hingga Jalan M Sunaryo sedangkan untuk menganalisis pengaruh dari banyak unit rumah, banyak unit industri, banyak unit pertokoan, tingkat kepadatan penduduk dan luas area terhadap nilai tanah di kelurahan sekitar pusat perbelanjaan, maka saran yang dapat diajukan adalah pemerintah kota harus membuat alternatif lain untuk pemusatan agar tidak terjadi kemacetan yang lebih parah di masa depan dan pemerintah harus menertibkan rumah tak berijin agar tidak terjadi masalah dikemudian hari.

Kata kunci: nilai tanah, banyak unit rumah, banyak unit industri, banyak unit pertokoan, tingkat kepadatan penduduk, luas area, OLS(Ordinary least square), Sistem informasi Geografi (SIG)

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS POLA SPASIAL PUSAT PERBELANJAAN DAN
PENGARUHNYA TERHADAP NILAI TANAH DI KOTA SURAKARTA
TAHUN 2008**

Surakarta, April 2010

Disetujui dan diterima oleh
Pembimbing

Nurul Istiqomah, SE. Msi
NIP: 132 310 785

HALAMAN PENGESAHAN

Telah disetujui dan diterima dengan baik oleh tim penguji skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta guna melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk memenuhi gelar Sarjana Ekonomi.

Surakarta, April 2010

Tim Penguji Skripsi:

1. Drs Ahkmad Daerobi, MS. sebagai Ketua (.....)
NIP. 195708041986011002

2. Nurul Istiqomah, SE. Msi sebagai Pembimbing (.....)
NIP. 132 310 785

3. Sumardi, SE sebagai Penguji (.....)
NIP. 196209081987021004

HALAMAN MOTTO PERSEMBAHAN

Barangsiapa yang menempuh jalan untuk menuntut ilmu maka Allah memudahkan baginya jalan ke surga. Dan sesungguhnya malaikat membentangkan sayap-sayapnya untuk orang yang menuntut ilmu karena puas dengan apa yang diperbuatnya. Dan bahwasanya penghuni langit dan bumi sampaikan yang ada di lautan itu senantiasa memintakan ampun kepada orang yang pandai.....

(HR. Abu Dawud dan Turmudzi)

*Jangan sebut aku perempuan sejati jika aku hidup berkalang lelaki tetapi bukan berarti aku tidak butuh lelaki untuk aku cintai
(ontosoroh)*

Tetaplah semangat, sebab hanya orang yang bersemangat yang bisa menjadi penyemangat. Tetaplah tabah dan sabar, sebab hanya orang yang tabah dan sabar saja yang bisa ber *amar makruf nahi munkar*.

(Anonim)

Hidup menerima segala sesuatu dengan ikhlas dan apa adanya bukan berarti bertahan dengan kondisi seperti itu tapi mensyukuri apa yang telah diberikan Tuhan dan berusaha untuk menjadi lebih baik.

(Penulis)

Karya sederhana ini kupersembahkan untuk:

- ☞ Bapak dan ibu tercinta
- ☞ Adik - adikku tersayang
- ☞ almamaterku
- ☞ Teman-teman senasib seperjuangan

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan karunia dan nikmat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Analisis Pola Spasial Pusat Perbelanjaan dan Pengaruhnya Terhadap Nilai Tanah di Kota Surakarta Tahun 2008.**

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis memperoleh banyak sekali petunjuk, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Nurul Istiqomah, SE, MSi., selaku Pembimbing Skripsi yang telah sabar memberikan bimbingan dan saran-saran yang sangat berarti dalam penulisan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Bambang Sutopo, M.Com., Ak., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret.
3. Drs. Kresno Sarosa Pribadi, MSi., selaku Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan FE UNS dan Izza Mafruah, SE, MSi., selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi Pembangunan FE UNS.
4. Sumardi, SE., selaku Pembimbing Akademik yang telah banyak memberi nasehat dan arahnya selama ini.
5. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Fakultas Ekonomi UNS, terima kasih atas semua bimbingannya selama ini.

6. Bapak, Ibu dan adik – adikku atas semua cinta, semangat, bimbingan, pengorbanan, harapan dan doa yang tidak pernah putus.
7. BPS Surakarta, KPP Pratama Surakarta, KPPT Surakarta, dan Dinas-dinas yang terkait, terima kasih atas bantuan dalam pencarian data.
8. Teman-teman Ekonomi Pembangunan 2006 (EP Holics). Terima kasih atas kebersamaan yang tak terlupakan (*From All Till Neverends*) dan kerja sama selama ini.
9. Teman – teman kos. Terima kasih atas berbagi canda tawa bersama dan nasehat yang diberikan.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran demi perbaikan dan kesempurnaan karya ini. Akhirnya, penulis berharap semoga karya sederhana ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Surakarta, April 2010

Septiani Dewi Solikhah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAKSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. PUSAT PERBELANJAAN	12
1. Pengertian.....	12
2. Sejarah Pusat Perbelanjaan	12
3. Komponen Shopping Center	14
4. Pasar dan Pusat Perbelanjaan	14
B. EKONOMI TANAH	15
1. Sifat Tanah	15
2. Masalah Pertanahan	15
3. Pengertian Ekonomi Tanah.....	15
C. PEMANFAATAN TANAH	17
1. Persaingan dalam pemanfaatan tanah	17
2. Permintaan Terhadap Tanah	18
3. Pola Pemanfaatan Tanah Di Kota – Kota	20
4. Teori Pemanfaatan Tanah David Ricardo.....	21

D. PENGERTIAN PENILAIAN DAN KONSEP NILAI TANAH	24
E. TEORI LOKASI DAN PERTUMBUHAN KOTA	26
1. Model Tempat Setral.....	26
2. Analisis Teoritis Struktur Kota	29
F. PERMUKIMAN KOTA	33
1. Struktur Permukiman	33
2. Permintaan Akan Permukiman.....	34
3. Penawaran Permukiman	35
G. RASIALISME DI KOTA	37
1. Pola Usaha.....	37
2. Pola Penghasilan	38
3. Pola Permukiman	38
H. URBANISASI DAN SUBURBANISASI	39
I. FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH	41
K. PENELITIAN SEBELUMNYA	43
L. KERANGKA PEMIKIRAN	46
M. HIPOTESA.....	48
BAB III METODE PENELITIAN	49
A. RUANG LINGKUP PENELITIAN	49
B. JENIS DAN SUMBER DATA	49
C. DEFINISI OPERASIONAL VARIABEL	50
D. METODE ANALISIS	51
1. Analisis <i>Deskriptif</i>	52
2. Analisis Spasial	53
3. Analisis Rrgresi OLS	55
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	63
A. KEADAAN UMUM WILAYAH KOTA SURAKARTA	63
1. Letak dan Keadaan Geografis	63
2. Pembagian adminstratif	64
3. Transportasi	64
4. Karakteristik Kota Surakarta	66

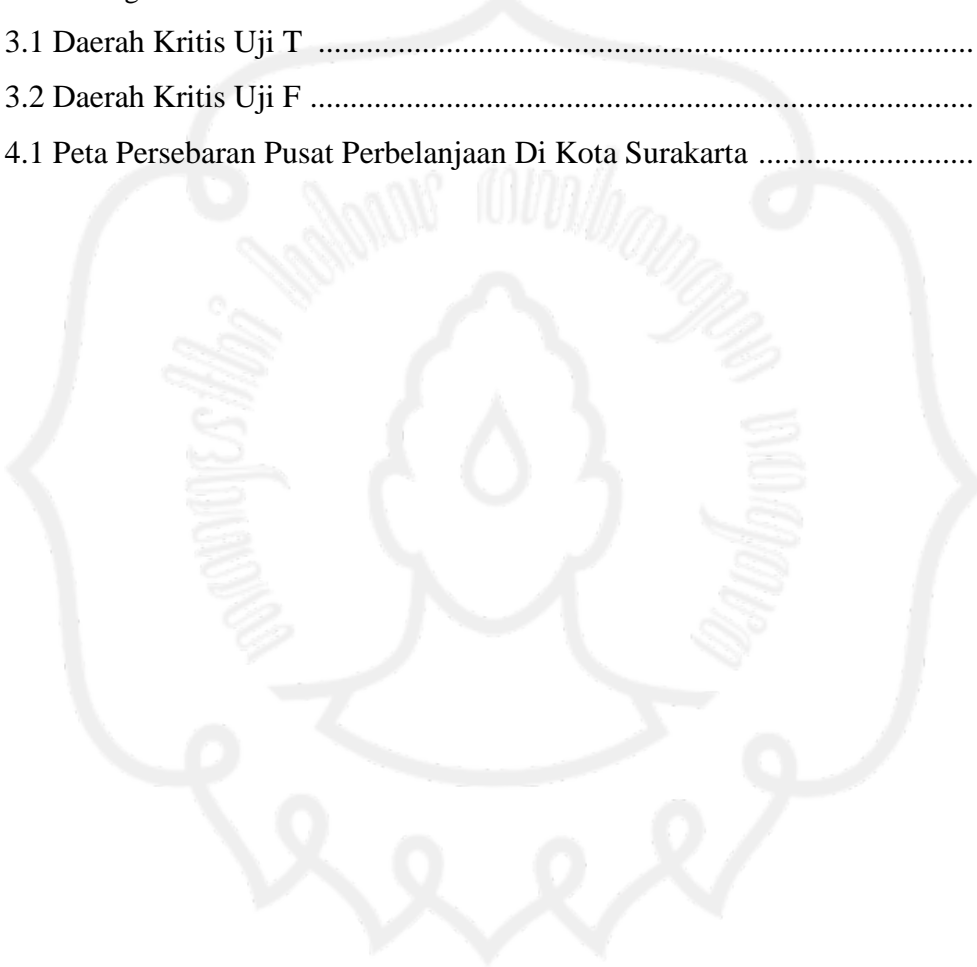
B. GAMBARAN UMUM PUSAT PERBELANJAAN	68
1. Solo Grand Mall	70
2. Pusat Grosir Solo	72
3. Solo Square	74
4. Singosaren Plaza	76
5. Beteng Trade Center	77
6. identifikasi area pola pusat perbelanjaan	78
C. MATRIKULASI POLA PUSAT PERBELANJAAN	79
D. DESKRIPTIF DATA	81
E. ESTIMASI MODEL ANALISIS	82
F. HASIL DAN ANALISIS DATA	83
1. Uji Statistik	83
2. Uji Asumsi Klasik	86
G. INTERPRESTASI HASIL	90
BAB V PENUTUP	93
A. KESIMPULAN	93
B. SARAN	94
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

TABEL	Halaman
1.1 PDRB Kota Surakarta Dasar Harga Berlaku pada Tahun 2004- 2008 (Jutaan rupiah)	2
1.2 Tabel Jumlah Penduduk	3
1.3 Tabel harga tanah	9
3.1 Prosedur Dan Aktiviatas Utama Dalam SIG	54
4.1 Pola Karakteristik Pusat Perbelanjaan	79
4.2 Data Nilai Tanah, Luas Area, Tingkat Kepadatan Penduduk, Banyaknya Industri, Banyaknya Rumah, Banyaknya Pertokoan Per Kelurahan Tahun 2008	82
4.3 Pengaruh Variabel Independen	84
4.4 Matrik Korelasi Uji Multikolinearitas	87
4.5 Hasil Uji Multikolinear	87
4.6 Hasil Uji White Untuk Mendeteksi Heteroksedastik	89
4.7 Hasil Bg Test Dengan Penambahan Ar(1-6)	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Kurva Ongkos Tidak Termasuk Sewa Untuk Produk Pada 1 Ha	19
2.2 Sifat Rent Gradien.....	20
2.3 Pasar Untuk Penjual	27
2.4 Kerangka Pemikiran	46
3.1 Daerah Kritis Uji T	57
3.2 Daerah Kritis Uji F	59
4.1 Peta Persebaran Pusat Perbelanjaan Di Kota Surakarta	78



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Pembangunan di suatu wilayah pada hakikatnya bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakatnya. Salah satu indikator penting untuk mengukur keberhasilan pembangunan di suatu negara adalah pertumbuhan ekonominya yang merupakan perkembangan dalam kegiatan perekonomian masyarakat yang menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi dalam masyarakat bertambah dan kemakmuran masyarakat pun meningkat (Sukirno 1999:10). Dalam pembangunan selain terjadi pertumbuhan, juga akan mengakibatkan adanya perubahan yang meliputi berbagai aspek dari perubahan struktur ekonomi, sosial, budaya, kelembagaan dan berbagai aspek lainnya yang ada dalam masyarakat.

Todaro (1997: 14) menyatakan bahwa tujuan utama dari usaha-usaha pembangunan ekonomi selain upaya menciptakan pertumbuhan yang setinggi-tingginya, pembangunan harus pula berupaya untuk menghapus dan mengurangi tingkat kemiskinan, ketimpangan pendapatan, dan tingkat pengangguran atau upaya menciptakan kesempatan kerja bagi penduduk, karena dengan kesempatan kerja penduduk atau masyarakat akan memperoleh pendapatan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Pertumbuhan ekonomi yang menciptakan berbagai kesempatan bagi masyarakat dan para investor agar mengalirkan dana untuk pembangunan kota. Sebuah kota merupakan pusat pertumbuhan bagi daerah sekitarnya, Ini

lah yang terjadi di kota – kota besar seperti kota Medan, Jakarta, Bandung, Yogyakarta dan Surabaya. Seperti halnya Kota Surakarta yang tumbuh menjadi kota besar. Pertumbuhan ekonomi Kota Surakarta mengalami naik turun hingga terus meningkat dari tahun 2006 -2008, dapat dilihat dari data pada tabel di bawah ini:

Tabel 1.1
Tabel PDRB Kota Surakarta

Tahun	PDRB (juta rupiah)	Pertumbuhan (%)
2004	4.756.559,52	13,86
2005	5.585.776,86	17,43
2006	6.190.112,55	10,82
2007	6.909.094,57	11,61
2008	7.901.886,06	14,37

sumber: BPS kota Surakarta

Pertumbuhan ekonomi pada tahun 2005 ke tahun 2006 mengalami kemerosotan yang drastis karena masa ini merupakan masa transisi pemerintahan dan mulai banyaknya perencanaan yang akan merubah kota Surakarta. Meskipun dapat dilihat dari PDRB Kota Surakarta yang terus mengalami peningkatan dengan stabil dari tahun ke tahun. Dengan ekonomi yang kuat dan stabil maka Kota Surakarta menjadi pusat pertumbuhan bagi daerah sekitarnya.

Pertumbuhan kota – kota ternyata meliputi berbagai faktor yang lebih kompleks daripada sekedar penghematan aglomerasi. Teori skala kota yang optimal, yang dikaji ulang oleh Fujita dan Thisse (1996), menggambarkan ekuilibrium konfigurasi spasial dari aktivitas ekonomi sebagai hasil tarik menarik antara kekuatan sentripetal dan sentrifugal. Kekuatan sentripetal, yang ditujukan oleh penghematan aglomerasi, adalah semua kekuatan yang menarik aktifitas ekonomi ke daerah perkotaan. Kekuatan sentrifugal adalah

kebalikan dari kekuatan sentripetal, yaitu kekuatan disperse. Pertumbuhan kota juga cenderung meningkatkan harga tanah secara riil karena jumlahnya tidak bertambah. Kota – kota utama juga menimbulkan eksternalitas negative, yang seringkali diasosiasikan dengan polusi lingkungan (Fujita & Rivera Baitz, 1998) dalam Mudrajad Kuncoro (2002: 32).

Eksternalitas positif dari pertumbuhan kota berkembang dalam waktu beberapa tahun sehingga mendukung kota kecil menjadi kota besar. Maka dari itu muncullah kemudahan, fasilitas dan gaya hidup masyarakat yang mengalami perubahan. Berbagai tradisi dan budaya asli telah tersingkirkan oleh sebagian gaya hidup masyarakat. Dengan adanya kemudahan fasilitas dan mulai banyak pendatang dari luar daerah mencoba mencari peruntungan di kota besar. Mereka berusaha untuk membuka berbagai macam usaha dan bekerja dengan gaji yang besar. Kota besar yang banyak dikunjungi oleh perantau menurut Metro TV dalam Metro10 Show adalah pertama; kota Jakarta sebagai ibukota negara indonesia, kedua; kota Bandung yang terkenal dengan “Paris Van Java” serta pusat belanja yang ramai, ketiga; Yogyakarta yang dikenal sebagai kota pelajar dan kota yang juga terkenal dengan budayanya, dan yang keempat adalah kota Surakarta, dapat dilihat dari tabel dibawah ini:

Tabel 1.2
Tabel Jumlah Penduduk

Tahun	Jumlah Penduduk Datang	Jumlah Penduduk
2004	8.680	510.711
2005	12.604	534.540
2006	13.768	512.898
2007	12.681	515.372
2008	12.819	522.935

sumber: BPS Kota Surakarta

Perkembangan penduduk di Kota Surakarta berjalan sangat pesat dari tahun ke tahun jumlah penduduk di Kota Surakarta terus bertambah. Menurut survei, Kota Surakarta sebagai tujuan para perantau menempati posisi no 4. Kota Surakarta memiliki keunikan tersendiri meskipun kota ini belum dikategorikan sebagai kota yang besar. Kota Surakarta juga memiliki budaya dan masyarakat yang hangat. Maka dari itu banyak rencana pembangunan yang telah terealisasi dan identitas Kota Surakarta semakin jelas. Berbagai gedung-gedung mewah telah berdiri dengan megah seperti pusat perbelanjaan, apartemen dan gedung perkantoran. Dengan ini aktivitas ekonomi masyarakat semakin tinggi maka perlu adanya fasilitas yang memadai baik infrastruktur maupun suprastruktur. Maka dari itu perlu adanya faktor pendukung yang dapat menciptakan pertumbuhan ekonomi Kota Surakarta.

Faktor dasar dari pertumbuhan ekonomi di Surakarta adalah dengan adanya event – event seperti *Solo Batik Carnival (SBC)*, *Bengawan Solo Fair (BSF)*, *Solo Internasional Ethnic Music (SIEM)*, *Internasional Performing Art Mart (IPAM)* dan lain –lain. Meskipun memberikan sedikit sumbangsih akan tetapi dapat meramaikan Kota Surakarta yang mana mempunyai brand lain sebagai kota pertunjukan seni. Kota Surakarta berusaha untuk memperoleh beberapa brand demi terciptanya identitas suatu kota sehingga dapat memberi peluang ekonomi bagi penduduknya maupun pendatang. Beberapa brand selain kota pertunjukan seni yaitu: kota budaya yang telah lama dijadikan identitas, kota wisata kuliner dengan berdirinya GALABO dan banyaknya makanan yang khas serta unik, kota batik yang mana banyak bermunculan

pengusaha batik sejak dulu dan kota wisata belanja yang akan digerakkan untuk perencanaan yang akan datang.

Brand Kota Surakarta sebagai kota budaya, tentunya menuntut kota ini untuk menghadirkan atmosfer budaya di segala aspek. Kota Surakarta mampu mengangkat sisi lain pariwisatanya melalui sentuhan kualitas peradaban yang tinggi. Dengan menjadikan budaya Jawa sebagai daya tarik pariwisata, maka timbul tantangan bagi Pemerintah kota maupun warga Kota Surakarta untuk bertahan di tengah laju modernisasi.

Dalam mendukung Kota Surakarta sebagai wisata kuliner maka berdirilah GALABO (Gladak Langen Bogan). GALABO yakni sebuah tempat di daerah Gladag Solo yang menyediakan berbagai ratusan menu makanan. Pola tempatnya juga dibangun dalam konsep modern. Sebuah jalan perempatan Gladag hingga ujung Pusat Grosir Solo (PGS) dikosongkan setiap sore hingga dini hari, dan digantikan dengan ratusan pedagang kaki lima yang disediakan oleh Pemerintah Kota Surakarta. Beberapa makanan khas Kota Solo adalah: nasi liwet, sate buntel, timlo solo, pecel ndeso, serabi, dawet ayu, intip, gempol pleret, susu segar, wedang dongo, rambak petis, tahok, babi picuk, cabuk rambak, sambel tumpang, sate kere, bakmi toprak, gudeg ceker, gule goreng, wedangan dan bakpia balong.

Kota Surakarta mempunyai batik khas yang disebut Batik Solo, maka dari itu Surakarta juga disebut sebagai Kota Batik. Batik adalah salah satu warisan budaya adiluhung yang dimiliki kota ini, banyak falsafah hidup yang dapat dipelajari. Setiap motif batik selalu menyimpan makna. Tiap guratan dan perlambang dalam motif batik mengandung doa, falsafah, dan cerita yang dapat memberi inspirasi dalam kehidupan. Beberapa brand batik yang sangat

terkenal adalah: Batik Danar Hadi, Batik Semar dan Batik Keris. Perusahaan batik tersebut berdiri mulai tahun 1920 dan berjaya sampai sekarang. Selain perusahaan batik, Kota Surakarta juga memiliki kampung batik yaitu Kampung Batik Laweyan dan Kampung Batik Kauman. Kampung Batik Laweyan dikenal sebagai kampung juragan batik dan mencapai puncak kejayaan di era 1970an, Laweyan juga merupakan sentra industri batik pada masa Kerajaan Pajang tahun 1546 dan sebagai kawasan cagar budaya yang dijaga hingga kini. Kampung Batik Kauman yang dahulu disebut Pakauman yang memiliki seni dan budaya yang khas termasuk seni batik, Kampung Kauman dahulu merupakan pemasok batik di Solo terutama Kraton dan memiliki produk batik yang khas yaitu batik tulis klasik motif kuno atau pakem.

