



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERSEPSI
MASYARAKAT TERHADAP HARGA TANAH PASCA GEMPA BUMI
SUMATERA BARAT 30 SEPTEMBER 2009
(STUDI KASUS KOTA PADANG)**

SKRIPSI



**NERA JUNISA
07151016**

**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG 2011**



No. Alumni Universitas

NERA JUNISA

No. Alumni Fakultas

BIODATA

Tempat/tanggal lahir : Padang / 18 Juni 1989 b) Nama Orang Tua : Rafli & Rosnelli c) Fakultas : Ekonomi d) Jurusan : Ilmu Ekonomi e) No. BP : 07151016 f) Tanggal Lulus : 4 November 2011 g) Predikat Lulus :Sangat Memuaskan h) IPK : 3,06 i) Lama Studi : 4 tahun 2 bulan h) Alamat Orang Tua : Jln. Kp. Baru Berok No.129, Siteba RT.04 Rw.04 Kel.Kurao Pagang Kec.Nanggalo Padang-Sumatera Barat

Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Persepsi Masyarakat Terhadap Harga Tanah Pasca Gempa Bumi Sumatera Barat 30 September 2009 (Studi Kasus Kota Padang)

Skripsi S1 oleh: Nera Junisa Pembimbing Skripsi: Drs. Yusrizal Yulius, MA

Abstrak

Skripsi ini membahas tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap harga tanah pasca gempa bumi Sumatera Barat 30 September 2009, khususnya untuk kota Padang. Persepsi masyarakat terhadap harga tanah diukur dengan mahal dan tidak mahalnya harga tanah dan property di kawasan tersebut. Sedangkan persepsi harga tanah itu sendiri dinilai dari faktor demografi dan sosial ekonomi masyarakat tepian pantai kota Padang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor demografi dan sosial ekonomi yang mempengaruhi persepsi masyarakat tepian pantai kota Padang terhadap harga tanah pasca gempa bumi Sumatera Barat 30 September 2009 dikawasan tersebut. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan Regresi Logistik untuk melihat pengaruh umur, pendidikan, jarak dari tempat tinggal ke tepian pantai, jarak dari tempat tinggal ke pusat kota, lebar atau kondisi jalan, dan kemacetan terhadap persepsi harga tanah dikawasan tepian pantai kota Padang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jarak dari tempat tinggal ke tepian pantai, jarak dari tempat tinggal ke pusat kota, lebar atau kondisi jalan, dan kemacetan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap persepsi harga tanah masyarakat tepian pantai Kota Padang.

Skripsi telah dipertahankan di depan sidang penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal: 4 November 2011

Abstrak telah disetujui oleh :

Tanda Tangan	1.	2.	3.
Nama Terang	Drs. Yusrizal Yulius, MA	Prof. Dr. H. Firwan Tan, SE, M.Ec. DEA. Ing	Dra. Leli Sumarni, M.Si

Mengetahui,
Ketua Jurusan

Prof. Dr. H. Firwan Tan, SE, M.Ec. DEA. Ing

NIP. 130 812 952

Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke fakultas/universitas dan mendapat nomor alumnus :

	Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas	Nama	Tanda Tangan
No. Alumni Universitas	Nama	Tanda Tangan

KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT beserta shalawat dan salam kepada Rasullullah SAW, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Persepsi Masyarakat Terhadap Harga Tanah Pasca Gempa Bumi Sumatera Barat 30 September 2009 (Studi Kasus Kota Padang)”**.

Selama proses penulisan skripsi, penulis menemui beberapa kendala, namun dapat teratasi berkat bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak **Drs. Yusrizal Yulius, MA** selaku pembimbing skripsi yang telah dengan sepenuh hati memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak **Prof. Dr. H. Firwan Tan, SE. M. Ec. DEA. Ing** selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi Universitas Andalas sekaligus sebagai pembahas skripsi dan Ibu **Dra. Leli Sumarni, M.Si** selaku pembahas skripsi yang telah banyak memberikan saran, pendapat, dan kritikan yang membangun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
3. Bapak **Prof. Dr. H. Syafruddin Karimi, SE, MA** selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Andalas.
4. Bapak **Fajri Muharja, SE, M.Si** selaku Pembimbing Akademik penulis.
5. Bapak **Febriandi Prima Putra, SE, M.Si** selaku Ketua Program Studi Ilmu

Ekonomi serta telah membimbing penulis dalam penyusunan skripsi.

6. Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengajaran kepada penulis.
7. Buk Nini, Buk Sam, Uni Nel, Pak Ujang, Pak Oyon, Pak Suryadi serta seluruh karyawan dan karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Andalas yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh masyarakat kelurahan purus yang telah bersedia meluangkan waktunya dalam memberikan sambutan yang ramah – tamah demi tercapainya kesuksesan penelitian dalam skripsi ini.
9. Papa dan mama tercinta, terima kasih atas segala perhatian dan pengorbanan tiada henti yang telah diberikan hingga sampai saat ini, kakak dan adik – adik ku tercinta (Dike, Yesa, dan Adin), terimakasih untuk semangat, dukungan, dan kebersamaan kita, semoga kalian cepat menyusul wisudanya. Teristimewa untuk Kopral ku, yang menjadi penyemangat dan kekuatan untuk menjadikan dewasaku. Dan terimakasih untuk keluarga besar ku atas segala dukungan morilnya.
10. Teman-teman seangkatan Ilmu Ekonomi '07 yang menjadi teman senasib dan seperjuangan, Anggia dan Echa yang selangkah telah lebih maju. Imen, Enduik, Lusi dan Okti (semangat yaa Oq). Imel, Ayu, Yuyun, Meri, Yesi, Ee, Aya, Jihan, Phea, Awlia, Eka, Febi, Kiki, Amir, Hajal, Qiting, Rivo, Rio, Andri, Ferdi, Rezy, Dazul, Rizki, Dayat, Adi, Ilham, Yudha, Rian, Arif, Heri (Alm), Nia (Almh), Gery, Chelsy, Wery, Keke, Mira, Redha,

Wedi, Hendra, Angga, Ipang, Farid, Jefri, Isra, Oki, Loro, Ade, Dani, Ayad, Raju, serta teman-teman IE '07 lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, Senior IE, dan Junior IE, penulis ucapkan terima kasih atas kebersamaannya selama ini.

11. Sahabat ku Sarah, Icha Potter, Wilda, imel, Tutut, hilma yang juga sebagai teman se asrama ku, untuk Uuk, kak Nindy terimakasih karena kalian hidup ku menjadi berwarna.
12. Teman KKN Bang Surya Hadi, Retcha, Vivi, Bang Ardi, Thata eek dan teman knn lainnya, senang bisa mengenal kalian semua. Pengalaman, suka duka dan kenangan bersama kalian menjadi inspirasi bagiku. Dan untuk teman – teman baikku serta Guru – guru saat SD, MTsN, SMA, ku ucapkan terima kasih banyak atas pelajaran hidup yang telah diberikan selama ini.
13. Serta untuk semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan, semangat dan doa kepada penulis.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penulisannya, skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan saran dan kritikan yang bersifat membangun dari para pembaca demi kesempurnaan penulisan ini di masa mendatang. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca serta memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan.amin...

Padang, Desember 2011

PENULIS

(Nera Junisa)

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	8
BAB II KAJIAN TEORI, KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS	
2.1 Kajian teori	9
2.1.1 Pengertian gempa	9
2.1.2 Asal Usul Gempa Bumi	10
2.1.3 Jenis-Jenis Gempa Bumi	11
2.1.4 Dampak Gempa Bumi	14
2.1.5 Nilai Guna Lokasi	15
2.1.6 Klasifikasi Guna Lahan	17
2.1.7 Pola Penggunaan Lahan di Perkotaan	19
2.1.8 Permintaan Lahan	21
2.1.9 Faktor Permintaan Lahan	23

2.1.10 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Lahan Kota.....	25
2.1.11 Teori Penilaian Tanah	29
2.1.12 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah	33
2.2 Kerangka Konseptual	36
2.3 Hipotesis	37
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian	38
3.2 Lokasi Penelitian	38
3.3 Populasi dan Sampel	38
3.4 Data dan Sumber Data	38
3.5 Pembentukan Model	39
3.6 Defenisi Operasional Model	41
3.7 Metode Pengolahan dan Analisis Data	43
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	
4.1 Sejarah Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo Ladang	46
4.2 Keadaan Geografis Kota Padang Kecamatan Padang Barat	
Kelurahan Olo Ladang	48
4.3 Keadaan Demografis Kota Padang Kecamatan Padang Barat	
Kelurahan Olo Ladang	50
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
5.1 Pendahuluan	51
5.2 Analisis Hasil Tabulasi Silang	52
5.2.1 Umur Responden	52

5.2.2 Jenis Kelamin	54
5.2.3 Status Perkawinan	55
5.2.4 Jumlah Anggota Keluarga	56
5.2.5 Pendidikan	57
5.2.6 Kegiatan Ekonomi	58
5.2.7 Status Migrasi	59
5.2.8 Jarak ke Daerah Tepian Pantai	60
5.2.9 Jarak ke Pusat Kota	61
5.2.10 Lebar Jalan	62
5.2.11 Kemacetan	63
5.3 Analisis Hasil Regresi Logistik	64
5.4 Hasil Estimasi Regresi Logistik Variabel Independen	67
5.4.1 Jarak ke Daerah Tepian Pantai	67
5.4.2 Jarak ke Pusat Kota	68
5.4.3 Lebar Jalan	69
5.4.4 Kemacetan	71
5.4.5 Status Migrasi	72
5.4.6 Jumlah Anggota Keluarga	72

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan	74
6.2 Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Kecamatan dan Luas Wilayah di Kota Padang	49
Tabel 4.2.	Distribusi Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Menurut Kecamatan di Kota Padang Tahun 2007	51
Tabel 5.1.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Umur Responden	53
Tabel 5.2.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Jenis Kelamin	54
Tabel 5.3.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Status Perkawinan	55
Tabel 5.4.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Jumlah Keluarga Responden	56
Tabel 5.5.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Pendidikan	57
Tabel 5.6.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Kegiatan Ekonomi	58
Tabel 5.7.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Status Migrasi	59
Tabel 5.8.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Jarak ke Daerah Tepian Pantai	60
Tabel 5.9.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Jarak ke Pusat Kota	61
Tabel 5.10.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Lebar Jalan	62
Tabel 5.11.	Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Kemacetan	63
Tabel 5.12.	Uji Koefisien Regresi Binary Logistik	65

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 2. 1. Kerangka Konseptual Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Guna Lokasi Tempat Tinggal Masyarakat di Pantai Padang 36



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Padang sebagai Ibukota Propinsi Sumatera Barat, secara geografis wilayahnya terletak pada Bujur Timur 10005'05"-100034'09" Lintang Selatan 00044'00"-01008'35". Secara administratif mempunyai luas $\pm 694,94 \text{ Km}^2$. Kota Padang merupakan daerah rawan dan beresiko tertinggi terhadap ancaman gempa dan tsunami, jika dilihat dari letak geografis dan keadaan alam Sumatera Barat yang sebagian besar kotanya berada di pesisir pantai serta memiliki dua patahan yang berada di daratan dan di lautan yang sewaktu-waktu dapat memicu terjadinya gempa bumi. Gempa bumi adalah getaran seismik yang disebabkan oleh pecahannya atau bergesernya bebatuan di suatu tempat di dalam kerak bumi.