Dengan adanya modernisasi dan globalisasi maka muncul pusat perbelanjaan modern di Kota Surakarta. Hal ini juga sebagai wujud Kota Surakarta sebagai Kota wisata belanja. Pertumbuhan pusat perbelanjaan modern juga sebagai infrastruktur dalam perkembangan kesempatan investasi di Kota Surakarta. Pertumbuhan pusat perbelanjaan modern dibatasi agar pasar tradisional tetap ada dan dapat dilestarikan

Pusat perbelanjaan modern adalah bangunan yang terdiri dari kompleks – kompleks toko yang terhubung oleh jalan kecil sehingga pengunjung dapat dengan mudah berjalan dari unit ke unit. Didalamnya juga terdapat area parkir yang modern, mall ini juga disebut versi *indoor* dari tempat perbelanjaan tradisional. *Shopping mall* mulai ada pada era setelah Perang Dunia II dimana seiring dengan munculnya suburban komunitas di Amerika Serikat. Setelah itu

dari tahun ke tahun muncullah *shopping mall* atau *shopping center* yang tersebar di seluruh dunia.

Pusat perbelanjaan merupakan salah satu wadah investasi asing yang masuk ke sebuah kota seperti halnya Kota Surakarta ini. Beberapa pusat perbelanjaan berdiri dengan megahnya. Banyak barang bermerek dapat ditemui, dari merek lokal sampai merek luar negeri yang dapat menawarkan kualitas dan harga yang beraneka. Sebuah hubungan yang kontras dengan pasar tradisional, fenomena yang tidak seimbang dilihat dari segi sosial. Akan tetapi keduanya telah memiliki konsumen sendiri-sendiri, baik pusat perbelanjaan yang berdiri megah maupun pasar tradisional dengan keunikannya dan apa adanya.

Pusat perbelanjaan di Kota Surakarta semakin bermunculan untuk menunjang pertumbuhan kota. Pusat perbelanjaan difungsikan untuk memberi kemudahan kepada masyarakatnya untuk membeli beraneka barang dalam satu kawasan. Hal ini adalah sebuah kemudahan dan fasilitas yang hebat serta akan memberi dampak pada masyarakat yang konsumtif. Akan tetapi hal ini diperlukan untuk mendorong kota untuk menjadi kota yang maju dan mandiri, meskipun banyak eksternalitas yang akan terjadi. Sebuah dampak positif maupun negatif dalam sebuah realisasi pembangunan adalah suatu hal yang biasa.

Kota Surakarta memiliki beberapa pusat perbelanjaan modern seperti Solo Grand Mall, Solo Square, Singosaren Plaza, Beteng Trade Center dan Pusat Grosir Solo. Disamping itu ada pusat perbelanjaan tradisional yang unik dan menampilkan atmosfer yang berbeda, beberapa diantaranya adalah:

Pasar Gedhe, Pasar Klewer, Pasar Kembang, Pasar Legi, Pasar Notoharjo, Pasar Antik Windujenar dan Pasar Malam Ngarsopuran. Dari beberapa pusat perbelanjaan tersebut memiliki karakteristik dan konsumen yang beraneka.

Dengan berdirinya pusat perbelanjaan dan pusat ekonomi lainnya seperti apartemen maka dapat mempengaruhi harga tanah di sekitar daerah tersebut. Di beberapa jalan - jalan besar meskipun bukan jalan utama yang dimana berada di sekitar pusat perbelanjaan, harga tanah cenderung naik. Harga sebelum adanya pusat perbelanjaan yang semula di bawah 1 juta rupiah maka menjadi 2-3 juta rupiah dan naik pertahun rata – rata 10%. Harga tanah tersebut dapat menjadi tolak ukur dalam penilaian tanah. Beberapa data tentang harga tanah dapat dilihat dalam tabel 1.3. Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa harga tanah rata – rata termahal terdapat di Kelurahan Kauman dengan harga Rp. 2.774.500 sedangkan harga tanah termurah terdapat di daerah Kelurahan Sangkrah dengan harga Rp. 296.000. dalam hal ini dapat dilihat bahwa daerah sebagai pusat pertokoan sejak dahulu mempunyai harga paling tinggi daripada yang lainnya begitu juga sebaliknya.

Tabel 1.3
Tabel Harga Tanah

Kelurahan	Nilai tanah/m² (Rupiah)
Pajang	1.086.500
Laweyan	717.000
Bumi	808.000
Panularan	1.052.500
Sriwedari	1.818.500
Penumping	1.782.000
Purwosari	1.487.000
Sondakan	1.334.000
Kerten	1.073.500
Jajar	1.098.500
Karangasem	1.073.500
Joyosuran	911.000
Semanggi	522.000
Pasar kliwon	1.203.500
Baluwarti	353.500
Gajahan	3.044.500
Kauman	2.774.500
Kampung baru	2.245.000
Kedung lembu	2.245.000
Sangkrah	296.000
Joyotakan	522.000
Danukusuman	961.000
Serengan	961.000
Tipes	941.000
Kratonan	1.451.000
Jayengan	2.141.000
Kemlayan	2.346.000

Sumber: Kantor Pelayanan Pajak

Penentuan variabel dan faktor yang mempengaruhinya serta menentukan nilai signifikansi dari variabel tersebut akan dapat dikaji dari penelitian ini. Nilai tanah berdasarkan harga pasar tanah yang cenderung meningkat sesuai dengan pertumbuhan ekonomi, karena tanah bersifat riil dan tetap. Dengan adanya pusat perbelanjaan sebagai pusat ekonomi yang dapat mempengaruhi perkembangan daerah sekitarnya. Dari hal ini maka akan terjadi pemusatan kehidupan mendekati suatu sentral sehingga di sekitar pusat perbelanjaan akan mengalami peningkatan jumlah penduduk, jumlah

rumah, jumlah toko, jumlah industri yang akan mempengaruhi peningkatan terhadap nilai tanah.

Bertolak dari latar belakang diatas, maka pada penelitian ini akan mengkaji "*Analisis Pola Spasial Pusat Perbelanjaan dan Pengaruhnya Terhadap Nilai Tanah Di Kota Surakarta Tahun 2008*".

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pola pusat perbelanjaan yang ada di Kota Surakarta?
2. Bagaimana pengaruh pola spasial pusat perbelanjaan terhadap nilai tanah?

C. Tujuan

1. Untuk mengetahui pola pusat-pusat perbelanjaan yang ada di Surakarta.
2. untuk mengetahui pengaruh pola spasial pusat perbelanjaan terhadap nilai tanah

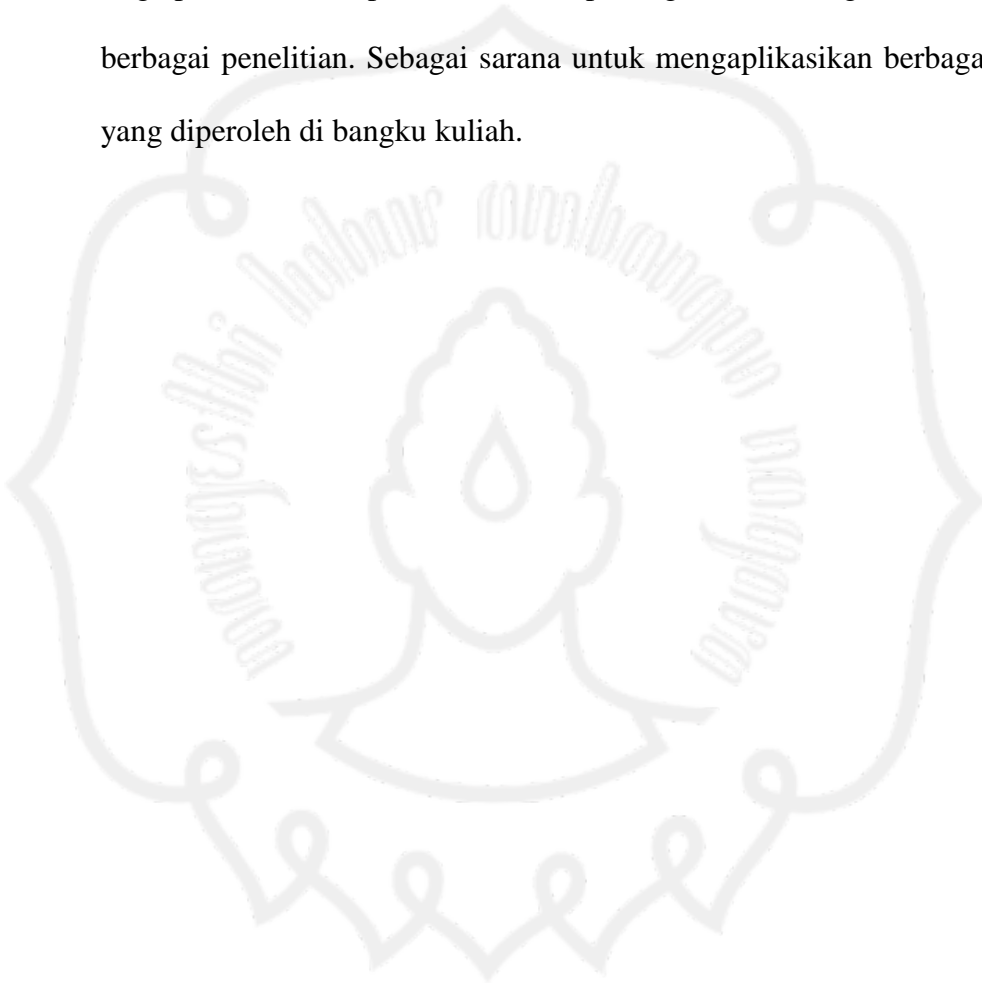
D. Manfaat

1. Bagi masyarakat; hasil sosialisasi dari penelitian dapat digunakan untuk merencanakan bentuk partisipasi dan mengantisipasi dampak yang tidak baik.
2. Bagi Pemerintah Kota Surakarta; hasil penelitian dipergunakan agar dapat mengevaluasi keputusan kebijakan, sebagai dasar dalam merencanakan rencana pembangunan jangka panjang atau jangka menengah, serta mengevaluai kinerja pemerintah.

3. Bagi pihak lain

Untuk menambah pengetahuan dan informasi, serta sebagai bahan referensi untuk melengkapi penelitian-penelitian lebih lanjut dalam bidang ekonomi.

4. Bagi peneliti; hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi berbagai penelitian. Sebagai sarana untuk mengaplikasikan berbagai teori yang diperoleh di bangku kuliah.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pusat Perbelanjaan

1. Pengertian

Pusat perbelanjaan adalah bangunan yang terdiri dari kompleks-kompleks toko yang terhubung oleh jalan kecil sehingga pengunjung dapat dengan mudah berjalan dari unit ke unit. Didalamnya juga terdapat area parkir yang modern, mall ini juga disebut versi *indoor* dari tempat perbelanjaan tradisional. Mall termasuk juga *Shopping Mall* adalah sebuah tempat dimana semua koleksi toko-toko bergabung dalam area pedestrian atau sebuah jalan pedestrian yang eksklusif dimana banyak toko-toko berdiri mengikuti jalan sehingga pembeli dapat berjalan tanpa ada intervensi dari kendaraan (www.ensiklopedia.com).

2. Sejarah Shopping Center

Dari zaman ke zaman telah terjadi banyak perubahan begitu juga dengan *shopping center*. *Shopping center* berevolusi dari toko yang biasa menjadi bangunan besar dengan banyak fasilitas.

Awalnya *shopping center* berdiri di United State dengan adanya Arcade of Claveland dimana *shopping indoor* pertama yang berdiri di tahun 1890. Kemudian disusul Country Club Plaza pada tahun 1924 di Kansas City, Missouri. Pada awal tahun 1930an berdiri beberapa mall seperti: Higland Park Vilage di Dallas, Texas; River Oaks di Houston, Texas; dan Park and Shop di Washinton D.C. Mall terbuka terbesar di

dunia yang dibangun pada tahun 1957 diantaranya adalah Sounthdale Center di Edina dan Ala Moana Center di Honolulu, Hawaii. Sedangkan The Bergen Mall adalah mall tertua yang berada di New Jersey yang di buka di Paramus pada 14 November 1957.

Shopping center terbesar telah banyak berdiri di seluruh dunia, waktu selang silih berganti beberapa mall mendapat gelar sebagai mall terbesar di dunia. Beberapa mall terbesar adalah: Centre Commercial Al Qods di Algiers, South Africa; Berjaya Times Square di Kuala Lumpur, Malaysia; Beijing's Golden Resources Mall yang mana di buka pada Oktober 2004, mall ini merupakan mall terbesar kedua di dunia; SM City North EDSA di Philipina di buka pada tahun November 1985 merupakan mall terbesar ketiga di dunia; dan SM Mall of Asia di Philipina di buka pada Mei 2006 merupakan mall terbesar no 4 di dunia. Mall terbesar kelima adalah South Cina Mall dan Jin Yuan di Cina. mall terbesar di dunia peringkat tujuh adalah Dubai Mall yang juga merupakan mall terbesar di Timur Tengah dan Eropa.

Shopping center yang paling banyak di kunjungi oleh masyarakat dunia adalah The Mall of America yang berada di Bloomington, Minnesota. Akan tetapi beberapa mall-mall Asia juga mempunyai banyak pengunjung termasuk Mall Taman Anggrek, Kelapa Gading Mall dan Pluit Vilage di Jakarta,Indonesia; Berjaya Times Square di Malaysia dan SM Megamall di Philipina.

3. Komponen Shopping Center

Beberapa komponen pusat perbelanjaan modern adalah sebagai berikut: (www.ensiklopedia.com)

a. *Food court*

Terdiri dari beberapa *Fast Food* dengan makanan yang beraneka ragam yang dimana dikelilingi tempat duduk dan meja untuk makan dan bersantai.

b. *Departement Store*

Departement store merupakan proyek *finansial stability* dan untuk menarik aliran retail sehingga akan menghasilkan pengunjung ke dalam Mall. Biasanya mereka memiliki barang – barang retail yang di diskon besar dan menerima pembayaran *no cash*.

c. 21(Gedung Bioskop)

Dari sini dapat dilihat film-film baru yang sedang tayang baik film asing maupun film karya anak negeri.

d. *Timezone*

Suatu pusat permainan yang menyediakan permainan yang canggih sehingga pengunjung dapat berbelanja sekaligus mencoba permainan yang ada.

4. Pasar dan Pusat Perbelanjaan

Pasar sebagai tempat terjadinya transaksi jual beli barang bagi masyarakat merupakan salah satu cerminan perekonomian dan sosial budaya setiap komunitas di dunia ini. Pasar mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, dari yang bersifat tradisional menjadi modern.

Perkembangan ini terjadi di kota – kota dunia, baik di negara barat maupun Asia.

Kota – kota kecil saat ini sedang berkembang maju menuju kota metropolitan, sedang giat – giatnya melaksanakan pembangunan di segala bidang. Hal ini menimbulkan efek yang sangat mempengaruhi sikap hidup manusia, dimana manusia cenderung untuk hidup praktis. Plaza yang merupakan salah satu bentuk perbelanjaan modern ikut mendukung agar manusia untuk hidup lebih praktis.

B. Ekonomi Tanah

Tanah mempunyai sifat unik karena persediannya selalu tetap, artinya tanah tidak dapat diproduksi maupun dikurangi dan lokasinya tidak dapat digeser atau dipindahkan. Meskipun secara langsung atau tidak, tanah merupakan faktor produksi yang diperlukan dalam memproduksi semua barang lainnya. Dapat dikatakan bahwa tanah adalah sumber dari seluruh kekayaan lainnya.

Masalah pertanahan mencakup jangkauan yang sangat luas dan selalu berkaitan langsung dengan hampir semua sektor pembangunan. Tanah menjadi salah satu sumber daya yang sangat penting. Berhasilnya suatu pembangunan sangat ditentukan oleh kemampuan mengatasi masalah pertanahan.

Dalam pengertian secara umum, ekonomi tanah merupakan kegiatan ekonomi antar manusia dalam bidang pertanahan. Barlowe (1972) dalam bukunya “*Land Resources Economics*” menuliskan pernyataan berikut , *Land*

economics may be described simply as the field of study that deals with man's economic relationship with others respecting land (ekonomi tanah secara sederhana dapat diartikan sebagai bidang studi yang berkaitan dengan hubungan ekonomi manusia dengan manusia lainnya yang berkaitan dengan tanah). Dalam bukunya itu, ia juga mengutip pernyataan Leonard A Salter (1942) mengenai ekonomi tanah sebagai berikut, *and economics is a social science that deals with those problems in which social conduct is strategically affected by the physical locational or property attributes of whole surface units* (Ekonomi tanah adalah ilmu sosial yang berkaitan dengan masalah-masalah dimana perlakuan sosial secara strategis dipengaruhi oleh atribut fisik, lokasi atau properti dari satuan-satuan permukaan tanah secara keseluruhan). Demikian pula Yunus dkk (1992) dalam bukunya Aspek-aspek Ekonomi Tanah menyebutkan bahwa “Ekonomi tanah adalah aplikasi teori ekonomi kepada masalah-masalah yang berkaitan dengan penggunaan tanah” (Atifhidayat.wordpress.com).

Kalau ditelaah lebih lanjut pada dasarnya ilmu ekonomi tanah adalah ilmu yang mempelajari usaha manusia memanfaatkan sumber permukaan bumi secara ekonomis. Dibandingkan dengan ekonomi umum, penekanan ekonomi tanah adalah khusus pada pengalokasian dan pemanfaatan, yaitu tanah. Walaupun sebenarnya ilmu ekonomi tanah mencakup berbagai hubungan dengan faktor ekonomi lainnya, namun ekonomi tanah lebih menitikberatkan pada masalah dan situasi yang berhubungan dengan faktor kepentingan strategis dan keterbatasan tanah, baik dari segi pemanfaatannya maupun pengaturannya (Atifhidayat.wordpress.com).

C. Pemanfaatan Tanah

Reksohadiprodo dan Karseno (2001:15) mengemukakan bahwa setiap kegiatan manusia memerlukan ruang tertentu dan ruang berada di atas tanah. Tanah bersama-sama dengan faktor – faktor produksi lain seperti tenaga kerja, modal, teknologi dan lain – lain menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan tempat tertentu bagi pemanfaatan tertentu pula. Pemanfaatan tanah sangat menentukan cara – cara masyarakat berfungsi. Seperti diketahui tanah merupakan sumber dasar atau asal makanan, pemukiman, air serta zat asam.

1. Persaingan Dalam Pemanfaatan Tanah

Reksohadiprodo dan Karseno (2001:16) menyatakan bahwa tidak dapat disangkal, tanah mempunyai kegunaan ganda. Oleh karena itu kita tidak dapat membatasi diri pada analisis pemakaian tanah secara individual, melainkan analisis tersebut harus didasarkan pada konsep kegiatan ganda dalam suatu daerah. Orang selalu ingin memilih tanah yang baik dengan iklim yang baik, dekat pada daerah lain untuk kepentingan tertentu, dan lain – lain. Dalam hal ini harga tanah memegang peranan penting. Harga menentukan permintaan atas tanah serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan tanah.

Selanjutnya, ada kegiatan yang membutuhkan tanah yang luas sehubungan dengan nilai produksi serta kebutuhan akan ongkos tranfer yang rendah. Misalnya saja, usaha kehutanan. Ini menambahkan persaingan dalam mendapatkan tanah, terutama untuk keperluan perluasan kota.

Dalam masyarakat di mana pemanfaatan tanah itu diatur oleh sistem harga, harga pemakaian tanah dikenal sebagai "sewa" dan tentu saja tanah akan dimanfaatkan oleh mereka yang berani membayar lebih mahal.

Akan tetapi di dunia nyata, karena berbagai batasan, diperlukan pengendalian terhadap pemanfaatan tanah. Akibatnya (1) tidak akan diperoleh maksimalisasi keuntungan bagi perseorangan dan (2) tidak akan diperoleh pola pemanfaatan tanah yang optimum dari segi masyarakat.