Banyak pakar geofisika yang telah memprediksi bahwa di sepanjang Sesar atau patahan Mentawai, ibarat buah yang hampir masak yang hampir jatuh ke tanah. Begitulah peluang gelombang tsunami yang akan menimpa daerah pesisir pantai Sumatera Barat, khususnya Kota Padang. Pada tanggal 30 September 2009, telah terjadi gempa besar 7,9 SR yang berpotensi tsunami telah meluluh lantakan Kota Padang dan Kabupaten/Kota lain di Sumatera Barat.

Padang pernah dilanda tsunami pada tahun 1797 dan tahun 1833. Para ilmuwan menyebutkan bahwa pengulangan gempa yang berpotensi tsunami

terjadi dalam kurun waktu 200 ± 300 tahun, maka sekarang kita berada pada masa pengulangan tersebut. Tsunami pasti selalu didahului oleh gempa karena tsunami terjadi pergeseran lempeng secara vertikal setelah berbenturan. Benturan inilah menyebabkan gempa dan perubahan posisi lempeng yang menyebabkan perubahan permukaan air laut dan menimbulkan gelombang laut yang disebut tsunami. Tidak semua gempa menyebabkan tsunami. Hanya gempa di laut dangkal dengan kekuatan 6,5 skala Richter lah yang berpotensi menimbulkan tsunami. Sumatera Barat dilalui oleh lempeng Eurasia dan Indo Australia yang semakin mendekat satu sama lainnya, yang jika bertumbukan pasti akan sangat terasa kekuatan gempanya. Gempa bumi dan tsunami hingga kini belum dapat diprediksi kapan akan terjadi, tapi hanya dapat diketahui lokasi dan skalanya. Bahkan teknologinya pun belum ditemukan. Namun hanya sistem peringatan dini dalam bentuk peringatan lunak dan peringatan keras (Kajian Lingkungan Hidup Strategis Kota Padang, 2010: 29).

Gempa bumi tanggal 30 September 2009 yang melanda Provinsi Sumatera Barat, khususnya Kota Padang telah banyak menimbulkan korban jiwa. Korban jiwa akibat gempa bumi di kota Padang terdiri dari : hilang 2 orang, meninggal 383 orang (termasuk 11 orang yang alamatnya tidak diketahui dan 39 orang berasal dari luar Kota Padang), luka berat 411 orang dan luka ringan 771 orang. Korban jiwa meninggal terbanyak di Kecamatan Padang Barat berjumlah 81 orang dan yang paling sedikit di Kecamatan Lubuk Kilangan sebanyak 5 orang. (Kajian Lingkungan Hidup Strategis

Kota Padang, 2010: 33).

Berdasarkan data Pemerintah Provinsi Sumatera Barat (Sumbar), gempa bumi yang terjadi pada tanggal 30 September 2009 menimbulkan korban jiwa di seluruh Sumbar sebanyak 1.117 orang, luka-luka 2.900 dan mengungsi 410 orang. Selain itu, tercatat lebih dari 200.000 rumah rusak berat dan sedang, dan 78.604 rumah rusak ringan (<http://sigapbencana-bansos.info>).

Kejadian-kejadian gempa bumi di Indonesia sudah semestinya menjadi perhatian kita semua untuk mereview kembali apakah upaya-upaya mitigasi dampak bencana (gempa bumi) sudah menjadi pertimbangan dalam proses perencanaan dan perancangan kota-kota. *Best practices* beberapa Negara dalam "mempersiapkan kembali" pranata regulasi bidang perencanaan dan perancangan kotanya kiranya perlu dipelajari. Ada dua macam upaya mitigasi yakni, mitigasi struktur dan mitigasi non struktur.

Mitigasi struktur adalah upaya dalam bentuk memperkuat bangunan dan/atau infrastruktur yang berpotensi terkena bencana, seperti membuat desain rekayasa, dan konstruksi untuk menahan serta memperkuat struktur ataupun membangun struktur bangunan penahan gempa dan sebagainya. Upaya mitigasi non struktural dilakukan dengan cara menghindari wilayah bencana dalam merencanakan dan merancang bangunan. Perlu dilakukannya perencanaan tata ruang dan wilayah yang komprehensif. Selain itu perlu dilakukan upaya mitigasi lingkungan alam non struktural diantaranya yakni tidak mengubah lingkungan alam yang dapat melindungi terhadap bencana

seperti karang pantai, bukit pasir pantai, danau, laguna, hutan dan lahan vegetatif, kawasan perbukitan karst dan unsur geologi lainnya yang dapat meredam dan mengurangi dampak bencana. Upaya pemanfaatan ruang kota melalui *planning and design* dalam rangka menciptakan setting kota yang aman merupakan salah satu upaya mitigasi dampak bencana.

Dalam rangka memulihkan kembali lingkungan yang telah rusak pasca terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 september 2009 di Sumatera Barat menjadi suatu lingkungan permukiman yang nyaman, aman, tenteram dan dinamis berwawasan lingkungan seperti semula, maka perlu dilakukan penyusunan Rencana Pengembangan Kota dengan melibatkan seluruh lapisan masyarakat yang terkena dampak dengan tujuan agar rencana tersebut berhasil dan bermanfaat.

Gempa bumi yang melanda Kota Padang tanggal 30 September 2009 telah menimbulkan kerusakan rumah penduduk yang terdiri dari rusak berat sebanyak 33.597 unit, rusak sedang berjumlah 35.816 unit dan rusak ringan berjumlah 37.615 unit dengan nilai kerugian Rp. 5.506.751.250.000,00. Kerusakan rumah yang paling banyak terjadi di Kecamatan Koto Tangah berjumlah 4990 unit dan yang paling sedikit di Kecamatan Pauh sebanyak 1.129 unit (Kajian Lingkungan Hidup Strategis Kota Padang, 2010: 35-36).

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan

pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, akan tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakan jati diri.

Permasalahan pemukiman dan perumahan (papan) yang menjadi salah satu parameter (tolak ukur) tingkat kesejahteraan dan kemakmuran suatu masyarakat, yang memenuhi standar kesehatan (cukup sirkulasi udara, cahaya, dan terjaga sanitasinya) dan bangunan yang secara teknis memenuhi persyaratan teknis perumahan yang layak, masih sangat memprihatinkan. Melihat kondisi di lapangan dimana rumah yang dibangun kembali jauh lebih kecil jumlahnya dari yang rusak, menunjukkan pemulihan perumahan masyarakat pasca gempa Sumatera Barat berjalan lambat. Dalam kondisi ini nampak jelas upaya pemulihan tempat tinggal masyarakat yang rusak akibat gempa berlangsung lambat, terlihat dari jumlah rumah yang telah dibangun kembali dengan bantuan pusat dan asing melalui pemerintah daerah masih sedikit.

Gempa yang terjadi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat juga berdampak terhadap resiko rawan yang relatif besar pada daerah yang mengalami tingkat kerusakan yang tinggi. Hal ini tentu akan berpengaruh terhadap penurunan nilai tanah dan pasar properti di daerah tersebut. Estimasi ini didasarkan pada teori ekonomi bahwa individu tidak menyukai resiko. Tanah dengan resiko tinggi, dimana semua faktor tetap akan menghasilkan harga tanah di bawah keseimbangan karena konsumen

beranggapan bahwa manfaat dari tanah yang beresiko tinggi adalah rendah. Oleh sebab itu setelah kejadian gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 pasar properti di daerah tersebut diduga cenderung mengalami penurunan.

Berdasarkan dari keterangan dan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Penelitian ini berjudul: **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP HARGA TANAH PASCA GEMPA BUMI SUMATERA BARAT 30 SEPTEMBER 2009 (STUDI KASUS KOTA PADANG).**

1.2. Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Apakah variabel jarak ke daerah tepian pantai berpengaruh terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang?
2. Apakah variabel jarak ke pusat kota berpengaruh terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang?
3. Apakah variabel lebar jalan berpengaruh terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang?
4. Apakah variabel kemacetan berpengaruh terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang?
5. Apakah variabel status migrasi berpengaruh terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai padang?

6. Apakah variabel jumlah anggota keluarga berpengaruh terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Tujuan umum penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi terhadap harga tanah pasca gempa di Sumatera Barat 30 September 2009 khususnya Kota Padang.
2. Tujuan khusus
 - a. Mengetahui pengaruh jarak ke daerah tepian pantai terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
 - b. Mengetahui pengaruh jarak ke pusat kota terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
 - c. Mengetahui pengaruh lebar jalan terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
 - d. Mengetahui pengaruh kemacetan terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
 - e. Mengetahui pengaruh status migrasi terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
 - f. Mengetahui pengaruh jumlah anggota keluarga terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritik

Sebagai bahan informasi maupun pertimbangan dan perbandingan bagi

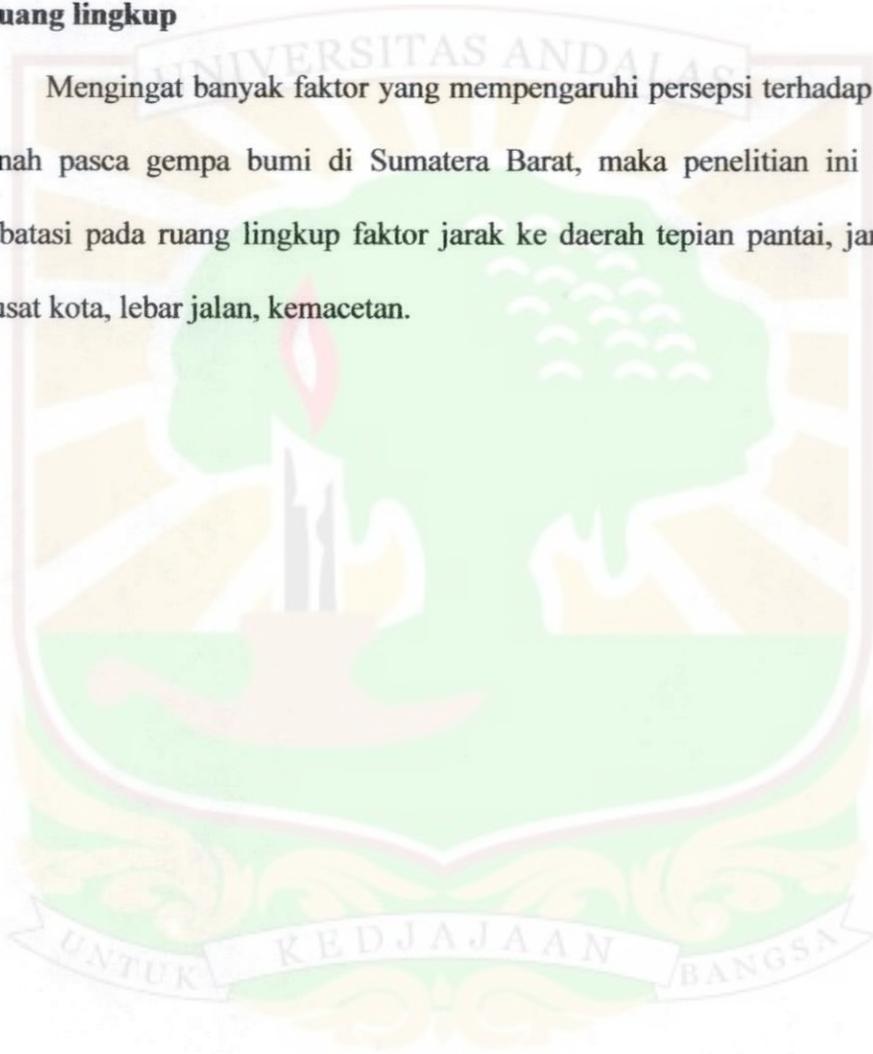
pihak-pihak yang berniat untuk melakukan penelitian selanjutnya.

2. Secara Praktis

Sebagai sumbangan informasi dan masukan bagi pihak-pihak yang terkait.

1.5. Ruang lingkup

Mengingat banyak faktor yang mempengaruhi persepsi terhadap harga tanah pasca gempa bumi di Sumatera Barat, maka penelitian ini hanya dibatasi pada ruang lingkup faktor jarak ke daerah tepian pantai, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kemacetan.



BAB II

KAJIAN TEORI, KERANGKA KONSEPTUAL, HIPOTESIS

2.1. Kajian Teori

2.1.1. Pengertian Gempa Bumi

Gempa bumi adalah getaran seismik yang disebabkan oleh pecahannya atau bergesernya bebatuan di suatu tempat di dalam kerak bumi. Menurut Hamblin (1986:338) "*earthquake are vibrations of the earth caused by the rupture and sudden movement of rocks that have been strained beyond their elastic limits*". Gempa bumi adalah suatu getaran dari bumi yang disebabkan oleh pecahan dan gerakan tiba-tiba dari batuan yang bergerak melebihi batas kelenturannya. Menurut Hinds (1989:494) "*an earthquake can be caused by sudden movement along a fault and volcanic activity*". Sebuah gempa bumi dapat disebabkan oleh pergerakan tiba-tiba sepanjang patahan dan dapat juga disebabkan oleh aktivitas vulkanik.

Pendapat lain dikemukakan oleh Plummer (2006:160) "*an earthquake is a trembling or shaking of the ground caused by the sudden release of energy stored in the rock beneath earth's surface*". Gempa bumi adalah sebuah getaran atau goyangan tanah yang disebabkan oleh pelepasan energi yang tersimpan di bawah permukaan bumi secara tiba-tiba. Gerakan tiba-tiba merupakan cara bumi berelaksasi menuju keadaan normal setelah mengalami dorongan, desakan, tumbukan geseran atau geseran antar lempeng, fenomena tersebut dikenal dengan istilah *elastic rebound*. Selama proses relaksasi energi akan menyebar dalam

bentuk gelombang yang merambat ke sejumlah penjuru dan dirasakan sebagai gempa bumi.

2.1.2. Asal-Usul Gempa Bumi

Gempa sebagai gejala alam tidak bisa dipisahkan dari masa lalu bumi. Dalam teori Pergeseran Benua (*Continental Drift*), Alfred L. Wegener menguraikan, bahwa benua-benua di bumi semula merupakan satu daratan. Daratan ini disebut *Pangaea*, diperkirakan eksis 225 juta tahun yang lalu. Dua puluh lima tahun kemudian daratan ini pecah, dan semakin memisah diri. Teori inilah yang mendasari pembentukan lempeng-lempeng Bumi, yang masih terus bergerak dan memicu terjadinya gempa di berbagai wilayah. Termasuk terjadinya gempa-gempa di Indonesia (Winardi, 2006: 18).

Gempa bumi disebabkan oleh adanya pelepasan energi renggangan elastik batuan pada litosfer. Semakin besar energi yang dilepaskan maka semakin kuat gempa yang terjadi. Terdapat dua teori yang menyatakan proses terjadinya atau asal mula gempa bumi terjadi yaitu, pergeseran sesar dan teori kekenyalan elastis. Kata gempa bumi juga digunakan untuk menunjukkan daerah asal terjadinya kejadian gempa bumi tersebut. Bumi walaupun padat, selalu bergerak dan gempa bumi terjadi apabila tekanan yang terjadi itu sudah terlalu besar untuk ditahan.

Gempa bumi sebenarnya terjadi hampir setiap hari di bumi ini, namun kebanyakan berkekuatan kecil dan tidak menyebabkan kerusakan yang berarti. Gempa bumi berkekuatan kecil juga dapat mengiringi terjadinya gempa bumi yang lebih besar dan dapat terjadi sesudah, sebelum atau selepas gempa bumi besar tersebut terjadi. Gempa bumi diukur dengan alat yang dinamakan Pengukur

Richter. Gempa bumi dibagi kedalam skala dari satu hingga sembilan berdasarkan ukuran *Skala Richter* (menunjukkan besarnya energi yang dibebaskan pada pusat gempa). Gempa bumi juga dapat diukur dengan *Skala Mercalli* (menunjukkan kekuatan gempa bumi berdasar pada kerusakan yang disebabkan oleh gempa bumi).

2.1.3. Jenis-Jenis Gempa Bumi

Menurut Cristanto (1988:2), macam-macam gempa bumi dapat dilihat berdasarkan dari:

a. Faktor-faktor penyebab gempa bumi :

1). Gempa bumi tektonik (*tectonic earthquake*)

Gempa bumi tektonik disebabkan oleh pelepasan tenaga yang terjadi karena pergeseran lempengan plat tektonik seperti layaknya gelang karet yang ditarik dan dilepaskan dengan tiba-tiba. Tenaga yang dihasilkan oleh adanya tekanan yang terjadi antar batuan dikenal sebagai kecacatan tektonik. Tektonik lempeng adalah suatu teori yang menerangkan proses dinamika bumi tentang pembentukan jalur pegunungan, jalur gunung api, jalur gempa bumi dan cekungan endapan di muka bumi yang diakibatkan oleh pergerakan lempeng bumi.

Menurut teori ini, kerak bumi (*lithosfer*) dapat diterangkan ibarat suatu rakit yang sangat kuat dan relatif dingin yang mengapung di atas mantel *astenosfer* yang liat dan sangat panas. Atau, bisa juga disamakan dengan es yang mengapung di atas air laut. Ada dua jenis kerak bumi, yakni kerak samudera yang tersusun oleh batuan bersifat basa dan sangat basa, yang dapat dijumpai di samudera yang sangat dalam dan kerak benua yang tersusun oleh batuan asam dan lebih tebal dari

kerak samudera. Pada dasarnya kerak bumi bersifat menutupi seluruh permukaan bumi, namun akibat adanya aliran panas yang mengalir di dalam *astenosfer* menyebabkan kerak bumi ini pecah menjadi beberapa bagian yang lebih kecil yang kemudian disebut lempeng kerak bumi. Dengan demikian, lempeng bumi terdiri dari kerak benua, kerak samudera atau keduanya. Arus konveksi tersebut merupakan sumber kekuatan utama yang menyebabkan terjadinya pergerakan lempeng bumi. Dalam teori Tektonik Lempeng, pergerakan lempeng bumi dapat dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu: Pergerakan yang saling mendekati, saling menjauh dan saling berpapasan.

- a). Pergerakan lempeng saling mendekati akan menyebabkan tumbukan, dimana salah satu dari lempeng akan menunjam ke bawah dari salah satu lempeng tersebut. Daerah penunjaman akan membentuk suatu palung yang dalam, yang biasanya merupakan jalur gempa bumi yang kuat. Pada posisi jalur penunjaman akan terbentuk rangkaian kegiatan magmatik dan gunung api serta berbagai cekungan pengendapan. Salah satu contohnya terjadi di Indonesia, pertemuan antara lempeng Indo-Australia dan lempeng Eurasia menghasilkan jalur penunjaman di sebelah selatan Pulau Jawa dan jalur gunung api di Pulau Sumatera, Jawa dan Nusa Tenggara serta berbagai cekungan seperti cekungan Sumatera Utara, Sumatera bagian Tengah, Sumatera Selatan dan cekungan Jawa bagian utara.
- b). Pergerakan lempeng yang saling menjauh akan menyebabkan penipisan dan perenggangan kerak bumi dan akhirnya terjadi pengeluaran material baru dari mantel bumi yang kemudian akan membentuk jalur magmatik atau gunung

api. Contoh pembentukan gunung api akibat proses ini dapat dijumpai di Pematang Tengah Samudera di Lautan Pasifik dan Benua Afrika.

c). Pergerakan saling berpapasan dicirikan oleh adanya sesar mendatar yang besar. Seperti misalnya, Sesar Besar San Andreas di Benua Amerika.

2). Gempa Bumi Vulkanik (*volcanic earthquake*)

Gempa bumi vulkanik adalah gempa bumi yang terjadi akibat adanya aktivitas vulkanisme. Aktivitas vulkanisme dan gempa bumi sering terjadi secara bersama-sama sepanjang batas lempeng di seluruh dunia, di samping itu ada pula sebagian yang terjadi pada wilayah lempeng vulkanik dalam, seperti gunung api Hawaii.

3). Gempa Runtuhan (*sudden ground shaking*)

Gempa runtuhan adalah gempa bumi yang terjadi akibat runtuhnya atap gua, runtuhnya atap tambang dan sebagainya.

b. Kedalaman episentrum gempa bumi :

1). Gempa-dalam, kedalaman hiposentrum lebih dari 60 km.

Gempa itu dapat mencapai permukaan, tetapi amplitudonya menjadi kecil sehingga tidak berbahaya.

2). Gempa-sedang, kedalaman hiposentrum antara 30-60 km.

Pada umumnya, gempa sedang jarang menimbulkan kerusakan pada permukaan bumi.

3). Gempa-dangkal, kedalaman hiposentrum kurang dari 30 km.

Gempa dangkal sering menimbulkan kerusakan di permukaan bumi, misalnya gempa bumi Yogyakarta 27 Mei 2006. (Sumber: merapi.vsi.esdm.go.id).

2.1.4. Dampak Gempa Bumi

Dampak dari gempa bumi dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Dampak primer (langsung)

- 1). Bergeraknya tanah akibat gempa, terutama gelombang permukaan.
- 2). Pensesaran, bila permukaan tanah tersesarkan, bangunan–bangunan terbelah, jalan terputus dan segala sesuatu yang dilalui sesar akan terbelah.

b. Dampak sekunder (tidak langsung)

- 1). Kebakaran
- 2). Tanah longsor
- 3). Tsunami

Dampak dari gempa bumi sangat bervariasi. Gempa bumi yang terjadi pada dua tempat yang berbeda dengan magnetudo sama dapat menyebabkan kerusakan yang berbeda. Kerusakan akibat gempa bumi dipengaruhi oleh beberapa variabel, antara lain: kondisi geologi dan jarak dari pusat gempa. Dampak paling parah yang diakibatkan oleh gempa bumi, selain korban jiwa adalah banyaknya bangunan fisik yang mengalami kerusakan. Infrastruktur yang rusak diantaranya berupa bangunan rumah, gedung-gedung perkantoran dan gedung sekolah, jalan serta jembatan.