2. Permintaan Terhadap Tanah

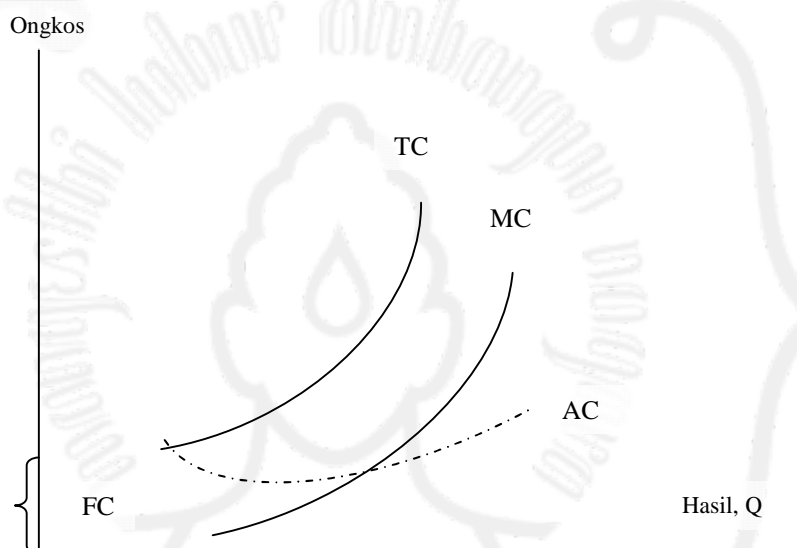
Reksohadiprodo dan Karseno (2001:17) mengemukakan bahwa ada berbagai alasan mengapa orang, perusahaan dan lembaga – lembaga berani membayar mahal. Untuk kegiatan tertentu, pasti ada preferensi terhadap tanah tertentu. Bila pola tersebut kita lihat berdasarkan penawaran sewa maka terdapat aras sewa yang rendah karena tanah tak begitu menarik, ada aras sewa yang tinggi karena tanah sangat bernilai. Kenyataan ini dinamakan *rent surface*. Bila sewa dilihat dari segi tanah untuk maksud – maksud tertentu maka terdapatlah *rent gradien*. Jadi jenis-jenis sewa ini berbeda-beda sesuai dengan jenis pemanfaatan tanah itu sendiri

Jenis sewa ini orientasinya dapat berdasarkan (a) hasil produksi dan (b) faktor – faktor produksi. Gambar 2.1 menunjukkan hubungan antara berbagai tingkat hasil pada 1 ha tanah dan ongkos faktor produksi (selain tanah) yang diperlukan untuk memperoleh hasil tersebut. Tentu

saja ada ongkos tetap (f) serta ongkos variabel. Ongkos total (TC) adalah $F + aQ^b$; $b > 1$, sedang ongkos rata-rata adalah TC/Q atau AC. Bila digambar, TC, AC dan MC adalah seperti terlihat pada gambar 2.1.

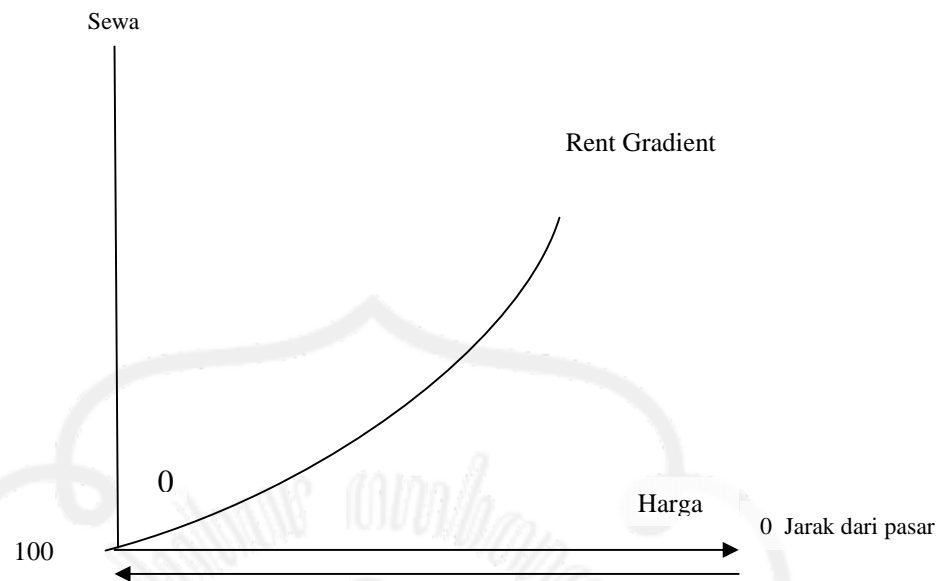
Apabila TC ini dikaitkan dengan jumlah-jumlah yang diterima oleh

pemakai tanah maka dapatlah dilihat jumlah-jumlah hasil dapat diproduksi oleh orang yang menggunakan tanah tersebut.



Gambar 2.1
Kurva ongkos tidak termasuk sewa untuk produk pada 1 ha
Sumber: Reksohadiprojo dan Karseno

Jika menelaah lebih lanjut maka kita dapat membandingkan tempat-tempat yang dekat dengan pasar dan jauh dari pasar. Adapun karakteristik dapat dinyatakan sebagai berikut: *sewa makin berkurang dengan cepat bila tempat makin menjadi lebih dekat dari pasar dan berkurang dengan lebih lambat bila letak makin menjauh pasar.* Inilah sifat rent gradient. Yang disajikan dalam gambar 2.2



Gambar 2.2
Sifat Rent Gradient

Sumber: Reksohadiprodjo Dan Karseno (2001:19)

3. Pola Pemanfaatan Tanah Di Kota – kota

Reksohadiprodjo dan Karseno (2001:23) mengemukakan bahwa pola pemanfaatan tanah di kota – kota mempunyai ciri – ciri sebagai berikut:

- a. pemanfaatan tanah ditentukan oleh *scale economies* dan aglomerasi; jarang kita menemui tipe kota dengan bagian luar kurang padat;
- b. orang lebih suka pada tempat yang dekat pada semua kegiatan (kerja, sekolah, belanja, hiburan dan lain – lain)
- c. orang juga tergantung pada sifat tetangganya; kalau tetangganya orang baik –baik dia bersedia membayar lebih mahal.

Berdasarkan ini semua dapat ditarik kesimpulan bahwa pada hakikatnya harga beli tanah merupakan nilai sewa pada masa-masa

mendatang yang dikapitalisasikan. Oleh karena itu timbul dua fenomena yang tidak dapat dihindarkan yaitu:

- a. adanya spekulasi tanah, karena "hasil" yang diperoleh pada waktu yang akan datang diharapkan berbeda dari "hasil" sekarang, terutama pada daerah – daerah dimana perubahan cepat terjadi; dalam hal ini pemanfaatan tanah sekarang mungkin sangat rendah dibandingkan dengan harga spekulasi tanah yang diharapkan bagi pemanfaatan yang baru;
- b. adanya "perbaikan – perbaikan" (pengembangan) terhadap tanah, artinya mungkin di tanah tersebut dibangun gedung – gedung dan fasilitas yang lain sehingga pajak perlu diatur kembali, pengaturan zona – zona dan aturan bangunan, dan lain – lain

4. Teori Pemanfaatan Tanah David Ricardo

Menurut Reksohadiprodjo dan Karseno (2001:26), teori Ricardo ini dapat dijelaskan dengan terlebih dahulu mengambil beberapa pemisalan dan anggapan sebagai berikut :

1. Pada suatu daerah tersedia tanah dengan berbagai tingkat kesuburan dalam hubungannya dengan produksi tanaman bahan makanan.
2. Tingkat kesuburan tanah ini dinyatakan dalam kelas-kelas tanah 1,2,3.....seterusnya. Tanah dengan kelas *bernomor kecil* lebih subur daripada tanah dengan kelas *bernomor besar*.

3. Kebutuhan tenaga kerja dan input *non land* per satuan luas tanah dianggap tidak tergantung pada tingkat kesuburan tanah tersebut di atas.

Kemudian bila seluruh kebutuhan beras dapat diproduksi pada sawah kelas 1 saja, maka tidak ada sawah (dengan kelas yang lain) yang akan digunakan, karena kebutuhan tanah dan input lain relatif kecil, dan apabila kemudian dibutuhkan lebih banyak tanah maka tanah kelas 2 akan diikutkan ke dalam proses produksi dan seterusnya.

Misalkan pada suatu tahap, untuk memproduksi beras dibutuhkan tanah – tanah kelas 1,2,3,4 dan sebagian kelas 5. Maka pada penggunaan tanah kelas 5 harga beras hanya akan mampu menutup (membayar) biaya – biaya produksi dari input "nonland". Sedang sewa tanah untuk tanah kelas 5 adalah nol. Bila pemilik tanah kelas 5 yang lain yang tidak dipakai dan sewanya nol. Selanjutnya sewa atas tanah atas kelas 4 akan sama dengan "harga beras" dikalikan "kelebihan produktivitas tanah kelas 4 atas tanah kelas 5". Pada suatu harga sewa tanah tersebut penggunaan tanah kelas 4 akan selalu menguntungkan dibanding penggunaan tanah kelas 5. karena itu petani pada sawah kelas 5 akan bersedia membayar sewa yang lebih tinggi daripada sawah kelas 4.

Jika dalam suatu masa terjadi peningkatan permintaan beras yang diakibatkan oleh pertumbuhan penduduk, maka tanah yang tingkat kesuburannya tergolong rendah akan diikutsertakan dalam proses produksi. Misalnya pula, pertumbuhan penduduk memperbanyak jumlah

petani secara proporsional, maka sewa tanah yang subur akan meningkat. Ricardo berpendapat bahwa penduduk akan tumbuh sedemikian rupa sehingga tanah-tanah yang tidak subur akan digunakan dalam proses produksi, produksi mana sebenarnya sudah tidak bermanfaat lagi bagi pemenuhan kebutuhan manusia yang berada pada batas minimum kehidupan.

Di dalam wilayah suatu tempat, biasanya penyebab tingginya nilai tanah bukanlah tingkat kesuburan tanah itu tetapi lebih sering dikaitkan dengan jarak dan letak tanah terhadap obyek yang menjadi titik sentral bagi masyarakat di wilayah tersebut.

Von Thunen mengandaikan, sebuah wilayah (kota) dikelilingi oleh dataran yang luas dengan tingkat kesuburan yang merata atau sama dan bila kebutuhan akan bahan makanan di wilayah tersebut di tanam di dataran tersebut. Kemudian dianggap bahwa selain untuk tanaman padi tanah dataran tersebut tidak bisa digunakan untuk produksi yang lain. Dan ada beberapa anggapan Ricardo seperti :

1. Faktor non tanah seperti pupuk, tenaga kerja per meter persegi adalah konstan.
2. Harga faktor non tanah ditentukan dalam persaingan sempurna
3. Hasil produksi dapat dipindahkan secara langsung dari setiap tempat di dataran itu ke pusat kota dengan biaya angkutan per ton tetap;

Maka, tanah yang letaknya jauh dari kota/ pasar memiliki sewa sebesar nol, dan sewa tanah itu meningkat secara linier ke arah pusat kota. Kecurangan hubungan linear itu proporsional dengan biaya angkutan per ton/km. Semua tanah yang memiliki jarak sama terhadap kota memiliki sewa yang sama.

D. Pengertian Penilaian dan Konsep Nilai Tanah

Penilaian adalah gabungan ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) untuk mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti untuk tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut (Hidayati dalam Mudji Hartono, 2008:9). Dengan kata lain, penilaian adalah suatu taksiran dan pendapat atas nilai dari suatu harta tanah atau kekayaan oleh seorang penilai yang didasari interpretasi dari faktor –faktor dan keyakinan pada waktu atau tanggal tertentu. Sedangkan nilai adalah pendapat atau opini seseorang terhadap harga sesuatu barang. Harga adalah sejumlah uang yang terjadi pada saat jual beli atau petukaran yang sebanding dan sesuai yang diberikan oleh pembeli dan diterima oleh penjual (Rahman dalam Mudji Hartono, 2008:9). Kedua istilah tersebut, yaitu harga dan nilai memiliki hubungan fungsional, yakni harga jual tanah ditentukan oleh perubahan nilai tanah (Nasucha dalam Mudji Hartono, 2008:9).

Nilai suatu barang atau jasa tercipta dalam pikiran seseorang karena barang atau jasa tersebut (AIREA dalam Mudji Hartono, 2008:9)

1. memiliki kegunaan tertentu (*utility*)
2. ketersediaan terbatas (*scarcity*)

3. keberadaannya dapat memuaskan kebutuhan manusia (*desire*)
4. diperlakukan sesuatu kemampuan yang disebut daya beli untuk memperoleh (*effective purchasing power*)

Penentuan nilai tanah dipengaruhi faktor – faktor tertentu yang memberikan gambaran tinggi rendahnya nilai tanah. Dapat diamati bahwa banyak orang bersaing untuk memperoleh tanah yang mempunyai nilai ekonomis. Dalam proses tersebut, pilihan manusia dikombinasikan dengan lokasi tanah tersebut menciptakan ”lokasi ekonomi” (*economic location*). Konsep lokasi ekonomi mengamsumsikan bahwa suatu daerah memiliki keunggulan lokasi dibandingkan dengan daerah lainnya (Subaryono dalam Mudi Hartono, 2008:10). Sebaliknya bila suatu lokasi kurang memiliki keunggulan dan kurang memberikan kenyamanan dan kelayakan atau adanya pengaruh eskternalitas negatif pada nilai ekonomis. Apabila suatu lahan diketahui secara fisik memiliki tingkat membahayakan sehingga secara psikologis menimbulkan kekhawatiran dan akan merugikan, pembeli atau investor akan mengevaluasi kembali keputusannya untuk melakukan transaksi pembelian. Penurunan jumlah permintaan secara teori ekonomi akan menurunkan nilai.

Dalam bidang properti istilah nilai tidak berdiri sendiri tetapi menyatu dalam suatu istilah yang lebih spesifik dan istilah yang paling sering digunakan adalah ”nilai pasar” (*market value*). Nilai pasar adalah harga dari suatu transaksi yang memenuhi unsur – unsur sebagai berikut (Hidayati dalam Mudji Hartono,2008:10):

1. Pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi.
2. Dalam keadaan pasar terbuka
3. Penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman dan informasi yang mencukupi mengenai obyek yang ditransaksikan.
4. Jangka waktu penawaran mencukupi.
5. Pembelian/penjualan istimewa diabaikan (adanya hubungan istimewa antara anak dan bapak, antara induk perusahaan dengan anak perusahaan dan sebagainya).

E. Teori Lokasi dan Pertumbuhan Kota

Reksohadiprodo dan Karseno (2001:39) mengemukakan bahwa teori lokasi menjadi dasar uraian mengapa di dalam kota terdapat kegiatan tertentu, mengapa kota yang satu tumbuh, yang lain berkurang fungsinya. Di dalam kepustakaan proses pertumbuhan ini dikenal sebagai proses pembentukan sistem kota.

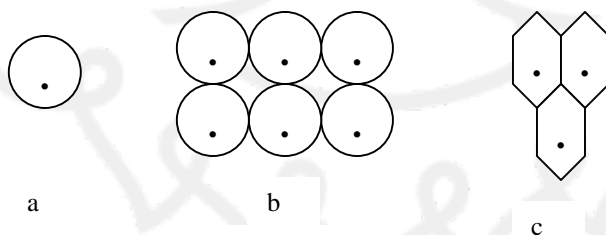
1. Model Tempat Setral

Reksohadiprodo dan Karseno (2001:40) mengemukakan bahwa hakikat teori Christaller ialah bahwa tanah yang produktif mendukung pusat kota. Pusat kota tersebut ada karena untuk berbagai jasa penting harus disediakan tanah/lingkungan sekitar. Secara ideal maka kota merupakan pusat daerah produktif. Dengan demikian apa yang disebut sentral pada hakikatnya adalah pusat kota.

Berbagai anggapan dikemukakan oleh Christaller dan Losch: hanya ada 2 kegiatan yaitu kegiatan kota dan desa.

- a. Kegiatan desa yaitu pemakainya ekstensi tanah untuk pertanian, tidak ada ekonomi aglomerasi.
- b. Kegiatan kota merupakan intensif tanah dan sifatnya ekonomi aglomerasi.
- c. Mereka melakukan kegiatan-kegiatan tersebut saling membutuhkan hasil kegiatan masing-masing
- d. Kualitas tanah sama dan ongkos transfer dan proporsional dengan jarak.
- e. Kegiatan desa dan permintaan terhadap hasil kota berdistribusi yang sama.

Sistem yang diciptakan pada hakikatnya didasarkan pada 2 faktor lokasi yaitu ongkos transfer dan *aglomerasi* ekonomi. Seorang penjual yang melayani langganannya akan mempunyai daerah penjualan yang berbentuk lingkaran dan dibatasi oleh ongkos transfer barang yang dijual. Lihat gambar 2.3.a.



Gambar 2.3

Pasar untuk penjual

Dengan adanya berbagai penjual mempunyai langganan sendiri maka bentuk pasar seperti gambar 2.3.b, daerah pasar pusat kota saling menyentuh. Selama masih ada keuntungan maka akan timbul pengusaha – pengusaha sehingga tercapai keseimbangan. Ternyata *hexagon* merupakan bentuk paling efisien karena rata – rata jarak antara penjual

dan pembeli itu minim, (gambar 2.3.c) dimana daerahnya pun semua tercakup, tidak ada daerah yang kosong seperti gambar 2.3.b.

Berdasarkan prinsip *aglomerasi* (*scale economies* atau ekonomi skala menuju efisien atau kedekatan terhadap sesuatu), ekonomi kota besar menjadi pusat daerahnya sendiri dan pusat kota yang lebih kecil. Artinya, kota kecil tergantung pada tersedianya atau adanya kegiatan yang ada kota besar. Oleh karena itu, maka apabila orang yang berada di luar kota besar ingin membeli sesuatu, dia dapat membeli di toko sekitar daerah tempat tinggalnya (*convenience buying*). Tetapi bila dia ingin membeli bermacam-macam barang, maka dia akan pergi ke kota (*multipurpose trip*): dengan demikian timbul konsep Berry, yaitu kota sebagai sistem di dalam sistem kota (*cities as system within systems of cities*). Dari kenyataan ini timbul:

- a. Konsep bahwa barang itu tidak dapat dijual pada daerah tertentu atau pada pusat kota karena batasan daya beli.
- b. Konsep Threshold, yaitu dimana barang tak dapat dijual di seluruh daerah karena penjual terbatas kemampuannya padahal harus memperoleh keuntungan normal.
- c. Berdasarkan bukti a dan b timbul konsep struktur hierarki spatial (ruang, daerah) dimana barang – barang pusat kota mungkin dapat dijual pada daerah-daerah antara.

2. Analisis Teoritis Struktur Kota

Menurut Reksohadiprodjo dan Karseno (2001:43), diketahui bahwa produksi barang-barang dan jasa – jasa di kota-kota dapat juga dinyatakan dengan fungsi produksi yang biasa dikenal:

$$Q = f(\text{tanah, tenaga kerja, kapital, teknologi, dan informasi})$$

Pemanfaatan intensif sumber daya di kota pada hakikatnya meninggikan rasio antara tenaga kerja, kapital, teknologi dan informasi dengan tanah)

Berbagai model atau teori tentang struktur kota dapat dimanfaatkan untuk menerangkan pola perkembangan kota. Model tersebut adalah (1) model kota dengan industri tunggal, (2) model kota dengan rumah tangga, (3) model berbagai sektor dalam kota (dua industri dan rumah tangga dengan industri), (4) pola realistik.

a. Model Kota dengan Industri Tunggal

Menurut Reksohadiprodjo dan Karseno (2001:44), Di sini diasumsikan bahwa suatu daerah mempunyai keuntungan komparatif untuk memproduksi produk tertentu. Selanjutnya produk diekspor dari pusat ekspor tertentu. Makin jauh tempat produksi dari tempat ekspor, makin banyak tempat untuk berproduksi. Hendaknya di ingat bahwa hanya satu komoditas saja yang diproduksi di kota tersebut atau semua komoditas mempunyai fungsi produksi yang sama. Komoditas tersebut dapat di jual lokal maupun diekspor, tetapi perlu diperhatikan bahwa semua barang harus diangkut terlebih dahulu ke titik ekspor dipusat kota. Permintaan komoditas itu dipengaruhi harga pada titik ekspor dan hasil produksi tergantung

pada kapital dan tanah, sedang fungsi produksi ber-”*return to scale*” konstan. Akan tetapi substitusi tanah dan kapital dimungkinkan. Jadi diperlukan tambahan kapita, akan tetapi mungkin terjadi ”*diminishing return*” dengan faktor produksi tanah tetap. Selain itu perlu diasumsikan bahwa pasar faktor produksi dan hasil produksi itu berada di dalam pasar persaingan sempurna.

b. Model Kota dengan Rumah Tangga

Reksohadiprodjo dan Karseno (2001:46) mengemukakan bahwa rumah tangga memaksimalkan kegunaan atau kepuasan di dalam rangka pemilihan tempat tinggal atau pemukiman mereka. Jadi orang yang dikirim ke kota bukan barang. Istilahnya orang berpergian ke kota atau *commuting*. Orangnya adalah *commuter*.

Di sini juga di anggap bahwa struktur pasar jasa adalah persaingan sempurna; harga jasa sama pada tempat tertentu. Sedang kapital dan tenaga kerja saling dapat mengganti. Nilai jasa di rumah dipengaruhi oleh tanah yang belum diusahakan dan berada di sekitar rumah.

Model beberapa sektor dalam kota. Sektor adalah suatu rangkaian lembaga yang berfungsi sewanya sama: (1) fungsi sewa badan usaha tergantung pada fungsi produksi, harga faktor produksi bukan tanah, dan fungsi permintaan produk, sedang (2) fungsi sewa rumah tangga dipengaruhi oleh penghasilan, cita rasa, usaha berpergian ke kota, barang –barang dan jasa – jasa serta harga barang konsumsi.