Kerugian lingkungan seperti terjadinya rekahan-rekahan di pekarangan masyarakat, serta tumbang pepohonan. Dalam penilaian asset yang dimiliki oleh masyarakat seharusnya dilakukan dengan pendataan jumlah jiwa anggota keluarga dan juga harta benda (ekonomi). Hal ini dilakukan untuk mempermudah nantinya jika terjadi bencana dalam pendataan jumlah kerugian yang diderita serta

pemberian bantuan dalam mitigasi selanjutnya. Tindakan mitigasi seharusnya dapat membantu masyarakat mengurangi kerugian ekonomi di masa mendatang, membantu para anggota masyarakat menahan kerugian dan memperbaiki kemampuan mereka untuk pulih kembali setelah mengalami kerugian akibat bencana yang terjadi.

2.1.5. Nilai Guna Lokasi

Dalam teori ekonomi kepuasan atau kenikmatan yang diperoleh seseorang dari mengkonsumsi barang-barang dimanakan nilai guna atau utility. Jika kepuasan semakin tinggi maka makin tinggilah nilai gunanya atau utilitinya. Nilai guna perlu dibedakan diantara dua pengertian, yaitu nilai guna total dan nilai guna marjinal. Nilai guna total dapat diartikan sebagai jumlah seluruh kepuasan yang diperoleh dari mengkonsumsi sejumlah barang tertentu. Setiap konsumen akan berusaha mendapatkan nilai guna yang semaksimal mungkin dari suatu barang tersebut. Sedangkan nilai guna marjinal berarti penambahan atau pengurangan kepuasan sebagai akibat dan penambahan atau pengurangan penggunaan suatu unit barang tertentu.

Di setiap penambahan kepuasan yang didapat oleh konsumen akan mencapai titik dimana kepuasan itu sudah tidak dapat bertambah lagi (Sadono Sukurno, 1994). Richard G.Lipsey dan Peter O.Steiner (1984) mendefinisikan utiliti sebagai kepuasan yang diperoleh dari pemakaian barang-barang. Keseluruhan utiliti yang diperoleh dari pemakaian beberapa barang dapat dibedakan dari utiliti marginal pemakaian suatu unit tambah atau satu unit berkurang dari barang itu.

Dalam penelitian ini utiliti dihadapkan kepada pilihan pemilik lahan untuk memilih kegunaan atau fungsi lahan yang memberikan nilai guna lebih besar sebagai tempat tinggal atau sebagai tempat komersil (tempat usaha) dengan pertimbangan nilai guna yang didapatkan.

Menurut Jayadinata (1992) lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga). Sedangkan menurut Sugandhy (1999) lahan merupakan permukaan bumi sebagai tempat berlangsungnya aktivitas manusia. Lahan adalah sumberdaya alam yang terbatas, dimana dalam penggunaannya memerlukan penataan, penyediaan, dan peruntukannya dirumuskan dalam rencana-rencana dengan maksud demi kesejahteraan masyarakat.

Lichfield dan Drabkin (1980) membagi pengertian lahan menjadi dua segi, berdasarkan segi geografi fisik lahan adalah tanah yang tetap dalam lingkungannya dan kualitas fisik tanah sangat menentukan fungsinya. Dan menurut segi ekonomi lahan adalah sumber alamiah yang nilainya tergantung dari produksinya, lahan merupakan suatu komoditi yang memiliki harga, nilai dan biaya. Selanjutnya, pengertian guna lahan adalah berarti penataan, pengaturan, dan penggunaan suatu lahan, dimana dalam guna lahan itu juga diperhitungkan faktor geografi budaya (faktor geografi sosial) dan faktor geografi alam serta relasinya (Jayadinata, 1992).

Guna lahan merupakan salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi perkembangan struktur kota. Bentuk guna lahan merupakan bentuk dasar dari struktur kota yang mencerminkan struktur sosial ekonomi kota.

Pada satu sisi, perubahan kondisi sosio-ekonomi dapat mempengaruhi bentuk atau pola penggunaan lahan kota, dan di sisi lain guna lahan menggambarkan lokasi dan konsentrasi kegiatan kota, dan pengaruhnya terhadap perkembangan sosial kota yang akan datang. Menurut Thomas H. Robert dalam Catanese (1996), suatu rencana tata guna lahan merupakan ekspresi kehendak lingkungan masyarakat mengenai bagaimana seharusnya pola tata guna lahan suatu lingkungan pada masa yang akan datang, ditentukan juga berbagai jenis penggunaan, kepadatan, dan intensitas kategori penggunaan.

2.1.6. Klasifikasi Guna Lahan

Klasifikasi penggunaan lahan didasarkan pada bentuk pemanfaatan dan penggunaan lahan kota, yaitu penggunaan lahan dalam kaitannya dengan pemanfaatan sebagai ruang pembangunan yang secara langsung tidak dimanfaatkan potensi alam dari lahan, tetapi lebih ditentukan oleh adanya hubungan-hubungan tata ruang dengan penggunaan-penggunaan lain yang ada, misalnya ketersediaan prasarana dan fasilitas umum lainnya.

Klasifikasi penggunaan lahan menurut Sandy (1975), adalah sebagai berikut :

1. Lahan permukiman, meliputi perumahan termasuk perkarangan dan lapangan olahraga.
2. Lahan jasa meliputi kantor pemerintahan, sekolahan, puskesmas, dan tempat ibadah.
3. Lahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios, dan tempat hiburan.
4. Lahan industri, meliputi pabrik dan percetakan.

5. Lahan kosong yang sudah diperuntukkan, yakni lahan kosong yang sudah dipatok namun belum didirikan bangunan.

Klasifikasi jenis penggunaan lahan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1997, adalah sebagai berikut :

1. Lahan perumahan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kelompok rumah berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
2. Lahan perusahaan, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu badan hukum dan atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk kegiatan ekonomi yang bersifat komersial bagi pelayanan perekonomian dan atau tempat transaksi barang dan jasa.
3. Lahan industri/perdagangan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi/setengah jadi dan atau barang setengah jadi menjadi barang jadi.
4. Lahan jasa, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu kegiatan pelayanan sosial dan budaya masyarakat kota, yang dilaksanakan oleh badan atau organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang menitikberatkan pada kegiatan yang bertujuan pelayanan non komersial.
5. Persawahan, adalah areal lahan pertanian yang digenangi air secara periodik dan atau terus-menerus ditanami padi dan atau diselingi dengan tanaman tebu, tembakau, dan atau tanaman semusim lainnya.

6. Pertanian lahan kering semusim, adalah areal lahan pertanian yang tidak pernah diairi dan mayoritas ditanami dengan tanaman umur pendek.
7. Lahan tidak ada bangunan, adalah tanah di dalam wilayah perkotaan yang belum atau tidak digunakan untuk pembangunan perkotaan.
8. Lain-lain, adalah areal tanah yang digunakan bagi prasarana jalan, sungai, bendungan, serta saluran yang merupakan buatan manusia maupun alamiah.

2.1.7. Pola Penggunaan Lahan di Perkotaan

Pola penggunaan lahan di kota-kota memiliki ciri-ciri sebagai berikut (Reksohadiprojo dan Karseno, 1981) :

1. Penggunaan lahan ditentukan oleh *scale economies* dan aglomerasi. Oleh karena itu cukup jarang ditemui sebuah tipe kota dengan bagian tengah yang kosong, melainkan justru bagian tengah padat dan bagian luar berkurang kepadatannya.
2. Orang lebih menyukai tempat-tempat yang dekat dengan semua lokasi kegiatan (sekolah, kerja, perbelanjaan, hiburan, dan lainnya) karena biaya perangkutan jelas tergantung pada jarak dan berbagai kesenangan.
3. Manusia juga tergantung pada sifat manusia sekitarnya, jika mereka orang baik-baik maka ia akan membayar lebih mahal untuk mendapatkan lingkungan tersebut.

Menurut Lean dan Goodall, komponen penggunaan lahan dapat diklasifikasikan dalam penggunaan lahan yang menguntungkan (*profit uses of land*) dan yang tidak menguntungkan (*non profit uses of land*).

1. Penggunaan lahan yang menguntungkan (*profit uses of land*)

Penggunaan lahan yang menguntungkan tergantung pada penggunaan lahan yang tidak menguntungkan. Hal ini disebabkan guna lahan yang tidak menguntungkan tidak dapat bersaing secara bersamaan dengan lahan untuk fungsi yang menguntungkan. Guna lahan yang menguntungkan meliputi lahan untuk pertokoan, perumahan, industri, dan kantor bisnis tergantung pada penggunaan tanah untuk sekolah, rumah sakit, taman, tempat pembuangan sampah, dan sebagainya.

Pengadaan sarana dan prasarana yang lengkap merupakan suatu contoh bagaimana guna tanah yang menguntungkan dari suatu lokasi dapat mempengaruhi guna tanah yang lain. Jika lahan digunakan untuk suatu tujuan dengan membangun kelengkapan/*complementary* untuk guna lahan lain di sekitarnya, maka hal ini dapat meningkatkan profitabilitas (nilai keuntungan) secara umum, dan meningkatkan nilai lahan. Dengan demikian akan memungkinkan beberapa guna lahan bekerjasama meningkatkan keuntungan dengan berlokasi dekat dengan salah satu guna lahan yang *profitable*.

2. Penggunaan lahan yang tidak menguntungkan (*non profit uses of land*)

Penggunaan lahan yang paling tidak berorientasi untuk mencapai keuntungan adalah jalan, kecuali jalan tol, taman, aktifitas pendidikan, dan kantor pemerintahan. Perubahan kelas jalan dari jalan lokal/sekunder menjadi jalan primer akan mengakibatkan peningkatan penggunaan lahan dikedua sisinya yang cenderung pada penggunaan lahan yang menguntungkan. Sedangkan faktor-faktor

yang mempengaruhi pengembangan guna lahan perkotaan adalah sebagai berikut (Joko Sujarto dalam Napituliu, 1999) :

1. Topografi
2. Penduduk
3. Nilai Lahan
4. Aksesibilitas
5. Sarana dan Prasarana
6. Daya Dukung Lahan

2.1.8. Permintaan Lahan

Permintaan terhadap lahan adalah refleksi dari kemanfaatan atau kebutuhan yang muncul dari penggunaan sejumlah lahan oleh masyarakat sebagai pengguna potensial. Makin besar manfaat yang didapatkan dari penggunaan lahan di lokasi tersebut untuk berbagai tujuan, maka makin tinggi harga atau sewa lahan tersebut (Balchin dan Piere, 1992).

Permintaan lahan sangat di pengaruhi oleh beberapa faktor kemanfaatan lokasi yaitu antara lain adalah: “Jarak dari pusat kota”, jarak lahan yang dekat dari pusat kota memberikan manfaat yang lebih karna akan memberikan kita kemudahan dalam beraktivitas dalam kehidupan sehari-hari. Faktor yang ke dua adalah “aksesibilitas”, ketersediaan aksesibilitas yang memadai akan sangat memberikan manfaat yang lebih karna semakin mudah dijangkau. Faktor yang ketiga adalah “jumlah pesaing”, jumlah pesaing yang terbatas akan memberikan kita manfaat yang lebih besar karna kita akan mendapatkan bagian yang lebih besar.

Nilai lahan ditentukan oleh kemampuan lahan tersebut secara kualitatif maupun strategis dalam penggunaannya, misalnya untuk kegiatan fungsional tertentu. Secara teoritis nilai ekonomis lahan perkotaan akan semakin tinggi jika lokasinya mendekati kawasan pusat kota. Karena pada umumnya semakin mendekati pusat kota akan semakin tinggi aksesibilitas terhadap fasilitas. Sebaliknya semakin jauh dari pusat kota nilai lahan perkotaan akan semakin berkurang.

Pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah. Harga sebidang tanah akan ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang akan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah tersebut. Tinggi rendahnya nilai tanah dipengaruhi oleh produktivitas tanah tersebut. Bidang tanah yang potensial untuk menghasilkan produktivitas yang maksimum (misalnya perdagangan, industri, perkantoran) akan dinilai lebih tinggi daripada tanah yang dipakai untuk kegiatan yang kurang produktif (misalnya perumahan).

Menurut Mulyo Hendarto (2005) dalam modul kuliah ekonomi perkotaan mengutip pernyataan Chappin dalam bukunya "*Urban Land Use Planning*" (1979), penentuan nilai sebidang tanah tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana tanah tersebut berlokasi. Sehingga penentuan nilai tanah memiliki kaitan dengan pola penggunaan tanah secara keseluruhan dari suatu bagian kota. Apabila dapat dianggap/diasumsikan pola harga tanah ini memang secara nyata mengikuti kecendrungan demikian, maka karakteristik harga tanah ini akan menunjukkan suatu pola dimana harga tanah akan semakin tinggi ke wilayah yang mendekati lokasi kegiatan fungsional kota.

Dalam teori ini, nilai ekonomis lahan akan semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekati kawasan pusat kota. Karena pada umumnya semakin mendekati kawasan pusat kota akan semakin tinggi tingkat kemudahan prasarana dan sarananya, sehingga semakin strategis dan produktif nilai lahan tersebut. Sebaliknya nilai dan harga lahan akan semakin rendah tingkatannya jika lokasinya semakin menuju ke bagian luar kota. Hal ini terjadi karena segala kemudahan relatif semakin berkurang dengan lokasi semakin mengarah ke bagian pinggiran kota/luar kota, sekalipun dari segi kemampuan kualitas lahan semakin tinggi. Dengan upaya-upaya peningkatan kemudahan (aksesibilitas) seperti pembangunan jalan atau prasarana dan sarana lainnya, maka harga lahan tersebut semakin naik.

2.1.9. Faktor Permintaan Lahan

Wolcott (1987) menyatakan bahwa barang dan jasa dikatakan mempunyai nilai bagi seseorang apabila barang dan jasa tersebut memiliki karakteristik sebagai berikut (Rifat : 2004)

1. Kegunaan (*utility*), artinya memiliki kemampuan untuk memberikan kepuasan bagi keinginan dan kebutuhan manusia. Kegunaan suatu properti tergantung pada karakteristiknya, seperti lokasi, aksesibilitas, ukuran, disain dan bentuk lain dari kegunaan yang berpengaruh pada nilai properti.
2. Tersedia secara terbatas (*scarcity*), artinya ketersediaan/ penawaran suatu komoditas relatif terhadap permintaannya. Kelangkaan tanah terkait dengan kegunaan dan kemampuannya dalam memberikan kepuasan.

3. Hasrat atau keinginan (*desire*), adalah harapan pembeli terhadap suatu komoditas untuk dapat memuaskan kebutuhan hidupnya atau keinginan individunya.
4. Daya beli efektif (*effective purchasing power*), adalah kemampuan seseorang secara individu atau kelompok untuk berpartisipasi di pasar untuk memperoleh suatu komoditas di tukar dengan sejumlah uang tertentu atau barang lain yang setara nilainya.

Interaksi faktor-faktor tersebut di atas menciptakan nilai yang tercermin dalam prinsip ekonomi permintaan dan penawaran. Permintaan suatu komoditas tercipta karena komoditas tersebut memiliki kegunaan dan keterbatasan di pasar. Permintaan juga dipengaruhi oleh keinginan untuk memuaskan kebutuhan tetap dibatasi oleh kemampuan oleh kegunaan dan keterbatasan di pasar. Suatu komoditas akan tersedia di pasar apabila dapat memberikan kepuasan kepada pembelinya. Apabila daya beli masyarakat menurun maka penawaran suatu komoditas akan meningkat pula.

Wolcott (1987) juga menyebutkan bahwa nilai suatu property seperti tanah dipengaruhi bahwa nilai suatu properti seperti tanah, dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi motivasi suatu kegiatan manusia. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah :

1. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.

2. Faktor ekonomi, ditunjukkan dalam hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Variasi permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya overhead lainnya.
3. Faktor-faktor pemerintah, kebijakan pemerintah baik di bidang politik maupun hukum akan mempengaruhi nilai tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
4. Faktor lingkungan mempengaruhi nilai tanah meliputi kondisi internal, yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dimensi. Kondisi eksternal/meliputi keadaan lingkungan sekitar lokasi tersebut seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung dan jaringan transportasi yang mempengaruhi kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah.

2.1.10. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Lahan Kota

Menurut Soedarto dalam Wijayanti (1998) faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan perkotaan antara lain adalah :

1. Jumlah penduduk

Penggunaan lahan suatu daerah sangat dipengaruhi oleh aktivitas dan jumlah penduduknya. Apabila jumlah penduduk dalam suatu wilayah besar, maka kepadatan rata-rata wilayah tersebut besar pula. Dengan jumlah penduduk yang besar, diperlukan ruang yang cukup luas untuk menampung segala aktivitas

mereka. Bertambahnya jumlah penduduk suatu wilayah akan bertambah pula ruang yang dibutuhkan. Bertambahnya keperluan akan ruang diperkirakan akan mengurangi luas lahan pertanian.

2. Jumlah APBD

Salah satu tujuan pembangunan adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat. APBD merupakan biaya pembangunan di daerah. Besarnya APBD mendorong perkembangan aktivitas perekonomian masyarakat.

3. Sarana Transportasi

Transportasi diartikan sebagai sarana jasa angkutan penumpang dan barang dari tempat asal tertentu menuju ke daerah tujuan. Dengan demikian perlu kiranya memperhitungkan besarnya biaya yang dikeluarkan oleh para pengguna jasa transportasi tersebut. Para perencana ekonomi regional cenderung mengusulkan faktor peluruhan ini dalam suatu hubungan antara lokasi ekonomi dengan jarak ke pasar. Biaya yang dimaksud adalah kompensasi yang harus dibayar.

Dalam studi transportasi, kompensasi ini biasa diungkapkan dalam bentuk komponen jarak, biaya dan waktu. Ada dua masalah pokok yang berkaitan dengan aspek transportasi:

- a. Kebutuhan angkutan umum ke tempat kerja atau ke tempat kegiatan sehari-hari.
- b. Kebutuhan angkutan umum yang berkenaan dengan tujuan aktivitas lain, seperti ke sekolah dan tempat rekreasi. Netzer (1974) berpendapat bahwa

transportasi kota bukan saja dipandang sebagai aspek pelayanan, tetapi juga dipandang sebagai aspek pembangunan.

Tingginya kepadatan penduduk dan harga lahan di pusat kota, mendorong penduduk untuk mencari alternatif lain dalam beraktivitas. Ketersediaan transportasi adalah salah satu faktor yang menjadi pertimbangan dalam menentukan lokasi-lokasi aktivitas tersebut. Dengan kelancaran dan ketersediaan transportasi mendorong penduduk untuk beraktivitas di luar pusat kota yang relatif masih kosong.

Kebutuhan transportasi suatu kota banyak ditentukan oleh besar kecilnya jumlah penghuni kota tersebut. Semakin besar jumlah penduduk suatu kota akan cenderung semakin banyak fasilitas prasarana dan sarana angkutan umum yang diperlukan.

4. Harga dasar tanah

Penggunaan suatu lahan diperkotaan dan faktor fisik serta pengembangan yang telah dilakukan terhadapnya, akan membentuk harga lahan suatu tanah. Jika unsur-unsur tersebut menunjang dan sesuai dengan kebutuhan aktivitas yang akan berlangsung di atasnya, maka harga tanah tersebut cenderung tinggi. Hal ini akan memicu pada penyesuaian aktivitas yang berlangsung di atasnya, termasuk terjadinya perubahan penggunaan lahan pada aktivitas yang lebih produktif agar sanggup untuk membayar tanah tersebut.

Menurut Raharjo (dalam Widyaningsih, 2001), ada beberapa variabel yang berpengaruh dalam proses perkembangan kota, yaitu :

1. Penduduk; keadaan penduduk, proses penduduk, lingkungan sosial penduduk.

2. Lokasi yang strategis, sehingga aksesibilitasnya tinggi.
3. Fungsi kawasan perkotaan, merupakan fungsi dominan yang mampu menimbulkan perkembangan yang cepat, secara internal dan eksternal.
4. Kelengkapan fasilitas sosial ekonomi yang merupakan faktor utama timbulnya perkembangan dan pertumbuhan pusat kota.
5. Kelengkapan sarana prasarana transportasi untuk meningkatkan aksesibilitas penduduk ke segala arah.
6. Faktor kesesuaian lahan.
7. Faktor kemajuan dan peningkatan bidang teknologi, yang mempercepat proses pusat kota mendapatkan perubahan yang lebih maju.

Nilai dan harga tanah atau *land value* merupakan suatu pengukuran yang didasarkan pada kemampuan produktivitas secara langsung seperti kemampuan memberikan hasil pertanian atau pertambangan maupun secara tidak langsung seperti misalnya memberikan keuntungan bagi perletakan kegiatan fungsional karena letak atau lokasi tanah strategis. Lokasi yang strategis merupakan lokasi tanah yang menguntungkan untuk menempatkan industri, pusat perdagangan, pusat distribusi, perkantoran dan bahkan pertahanan. Faktor yang menentukan tinggi rendahnya harga tanah adalah keadaan kondisi lingkungan yaitu seperti apakah tanah itu bebas genangan atau sebaliknya, apakah kawasan itu sudah ada jaringan air minum, ada sistim drainase, sanitasi lingkungan yang baik, ada jaringan telepon yang cukup, lingkungan yang sehat dan nyaman, pemandangan indah, kelengkapan fasilitas dan infrastruktur.

Penggunaan dan pemanfaatan tanah di daerah perkotaan mendasarkan kepada pemanfaatan tanah untuk penempatan kegiatan usaha atau tempat tinggal. Peningkatan atau naik turunnya harga tanah ditentukan oleh perubahan yang menyangkut sarana dan prasarana yang ada. Penggunaan tanah dan peningkatan kelengkapan lingkungan akan meningkatkan harga dan nilai tanah, termasuk meningkatkan perkembangan lokasi perumahan.