Bagaimanapun juga pemilik tanah akan menawarkan pada orang atau lembaga yang mau membayar sewa tertinggi karena ingin diperoleh hasil kembali maksimum. Dalam hal ini perlu dipikirkan keadaan:

1) Model dua industri

Misalkan dua industri penawaran tanah di kota . sewa yang diminta adalah fungsi penawaran sewa tanah industri. Industri 1 dapat membayar lebih tinggi dibanding industri 2. Dalam hal ini, maka tanah dekat kota akan dipakai oleh industri 1 dan tanah yang jauh dari kota akan dipakai industri 2.

Keadaan keseimbangan mempunyai karakteristik sebagai berikut: (1) dimanapun perusahaan (dalam setiap industri) itu berada,keuntungannya sama dengan nol; (2) setiap tanah akan jatuh pada penawar tertinggi; (3) penawaran tanah sama dengan permintaan akan tanah; (4) penawaran barang akan sama dengan permintaan barang setiap industri.

2) Model dengan beberapa rumah tangga dan industri

Makin rendah fungsi penawaran sewa, makin tinggi kegunaan karena mungkin banyak jumlah uang yang tersedia untuk maksud lain dan dapat digunakan untuk rumah, barang – barang dan jasa-jasa.

Bagi rumah tangga keseimbangan yang dicapai mempunyai karakteristik sebagai berikut: (1) dengan cita rasa dan penghasilan tertentu diperoleh tingkat kegunaan yang sama; (2)

setiap tanah jatuh pada, penawaran tertinggi; (3) penawaran tanah akan sama dengan permintaan terhadapnya; (4) penawaran tenaga kerja sama dengan permintaannya.

Implikasi yang diperoleh dari keadaan ini ialah:

- a) Petani biasanya mempunyai fungsi sewa terendah;
- b) Tenaga kerja spesialis tidak akan bertempat tinggal di kota kecil;
- c) Rumah tangga yang menghendaki rumah yang baik akan bertempat tinggal di luar kota karena rumah relatif murah;
- d) Tenaga kerja yang tidak mengeluh tentang kepergiannya atau perjalanan ke kota juga akan bertempat tinggal jauh di luar kota;
- e) Walaupun rumah tangga sama di dalam hal cita rasa, tetapi mungkin berbeda penghasilan: (1) penghasilan yang tinggi menyebabkan permintaan yang tinggi atas rumah lebih besar dari 1, dan (2) penghasilan rendah mendorong orang bermukim di dalam atau dekat kota; dan
- f) Kemungkinan saja kesempatan kerja di luar kota atau pinggir kota.

Pola lokasi kota yang realistis merupakan tempat permukiman, tempat usaha dan kesempatan kerja. Jelas lokasi produksi berada dalam kota, karena barang – barang dan jasa – jasa yang diproduksi diekspor dari kota dengan pelabuhan, terminal kereta api dan angkutan lainnya.

Demikian pula usaha jasa seperti hukum, finansial, pengecer, kesehatan, kebudayaan, pemerintah, dan lain – lain penggunaan fasilitas kemudahan dan kedekatan kota dan memanfaatkan secara insentif lahan dalam kota.

F. Permukiman Kota

Reksohadiprodo dan Karseno (2001,73) menyatakan bahwa manusia selain memerlukan sandang dan pangan juga perumahan karena semuanya merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia. Oleh karena itu, sebagai konsekuensinya perlu diciptakan *pemukiman* untuk menampung kebutuhan dasar manusia.

1. Struktur Permukiman

Menurut Reksohadiprodo dan Karseno (2001,74), Pada hakikatnya pengeluaran untuk rumah itu adalah harga dikalikan dengan banyaknya rumah yang dibeli masyarakat. Akan tetapi untuk mengukur pengeluaran ini dihadapi kesukaran-kesukaran, karena pengeluaran ini tergantung pada berbagai faktor selain kuantitas dan harga, misalnya saja kualitas, ukuran, letak ruangan, kondisi bahan, model, dan dekorasi, walaupun semuanya mungkin secara implisit diperhitungkan dalam harga.

Tingkat pertumbuhan penduduk secara alami yang tinggi ditambah dengan adanya urbanisasi mengakibatkan tambahnya masalah sehubungan dengan permukiman ini. Kebutuhan akan bangunan fisik jelas akan bertambah.

Letak bangunan fisik ini dipilih karena dekat tempat kerja, dekat tempat belanja dan hiburan (sifat akses); juga dipilih karena dekat

dengan pelayanan (pendidikan, pemadam kebakaran/yaitu sifat layanan publik; dan/atau karena kualitas lingkungan (udara, kebisingan rendah, dan lain – lain); serta penampilan tetangga.

2. Permintaan Akan Pemukiman

Reksohadiprodo dan Karseno (2001,75) menyatakan bahwa di negara – negara maju atau dengan tingkat penghasilan yang tinggi, elastisitas permintaan akan rumah relatif rendah. Sebaliknya negara terbelakang atau mereka tingkat penghasilannya rendah, elastisitas permintaan akan rumah tinggi.

Di dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan pemukiman orang selalu akan melakukan perbandingan biaya pemukiman tersebut. Ia dapat menyewa rumah dengan konsekuensi membayar sewa, biaya utilitas serta operasional, atau membeli rumah dengan konsekuensi harus menyediakan sejumlah dana investasi membayar utilitas, biaya operasional, pajak, asuransi, pemeliharaan, perbaikan, bunga, dan lain – lain.

Pada intinya keinginan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya pembangunan perumahan. Tingkat penghasilan yang rendah serta biaya pembangunan yang relatif tinggi mengakibatkan orang tidak dapat membangun rumah yang memenuhi syarat, padahal kebutuhan pemukiman merupakan kebutuhan primer. Timbulah rumah liar di mana – mana yang tidak memenuhi syarat sama sekali, pendeknya rumah sub standar yang merupakan ciri kemiskinan.

3. Penawaran Pemukiman

Reksohadiprojo dan Karseno (2001,76) menyatakan bahwa rumah – rumah baru jelas dibangun untuk mereka yang kaya atau setengah kaya dan melalui proses penyaringan ke bawah (*filtering down*) rumah lama dialihkan ke mereka –mereka yang berpenghasilan relatif rendah. Dapat dikatakan nilai rumah turun berdasarkan waktu, teknologi, dan lain – lain dan rumah yang berdekatan pusat kota relatif rendah dibandingkan nilai rumah di luar kota bila ada renovasi.

Selain itu dilakukan Program Perbaikan Kampung (*Kampung Improvement Program* – KIP) yaitu memperbaiki lingkungan dan pemukiman kampung sehingga kejadian kebakaran, kejahatan dan lain-lain dapat dihindari.

Selanjutnya, perbaikan kota secara menyeluruh (*urban renewal*) pada hakikatnya dapat dijalankan untuk memperbanyak penawaran pemukiman dan tempat perdagangan sekaligus. Renovasi tempat diperlukan untuk membuka kesempatan mendirikan gedung bertingkat untuk pemukiman dan pertokoan karena keterbatasan lahan. Dibangun apartemen bersama (*condonium*) di pusat kota –kota, yang tujuan pokoknya memperbanyak penawaran pemukiman di dalam kota dan menghidupkan kembali pusat kota.

a. Harga Pemukiman

Yang menentukan harga pemukiman, menurut pendekatan hedonis, adalah berbagai komponen yang masing – masing memiliki harga tersendiri. Dengan demikian harga pasar pemukiman adalah

jumlah harga komponen. Harga berbeda tergantung pada perbedaan lokasi (jarak ke tempat pekerjaan), banyaknya kamar tidur, dan umur atap.

Menurut Reksohadiprojo dan Karseno (2001: 77) Informasi yang dibutuhkan adalah:

- 1) Harga dasar. Rata – rata rumah memiliki 3 kamar tidur dengan atap berumur 6 tahun; terletak 10 km dari pusat kota dan nilainya \pm 20 juta rupiah;
- 2) Harga lokasi. Harga rumah berkurang dengan Rp.1.000.000,00 tiap 2 km jauhnya dari pusat kota;
- 3) Harga rumah naik dengan makin banyaknya kamar tidur sebesar 8 juta rupiah; dan
- 4) Harga atap. Harga rumah berkurang Rp100.000,00 dengan makin tuanya (tahun) atap.

b. Biaya Tinggi Permukiman

Bila sebuah rumah tangga membeli rumah sama saja dengan mengadakan investasi dan karena harga investasi 2 – 4 kali lipat penghasilan tahunnya, maka biasanya dilakukan pencicilan pembayaran. Oleh karena itu, banyak rumah tangga yang harus menyewa rumah.

Biaya sewa terdiri atas (tidak termasuk pajak):

- 1) Biaya modal
- 2) Penyusutan
- 3) Pemeliharaan

Atau

$$Cr = \sqrt{(i_r + d_r + m_r)}$$

i_r = biaya yang dibayar kepada penyewa

d_r = penyusutan

m_r = biaya pemeliharaan

G. Rasialisme Di Kota

Menurut Reksohadiprodjo dan Karseno (2001,81), masalah rasial di Indonesia merupakan hal yang sulit dipecahkan, orang menyatakan bahwa sukuisme, agama, dan rasialisme SARA merupakan hal – hal yang peka dan orang diminta untuk tidak membicarakannya atau mengisukannya karena selalu akan menimbulkan pertengkaran – pertengkaran di dalam masyarakat.

Pada dasarnya masalah rasial ini timbul karena adanya kesenjangan antara golongan pribumi dan nonpribumi, terutama bidang ekonomi. Disinyalir bahwa golongan nonpribumi yang merupakan minoritas justru berstatus ekonomi yang relatif kuat dan menguasai kehidupan (ekonomi) masyarakat pribumi. Golongan nonpribumi memilih bertempat tinggal di pusat kota karena berbagai kemudahan yang diperlukan bagi usaha dagang atau pertokoan.

1. Pola Usaha

Reksohadiprodjo dan Karseno (2001,82) menyatakan bahwa penduduk nonpribumi sebagian besar menjalankan usaha pertokoan. Selain menguasai usaha dalam bidang sandang juga bahan bangunan dan

sebagian pangan. Adapun margin keuntungan yang diperoleh dari usaha pertokoan ini relatif tinggi dan bila perputaran cepat maka tidak dapat disangkal lagi penghasilan yang diperoleh dari usaha pertokoan meningkat dengan lebih cepat. Akhirnya akumulasi modal dari usaha pertokoan ini cukup besar dan kesempatan untuk memperluas usaha dalam jangka pendek cukup ada karena permintaan penduduk makin bertambah.

Demikianlah dapat dilihat bahwa usaha pertokoan golongan nonpribumi maju pesat karena adanya modal serta pemutaran yang relatif cepat serta pola hidup yang disiplin dan tidak konsumtif.

2. Pola Penghasilan

Menurut Reksohadiprojo dan Karseno (2001,82), dengan pola usaha seperti diatas dimungkinkan diperoleh penghasilan yang relatif tinggi dalam waktu yang pendek. Pola investasi yang tepat akan mempercepat memperkembangkan usaha sehingga usaha mereka makin bonafide. Dengan demikian kemudahan kredit dapat diciptakan untuk meningkatkan usaha yang selanjutnya menaikkan penghasilan.

Oleh karena itu tak dapat disangkal lagi bahwa penghasilan yang diperoleh golongan nonpribumi naik dengan cepat dibandingkan dengan penghasilan pribumi yang sama usahanya karena berbagai kemudahan yang dinikmati dan diusahakan dengan kerja keras.

3. Pola Pemukiman

Reksohadiprojo dan Karseno (2001,83) menyatakan bahwa nonpribumi memilih tinggal di toko dimana dia berusaha. Apakah di

belakang toko seperti restoran atau loteng toko kelontong, alat mobil dan elektronika bukan menjadi soal; kemudahanlah yang mereka cari.

Selain itu juga memilih tempat dimana tetangganya juga nonpribumi karena alasan – alasan sosial budaya. Di dalam kelompok nonpribumi sendiri terjadi pengelompokan lebih lanjut berdasarkan penghasilan. Mereka yang kaya tinggal di tempat elite.

Dapat diambil kesimpulan bahwa golongan nonpribumi itu selalu memanfaatkan apa yang dapat dimanfaatkan dan dapat dikatakan penuh energi, kreatif dan selalu ingin maju.

H. Urbanisasi dan Suburbanisasi

Menurut Reksohadiprodjo dan Karseno (2001,107), urbanisasi merupakan proses sosial penciptaan sistem dinamis yang dikenal sebagai kota. Urbanisasi meliputi perubahan penduduk, proses produksi, dan lingkungan sosial-politik-ekonomi pedesaan yang bersifat padat karya ke ekonomi kota yang terkonsentrasi dengan spesialisasi produksi, teknologi relatif tinggi dan penuh kewiraswastaan.

Jelas disini bahwa unsur utama untuk konsentrasi spasial/dalam tata ruang tertentu adalah kepadatan penduduk serta kedekatan (*density dan proximity*) para pelaku ekonomi.

Kedekatan dan spesialisasi menimbulkan ketergantungan para pelaku ekonomi; kepadatan memungkinkan pembelian barang-barang dan jasa – jasa secara bersama sehingga menimbulkan infrastruktur masyarakat.

Berhubungan erat dengan urbanisasi ialah bertambahnya kapasitas industri, intensitas pemakaian modal, teknologi, inovasi, dan spesialisasi lebih lanjut yang semuanya merupakan unsur pokok industrialisasi. Oleh karena itu disini urbanisasi dapat merupakan atau dipandang sebagai unsur positif berkembangnya industrialisasi di suatu tempat atau negara. Pada akhirnya, proses urbanisasi dan industrialisasi itu saling tergantung dalam artian yang baik. Di lain pihak urbanisasi dapat menimbulkan persoalan – persoalan sosial, ekonomi, politik, pertahanan – keamanan apabila persyaratan – persyaratan tidak terpenuhi.

Karakteristik ekonomi kota yang maju

Menurut Reksohadiprodjo dan Karseno (2001,109), Dengan telah terjadinya kota dan makin berkembangnya kota dapatlah sekarang diidentifikasi karakteristik kota yang maju:

- a. tersedianya informasi. Dengan adanya kepadatan serta spesialisasi kegiatan, orang makin saling tergantung dan keuntungan – keuntungan ekonomis (*external economies*) karena kedekatan menyebabkan informasi dapat diperoleh tanpa biaya; demikian pula biaya transaksi dapat dikatakan relatif kecil
- b. kemelimpahruhan (*affluence*). Spesialisasi produksi, kedekatan dan eksternalitas ekonomi lain menyebabkan urbanisasi yang efisien di tambah dengan perbaikan institusional dan infrastruktur pasar.
- c. serba besar, berbagai "amenities" disediakan atau tersedia di kota. Masyarakat menghadapi pilihan berbagai jenis.

J. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah

1. Kepadatan Penduduk

Dengan adanya kepadatan penduduk dan semakin bertambahnya penduduk dapat mempengaruhi nilai tanah. Kepadatan penduduk adalah banyaknya penduduk tiap kilometer persegi, yang diperoleh dari pembagian antara jumlah penduduk kelurahan hasil registrasi dengan luas wilayah yang bersangkutan. Unsur utama untuk konsentrasi dalam tata ruang adalah kepadatan penduduk serta kedekatan para pelaku ekonomi. Kedekatan dan spesialisasi menimbulkan ketergantungan para pelaku ekonomi; kepadatan memungkinkan pembelian barang dan jasa secara bersama sehingga menimbulkan infrastruktur masyarakat. Di lain pihak kepadatan penduduk dapat menimbulkan persoalan – persoalan sosial, ekonom, politik, pertanahan dan keamanan apabila persyaratan tidak dipenuhi (Reksohadriprodjo dan Karseno, 2001: 107).

2. Luas Area

Luas wilayah kelurahan yang dimaksud adalah luas wilayah kelurahan sesuai dengan peraturan pemerintah saat ini. Tanah mempunyai sifat yang unik yaitu memiliki luas yang tetap artinya tidak dapat dikurangi dan lokasinya tidak dapat dipindahkan. Meskipun secara langsung atau tidak langsung, tanah merupakan faktor produksi yang diperlukan dalam memproduksi semua barang lainnya. Luas area yang tetap ini maka mengakibatkan persaingan dalam pemanfaatan tanah yang bernilai ekonomis maka dari itu nilai tanah memegang peranan yang penting untuk memperoleh lahan tersebut dan dipergunakan untuk

kepentingan yang dapat memberi keuntungan yang besar dikemudian hari (atifhidayat.wordpress.com).

3. Bangunan Pertokoan

Margin keuntungan yang diperoleh dari usaha pertokoan ini relatif tinggi dan bila perputaran cepat maka tidak dapat disangkal lagi penghasilan yang diperoleh dari usaha pertokoan meningkat dengan lebih cepat. Akhirnya akumulasi modal dari usaha pertokoan ini cukup besar dan kesempatan untuk memperluas usaha dalam jangka pendek cukup ada karena permintaan penduduk makin bertambah. Banyaknya jumlah pertokoan akan mempengaruhi nilai tanah karena suatu wilayah menjadi pusat bisnis. Maka dari itu harga tanah akan mengalami fluktuatif sesuai kondisi dan situasi serta perkembangan ekonomi wilayah tersebut. Harga tanah akan meningkat bila pertokoan semakin banyak begitu juga sebaliknya (Reksohadiprodo dan Karseno, 2001: 82).

4. Bangunan Rumah

Tingkat pertumbuhan penduduk secara alami yang tinggi ditambah dengan adanya urbanisasi mengakibatkan bertambahnya masalah sehubungan dengan pemukiman ini. Kebutuhan akan bangunan fisik jelas akan bertambah. Letak bangunan fisik ini dipilih karena dekat tempat kerja, dekat tempat belanja, hiburan dan sifat akses. Pada intinya keinginan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya pembangunan perumahan. Tingkat penghasilan yang rendah serta biaya pembangunan yang relatif tinggi mengakibatkan orang tidak dapat

membangun rumah yang memenuhi syarat, padahal kebutuhan pemukiman merupakan kebutuhan primer. Timbulah rumah liar di mana – mana yang tidak memenuhi syarat sama sekali, pendeknya rumah sub standar yang merupakan ciri kemiskinan (Reksohadiprodo dan Karseno, 2001:75).

5. Bangunan Industri

Jumlah bangunan industri/pabrik disekitar pusat perbelanjaan yang ada dalam kelurahan tersebut. Setiap kota memiliki model tersendiri untuk membentuk area industri. Ada kota yang mempunyai model industri tunggal, diasumsikan bahwa suatu daerah mempunyai keuntungan komparatif untuk memproduksi produk tertentu. Selanjutnya produk diekspor dari pusat ekspor tertentu. Makin jauh tempat produksi dari tempat ekspor, makin banyak tempat untuk berproduksi. Hendaknya diingat bahwa hanya satu komoditas saja yang diproduksi di kota tersebut. Jika suatu kota semakin besar maka industri di dalam kota semakin kecil dan begitu juga sebaliknya (Reksohadiprodo dan Karseno, 2001:44).

K. Penelitian Sebelumnya

1. Mudrajad Kuncoro (2001)

Mudrajad Kuncoro melakukan penelitian dengan judul: "Pola Spasial Pusat Perbelanjaan Di Surabaya". Penelitian tersebut menyatakan tentang hasil SIG menunjukkan adanya kecenderungan mengelompoknya pusat perbelanjaan di pusat kota dan sekitarnya. Plaza Tunjungan dan

Plaza Surabaya saling berdekatan (0,9 km) dan berada ditengah wilayah Surabaya pusat, tempat pusat pemerintahan kota. Plaza Jembatan Merah di Surabaya Utara terletak relatif dekat ke pusat kota (2,9 km dari Plaza Tunjungan), sedangkan Mall Surabaya dekat dengan pusat kota (1,3 km dari Plaza Surabaya), sedangkan Mal Galaksi relatif jauh dari pusat kota. Ada sembilan yang mempunyai nilai tanah sangat tinggi, tujuh diantaranya terletak di Surabaya Pusat, yaitu sekitar Plaza Tunjungan dan Plaza Surabaya, sedangkan dua lainnya terletak disekitar Plaza Jembatan Merah.

Hasil regresi menunjukkan bahwa faktor –faktor penentu nilai tanah di Kota Surabaya adalah nilai tanah tahun sebelumnya, jumlah bangunan perkantoran, jumlah bangunan toko, jarak ke pusat perbelanjaan, dan jumlah bangunan bengkel, gudang atau pertanian. Namun jarak ke Plaza Jembatan Merah dan Mal Galaksi bukan merupakan faktor penentu nilai tanah yang signifikan. Nilai tanah tahun sebelumnya sangat besar pengaruhnya bila dibandingkan dengan variabel lainnya, kemudian jumlah bangunan perkantoran dan jumlah bangunan toko. Artinya adalah para pelaku pasar memberikan perhatian yang sangat besar pada nilai tanah tahun sebelumnya dalam menentukan nilai tanah saat ini. Semua faktor penentu nilai tanah di atas pada umumnya bersifat konsisten untuk semua pusat perbelanjaan.

2. Mudji Hartono (2008)

Penelitian dalam thesis (2008) dengan judul “Penentuan Nilai Tanah Dengan Analisis Spasial, AHP Dan Regresi Di Sekitar Wilayah Bencana Banjir Lumpur Kabupaten Sidoarjo”. Penelitian tersebut

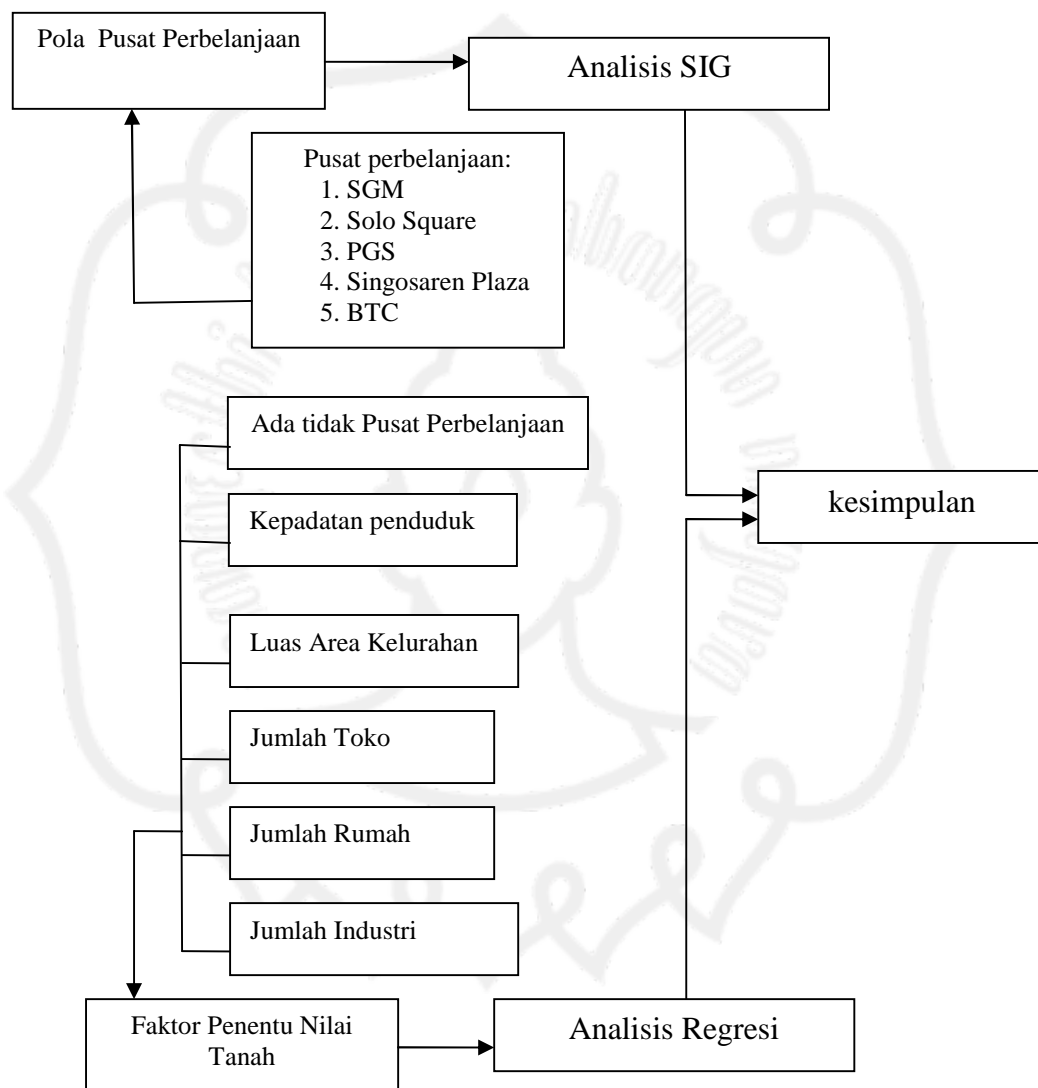
bertujuan untuk menentukan nilai tanah secara massal di sekitar wilayah bencana untuk memperoleh nilai yang lebih objektif melalui pendekatan analisis spasial, metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) dan analisa statistik regresi berganda. Untuk mendapatkan nilai tanah tiap bidang dilakukan pemodelan nilai tanah dengan menggunakan variabel dependen (Y), yaitu harga jual tanah dan variabel independen (X), yaitu tingkat kualitas bidang. Variabel X merupakan sintesis/perpaduan dari nilai bobot masing-masing faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dengan skor tingkat kualitas bidang. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah pada penelitian ini ditentukan melalui literatur review terdiri atas jarak bidang ke CBD, jarak ke jalan utama, jarak ke lokasi bencana, jarak ke relokasi infrastruktur dan jenis penggunaan lahan. Penentuan nilai bobot masing-masing faktor/kriteria dan penentuan skor bidang tanah pada kriteria penggunaan lahan menggunakan metode AHP. Penentuan skor bidang tanah pada kriteria-kriteria jarak menggunakan analisis spasial. Pemodelan penilaian tanah dengan metode regresi berganda menghasilkan empat model formulasi penilaian tanah, yang selanjutnya dipilih model terbaik untuk memprediksi nilai tanah seluruh bidang yang dinilai.

Hasil yang didapatkan dalam penelitian ini berupa peta nilai tanah untuk sekitar wilayah bencana di Kecamatan Porong, Jabon dan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo. Nilai tanah hasil analisis dapat dijadikan sebagai pembanding kelas tanah yang ditetapkan Kantor Pelayanan PBB Sidoarjo berdasarkan prosedur sesuai KEP-533/PJ/2000

dan dapat dihitung implikasinya terhadap pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan.

L. Kerangka Pemikiran

Untuk mempermudah penelitian berikut digambarkan kerangka pemikiran yang sistematis sebagai berikut :



Gambar 2.4
Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran berasal dari rumusan masalah yang telah ada di Bab I. Dari kerangka pemikiran diatas dapat diketahui alur penelitian dari masalah hingga penyelesaiannya.

Dari kerangka pemikiran tersebut dapat dijelaskan bahwa terdapat dua masalah yaitu; pertama, masalah pola pusat perbelanjaan (Solo Grand Mall, Solo Square, Singosaren Plaza, PGS, BTC) yang akan di olah dengan SIG untuk mencitrakan pengelompokan titik lokasi pusat perbelanjaan di Kota Surakarta dan untuk mengetahui pola karakteristik pusat perbelanjaan.

nilai tanah yang ada pada daerah yang ada di pusat perbelanjaanya. Menurut teori yang di kemukakan Reksodiprodjo dan Karseno bahwa pola pemanfaatan tanah di kota pada dasarnya ditentukan oleh aglomerasi dan *scale economic*. Nilai tanah ditentukan oleh pemanfaatan akan tanah, apabila tanah itu bernilai maka harga tanahnya akan naik terus menerus. Pusat ekonomi atau bisnis seperti pusat perbelanjaan akan mengakibatkan tanah sangat bernilai karena banyak masyarakat atau investor ingin memiliki tanah tersebut untuk kegiatan bisnis mereka demi kemudahan akses.

Kedua, variabel yang mempengaruhi nilai tanah yaitu tingkat kepadatan penduduk, luas area kelurahan, jumlah bangunan rumah, jumlah bangunan pertokoan dan jumlah bangunan industri. Variabel yang mempengaruhi nilai tanah akan dianalisis dengan analisis regresi. Nilai tanah mempunyai sifat yang tetap luasnya dan tidak dapat diproduksi sehingga penawaran akan tanah pun menjadi terbatas. Jumlah bangunan rumah atau pemukiman yang terus meningkatkan maka membuat lahan semakin sempit maka dibuatlah gedung bertingkat seperti apartemen untuk meningkatkan penawaran. Pertokoan di kota cenderung

mengikuti jalan dan berada pada pusat bisnis dan ekonomi suatu kota, pemanfaatan tanah untuk pertokoan maka mengakibatkan tanah itu sangat bernilai maka dari itu nilai tanah pun menjadi sangat mahal. Industri di kota tidak begitu banyak karena semakin besar kota maka industri pun semakin kecil.

M. Hipotesa

Setelah diadakan kajian teoritis yang mendasar terhadap permasalahan yang terjadi serta perumusan masalah yang terjadi, maka berikut ini dibuat suatu pendugaan sementara atau hipotesis sebagai berikut:

1. Di duga pola pusat perbelanjaan menyebar pada pusat kota dan mengikuti jalan
2. Di duga pola spasial pusat perbelanjaan berpengaruh terhadap harga tanah

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah kelurahan – kelurahan di Kota Surakarta dari 3 kecamatan yang menjadi titik lokasi berdirinya pusat perbelanjaan yaitu: Kecamatan Laweyan, Pasar Kliwon dan Serengan, sedangkan untuk kedua kecamatan lainnya tidak termasuk karena tidak adanya pusat perbelanjaan modern berdiri. Data penelitian ini menggunakan data tahun 2008 saja. Penelitian ini menggunakan analisis spasial dengan SIG (Sistem Informasi Geografi) untuk mengidentifikasi dan memetakan lokasi dari pusat perbelanjaan dan menganalisa tentang faktor – faktor yang mempengaruhi nilai tanah dengan analisis regresi.

B. Jenis, Sumber dan Metode Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersifat *cross section* tahun 2008. Data tersebut diperoleh dari berbagai sumber diantaranya:

1. Badan Pusat Statistis (BPS) Kota Surakarta
2. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Surakarta
3. Agen Properti
4. KPPT Kota Surakarta
5. Dinas – dinas yang terkait di Kota Surakarta
6. Pusat perbelanjaan yang terkait
7. Data lain yang bersumber dari referensi studi kepustakaan, jurnal, artikel dan bahan lain dari berbagai website yang mendukung.

C. Definisi Operasional Variabel

1. Variabel utama:

a. Nilai tanah

Nilai tanah yang dimaksud adalah nilai rata – rata dalam rupiah, yaitu nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah. Data ini diperoleh dari kantor pelayanan pajak dan agen properti.

b. Kepadatan penduduk

Dengan adanya kepadatan penduduk dan semakin bertambahnya penduduk dapat mempengaruhi nilai tanah. Kepadatan penduduk adalah banyaknya penduduk tiap kilometer persegi, yang diperoleh dari pembagian antara jumlah penduduk kelurahan hasil regridasi dengan luas wilayah yang bersangkutan. Data ini diperoleh dari badan pusat statistik Kota Surakarta.

c. Luas Area

Luas wilayah kelurahan yang dimaksud adalah luas wilayah kelurahan dalam hektar are yang sesuai dengan peraturan pemerintah saat ini. Data ini diperoleh dari badan pusat statistik Kota Surakarta.

d. Bangunan pertokoan

Jumlah unit bangunan pertokoan yang ada di sekitar pusat perbelanjaan yang ada dalam suatu kawasan kelurahan. Data ini diperoleh dari badan pusat statistik Kota Surakarta.

e. Bangunan rumah

Jumlah unit bangunan rumah disekitar pusat perbelanjaan yang ada dalam kelurahan tersebut. Data ini diperoleh dari badan pusat statistik Kota Surakarta.

f. Industri

Jumlah unit bangunan industri disekitar pusat perbelanjaan yang ada dalam kelurahan tersebut. Data ini diperoleh dari badan pusat statistik Kota Surakarta.

2. Variabel dummy

Dalam penelitian ini variable dummy adalah ada tidaknya pusat perbelanjaan di tiap kelurahan pada 3 kecamatan yang menjadi area penelitian ini.

D. Metode Analisis

Analisis regresi digunakan untuk mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih dan menunjukkan arah hubungan variabel dependen dengan variabel independen. Tujuan utamanya adalah mengestimasi fungsi regresi populasi berdasarkan fungsi regresi sampel (Kuncoro, 2001:93). Model yang digunakan dalam estimasi ini adalah:

$$LNT_i = \beta_0 + \beta_1 LPDDK + \beta_2 LLA + \beta_3 LRMH + \beta_4 LTK + \beta_5 LINDS + D_i \\ ATPB + e_{it} \dots \dots \dots (3.1)$$

Dimana :

LNT : nilai tanah dalam rupiah (dalam bentuk log)

LPDDK : kepadatan penduduk dalam kilometer persegi (dalam bentuk log)

LLA : luas wilayah kelurahan dalam Hektar Are (dalam bentuk log)

LRMH : jumlah rumah dalam unit (dalam bentuk log)

LTK : jumlah pertokoan dalam unit (dalam bentuk log)

LINDS : jumlah Industri dalam unit (dalam bentuk log)

ATPBM : ada tidak pusat perbelanjaan pada tiap kelurahan

$D_i = 0$ (kelurahan yang tidak ada pusat perbelanjaan)

$D_i = 1$ (kelurahan yang ada pusat perbelanjaannya)

i : daerah penelitian ke i ; $i = 1,2,3,4,\dots,n$

$i = 27$ kelurahan

e : variabel pengganggu

1. Analisis Deskriptif

Fakta (*fact finding*), jadi hasil penelitian yang menggunakan metode deskriptif ini ditekankan pada memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan sebenarnya dari obyek yang diselidiki. Disamping itu, agar mendapatkan manfaat penelitian yang lebih luas dalam penelitian melalui metode deskriptif, kerap kali selain mengungkapkan fakta sebagaimana adanya juga dilakukan pemberian interpretasi-interpretasi yang memadai (Nawawi, 1995: 31). Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga bersifat sekedar untuk mengungkapkan.

2. Analisis Spasial

a. Unit Analisis

Untuk mengidentifikasi daerah – daerah pusat perbelanjaan pada tingkat kelurahan.

b. SIG (Sistem Informasi Geografi)

Tumbuhnya kesadaran akan keterbatasan penjelasan teori lokasi tradisional telah mendorong munculnya paradigma baru dalam ilmu ekonomi regional dan perkotaan, yang disebut geografi ekonomi baru (Kuncoro,2000). Ini ditandai dengan semakin banyaknya ekonom yang tertarik dalam masalah studi lokasi.

Salah satu trend dalam paradigma baru ini adalah digunakannya Sistem Informasi Geografi (SIG). SIG merupakan alat analisis yang bermanfaat untuk: (1) mengidentifikasi lokasi industri; (2) di daerah mana cenderung mengelompok secara spasial.

SIG pada dasarnya adalah jenis khusus sistem informasi, yang memperhatikan representasi dan manipulasi realita geografi. SIG mentransformasikan data menjadi informasi dengan mengintegrasikan sejumlah data yang berbeda, menerapkan analisis fokus, dan menyajikan output dalam rangka mendukung pengambilan keputusan (Juppenlatz & Tian, 1996:bab 1 dalam Kuncoro 2002:59). Kemampuan SIG dalam penyimpanan, analisis, pemetaan dan membuat model mendorong aplikasi yang luas dalam berbagai disiplin ilmu, dari teknologi informasi hingga sosial ekonomi maupun analisis yang berkaitan dengan populasi (Martin,1996:4-5 dalam Kuncoro 2002:59).

Aplikasi SIG di Indonesia telah tersebar luas dewasa ini. Dalam studi ini, ada beberapa prosedur standar dalam merancang dan menggunakan SIG, yaitu: pengumpulan data, pengolahan data awal, konstruksi basis data, analisis dan kajian spasial, dan penyajian grafis.

Dalam studi ini, kita mengikuti beberapa prosedur standar dalam merancang dan menggunakan SIG, yaitu: pengumpulan data, pengolahan data awal, konstruksi basis data, analisis dan kajian spasial, dan penyajian grafis. Aktifitas utama dalam masing – masing prosedur dapat dilihat dari tabel di bawah ini:

Tabel 3.1
Prosedur Dan Aktifitas Utama Dalam SIG

Prosedur	Aktifitas
Memperoleh data	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemberian angka pada peta – peta dan dokumen – dokumen termasuk juga pengkodean data, verifikasi data, dan pengoreksian kesalahan. 2. Menjelaskan sekumpulan data yang telah ada, khususnya yang berasal dari survey yang dipublikasikan tahunan oleh BPS. 3. Menyelenggarakan survey primer.
Persiapan pengolahan data	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menginterpretasikan atau mengklasifikasikan data yang dapat dari survey. 2. Menyusun struktur data digital untuk memilih model spasial ruang (berdasarkan obyek, jaringan, dan lapangan) 3. Mentransformasikan/mengubah menjadi sistem koordinat biasa/umum.
Pengkontruksian data dasar atau database (peyimpanan data dan pemanggilan data kembali)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membuat model dari konsep data 2. Menetapkan struktur data base 3. Menetapkan prosedur terbaru 4. Mengirim data ke database
Penelitian spasial/lokasi/wilayah beserta	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemnggilan data berdasarkan lokasi

analisisnya	<ol style="list-style-type: none"> 2. Pemanggilan data berdasarkan kelas atau atribut 3. Mencari pola, kelompok, jalur dan interaksi 4. Membuat model dan mensimulasi pada fenomena fisik dan sosial
Tampilan secara grafik (visualisasi dan interaksi)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menciptakan peta 2. Menggali data 3. Menciptakan tampilan 3 dimensi 4. Membuat laporan

Sumber: disadur dari Jones (1997:7;bab 3) dalam Kuncoro, (2002:60)

3. Analisis Regresi

Setelah hasil estimasi dari persamaan regresi di atas diperoleh, tahap berikutnya adalah pengujian terhadap hasil estimasi regresi linear, dimana uji tersebut meliputi dua bagian, yaitu uji statistik dan ekonometrika (uji asumsi klasik). Setidaknya hal ini dapat diukur dari nilai koefisien determinasi, nilai statistik F, dan nilai statistik t.

Perhitungan statistik disebut signifikan secara statistik apabila nilai uji statistiknya berada di daerah kritis (daerah dimana H_0 ditolak). Sebaliknya perhitungan statistik disebut tidak signifikan bila nilai uji statistiknya berada dalam daerah dimana H_0 diterima

a. Uji t

Uji t adalah pengujian koefisien regresi secara individual. Pada dasarnya uji ini untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh masing-masing variabel independen dalam mempengaruhi perubahan variabel dependen, dengan beranggapan variabel independen lain tetap atau konstan. Langkah-langkah pengujiannya adalah sebagai berikut:

1) Menentukan Hipotesisnya

a) $H_0 : \beta_1 = 0$

Artinya suatu parameter (β_1) sama dengan nol atau variabel independen tersebut bukan merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen.

b) $H_a : \beta_1 \neq 0$

Artinya suatu parameter (β_1) tidak sama dengan nol variabel independen tersebut merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen.

2) Melakukan penghitungan nilai t sebagai berikut:

$$- \text{Nilai } t \text{ tabel} = t_{\alpha/2; N - K} \dots\dots\dots (3.2)$$

Keterangan:

α = derajat signifikansi

N = jumlah sampel (banyaknya observasi)

K = banyaknya parameter

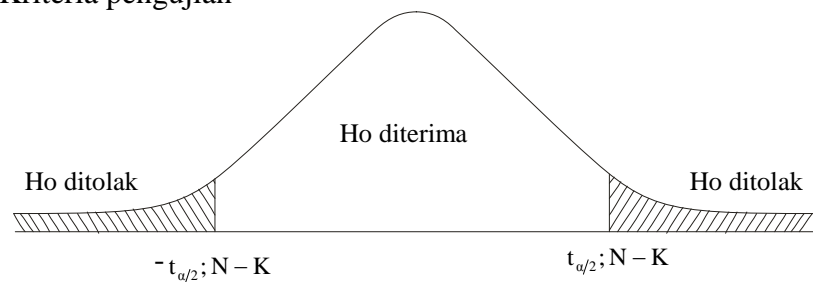
$$- \text{Nilai } t \text{ hitung} = \frac{\beta_i}{Se(\beta_i)} \dots\dots\dots (3.3)$$

Keterangan:

β_i = koefisien regresi

$Se(\beta_i)$ = *standard error* koefisien regresi

3) Kriteria pengujian

**Gambar 3.1 Daerah Kritis Uji t**

Sumber: Djarwanto (1994:269)

4) Kesimpulan

- Apabila nilai $-t_{\text{tabel}} < t_{\text{hitung}} < t_{\text{tabel}}$, maka H_0 diterima. Artinya variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen secara signifikan.
- Apabila nilai $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ atau $t_{\text{hitung}} < -t_{\text{tabel}}$, maka H_0 ditolak. Artinya variabel independen mampu mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

b. Uji F

Uji F (*Overall Test*) dilakukan untuk menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Dengan derajat keyakinan 95% ($\alpha = 5\%$), derajat kebebasan pembilang (*numerator*) adalah $k-1$ dan penyebut (*denominator*) adalah $n-k$.

Langkah-langkah pengujian adalah sebagai berikut:

1) Menentukan Hipotesis

a. $H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = 0$

Artinya semua parameter sama dengan nol atau semua variabel independen tersebut bukan merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen.

b. $H_a : \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \beta_4 \neq 0$

Artinya semua parameter tidak sama dengan nol atau semua variabel independen tersebut merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen.