2.1.11. Teori Penilaian Tanah

Tanah adalah salah satu faktor produksi yang tidak bisa diproduksi oleh manusia. Pemanfaatan tanah yang baik akan menjamin kelangsungan ekosistem yang stabil, membatasi pencemaran udara, serta dapat menciptakan struktur politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan nasional masyarakat (Sukanto, et al, 1994).

Model teori permintaan tanah pertama kali dikembangkan Von Thunen (1826) merupakan suatu model sewa tanah pada sektor pertanian yang menyatakan bahwa ada sebuah tempat sentral (kota) dengan dikelilingi oleh dataran luas, dimana kebutuhan makanan untuk kota tersebut disediakan oleh daerah-daerah sekitarnya.

Nilai tanah mempunyai definisi atau pengertian bermacam-macam tergantung pada konteks dan tujuannya serta sudut pandangnya. Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sebagai contoh tanah yang mempunyai produktivitas rendah seperti tanah padang rumput relatif lebih rendah nilainya karena keterbatasan dalam penggunaannya. Sedangkan nilai pasar tanah didefinisikan sebagai harga (yang

diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli (*Shenkel* 1988: 31).

Nilai atas sebidang tanah dicerminkan oleh aliran-aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian sebidang tanah tersebut. Keuntungan-keuntungan tersebut berkaitan dengan pengaruh lingkungan yang dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan non manusia. Faktor manusia berkenaan dengan perbuatan manusia untuk mempertinggi nilai tanah seperti mendirikan bangunan. Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negatif (*Pearce and Turner* 1990: 78).

Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar pada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Pembeli dan penjual mempunyai tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak untuk kepentingan sendiri. Nilai pasar pada dasarnya mencerminkan

harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan atau kondisi pasar tertentu. Hal ini sejalan dengan pengertian nilai menurut Eckert (1990: 151-180) yang menyebutkan bahwa nilai merupakan suatu waktu yang menggambarkan harga atau nilai uang dari properti, barang atau jasa bagi pembeli dan penjual.

Dari beberapa pengertian dapat disimpulkan bahwa nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk menghasilkan atau memproduksi sesuatu secara langsung memberikan keuntungan ekonomis. Dalam konteks pasar properti nilai tanah sama dengan harga pasar tanah tersebut misalnya harga pasar tanah tinggi maka nilai tanahnya juga tinggi demikian pula sebaliknya.

Kebutuhan akan tanah diindikasikan oleh adanya permintaan (*demand*) yang pada gilirannya akan dipenuhi dengan adanya penawaran (*supply*). Melihat aspek permintaan dan penawaran ini, maka seharusnya pada suatu saat akan terjadi keseimbangan harga (*equilibrium price*). Namun demikian, pada kenyataannya pasar sempurna tidak pernah ada, mengingat mekanismenya selalu “diganggu” oleh aktifitas manusia sendiri, sehingga harga pasar yang terjadi sering tidak mencerminkan “kenikmatan” yang sesungguhnya dirasakan. Dalam bahasa penilaian, harga “kenikmatan” itu sering diartikan sebagai nilai ekonomis.

Di Indonesia, nilai pasar tanah yang wajar jauh lebih rendah daripada nilai ekonomisnya. Pernyataan tersebut dikemukakan oleh seorang penilai senior, Dolly D. Siregar dalam sebuah pertemuan dengan penulis. Pernyataan tersebut memang perlu diteliti dan dikaji lebih lanjut untuk dibuktikan kebenarannya, akan tetapi apabila hal itu benar-benar terbukti, maka nilai pasar tanah di Indonesia

belum mencerminkan nilai tanah yang sebenarnya.

Ray M. Northam (1975) mengemukakan dua buah pengertian tentang nilai tanah, yakni :

1. Nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
2. Nilai tanah adalah nilai assessment (*assessed value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. *Market value* merupakan data dasar bagi *assessed value*.

Untuk melakukan penilaian tanah, perlu diketahui beberapa prinsip penilaian. Joseph K. Eckert (1990) mengemukakan empat prinsip penilaian tanah, yakni penawaran dan permintaan (*supply and demand*), penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and the best use*), keuntungan produktivitas (*surplus productivity*), serta prinsip perubahan dan antisipasi (*change and anticipation*).

Kekuatan penawaran dan permintaan (*supply and demand*) saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. Dalam jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*), karena luas tanah tidak dapat ditambah secara cepat dan drastis (Guritno, 1994). Sementara itu kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*).

Sementara itu juga, penilaian tanah harus didasarkan atas penggunaan tanah yang terbaik dan yang paling maksimal (*highest and the best use*) agar penggunaannya menjadi lebih ekonomis. Penggunaan atas sebidang tanah harus dapat memberikan harapan keuntungan yang paling besar, baik keuntungan yang

bersifat material maupun yang bersifat non material. Sebenarnya, tanah itu sendiri sudah memiliki nilai, akan tetapi pengembangannya dapat memberikan kontribusi baru terhadap bertambahnya nilai tanah. Sebagai salah satu faktor produksi, tanah dapat memberikan keuntungan lebih (*surplus productivity*), selain yang diberikan oleh faktor produksi lainnya seperti tenaga kerja, modal dan manajemen. Hal itu disebabkan karena tanah merupakan sisa keuntungan yang telah dinikmati.

2.1.12. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Seorang ahli real estate (anonim), pernah menyatakan bahwa ada 3 cara untuk menguji apakah suatu real estate “baik” atau tidak, yaitu pertama lokasi, kedua lokasi, dan ketiga lokasi (Ray M. Northam, 1975). Berbagai penelitian juga menunjukkan bahwa harga tanah dipengaruhi oleh faktor lokasi yang ditunjang dengan fasilitas dan infrastruktur kota. Selain daripada itu, dengan menyadari bahwa harga tanah menyebar mengikuti pola keruangan tertentu, maka penataan ruang memberikan kontribusi yang cukup berarti dalam membentuk harga tanah. Penataan ruang yang tercermin dalam pola penggunaan tanahnya akan memberikan kontribusi yang cukup besar dalam pembentukan nilai tanah.

Jika dicermati lebih jauh maka dapat diketahui bahwa pola harga tanah cenderung mengikuti pola keruangan penggunaan tanahnya. Fakta tersebut masih relevan dengan teori yang dikemukakan Von Thunen yang membuat model tentang sewa tanah dan jarak. Makin dekat jarak dari pusat kota, makin tinggi harga sewa tanah. Demikian pula sebaliknya, makin jauh jarak dari pusat kota, maka makin rendah harga sewa tanah.

Pola keruangan penggunaan tanah juga telah dikemukakan oleh Walter Christaller (1933), seorang ahli geografi Jerman dalam Teori Tempat Central (Central Place Theory). Teori ini mengemukakan bahwa tempat sentral merupakan lokasi kegiatan yang melayani kebutuhan manusia (Nursid Sumaatmadja, 1981).

Teori yang berhubungan dengan harga tanah baik secara langsung ataupun tidak langsung selalu berdasarkan pada "ruang". Teori lokasi yang dikemukakan oleh model Von Thunen maupun model Christaller, keduanya melandasinya pada substansi "ruang". Jadi karena harga atau nilai tanah merupakan suatu gejala ruang, maka faktor-faktor yang mempengaruhinya juga akan lebih banyak berkaitan dengan gejala ruang.

Dikemukakan juga ada 4 faktor yang mempengaruhi nilai tanah, yaitu :

1. Faktor ekonomi

Faktor ekonomi berkaitan dengan keadaan ekonomi global/internasional, nasional, regional maupun lokal. Variabel-variabel permintaan (*demand*) yang mempengaruhi nilai tanah termasuk di dalamnya ialah jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tersedianya keuangan, tingkat suku bunga dan biaya transaksi.

2. Faktor sosial

Faktor sosial membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Kepadatan penduduk, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan kebanggaan memiliki (daerah bergensi) adalah faktor-faktor sosial yang mempengaruhi nilai tanah.

3. Faktor politik dan kebijakan pemerintah

Kebijakan pemerintah di bidang hukum dan politik mempengaruhi nilai tanah. Beberapa contoh kebijakan yang dapat mempengaruhi biaya dan alokasi penggunaan tanah yang pada gilirannya akan meningkatkan harga tanah, antara lain; kebijakan pemilikan sertifikat tanah, peraturan penataan ruang dengan penentuan mintakat atau zoning, peraturan perpajakan, peraturan perijinan (SIPPT, IMB dan lain-lain) ataupun penentuan tempat pelayanan umum (sekolah, pasar, rumah sakit, dan lain-lain).

4. Faktor fisik dan lingkungan

Ada dua konsep yang harus dipahami dalam faktor fisik dan lingkungan, yaitu *site* dan situasi (*situation*). Pengertian tentang *site* adalah semua sifat atau karakter internal dari suatu persil atau daerah tertentu, termasuk di dalamnya adalah ukuran (*size*), bentuk, topografi dan semua keadaan fisik pada persil tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan situasi (*situation*) ialah yang berkenaan dengan sifat-sifat eksternalnya. Situasi suatu tempat berkaitan erat dengan relasi tempat itu dengan tempat-tempat di sekitarnya pada suatu ruang geografi yang sama. Termasuk dalam pengertian situasi adalah aksesibilitas (jarak ke pusat pertokoan (CBD), jarak ke sekolah jarak ke rumah sakit, dan lain-lain), tersedianya sarana dan prasarana (utilitas kota) seperti jaringan transportasi, sambungan telepon, listrik, air minum dan sebagainya.

Site mempengaruhi nilai tanah karena “sumberdaya”-nya, sedangkan situasi mempengaruhi nilai tanah karena kemudahan atau kedekatannya (aksesibilitas) dengan “sumberdaya” yang lain di sekitarnya.

2.2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Dalam penelitian ini dapat dibuat suatu kerangka berfikir yang menjadi landasan dalam penulisan, yang pada akhirnya dapat diketahui variabel mana yang paling dominan yang mempengaruhi harga tanah di pantai Padang. Variabel-variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah jarak ke daerah tepian pantai, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kemacetan, umur responden dan tingkat pendidikan responden. Kerangka pemikiran dari faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah masyarakat di pantai Padang dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.1.