2) Melakukan penghitungan nilai F sebagai berikut:

a. Nilai $F_{\text{tabel}} = F_{\alpha; K-1; N-K} \dots\dots\dots (3.4)$

Keterangan:

N = jumlah sampel/data

K = banyaknya parameter

b. Nilai $F_{\text{hitung}} = \frac{R^2 / (K - 1)}{(1 - R^2) (N - K)} \dots\dots\dots (3.5)$

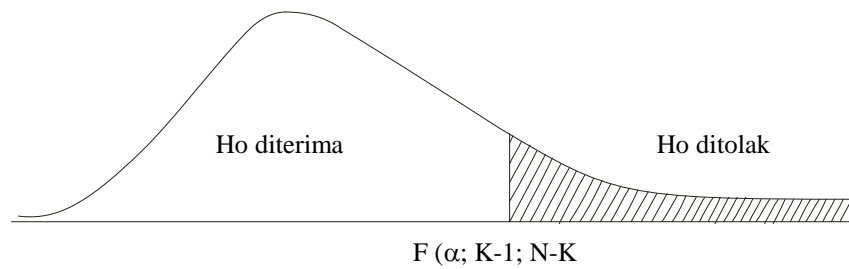
Keterangan:

R^2 = koefisien regresi

N = jumlah sampel/data

K = banyaknya parameter

3) Kriteria pengujian

**Gambar 3.2 Daerah Kritis Uji F**

Sumber: Djarwanto (1994:236)

4) Kesimpulan

- a. Apabila nilai $F_{hitung} < F_{tabel}$, maka H_0 diterima. Artinya variabel independen secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel dependen secara signifikan.
- b. Apabila nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$, maka H_0 ditolak. Artinya variabel independen secara bersama-sama mampu mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

c. Koefisien Determinasi (R^2)

R^2 merupakan koefisien determinasi yang digunakan untuk mengetahui prosentase variasi variabel dependen dapat dijelaskan oleh variasi variabel independen.

Ini bertujuan untuk mengetahui tingkat ketepatan yang paling baik dalam analisis regresi, yang ditunjukkan oleh besarnya koefisien determinasi R^2 adjusted antara nol dan satu. Koefisien determinasi nol berarti variabel independen bila mendekati satu berarti variabel independen semakin berpengaruh terhadap variabel dependen.

Rumus adjusted R^2 adalah sebagai berikut :

$$\text{Adjusted } R^2 = \frac{\{1 - (1 - R^2)\} / (N - k)}{N - k - 1}$$

Dimana :

R^2 : Koefisien determinasi

N : Jumlah Observasi

K : Jumlah Variabel

d. Uji Asumsi Klasik

1) Uji Multikolinearitas

Multikolinearitas merupakan suatu keadaan dimana terdapatnya lebih dari satu hubungan linear pasti di antara beberapa atau semua variabel independen dari model regresi (Gujarati, 2003 : 345). Salah satu asumsi model klasik yang menjelaskan ada tidaknya hubungan antara beberapa atau semua variabel dalam model regresi. Jika dalam model terdapat multikolinearitas maka model tersebut memiliki kesalahan standar yang besar sehingga koefisien tidak dapat ditaksir dengan ketepatan tinggi.

Untuk menguji bermasalah atau tidaknya multikolinearitas, dilakukan pengujian dengan metode Klein, yaitu membandingkan nilai (r^2) dengan nilai R^2 . apabila nilai $R^2 > (r^2)$, berarti tidak terjadi gejala multikolinearitas, sedangkan apabila nilai $R^2 < (r^2)$ berarti terjadi gejala multikolinearitas.

2) Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas terjadi jika gangguan muncul dalam fungsi regresi yang mempunyai variabel yang tidak sama, sehingga penaksir OLS tidak efisien. Salah satu cara yang dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya heteroskedastisitas adalah dengan menggunakan uji white. Dalam uji white ditawarkan dua jenis pengujian, yaitu: *White Heteroscedasticity (no cross term)* dan *White Heteroscedasticity (cross term)*. Untuk penelitian ini digunakan pengujian *White Heteroscedasticity (no cross term)* disebabkan banyak menggunakan variabel bebas. Jika nilai probabilitas dari semua variabel lebih besar nilai taraf signifikansi 5%, maka pada model tersebut tidak terdapat masalah heteroskedastisitas. Sebaliknya, Jika nilai probabilitas dari semua variabel kurang atau lebih kecil dari nilai taraf signifikansi 5%, maka pada model tersebut terdapat masalah heteroskedastisitas. Hasil pengujian heteroskedastisitas dengan uji *White Heteroscedasticity (no cross term)*. Dari hasil regresi tersebut maka diperoleh nilai residualnya. Kemudian nilai residual tadi dikuadratkan dan diregresikan dengan variabel-variabel independen sehingga diperoleh persamaan sebagai berikut:

$$e_i = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + \alpha_3 X_3 + \dots + \alpha_n X_n \dots (3.6)$$

Dari hasil regresi tahap dua tadi kemudian dilakukan uji t. jikan nilai probabilitas semua variabel independen signifikan, maka terjadi heteroskedastisitas.

3) Uji Autokorelasi

Autokorelasi dapat didefinisikan sebagai adanya korelasi antar unsur-unsur variabel pengganggu sehingga penaksir tidak lagi efisien baik dalam sampel kecil ataupun sampel besar. Dalam penelitian ini untuk mendeteksi ada tidaknya masalah autokorelasi akan digunakan *Lagrange Multiplier Test*.

Uji ini dilakukan dengan meregresi semua variabel bebas dan variabel tak bebas, kemudian dilakukan uji *Breusch Godfrey* terhadap residu dari hasil model tersebut. Dari model tersebut akan diperoleh nilai $(n-1) R^2$ untuk kemudian dibandingkan dengan X^2 dengan derajat kebebasan 1 dalam tabel statistik *Chi Square* menggunakan tingkat signifikansi 5%.

Kriteria pengujiannya adalah jika nilai $(n-1) R^2$ lebih besar dari X^2 , maka terdapat masalah autokorelasi dan sebaliknya bila $(n-1) R^2$ lebih kecil dari X^2 , maka tidak terdapat masalah autokorelasi.

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kota Surakarta

1. Geografi

a. Letak dan batas wilayah

Kota Solo terletak sekitar 65 km timur laut [Yogyakarta](#) dan 100 km tenggara [Semarang](#). Lokasi kota ini berada di dataran rendah (hampir 100m di atas permukaan laut) yang diapit [Gunung Merapi](#) di barat dan [Gunung Lawu](#) di timur. Agak jauh di selatan terbentang [Pegunungan Sewu](#). Di sebelah timur mengalir Bengawan Solo dan di bagian utara mengalir Kali Pepe yang merupakan bagian dari Daerah Aliran Sungai Solo.

[Tanah](#) di Solo bersifat pasiran dengan komposisi mineral muda yang tinggi sebagai akibat aktivitas vulkanik kedua gunung api yang telah disebutkan di atas. Komposisi ini, ditambah dengan ketersediaan air yang cukup melimpah, menyebabkan dataran rendah ini sangat baik untuk budidaya tanaman pangan, sayuran, dan industri, seperti tembakau dan tebu. Namun demikian, sejak 20 tahun terakhir industri manufaktur dan pariwisata berkembang pesat sehingga banyak terjadi perubahan peruntukan lahan untuk kegiatan industri dan perumahan penduduk (www.surakarta.go.id).

b. Batas – batas administratif

Surakarta berbatasan dengan [Kabupaten Karanganyar](#) dan [Kabupaten Boyolali](#) di sebelah utara, Kabupaten Karanganyar dan [Kabupaten Sukoharjo](#) di sebelah timur dan barat, dan Kabupaten Sukoharjo di sebelah selatan.

2. Pembagian Administratif

Surakarta dibagi menjadi lima [kecamatan](#). Setiap kecamatan dibagi menjadi [kelurahan](#), lalu setiap kelurahan dibagi menjadi kampung-kampung yang kurang lebih setara dengan [Rukun Warga](#).

Kecamatan di Surakarta:

1. [Kecamatan Banjarsari](#)
2. [Kecamatan Jebres](#)
3. [Kecamatan Lawiyan](#) (disebut juga Laweyan)
4. [Kecamatan Pasar Kliwon](#)
5. [Kecamatan Serengan](#)

3. Transportasi

Kota Surakarta terletak di pertemuan antara jalur selatan Jawa dan jalur Semarang-Madiun, yang menjadikan posisinya yang strategis sebagai [kota transit](#). Jalur kereta api dari jalur utara dan jalur selatan Jawa juga terhubung di kota ini (www.surakarta.go.id).

a. Angkutan Darat

Terminal bus besar kota ini bernama [Tirtonadi](#) yang beroperasi 24 jam karena merupakan jalur antara yang menghubungkan angkutan bus dari [Jawa Timur](#) (terutama [Surabaya](#) dan [Banyuwangi](#)) dan [Jawa Barat](#) ([Bandung](#)). Selain Tirtonadi, terdapat pula dua terminal untuk angkutan lokal: [Terminal Harjodaksino](#) di sisi selatan kota (dulu merupakan terminal bus antarkota) dan [Terminal Tipes](#) di sisi barat kota. Selain itu, dua terminal penunjang terdapat pula di sekitar kota namun berada di luar pengelolaan Pemerintah Kota, yaitu [Terminal Kartasura](#) di barat dan [Terminal Palur](#) di timur kota.

Stasiun [kereta api](#) utama bernama [Stasiun Solo Balapan](#) yang merupakan stasiun untuk pemberangkatan kereta api kelas Bisnis dan Eksekutif dan terletak berdekatan dengan terminal bus Tirtonadi, suatu hal yang jarang dijumpai di Indonesia. Hubungan perjalanan dari stasiun ini cukup baik, mencakup semua kota besar di [Jawa](#) secara langsung dan hampir dalam semua kelas. Di Kota Surakarta juga terdapat tiga stasiun kereta api lain. [Stasiun Solo Jebres](#) dipakai sebagai stasiun perhentian untuk kereta-kereta api kelas Ekonomi atau kereta api relasi [Semarang-Madiun](#). [Stasiun Solo Kota](#) merupakan stasiun perhentian untuk [jalur KA Purwosari-Wonogiri](#). [Stasiun Purwosari](#) di tepi barat kota merupakan stasiun cabang menuju [Wonogiri](#) (www.surakarta.go.id).

b. Angkutan Udara

Surakarta memiliki bandar udara internasional [Adisumarmo](#) (kode SOC, dulu bernama "Panasan", terletak di perbatasan Kabupaten [Karanganyar](#) dan [Boyolali](#)) yang terhubung ke [Jakarta](#), [Kuala Lumpur](#), dan [Singapura](#). Waktu tempuh perjalanan udara dengan Jakarta berlangsung kurang lebih 50 menit. Beberapa operator penerbangan yang melayani rute dari/ke kota Solo antara lain [Garuda Indonesia](#), [Lion Air](#), [Sriwijaya Air](#), [Indonesia Air Asia](#), [Mandala Air](#), [Air Asia](#), [Silk Air](#), dll. Bandar udara ini juga menjadi pusat pemberangkatan dan penerimaan [haji](#) dari [Asrama Haji Donohudan Boyolali](#) Indonesia (www.surakarta.go.id).

4. Karakteristik Kota Surakarta

a. Bahasa

Bahasa daerah yang digunakan di Surakarta adalah [bahasa Jawa](#) dialek Surakarta. Dialek ini berbeda sedikit dengan dialek-dialek Jawa yang digunakan di kota-kota lain seperti di Semarang maupun Surabaya. Perbedaannya berupa kosakata yang digunakan, *ngoko* (kasar)-*krama* (halus)nya, dan intonasinya. Bahasa Jawa dari Surakarta digunakan sebagai standar bahasa Jawa nasional (www.surakarta.go.id).

b. Batik Solo

[Batik](#) adalah kain dengan corak tertentu yang dihasilkan dari bahan *malam* (wax) yang dituliskan di kain tersebut, meskipun kini sudah banyak kain batik yang dibuat dengan proses cetak. Solo memiliki banyak corak batik khas, seperti Sidomukti dan Sidoluruh. Beberapa usaha batik terkenal adalah Batik Keris dan Batik Danarhadi. Pusat perdagangan batik di kota ini berada di [Pasar Klewer](#) (www.surakarta.go.id).

c. Makanan

Solo terkenal dengan banyaknya jajanan kuliner tradisional yang lezat. Beberapa makanan khas Surakarta antara lain: *Nasi liwet*, *nasi timlo*, *nasi gudeg* (sedikit berbeda dengan gudeg Yogyakarta), *cabuk rambak*, *serabi* [Notosuman](#), *intip*, *bakpia* [Balong](#), *roti mandarin* toko kue Orion, *wedang asle* yaitu minuman hangat dengan nasi ketan, dll (www.surakarta.go.id).

d. Pariwisata

Solo juga dikenal sebagai daerah tujuan wisata yang biasa didatangi oleh wisatawan dari kota-kota besar. Selain menyuguhkan pemandangan kota dan kraton Kasunanan, juga memberikan wisata-wisata alam disekitarnya antara lain Tawangmangu (berada di timur kota Solo, di Kab. Karanganyar), Kawasan wisata Selo (berada di barat kota Solo, di Kab. Boyolali). Biasanya wisatawan yang berlibur ke

Jogjakarta juga akan singgah di Solo, atau sebaliknya. Moto pariwisata " Solo, The Spirit of Java" (www.surakarta.go.id).

B. Gambaran Umum Pusat Perbelanjaan

Dewasa ini pembangunan di segala bidang berjalan dengan giatnya untuk mengejar target yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Seiring dengan laju pembangunan yang merata, pemerintah mengeluarkan suatu kebijaksanaan untuk mendorong perekonomian baik dalam industri dan perdagangan. Kota Surakarta merupakan salah satu diantara sepuluh kota besar di Indonesia yang sedang dalam proses pertumbuhan dan perkembangan. Berkaitan dengan fungsi Surakarta sebagai pusat pengembangan wilayah regional maka sebagai pendukung laju pertumbuhan kota danantisipasi kebutuhan di masa mendatang ditetapkan beberapa kebijaksanaan untuk membangun beberapa sarana dan prasarana perdagangan

Kota Solo sebagai salah satu kota di Indonesia yang terus berkembang, adalah salah satu dari sekian kota tempat banyak warga menggantungkan harapan. Keinginan untuk bertempat tinggal, tempat menuntut ilmu terlebih untuk berbisnis. Dalam kurun waktu 3 tahun terakhir ini di Kota Solo banyak berdiri bangunan baru baik pertokoan, perumahan, maupun fasilitas pendidikan dimana ketiganya dikuasai oleh para pengembang. Banyak berdirinya bangunan mall baru, membuat Kota Solo semakin padat oleh bangunan besar luas dan tinggi, dimana masing-masing mall mempunyai segmentasi pasar sendiri-sendiri.

Surakarta sekarang dalam proses pertumbuhan yang pesat, hal ini dapat dilihat dari perkembangan-perkembangan fisik kota yang terus terjadi.

Kegiatan perekonomian cukup dominan dalam kehidupan masyarakat Surakarta, yaitu tergambar hampir 60% kegiatan pertokoan di sektor ekonomi, yaitu perdagangan, jasa dan industri.

Fenomena yang muncul adalah fenomena konsumtif kota. Dengan banyak munculnya mall baru, fasilitas ruang terbuka tergantikan oleh gedung komersial. Orientasi pembangunan kota yang mengarah ke “produktivitas ekonomi” dan melupakan “reproduktifitas sosial budaya”, padahal reproduksi sosial budaya adalah merupakan syarat bagi pembentukan sebuah peradaban. Perubahan fungsi ruang terbuka publik tergantikan oleh ruang *public indoor* milik swasta versi pengembang, dengan melupakan fungsi dasar alun-alun (*town square*). Sebagai ruang public yang aksesibel bagi setiap kalangan kaum urban.

Setelah kerusuhan Mei 1998, baru pada awal tahun 2002 banyak bermunculan kembali pertokoan dan pusat perbelanjaan yang kembali menyemarakkan kondisi perekonomian di Surakarta, seperti Matahari *Departement Store*, *Luwes* grosir bahkan pertokoan retail baru seperti Solo *Grand Mall* dan Solo *Square* (SS). Dengan berdirinya hal tersebut diharapkan proyek pembangunanya memiliki prospek yang potensi yang memungkinkan untuk mendukung perekonomian Surakarta.

Perkembangan teknologi dan budaya yang semakin pesat merupakan salah satu hal yang mempengaruhi jenis perilaku orang. Hal semacam ini membuat orang untuk berpikir praktis dan efisien, termasuk juga perkembangan desain di dalamnya. Bagaimana desain minimalis dan *futuristic* menjadi wujud simbolis orang untuk menunjukkan pesan sederhana dan tegas

yang ingin di sampaikan. Masyarakat pun enggan untuk membeli barang di pasar-pasar tradisional, karena dirasa ribet dan kurang efektif waktu. Mereka lebih beralih pada retail-retail modern yang dirasa sesuai dengan perkembangan zaman.

Seiring dengan kemajuan peradaban manusia, fungsi toko bagi konsumen tidak hanya tempat memperoleh barang kebutuhan, akan tetapi berbelanja juga merupakan *moment* penting untuk mencari pengalaman emosi, hiburan, daya tarik, dan pesona. *Shopping centre*, Plaza, dan mall merupakan tipe baru pusat perdagangan yang secara sepiintas dapat membedakan dengan tempat umum lain yakni: sebagai kumpulan toko. Kelebihan yang dimiliki pusat-pusat belanja itu pada perkembangannya sangat marak. Kelengkapan fasilitas dan jenis toko serta gaya toko yang dilengkapi elemen interior yang menarik menjanjikan pada pengunjung dapat berbelanja sambil berekreasi. Kelengkapan yang demikian dengan mudah menarik pengunjung dalam jumlah banyak, meskipun beberapa orang yang datang tidak bermaksud ke toko/belanja. Hal itu membuat keuntungan yang lebih untuk toko-toko di dalam pusat belanja/*shopping centre* atau mall.

(<http://ekleddesign.blogspot.com>)

Ada beberapa pusat perbelanjaan modern yang ternama berkembang di Kota Surakarta dan menjadi objek penelitian ini diantaranya adalah:

1. Solo Grand Mall (SGM)

Solo Grand Mall sebagai mall pertama yang berdiri di kota Surakarta. Solo Grand Mall berdiri pada 4 Desember 2004, pendiri dari

Solo Grand Mall adalah Bapak Chandra dan Bapak Willy. Luas lahan dari Solo Grand Mall adalah 12.000 m² dan luas bangunan 63.000 m² yang terdiri dari 7 lantai. Jumlah pengunjung perhari sekitar 7000 – 8000 dan banyak Kios terdiri dari 545 kios sekitar 90 % sudah terisi yaitu 450 kios.

Solo Grand Mall memiliki banyak fasilitas demi terciptanya kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung. Beberapa fasilitas yang telah ada adalah: bagi pengguna kursi roda terdapat jalan khusus, terdapat juga *smoking area* dimana terdapat ruang khusus untuk perokok agar tidak mengganggu kenyamanan pengunjung lain dan ada juga *hot spot area* demi terciptanya masyarakat Kota Solo yang mobile.

Di Solo Grand Mall terdiri dari 7 lantai dan di setiap lantai telah ada perencanaan sebagai penempatan kluster. Lantai dasar terdiri dari *brand local* dimana *brand* yang ada menawarkan barang dengan harga murah dan beraneka kualitas. Lantai 2 untuk *brand –brand* besar dan *departemen store*. Lantai 3 untuk area *food court* yang mana terdapat banyak makanan cepat saji dari berbagai brand. lantai 4 untuk hiburan seperti 21 dan SBC (*Solo Bilyard Center*). Dan lantai lima dan seterusnya untuk area parkir bagi pengendara roda 4.

Dalam pengembangan 2010 Solo Grand Mall akan merambah pada konsumen *middle up*. Maka dari itu akan ada perencanaan yang akan dilaksanakan seperti penambahan fasilitas pengunjung dan penarikan kerjasama dengan *brand* ternama. Beberapa fasilitas baru bagi pengunjung adalah: adanya ruangan dibuat khusus untuk ibu dan bayi agar leluasa menjalankan aktivitasnya, *ladies parking* (parkir khusus wanita) dan *no*

smoking area hal ini berarti bahwa Solo Grand Mall lebih membatasi ruang bagi para perokok.

2. Pusat Grosir Solo (PGS)

Perencanaan berdirinya PGS pada bulan Agustus 2004 dan tahap pembangunan bulan November 2004. PGS mulai beroperasi pada 1 Januari tahun 2006. PGS berdiri dengan luas lahan 32.000 m² dan luas bangunan sebesar 30.000 m² serta luas lantai dari PGS tersebut 10.000 m². Awal promosi dari PGS yaitu dengan diadakannya beberapa acara musik untuk menarik para pengunjung terutama anak-anak muda.