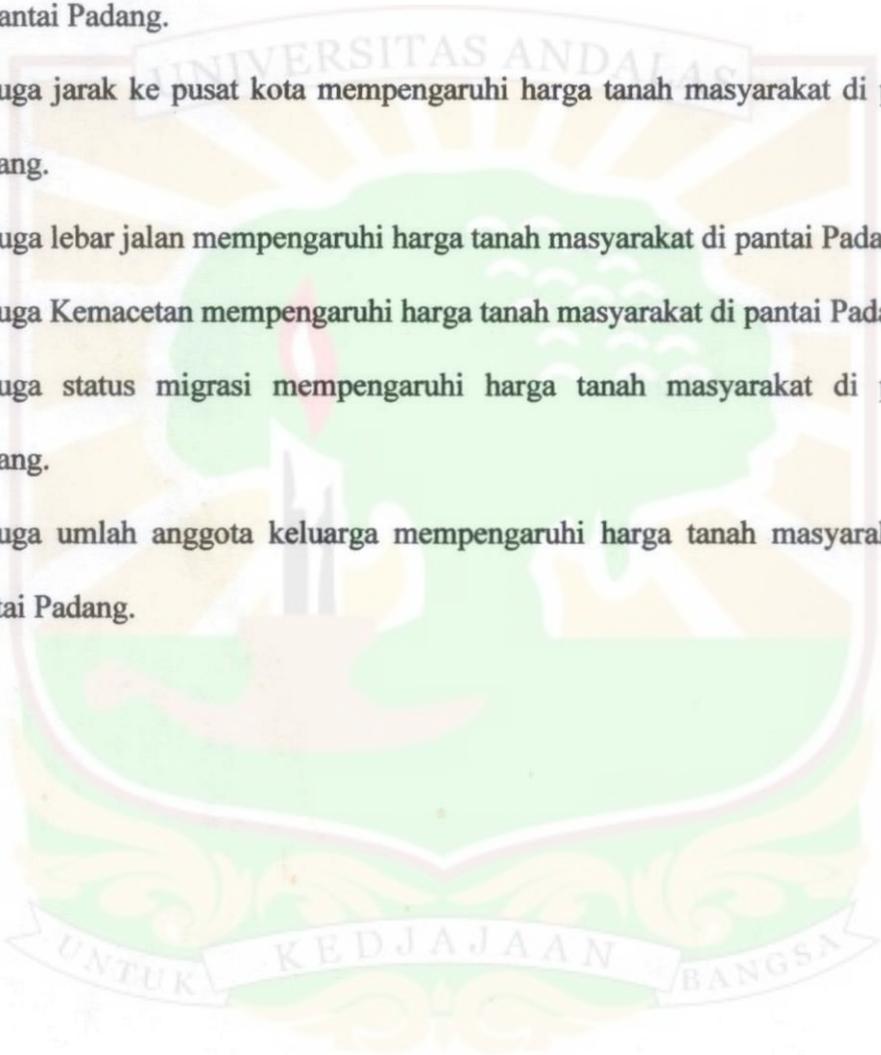
Kerangka konseptual faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah masyarakat di pantai Padang



2.3. Hipotesis

Dari permasalahan yang ada maka hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Diduga jarak ke daerah tepian pantai mempengaruhi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
2. Diduga jarak ke pusat kota mempengaruhi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
3. Diduga lebar jalan mempengaruhi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
4. Diduga Kemacetan mempengaruhi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
5. Diduga status migrasi mempengaruhi harga tanah masyarakat di pantai Padang.
6. Diduga umlah anggota keluarga mempengaruhi harga tanah masyarakat di pantai Padang.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu mengumpulkan data sebanyak-banyaknya yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang ada, dan menggambarkan dengan terbuka sesuai kenyataan yang terjadi.

3.2. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini dilakukan pada kawasan pemukiman masyarakat yang berada di pantai Padang khususnya daerah purus, kecamatan olo ladang.

3.3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang berada di pantai Padang. Karena keterbatasan waktu, tenaga, serta dana maka dalam penelitian ini penulis hanya mengambil sebanyak 100 orang sebagai sampel. Adapun metode pengambilan sampel yang digunakan yaitu metode *Accidental Sampling*.

3.4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu data yang dikumpulkan secara langsung dari lapangan, yang diperoleh dengan pemberian kuesioner atau angket kepada masyarakat di pantai Padang. Serta data sekunder yang penulis peroleh dari berbagai sumber yang ada kaitannya dengan penelitian ini seperti buku bacaan, jurnal, internet dan lain-lain.

3.5. Pembentukan Model

Tanah merupakan suatu sumber daya yang menyediakan ruangan (*space*) yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas, sementara itu kebutuhan akan tanah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, baik untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri dan lain sebagainya. Hal inilah yang menuntut perkembangan teoritis nilai tanah.

Nilai atas sebidang tanah dicerminkan oleh aliran-aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian sebidang tanah tersebut. Keuntungan-keuntungan tersebut berkaitan dengan pengaruh lingkungan yang dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan non manusia. Faktor manusia berkenaan dengan perbuatan manusia untuk mempertinggi nilai tanah seperti mendirikan bangunan. Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negatif (Pearce and Turner 1990: 78).

Budi Harjanto dan Edi Rianto (1999: 31-39) meneliti tentang pengaruh

faktor lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah. Menurut penelitian ini persepsi nilai tanah dipengaruhi oleh variabel-variabel seperti, jarak ke pusat kota, lebar jalan, jarak ke perguruan tinggi, dan kondisi jalan aspal atau tidak. Dalam penelitian ini variabel yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Jarak ke daerah tepian pantai

Jarak ke daerah tepian pantai adalah lama waktu yang diperlukan untuk mencapai daerah tepian pantai.

2. Jarak ke pusat kota

Jarak ke pusat kota adalah lama waktu yang dibutuhkan untuk mencapai lokasi pusat kota.

3. Lebar jalan

Lebar jalan adalah suatu ukuran yang digunakan untuk menentukan batas dari jalan (tempat untuk lalu lintas).

4. Kemacetan

Kemacetan adalah suatu keadaan yang menyebabkan lalu lintas menjadi tidak lancar.

4. Status migrasi

Status migrasi adalah suatu kondisi darimana responden berasal, apakah dari luar daerah (migran) atau penduduk asli (non migran).

5. Jumlah Anggota keluarga

Jumlah anggota keluarga menunjukkan berapa banyak beban tanggungan dalam suatu keluarga.

Berdasarkan pengujian hipotesis di atas, menggunakan model regresi berganda sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + B_6 X_6$$

Dimana :

Y = Persepsi Terhadap Harga tanah masyarakat di pantai Padang

a = Konstan

$b_1, b_2, b_3, b_4, b_5, b_6$ = Koefisien Regresi

X_1 = Jarak ke daerah tepian pantai

X_2 = Jarak ke pusat kota

X_3 = Lebar jalan

X_4 = Kemacetan

X_5 = Status Migrasi

X_6 = Jumlah Anggota Keluarga

3.6. Definisi Operasional Variabel

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel independent adalah suatu variabel yang ada atau terjadi mendahului variabel dependen. Keberadaan variabel ini dalam penelitian ini merupakan variabel yang menjelaskan terjadinya fokus dan topik penelitian. Definisi operasional merupakan definisi yang diberikan kepada variabel dengan cara memberikan arti atau menspesifikan kegiatan atau

memberikan operasional yang diperlukan untuk mengukur variabel tersebut.

Variabel yang digunakan adalah:

1. Variabel Tak Bebas (Variabel Dependen)

Variabel tak bebas adalah variabel yang besarnya dipengaruhi oleh variabel lain. Di dalam penelitian ini digunakan persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang sebagai variabel tidak bebas.

2. Variabel Bebas (Variabel Independen)

Variabel bebas adalah variabel yang besarnya tidak tergantung pada variabel lain. Sebagai variabel bebas digunakan:

a. Jarak ke daerah tepian pantai

Jarak ke daerah tepian pantai adalah lama waktu yang diperlukan untuk mencapai daerah tepian pantai diukur dengan menggunakan skala dummy (1= jauh; 0= dekat).

b. Jarak ke pusat kota

Jarak ke pusat kota yaitu lama waktu yang dibutuhkan untuk mencapai lokasi pusat kota diukur dengan skala dummy (1= jauh; 0= dekat).

c. Lebar Jalan

Lebar jalan adalah suatu ukuran yang digunakan untuk menentukan batas dari jalan diukur dengan skala dummy (1= memadai atau ≥ 7 meter; 0=tidak memadai atau < 7 meter).

d. Kemacetan

Kemacetan adalah suatu keadaan yang menyebabkan lalu lintas menjadi tidak lancar yang ditandai dengan kondisi lalu lintas dengan kecepatan

rata-rata yang rendah diukur dengan skala dummy (1= rendah atau kecepatan rata-rata kendaraan > 30 Km/Jam; 0= tinggi atau kecepatan rata-rata kendaraan ≤ 30 Km/Jam).

e. Status Migrasi

Status migrasi adalah suatu kondisi darimana responden berasal, apakah dari luar daerah (migran) atau penduduk asli (non migran). (1= migran; 0= non migran).

f. Jumlah Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga menunjukkan berapa banyak beban tanggungan dalam suatu keluarga. (1 = ≤ 3 orang; 0 = ≥ 4 orang).

3.7. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Metode pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan regresi *logistic*. Analisis regresi *logistic* ditujukan untuk mengetahui hubungan fungsional antara variabel jarak ke daerah tepian pantai, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kemacetan terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang.

Untuk mengidentifikasi variabel bebas dan variabel terikat digunakan persamaan regresi linier berganda (*multiple linear regression*). Kemudian hasil pengolahan tersebut dianalisis dengan analisis deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan apa yang disajikan dalam tabel tabulasi (*cross tabulacy*) dan dihitung persentasinya. Cara perhitungan persentase sangat menentukan keakuratan interpretasi. Jadi dalam perhitungan ini, persentasi responden dibuat sedemikian rupa sehingga memudahkan untuk melihat hubungan antar variabel.

Pada model probabilitas linier didefinisikan:

$$p_i = E(Y_i = 1 | X_i) = \beta_1 + \beta_2 X_i$$

Sekarang, perhatikan pendefinisian lain sebagai berikut:

$$p_i = E(Y_i = 1 | X_i) = \frac{1}{1 + e^{-(\beta_1 + \beta_2 X_i)}}$$

$$p_i = \frac{1}{1 + e^{-Z_i}}; \text{ dimana: } Z_i = \beta_1 + \beta_2 X_i$$

Pendefinisian p_i dalam bentuk ini mengikuti fungsi distribusi logistik. Oleh sebab itu pemodelan yang didasarkan pada pendefinisian p_i yang demikian ini disebut dengan *Model Logit*.

Pengamatan-pengamatan:

1. p_i terletak antara 0 dan 1, karen Z_i terletak antara $-\infty$ dan ∞ .

Bila $Z \rightarrow \infty$, maka $p_i \rightarrow 1$

Bila $Z \rightarrow -\infty$, maka $p_i \rightarrow 0$

1. p_i mempunyai hubungan nonlinear dengan Z_i , artinya p_i tidak konstan.
2. Secara keseluruhan, Model Logit adalah Model Nonlinear, baik dalam parameter maupun dalam variabel.