PGS hadir menampilkan wajah baru bagi pusat perbelanjaan di Kota Surakarta. PGS sesungguhnya adalah pasar tradisional yang menjual produk secara grosir maupun eceran. PGS berusaha mengkemas pasar tradisional dengan nuansa modern, nuansa modern disini diartikan sebagai kemudahan akses, kenyamanan, keamanan dan kebersihan bagi para konsumen. Dalam hal ini PGS mengarahkan perilaku konsumen ke *shopping*, yang berarti bahwa orang yang datang ke PGS memiliki tujuan untuk mencari dan membeli barang yang diinginkan bukan hanya untuk sekedar nongkrong atau jalan-jalan saja, inilah salah satu perbedaan PGS dengan Mall.

PGS ini beorientasi terhadap produk sandang terutama batik. Produk yang dijual seperti sepatu, tas, baju, bed cover, alat tulis dan batik yang telah ditata sesuai kluster. Lantai *basement* diperuntukan khusus sepatu dan tas tetapi banyak juga toko – toko yang menjual batik. Lantai dasar (G) dan lantai1 khusus diperuntukan untuk batik dan produk fashion

sedangkan lantai 2 masih dalam pengembangan dan pembangunan kios baru yang akan ditarget sejumlah 200 kios.

Total kios yang sudah terisi di PGS sampai saat ini sejumlah 1000 kios. Nilai sewa dari kios ini cukup bervariasi dari 17,5 juta/m sampai 22,5 juta/m dengan masa sewa maksimal 20 tahun, sewa kios paling mahal terdapat di lantai *basement* dan lantai dasar. Beberapa pembeli kios membeli kios dengan beraneka orientasi ada yang digunakan untuk usaha sendiri dan ada juga yang digunakan untuk investasi untuk dijual kembali, jika dijual kembali harga kios bisa mencapai 60 juta/m.

PGS dari tahun ke tahun mengalami peningkatan jumlah pengunjung yang pesat. Pada tahun pertama pengunjung didominasi oleh orang-orang Solo dan sekitarnya, sedangkan pada tahun kedua mulai datang pengunjung dari luar Kota Surakarta. Jumlah pengunjung pada hari biasa berkisar 5000-7000/hari, pada *week end* berkisar 7000-10.000/hari sedangkan untuk hari raya meningkat menjadi 35.000/hari. Pada musim-musim haji jumlah pengunjung selalu mengalami penurunan, ini terjadi di setiap tahunnya.

PGS sebagai pasar batik memiliki peran dalam peningkatan keuntungan bagi pengusaha batik. Semenjak hari batik nasional ada dan pengakuan batik sebagai warisan budaya dunia oleh UNESCO, batik mulai menjadi *style* dan *trend* bagi masyarakat Surakarta. Batik di zaman sekarang dipakai dari anak-anak, remaja dan orang tua dengan model yang bervariasi. Sehingga pengusaha dan pengrajin batik mengalami peningkatan omset penjualan yang sangat luar biasa. Hal ini juga dikarenakan adanya

pemberlakuan pemakaian batik seminggu sekali bagi para pegawai negeri dan karyawan swasta.

Keberadaan PGS awal mulanya dikhawatirkan akan mengancam keadaan Pasar Klewer. Akan tetapi kekhawatiran tidak sepenuhnya terbukti karena pemilik kios di PGS awal mulanya juga memiliki kios di Pasar Kewer. Jadi kemungkinannya kecil untuk memusnahkan Pasar Klewer, para pengusaha batik tidak beralih dari Pasar Klewer ke PGS tetapi melakukan ekspansi usaha mereka.

3. Solo Square (SS)

Solo Square (SS) merupakan mall kedua yang berdiri di Surakarta setelah Solo Grand Mall (SGM). Pusat perdagangan (*trade center*) yang bernuansa mall ini terdiri atas 4 lantai. Pengertian *trade center* disini lebih merupakan pusat perdagangan dimana *Management* Solo Square menyediakan ruang usaha untuk berbagai macam kegiatan bisnis. Sedangkan pengertian bernuansa mall tidak lain adalah kelengkapan fasilitas bangunan layaknya sebuah mall, standar bangunan dan nuansa bangunan yang kurang lebih sama dengan sebuah mall, serta pengelolaan secara professional yang layaknya diterapkan pada bangunan mall. Sedangkan konsep yang melatarbelakangi fungsi bangunan tersebut diatas adalah : *the life style center* dimana Solo Square menyediakan pelayanan yang dilengkapi dengan fasilitas hiburan serta rekreasi keluarga bagi para pengunjung seperti *shopping center, food court, restaurant, grand atrium, book store, cafe, kios perimeter, kid's club, cyber game* dan fasilitas hiburan lainnya. Sehingga pengunjung yang ingin berbelanja berbagai

macam kebutuhan dengan aneka variasinya tanpa memakan banyak waktu dan lebih efisiensi biaya karena para pengunjung tidak perlu berpindah lokasi. Dengan kata lain segala kebutuhan tersedia di Solo Square.

Memiliki letak yang strategis sebagai pusat perbelanjaan dan bisnis karena letaknya di jantung kota Surakarta, tepatnya di jalan A. Yani, Jaten Surakarta. Kedekatan dan kemudahan akses ini sangat mendukung keberadaan mall sendiri, sehingga diharapkan warga Solo tidak mengalami kesulitan transportasi. Suatu wujud kepekaan pengembang terhadap lingkungan sekitar adalah penempatan bangunan yang sesuai pada tempatnya, yaitu tidak berada tepat di jantung Kota Surakarta, seperti penempatan Solo Grand mall. Selain hal tersebut, lahan parkir yang luas pada sekitar bangunan memberikan akses yang baik untuk pengunjung.

Solo Square dibangun dengan konsep "*The Life style Center*". Yaitu mall dimana *prestise* konsumennya perihal aktivitas belanja diwujudkan dalam bentuk bangunan dengan konsep modern. Merujuk hal tersebut, dapatlah dipastikan bahwa orientasi pasar yang dituju adalah golongan menengah ke atas. Berbeda dengan toko-toko lainnya, penampilan desain Solo Square dapat dihadirkan secara khusus, karena menampilkan kesan gaya perorangan atau gaya khusus pada setiap departemen. Hal lain dapat dilihat dari komoditas barang yang dijual, merupakan barang yang bermerk

Kebutuhan manusia akan ruang tidak lagi hanya sekedar pemenuhan sesaat saja, tetapi sudah mengarah pada tujuan yang lebih dari sekedar

fungsi tempat bernaung atau berlindung dari pengaruh cuaca. Ruang mempunyai peran yang lebih berarti kepada manusia, sebagai tempat melakukan kewajiban-kewajiban hidup, sebagai pernyataan kekuasaan, status atau hal-hal yang bersifat pribadi, menampilkan dan mendukung keyakinan kosmologis, menyampaikan informasi, membantu menetapkan identitas pribadi atau kelompok serta mengkiaskan sistem-sistem nilai melalui proses interaksi antar individu yang terjadi di dalam ruang. Dalam proses manusia sebagai makhluk sosial terdapat lingkaran-lingkaran yang membatasinya sehingga membentuk rasa ruang yang berbeda dari tiap individu yang sedang berinteraksi.

Interior Solo Square mengkomunikasikan penyampaian penciptaan suasana dan perlambang lingkungan sosial yang mengisyaratkan bahwa perwujudan estetika interior menyangkut nilai-nilai umum; gagasan-gagasan empirik dan filosofis, norma-norma moral, kepercayaan dan keyakinan ideologi, kondisi ekonomi, teknologi dan lain sebagainya, yang terwujud dalam pemograman ruangnya. Berbagai *setting* untuk membedakan masing-masing departemen diwujudkan dalam zoning ruang, teknik pemajangan, tata letak, warna, dan pencahayaan yang tepat, sehingga tampilan barang tampak lebih istimewa dan berkarakter eksklusif (http://wisatasolo.com/wp/2008/03/solo_square).

4. Singosaren Plaza

Awalnya di tempat ini hanya terdapat pasar tradisional yang dikenal dengan *Pasar Singosaren*. Seiring perkembangannya tempat ini menjadikan perpaduan antara pasar tradisional dan modern. Dikatakan

demikian karena meskipun dibangun Plaza Singosaren yang di dalamnya terdapat supermarket, gedung bioskop, pusat penjualan telepon seluler, kebutuhan sandang dan lain-lain, namun pasar tradisional yang menjual kebutuhan pangan itu masih ada di sisi lain dalam Plaza Singosaren ini (<http://wisatasolo.com/wp/2008/03/pasar-singosaren>).

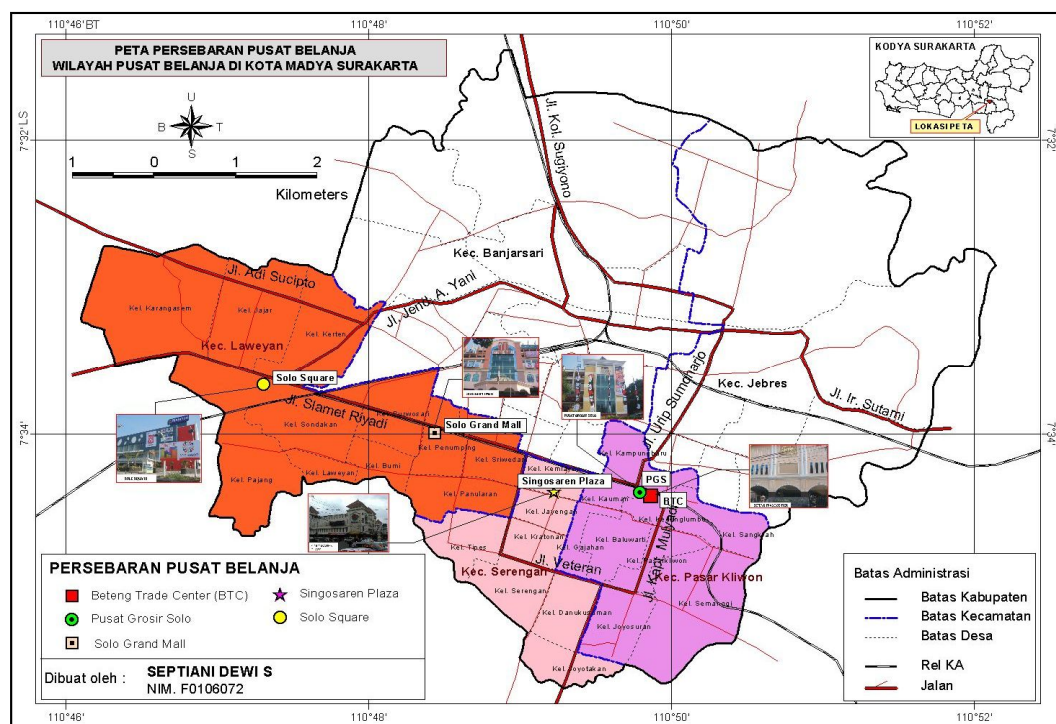
5. Beteng Trade Center (BTC)

BTC adalah pasar modern yang secara spesifik menjual barang barang seperti sepatu, tas, dompet dan kain. Hal yang menarik dari tempat ini adalah pada seni tawar-menawar antara penjual dan pembeli, semakin mahir anda menawar semakin murah dan banyak barang yang dapat dibeli. Tentu yang tak kalah menariknya barang yang dijual cukup *up to date* ([http://wisatasolo.com/wp/2008/03/beteng trade center](http://wisatasolo.com/wp/2008/03/beteng-trade-center)).

6. Identifikasi Pola Pusat Perbelanjaan dan Area Penelitian

Gambar 4.1

Peta Lokasi Pusat Perbelanjaan Dan Area Penelitian



Sumber: Arcview GIS 3.3.

Dari peta tersebut dapat dilihat lokasi pusat perbelanjaan dalam membentuk klusterisasi. Pusat perbelanjaan cenderung mengelompok di pusat kota dan jalan utama yang membelah Kota Surakarta, jalan utama diantaranya adalah Jalan Ahmad Yani, Jalan Slamet Riyadi hingga Jalan M Sunaryo. Kota Surakarta mengalami perkembangan dalam pendirian toko modern atau pusat perbelanjaan modern, hal ini adalah perencanaan Pemkot Surakarta dalam mengembangkan kota menjadi lebih produktif dan memiliki aktivitas ekonomi yang tinggi hingga dapat menunjang pertumbuhan ekonomi kota. Dalam perencanaan yang telah berjalan dalam mendukung berdirinya pusat perbelanjaan maupun tempat penting lainnya

maka tercipta fasilitas publik yang baik, yaitu *citywalk* yang terbentang dari Purwosari hingga Gladak. *Citywalk* ini dapat memberi kenyamanan bagi pejalan kaki untuk berjalan dari satu unit ke unit yang lainnya tanpa khawatir adanya banyak kendaraan yang melintas. *Solo City walk* adalah suatu area untuk mengembalikan kondisi sosial Kota Solo seperti dahulu kala demi terciptanya Solo masa depan dengan nuansa masa lalu sehingga dapat menonjolkan sisi romantisme Kota Solo. Dalam perkembangan dari perencanaan kota, Kota Surakarta akan mendirikan wilayah tersebut sebagai *Shopping Center* seperti yang ada di sepanjang Jalan Malioboro Yogyakarta.

C. Matrikulasi Pola Karakteristik Pusat Perbelanjaan

Dari hasil olah data dengan analisis SIG maka akan dapat diketahui dengan jelas Karakteristik pola pusat perbelanjaan yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 4.1

Matrikulasi Pola karakteristik Pusat Perbelanjaan

Pusat Perbelanjaan	Nilai Tanah	Tingkat Kepadatan Penduduk	Perumahan	Pertokoan	Perindustrian
Solo Square	Nilai tanah disekitar Solo Square berkisar 1 juta rupiah hingga 2 juta rupiah, sehingga pada posisi nilai tanah menengah.	Di sekitar daerah Solo Square tingkat kepadatan penduduk berkisar 15-30 jiwa/ km ²	Di daerah Solo Square merupakan daerah yang padat akan perumahan yaitu lebih dari 3000 unit.	Pertokoan di daerah Solo Square merupakan daerah yang padat akan pertokoan yaitu berkisar lebih dari 400 unit pertokoan.	Perindustrian di daerah sekitar Solo Square sangat padat yaitu berkisar lebih dari 100 unit industri ada di sekitarnya. Dari industri kecil hingga besar.

Solo Grand Mall	<p>Nilai tanah di daerah Solo Grand Mall juga berkisar 1 juta hingga 2 juta rupiah dan berada pada posisi nilai tanah yang sedang.</p>	<p>Di sekitar daerah Solo Grand Mall merupakan daerah yang tidak begitu padat penduduk hanya berkisar kurang dari 15 jiwa/km²</p>	<p>Di daerah Solo Grand Mall tidak begitu pada perumahan hanya berkisar kurang dari 1500 unit</p>	<p>Pertokoan di daerah Solo Grand Mall agak padat pertokoan yaitu sekitar 200-400 unit pertokoan yang ada di sekitar Solo Grand Mall.</p>	<p>Di daerah Solo Grand Mall tidak padat kan industri hanya kurang dari 50 unit industri.</p>
Singosaren Plaza	<p>Nilai tanah di sekitar Singosaren Plaza berkisar lebih dari 2 juta sehingga pada posisi nilai tanah paling mahal</p>	<p>Di daerah singosaren plaza merupakan daerah yang sangat padat penduduk yaitu berkisar lebih dari 30 jiwa/km²</p>	<p>Di daerah Singosaren Plaza juga tidak padat perumahan</p>	<p>Pertokoan di daerah Singosaren Plaza sangat padat berkiisar lebih dari 400 unit pertokoan.</p>	<p>Industri di sekitar Singosaren Plaza sangat padat berkisar lebih dari 100 unit.</p>

Beteng Trade Center dan Pusat Grosir Solo	Nilai tanah di sekitar Beteng Trade Center dan Pusat Grosir Solo bekisar lebih dari 2 juta rupiah sehingga pada posisi nilai tanah paling tinggi	Di daerah beteng trade center dan Pusat Grosir Solo juga merupakan kawasan yang tidak begitu padat penduduk.	Beteng Trade Center dan Pusat Grosir Solo agak padat akan perumahan yaitu berkisar dari 1500-3000 unit rumah.	Di daerah Beteng Trade center dan Pusat Grosir Solo tidak padat pertokoan hanya kurang dari 200 unit toko	Di sekitar daerah Beteng Trade Center dan Pusat Grosir Solo tidak padat indstri hanya kurang dari 50 unit industri.
---	--	--	---	---	---

D. Deskripsi Data

Data dalam penelitian menggunakan data *cross section*. Data yang digunakan tersebut diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Surakarta dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta. Seluruh data yang digunakan diolah dan dianalisis menggunakan program *E-views* versi 3.0 dan Arcview GIS 3.3.

Adapun variabel yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 4.2
Data Nilai Tanah, Luas Area, Tingkat Kepadatan Penduduk,
Banyaknya Industri, Banyaknya Rumah, Banyaknya Pertokoan
Per Kelurahan Tahun 2008

Kelurahan	Luas (Ha)	Tingkat kepadatan penduduk	Banyaknya industri(unit)	Banyaknya rumah (unit)	Banyaknya toko (unit)	Nilai tanah/m ² (Rupiah)
Pajang	155,2	15,597	173	5015	485	1.086.500
Laweyan	24,83	10,621	20	444	104	717.000
Bumi	37,3	18,903	20	1230	92	808.000
Panularan	54,4	17,818	40	2459	185	1.052.500
Sriwedari	51,3	9,333	20	776	150	1.818.500
Penumping	50,33	11,077	16	1008	225	1.782.000
Purwosari	84,4	15,512	29	2075	222	1.487.000
Sondakan	78,5	15,233	44	2152	227	1.334.000
Kerten	92,1	12,828	53	2087	192	1.073.500
Jajar	105,5	9,149	29	2715	175	1.098.500
Karangasem	130	7,691	21	1614	170	1.073.500
Joyosuran	54	21,241	31	2474	448	911.000
Semanggi	16,68	20,115	85	6782	852	522.000
Pasar kliwon	36	20,033	31	1213	178	1.203.500
Baluwarti	40,7	17,344	27	1338	75	353.500
Gajahan	33,9	15,496	10	1350	2448	3.044.500
Kauman	19,2	17,88	25	691	282	2.774.500
Kampung baru	30,6	12,19	25	650	188	2.245.000
Kedung lembu	55,1	8,717	19	1553	134	2.245.000
Sangkrah	45,2	25,372	27	3125	261	296.000
Joyotakan	45,9	189,21	1686	978	232	522.000
Danukusuman	50,8	232,28	886	1399	428	961.000
Serengan	64	198,6	1910	1401	269	961.000
Tipes	64	209,18	3331	1503	258	941.000
Kratonan	32,4	191,75	608	969	188	1.451.000
Jayengan	29,3	198,83	222	852	237	2.141.000
Kemlayan	33	149,54	2243	876	415	2.346.000

Sumber: BPS dan KPP Kota Surakarta, data diolah

D. Estimasi Model Analisis

Analisis regresi digunakan untuk mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih dan menunjukkan arah hubungan variabel dependen dengan variabel independen. Tujuan utamanya adalah mengestimasi fungsi regresi populasi berdasarkan fungsi regresi sampel (Kuncoro, 2001:93). Model yang digunakan dalam estimasi ini adalah:

$$LNT_i = \beta_0 + \beta_1 LPDDK + \beta_2 LLA + \beta_3 LRMH + \beta_4 LTK + \beta_5 LINDS + D_i \\ ATPB + e_{it} \dots \dots \dots (4.1)$$

Dimana :

LNT : nilai tanah dalam rupiah (dalam bentuk log)

LPDDK : kepadatan penduduk dalam kilometer persegi (dalam bentuk log)

LLA : luas wilayah kelurahan dalam Hektar Are (dalam bentuk log)

LRMH : jumlah rumah dalam unit (dalam bentuk log)

LTK : jumlah pertokoan dalam unit (dalam bentuk log)

LINDS : jumlah Industri dalam unit (dalam bentuk log)

ATPBM : ada tidak pusat perbelanjaan pada tiap kelurahan

$D_i = 0$ (kelurahan yang tidak ada pusat perbelanjaan)

$D_i = 1$ (kelurahan yang ada pusat perbelanjaannya)

i : daerah penelitian ke i ; $i = 1, 2, 3, 4, \dots, n$

$i = 27$ kelurahan

e : variabel pengganggu

F. Hasil Dan Analisis Data

1. Uji Statistik

a. Uji Statistik t

Uji t adalah uji secara individual semua koefisien regresi yang bertujuan untuk mengetahui besarnya pengaruh dari masing-masing variabel independen terhadap variabel dependennya. Hasil pengujian dengan uji statistik t adalah sebagai berikut:

Pengaruh Variabel Independen terhadap nilai tanah dengan Pengujian secara individual dari koefisien regresi masing masing variabel bebas dengan menggunakan model least square (OLS). Hasil dari estimasi tersebut adalah sebagai berikut:

Dependent Variable: LNT

Method: Least Squares

Date: 04/09/10 Time: 12:33

Sample: 1 27

Included observations: 27

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	14.25660	1.674719	8.512831	0.0000
LLA	0.157873	0.189775	0.831895	0.4153
LPDDK	0.199193	0.106259	1.874605	0.0755
LRMH	-0.536861	0.166826	-3.218086	0.0043
LTK	0.441819	0.151047	2.925040	0.0084
LINDS	-0.102889	0.058011	-1.773626	0.0914
ATPB	-0.281500	0.290309	-0.969657	0.3438
R-squared	0.477726	Mean dependent var	13.95686	
Adjusted R-squared	0.321044	S.D. dependent var	0.590617	
S.E. of regression	0.486661	Akaike info criterion	1.615916	
Sum squared resid	4.736779	Schwarz criterion	1.951874	
Log likelihood	-14.81487	F-statistic	3.049013	
Durbin-Watson stat	1.437007	Prob(F-statistic)	0.027678	

Tabel 4.3 Pengaruh Variabel independen

Variable	t-Statistic	Prob.	Kesimpulan
LLA	0.831895	0.4153	tidak signifikan pada tingkat $\alpha = 5\%$
LPDDK	1.874605	0.0755	tidak signifikan pada tingkat $\alpha = 5\%$
LRMH	-3.218086	0.0043	signifikan pada tingkat $\alpha = 5\%$
LTK	2.925040	0.0084	signifikan pada tingkat $\alpha = 5\%$
LINDS	-1.773626	0.0914	Tidak signifikan pada tingkat $\alpha = 5\%$
ATPB	-0.969657	0.3438	tidak signifikan pada tingkat $\alpha = 5\%$

Sumber: olah data eviews 3.0

- 1) Nilai uji t dari variabel LLA sebesar 0.831895 dengan probabilitas 0.4153 tidak signifikan dan positif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel LLA secara individu tidak berpengaruh terhadap variabel dependen LNT pada tingkat signifikansi 5%.

- 2) Nilai uji t dari variabel LPDDK sebesar 1.874605 dengan probabilitas 0.0755 tidak signifikan dan positif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel LPDDK secara individu tidak berpengaruh terhadap variabel dependen LNT pada tingkat signifikansi 5%.
- 3) Nilai uji t dari variabel LRMH sebesar -3.218086 dengan probabilitas 0.0043 signifikan dan negatif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel LRMH secara individu berpengaruh terhadap variabel dependen LNT pada tingkat signifikansi 5%.
- 4) Nilai uji t dari variabel LTK sebesar 2.925040 dengan probabilitas 0.0084 signifikan dan positif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel LTK secara individu berpengaruh terhadap variabel dependen LNT pada tingkat signifikansi 5%.
- 5) Nilai uji t dari variabel LINDS sebesar -1.773626 dengan probabilitas 0.0914 tidak signifikan dan negatif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel LINDS secara individu tidak berpengaruh terhadap variabel dependen LNT pada tingkat signifikansi 5%.
- 6) Nilai uji t dari variabel ATPB sebesar -0.969657 dengan probabilitas 0.3438 tidak signifikan dan negatif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel ATPB secara individu tidak berpengaruh terhadap variabel dependen NT pada tingkat signifikansi 5%.

b. Uji Statistik F

Uji F adalah uji untuk mengetahui besarnya pengaruh yang terjadi pada variabel-variabel independen secara bersama-sama dan seberapa besarnya mempengaruhi variabel dependen. Besarnya nilai probabilitas (F-statistik) dalam model persamaan tersebut adalah 0.027678 maka dapat dikatakan bahwa secara statistik semua koefisien regresi tersebut signifikan pada tingkat signifikansi 5%. Hal ini berarti bahwa variabel independen mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen.

c. Koefisien Determinasi

Uji determinasi untuk mengetahui berapa persen variasi perubahan variabel independen dapat menjelaskan variasi perubahan variabel dependen. Berdasarkan hasil estimasi menunjukkan bahwa nilai R^2 adalah 0.477726 hal ini berarti bahwa sekitar 48% variabel nilai tanah dapat dijelaskan oleh variabel jumlah rumah, jumlah pertokoan, jumlah industri, tingkat kepadatan penduduk dan luas area. Sedangkan sisanya 0.522274 atau sekitar 52% dijelaskan oleh variabel lain diluar model.

2. Uji Asumsi Klasik

Persamaan yang baik dalam ekonometrika harus memiliki sifat BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*) (Gujarati,1999:153). Untuk mengetahui apakah persamaan sudah memiliki sifat BLUE maka perlu dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi multikolinearitas,

heteroskedastisitas dan autokorelasi. Uji asumsi klasik yang digunakan adalah :

a. Uji Multikolinear

Salah satu asumsi model regresi linear klasik adalah bahwa tidak terdapat masalah multikolinearitas diantara variabel yang menjelaskan yang termasuk dalam model regresi. Jika dalam model terdapat multikolinearitas, maka model tersebut memiliki standar yang besar, sehingga koefisien tidak dapat ditaksir dengan ketepatan tinggi.

Cara untuk mendeteksi ada tidaknya multikolinearitas salah satunya dengan metode *Klein*, yaitu dengan membandingkan R^2 (koefisien determinasi) regresi awal dengan r^2 parsial (koefisien korelasi antar independen). Bila $r^2 < R^2$, maka tidak terdapat masalah multikolinearitas, dan sebaliknya jika $r^2 > R^2$ maka model regresi tersebut mengandung masalah multikolinearitas.

Hasil olah data dengan evIEWS 3.0 diketahui matrik korelasi sebagai berikut :

Tabel 4.4 Matrik Korelasi Uji Multikolinearitas

	LNT	LPDDK	LLA	LRMH	LTK	LINDS
LNT	1.000.000	0.239073	-0.021410	-0.404007	0.248259	-0.107475
LPDDK	0.239073	1.000.000	-0.206752	-0.063453	0.011567	0.228909
LLA	-0.021410	-0.206752	1.000.000	-0.084300	-0.118984	0.148794
LRMH	-0.404007	-0.063453	-0.084300	1.000.000	0.358365	-0.036532
LTK	0.248259	0.011567	-0.118984	0.358365	1.000.000	0.162578
LINDS	-0.107475	0.228909	0.148794	-0.036532	0.162578	1.000.000
ATPBM	-0.050623	0.258759	0.234079	0.033821	0.045869	0.023950

Sumber: olah data evIEWS 3.0

Dengan diketahui matrik korelasi di atas maka uji multikolinieritas dapat dilakukan yaitu dengan membandingkan r^2 dengan R^2 . Berikut ini hasil uji multikolinieritas:

Tabel 4.5 Hasil Uji Multikolinear

	r	r²	R²	Keterangan
LNT-LPDDK	0.239073	0.057156	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LNT-LLA	-0.021410	0.000458	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LNT-LRMH	-0.404007	0.163221	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LNT-LTK	0.248259	0.061632	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LNT-LINDS	-0.107475	0.011550	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LNT-ATPBM	-0.050623	0.002568	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LPDDK-LLA	-0.206752	0.042746	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LPDDK-LRMH	-0.063453	0.004263	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LPDDK-LTK	0.011567	0.000133	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LPDDK-LINDS	0.228909	0.052399	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LPDDK-ATPBM	0.258759	0.066956	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LLA-LRMH	-0.084300	0.007106	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LLA-LTK	-0.118984	0.014157	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LLA-LINDS	0.148794	0.022139	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LLA-ATPBM	0.234079	0.054793	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LRMH-LTK	0.358365	0.128425	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LRMH-LINDS	-0.036532	0.001334	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LRMH-ATPBM	0.033821	0.001144	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LTK-LINDS	0.162578	0.026432	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LTK-ATPBM	0.045869	0.002104	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear
LINDS-ATPBM	0.023950	0.000574	0.477726	Tidak ada masalah multikolinear

Sumber: olah data eviews 3.0

b. Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas terjadi jika gangguan muncul dalam fungsi regresi yang mempunyai varian yang tidak sama sehingga penaksir OLS tidak efisien, baik dalam sampel kecil maupun sampel besar. Beberapa metode untuk mendeteksi heteroskedastisitas yaitu uji Park, uji Glejser, uji White, dan uji Breusch-Pagan-Godfrey. Pengujian heteroskedastisitas dalam penelitian ini akan menggunakan uji White.

Dalam uji white ditawarkan dua jenis pengujian, yaitu: *White Heteroscedasticity (no cross term)* dan *White Heteroscedasticity (cross term)*. Untuk penelitian ini digunakan pengujian *White Heteroscedasticity (no cross term)* disebabkan banyak menggunakan variabel bebas. Jika nilai probabilitas dari semua variabel lebih besar nilai taraf signifikansi 5%, maka pada model tersebut tidak terdapat masalah heteroskedastisitas. Sebaliknya, Jika nilai probabilitas dari semua variabel kurang atau lebih kecil dari nilai taraf signifikansi 5%, maka pada model tersebut terdapat masalah heteroskedastisitas. Hasil pengujian heteroskedastisitas dengan uji *White Heteroscedasticity (no cross term)* tersebut dapat dilihat pada tabel 4.5 sebagai berikut:

Tabel 4.6 Hasil Uji White Untuk Mendeteksi Heteroskedastik

	t statistik	Prob.	Keterangan
C	-0.257605	0.8002	Homoskedastik
LLA	1.717793	0.1064	Homoskedastik
LPDDK	1.563337	0.1388	Homoskedastik
LRMH	-0.728190	0.4777	Homoskedastik
LTK	0.282504	0.7814	Homoskedastik
LINDS	-0.173186	0.8648	Homoskedastik
ATPBM	1.643290	0.1211	Homoskedastik

Sumber: olah data eviews 3.0

Berdasarkan hasil tabel 4.6 diatas dihasilkan bahwa nilai probabilitas dari semua variabel lebih besar nilai taraf signifikansi 5%, maka pada model tersebut tidak terdapat masalah heteroskedastisitas.

c. Uji Autokorelasi

Autokorelasi merupakan suatu asumsi penting dari model linear klasik. Hal ini menandakan suatu kondisi yang berurutan diantara gangguan atau disturbansi u_i yang masuk ke dalam fungsi regresi populasi. Autokorelasi didefinisikan sebagai korelasi antara anggota serangkaian observasi yang diurutkan menurut waktu dan ruang. Dalam hal ini asumsinya adalah autokorelasi tidak terdapat dalam disturbansi atau gangguan u_i . Adanya autokorelasi antara variabel gangguan menyebabkan penaksir tidak lagi efisien baik dalam sampel kecil maupun dalam sampel besar. Salah satu pengujiannya adalah dengan estimasi BG test maka hasilnya sebagai berikut:

Tabel 4.7 Hasil BG Test

variabel	t-Statistic	Prob.	Keterangan
LLA	0.652265	0.5235	Tidak ada masalah autokorelasi
LPDDK	1.012762	0.3262	Tidak ada masalah autokorelasi
LRMH	0.015603	0.9877	Tidak ada masalah autokorelasi
LTK	0.179337	0.8599	Tidak ada masalah autokorelasi
LINDS	-0.604523	0.5540	Tidak ada masalah autokorelasi
ATPBM	-2.005710	0.0621	Tidak ada masalah autokorelasi

G. Interpretasi hasil

1. Pengaruh luas area terhadap nilai tanah

Hasil analisis menunjukkan bahwa variabel luas area (LLA), dengan tingkat signifikansi 5% tidak signifikan dan positif. Sehingga luas tidak mempengaruhi nilai tanah. Seperti yang dikemukakan Atifhidayat bahwa luas area tanah cenderung tetap dan tidak dapat dipindahkan maupun di produksi akantetapi semua tanah merupakan faktor produksi yang utama karena segala kegiatan berada diatas tanah. Keterbatasan lahan ini akan

menggerakkan usaha untuk membangun gedung bertingkat maka dari itu luas area tidak mengaruhi nilai tanah secara signifikan.

2. Pengaruh tingkat kepadatan penduduk terhadap nilai tanah

Hasil analisis menunjukkan bahwa variabel tingkat kepadatan, dengan tingkat signifikansi 5% berpengaruh tidak signifikan dan positif. Hal ini dikarenakan bahwa penduduk tidak juga mempengaruhi nilai tanah, beberapa penduduk bertempat tinggal di rumah susun dan apartemen sehingga tidak mempengaruhi permintaan tanah akan nilai tanah.

3. Pengaruh variabel banyaknya jumlah rumah terhadap nilai tanah

Hasil analisis menunjukkan bahwa variabel banyaknya rumah, dengan tingkat signifikansi 5% berpengaruh signifikan dan negatif. Hal ini disebabkan bahwa pemukiman muncul untuk menghidupkan sebuah kota maka dari itu seperti yang sudah dijelaskan bahwa beberapa kota gencar untuk mendirikan apartemen atau rumah susun untuk meningkatkan penawaran sehingga tidak akan menaikkan harga tanah.

4. Pengaruh jumlah pertokoan terhadap nilai tanah

Hasil analisis menunjukkan bahwa variabel banyaknya jumlah pertokoan, dengan tingkat signifikansi 5% berpengaruh signifikan dan positif. Jumlah pertokoan yang meningkat berarti pertumbuhan ekonomi suatu daerah tersebut mengalami peningkatan. Hal ini akan mempengaruhi nilai tanah yang akan mengalami peningkatan karena banyak tanah yang akan dibangun untuk area pertokoan. Area pertokoan biasa berkembang di pinggiran jalan raya dengan kata lain area yang mengikuti jalan. Akumulasi modal dari usaha pertokoan ini cukup besar dan kesempatan

untuk memperluas usaha dalam jangka pendek cukup ada karena permintaan penduduk makin bertambah. Semakin berkembangnya pertokoan di area tersebut maka harga atau nilai tanah akan mengalami peningkatan begitu juga sebaliknya.

5. Pengaruh banyaknya jumlah industri terhadap nilai tanah

Hasil analisis menunjukkan bahwa variabel banyaknya industri, dengan tingkat signifikansi 5% berpengaruh tidak signifikan dan negatif. sehingga banyaknya jumlah industri tidak mempengaruhi fluktuatif nilai tanah. Di sebuah kota jarang kita temui industri besar berdiri di pusat kota karena semakin besar kota maka semakin kecil industri, dapat kita ketahui bahwa Kota Surakarta kebanyakan memiliki industri kecil dan perumahan yang bergerak di bidang industri kreatif sedangkan industri yang besar berada di pinggiran Kota Surakarta. Industri juga mempengaruhi kualitas tanah karena adanya eksternalitas negatif seperti: polusi udara, polusi tanah dan polusi air maka dari itu banyak orang tidak membeli tanah di dekat industri.

6. Pengaruh ada tidak pusat perbelanjaan modern di tiap kelurahan terhadap nilai tanah

Hasil estimasi menyatakan bahwa variabel ada tidak pusat belanja, dengan tingkat signifikansi 5% tidak berpengaruh secara signifikan dan negatif. Dalam penelitian ini ada tidaknya pusat perbelanjaan tidak berpengaruh terhadap nilai tanah karena sudah tidak ada lagi lahan kosong yang luas dan daerah tersebut sudah menjadi pusat kota, pusat pemerintahan maupun pusat-pusat yang lainnya.

BAB V

PENUTUP

Dalam bab ini akan disajikan beberapa kesimpulan yang berkaitan dengan hasil penelitian yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya. Dari kesimpulan yang ada, penulis berusaha memberikan saran sehubungan dengan permasalahan yang telah dikemukakan, sehingga hal ini dapat menjadi bahan masukan bagi pihak-pihak yang berkaitan.

A. Kesimpulan

1. Dari hipotesa pertama yang menyatakan bahwa pusat perbelanjaan berada di pusat kota dan mengikuti jalan terbukti kebenarannya. Dari hasil analisis SIG dapat diketahui dengan jelas bahwa pusat perbelanjaan di kota surakarta mengikuti jalan dari Jalan Ahmad Yani, Jalan Slamet Riyadi hingga ke Jalan M Sunaryo, dan area tersebut juga berada di pusat kota. Sedangkan untuk penelitian sebelumnya oleh Mudrajad Kuncoro menyatakan bahwa pusat perbelanjaan cenderung menyebar di beberapa daerah yaitu Surabaya Selatan dan Surabaya Timur.
2. Dari hipotesa kedua menyatakan bahwa pola pusat perbelanjaan mempengaruhi nilai tanah. Ada beberapa variabel yang mempengaruhi nilai tanah adalah luas area kelurahan, tingkat kepadatan penduduk, jumlah unit rumah, jumlah unit pertokoan, jumlah unit industri dan ada tidak pusat perbelanjaan di kelurahan tersebut. Beberapa variabel yang berpengaruh secara signifikan adalah jumlah rumah dan jumlah pertokoan, karena lahan

di daerah sekitar sudah tidak ada yang kosong maka tidak ada pula penawarannya. Sedangkan untuk penelitian sebelumnya oleh Mudrajat Kuncoro variabel yang signifikan mempengaruhi nilai tanah adalah tingkat kepadatan penduduk, jumlah industri, jumlah pertokoan dan yang tidak signifikan adalah jumlah perumahan.

B. Saran

1. Dari pengelompokan pusat perbelanjaan yang berada pada satu jalur maka akan menimbulkan masalah kemacetan yang lebih parah untuk ke depannya nanti sehingga perlu di tata agar jalan tersebut tidak menjadi segala macam pusat, seperti yang dapat kita ketahui bahwa jalan tersebut adalah pusat kota sekaligus pusat pemerintahan. Dari hal tersebut untuk mengurangi dampak yang buruk terhadap jalan raya maka pemerintah perlu untuk memperhatikan dalam perencanaan kota selanjutnya di area yang bersangkutan.
2. Dalam masa proses penelitian, peneliti menemukan beberapa bangunan tidak memiliki izin mendirikan bangunan dan tidak terdaftar di arsip pemerintah maka dari itu hendaknya pemerintah menertibkan administrasi dan memberi kemudahan agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari, yang berdampak pada permintaan tanah dan menjadi terhambatnya pembangunan kota.

3. Penelitian ini hanya menganalisis tingkat kepadatan penduduk, luas area, jumlah rumah, jumlah pertokoan dan jumlah industri maka dengan tema penelitian yang sama sebaiknya dapat mempertimbangkan faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai tanah.
4. Data yang digunakan peneliti hanya data setahun dari 27 kelurahan sehingga kurang mencerminkan kondisi sebenarnya, maka sebaiknya data yang dipakai lebih bervariasi tahun penelitiannya sehingga hasilnya lebih memuaskan.



DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, Siti. 2007. **Modul Laboratorium Ekonometrika**. Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Arsyad, Lincolin, 1999. **Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah**. Yogyakarta: BPFE UGM
- Badan Pusat Statistik, 2008. **Kecamatan Laweyan Dalam Angka**, Kantor Statistik Kota Surakarta.
- Badan Pusat Statistik, 2008. **Kecamatan Pasar Kliwon Dalam Angka**, Kantor Statistik Kota Surakarta.
- Badan Pusat Statistik, 2008. **Kecamatan Serengan Dalam Angka**, Kantor Statistik Kota Surakarta.
- Badan Pusat Statistik, 2008. **Kota Surakarta Dalam Angka**, Kantor Statistik Kota Surakarta.
- Djarwanto. 1994. **Statistik Induktif**. Yogyakarta: BPFE
- Gujarati, Damodar, 2001. **Ekonometrika Dasar**, Jakarta: PT. Erlangga
- Gujarati, Damodar. 2003. *Basic Econometrics*. New York : McGraw-Hill
- Hartono, Mudji. 2008. *Determination Of Land Value Using Spatial Analysis, Ahp And Regression Approach At Near Mud Flow Disaster Kabupaten Sidoarjo .thesis*. Bandung: Pustaka ITB
- Hasiholan Sitanggang, Mery Sulianty. 2002. *Pengaruh Keberadaan Pusat Perbelanjaan Modern Buana Plaza Terhadap Pedagang Pasar Tradisional Pasar Aksara Di Kota Medan*. thesis. Medan: Universitas Sumatera Utara
- Jhingan, ML. 1988. **Ekonomi Pembangunan Dan Perencanaan**. Jakarta: Rajawali Pers
- Kuncoro, Mudrajad. 2002. **Analisis Spasial Dan Regional**. Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Nazir, Muhammad. 1998. **Metode Penelitian**: Ghalia Indonesia. Jakarta.

Reksohadiprodjo, Sukanto. 2001. **Ekonomi Perkotaan**. BPFE-yogyakarta.

Todaro, Michael P. 1994. *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga*. Jakarta:

Erlangga

_____. 2003. **Buku Pedoman Penyusunan Skripsi**. Surakarta: FE UNS

_____. 2005. **Basic Economic**. Jakarta: Laboratorium Komputasi Departemen Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia

Atifhidayat.wordpress.com

www.bps.go.id

www.digilib.itb.ac.id

[www.ensiklopedia.com//shopping center](http://www.ensiklopedia.com//shopping_center)

<http://ekleddesign.blogspot.com>

[www. Reuw. Washington.edu //JSCR](http://www.Reuw.Washington.edu//JSCR)

www.surakarta.go.id

[http://wisatasolo.com/wp/2008/03/solo square](http://wisatasolo.com/wp/2008/03/solo_square).

<http://wisatasolo.com/wp/2008/03/pasar-singosaren>

[http://wisatasolo.com/wp/2008/03/beteng trade center](http://wisatasolo.com/wp/2008/03/beteng_trade_center)