Model umum persamaan logit yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

$$L_i = \ln\left(\frac{P_i}{1-P_i}\right) = \beta_1 + \beta_2 X_i \dots\dots\dots(1)$$

Dengan spesifikasi model logit yang ditransformasikan sebagai berikut:

$$L_i = \beta_1 + \beta_2 JKTP + \beta_3 JKPK + \beta_4 LJ + \beta_5 KN + \beta_6 SM + \beta_7 JAK + \mu \dots\dots\dots(2)$$

Keterangan:

L_i = Persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang

JKTP = Jarak ke daerah tepian pantai

JKPK = Jarak ke pusat kota

LJ = Lebar jalan

KN = Kemacetan

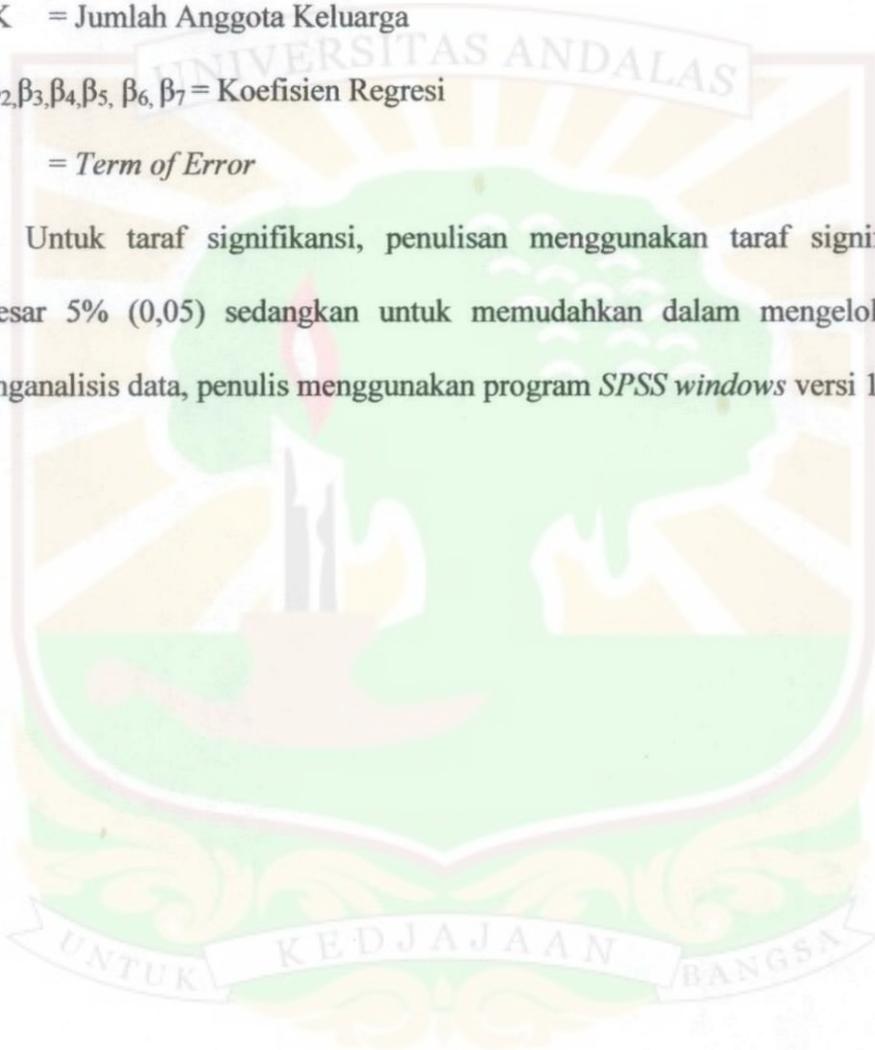
SM = Status Migrasi

JAK = Jumlah Anggota Keluarga

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5, \beta_6, \beta_7$ = Koefisien Regresi

μ = *Term of Error*

Untuk taraf signifikansi, penulisan menggunakan taraf signifikansi sebesar 5% (0,05) sedangkan untuk memudahkan dalam mengelola dan menganalisis data, penulis menggunakan program *SPSS windows* versi 17.



BAB IV

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

4.1. Sejarah Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo

Ladang

Kota Padang adalah salah satu Kota tertua di pantai barat Sumatera di Lautan Hindia. Menurut sumber sejarah pada awalnya (sebelum abad ke-17) Kota Padang dihuni oleh para nelayan, petani garam dan pedagang. Ketika itu Padang belum begitu penting karena arus perdagangan orang Minang mengarah ke pantai timur melalui sungai-sungai besar. Namun sejak Selat Malaka tidak lagi aman dari persaingan dagang yang keras oleh bangsa asing serta banyaknya peperangan dan pembajakan, maka arus perdagangan berpindah ke pantai barat Pulau Sumatera.

Suku Aceh adalah kelompok pertama yang datang setelah Malaka ditaklukkan oleh Portugis pada akhir abad ke XVI. Sejak saat itu Pantai Tiku, Pariaman dan Inderapura yang dikuasai oleh raja-raja muda wakil Pagaruyung berubah menjadi pelabuhan-pelabuhan penting karena posisinya dekat dengan sumber-sumber komoditi seperti lada, cengkeh, pala dan emas. Kemudian Belanda datang mengincar Padang karena muaranya yang bagus dan cukup besar serta udaranya yang nyaman dan berhasil menguasainya pada Tahun 1660 melalui perjanjian dengan raja-raja muda wakil dari Pagaruyung. Tahun 1667 membuat Loji yang berfungsi sebagai gudang sekaligus tangsi dan daerah sekitarnya dikuasai pula demi alasan keamanan.

Selanjutnya pada tanggal 7 Agustus 1669 terjadilah puncak pergolakan masyarakat Pauh dan Koto Tangah melawan Belanda dengan menguasai Loji-Loji Belanda di Muaro, Padang. Peristiwa tersebut diabadikan sebagai tahun lahir kota Padang. Kemudian pada tanggal 9 Maret 1950 Padang dikembalikan ke tangan RI yang merupakan negara bagian melalui SK. Presiden RI Serikat (RIS), No. 111 tanggal 9 Maret 1950.

Pada awalnya luas Kota Padang adalah 33 Km², yang terdiri dari 3 Kecamatan dan 13 buah Kampung, yaitu Kecamatan Padang Barat, Padang Selatan dan Padang Timur. Dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1980 tanggal 21 Maret 1980 wilayah Kota Padang menjadi 694,96 Km², yang terdiri dari 11 Kecamatan dan 193 Kelurahan. Dengan dicanangkannya pelaksanaan otonomi daerah sejak Tanggal 1 Januari 2001, maka wilayah administratif Kota Padang dibagi dalam 11 Kecamatan dan 103 Kelurahan. Dengan Keluarnya Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Pembentukan organisasi Kelurahan Maka jumlah Kelurahan di Kota Padang menjadi 104 Kelurahan.

Olo Ladang adalah salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Padang Barat, Padang, Sumatera Barat. Kelurahan Olo merupakan gabungan dari tiga kelurahan yang disatukan yaitu Ujuang Pandan, Koto Marapak dan Olo Ladang. Dengan demikian, saat ini luas Kelurahan Olo mencapai 4,9 km persegi. Dari luas tersebut, sekitar 60 % adalah kawasan pertokoan dan perdagangan. Selain itu, juga dekat dengan objek pariwisata Pantai Padang.

4.2. Keadaan Geografis Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan

Olo Ladang

Kota Padang adalah ibukota Propinsi Sumatera Barat yang terletak di pantai barat pulau Sumatera dan berada antara $00^{\circ} 44' 00'' - 01^{\circ} 08' 35''$ Lintang Selatan serta antara $100^{\circ} 05' 05'' - 100^{\circ} 34' 09''$ Bujur Timur. Menurut PP No. 17 Tahun 1980, luas Kota Padang adalah $694,96 \text{ Km}^2$ atau setara dengan 1,65 persen dari luas Propinsi Sumatera Barat. Kota Padang terdiri dari 11 kecamatan dengan kecamatan terluas adalah Kota Tengah yang mencapai $232,25 \text{ Km}^2$.

Dari keseluruhan luas Kota Padang sebagian besar atau 52,52 persen berupa hutan yang dilindungi oleh pemerintah. Berupa bangunan dan perkarangan seluas 9,01 persen atau $62,63 \text{ Km}^2$ sedangkan yang digunakan untuk lahan sawah seluas 7,52 persen atau $52,25 \text{ Km}^2$. Selain di daratan pulau Sumatera, Kota Padang memiliki 19 pulau dimana yang terbesar adalah Pulau Sikuai di Kecamatan Bungus Teluk Kabung seluas $38,6 \text{ Km}^2$, Pulau Toran di kecamatan Padang Selatan seluas 25 Km^2 dan Pulau Pisang Gadang seluas $21,12 \text{ Km}^2$ juga di Kecamatan Padang Selatan.

Kota Padang memiliki banyak sungai, yaitu 5 sungai besar dan 16 sungai kecil, dengan sungai terpanjang yaitu Batang Kandis sepanjang 20 Km. Tingkat curah hujan Kota Padang mencapai rata-rata 405,58 mm perbulan. Kota Pada termasuk daerah beriklim tropis yang memiliki temperatur yaitu antara $23^{\circ}-32^{\circ}\text{C}$ pada siang hari dan pada malam hari adalah antara $22^{\circ}-28^{\circ}\text{C}$. Kelembabannya berkisar antara 78-81 persen.

Kota Padang sebagai ibukota Propinsi Sumatera Barat terletak pada dataran rendah di pantai barat Pulau Sumatera. Kota Padang berada di sebelah Barat Bukit Barisan dan dengan garis pantai sepanjang 68,126 Km. Sebagai kota pantai, Kota Padang terdiri atas dataran rendah yang terletak pada ketinggian 0–10 M di atas permukaan laut. Secara umum, Kota Padang terletak pada ketinggian yang berkisar antara 0-1.853 M di atas permukaan laut. Daerah tertinggi adalah Kecamatan Lubuk Kilangan, sedangkan daerah lainnya terletak pada dataran tinggi, yaitu sebelah selatan dan timur. Secara topografi Kota Padang terbagi atas empat kategori, yaitu:

1. Dataran datar (lereng 0-2 %) seluas 15.489 Ha
2. Dataran landai (lereng 2-15 %) seluas 5.028 Ha
3. Dataran bergelombang (lereng 15-40 %) seluas 14.212 Ha
4. Dataran terjal atau perbukitan (lereng di atas 40 %) seluas 36.570 Ha.

Secara administrasi Kota Padang terbagi menjadi 11 Kecamatan dan 104 Kelurahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4. 1
Kecamatan dan Luas Wilayah di Kota Padang

No	Kecamatan	Luas (Km ²)	%
1	Bungus Teluk Kabung	100,78	14,56
2	Lubuk Kilangan	85,99	12,37
3	Lubuk Bagalung	30,91	4,45
4	Padang Selatan	10,03	1,44
5	Padang Timur	8,15	1,17
6	Padang Barat	7,00	1,01
7	Padang Utara	8,08	1,16
8	Nanggalo	8,07	1,16
9	Kuranji	57,41	8,26
10	Pauh	146,29	21,05
11	Koto Tengah	232,25	33,42
	Jumlah	694,96	100

4.3.Keadaan Demografis Kota Padang Kecamatan Padang Barat Kelurahan Olo Ladang

Kota Padang yang terletak di pinggir pantai barat Sumatera dan di lembah perbukitan Bukit Barisan merupakan kota pesisir. Kehadiran pelabuhan laut begitu kental dalam kegiatan ekonomi kota. Angkutan laut memegang peran yang lebih besar dibandingkan angkutan darat. Sampai tahun 2001, komoditas utama ekspor yang berlangsung di pelabuhan tersebut antara lain batu bara dengan nilai 5,6 juta dollar AS, semen (29,8 juta dollar AS), karet (82,0 juta dollar AS) dan kelapa sawit (30,0 juta dollar AS).

Kehadiran pelabuhan Teluk Bayur menjadi magnet bagi pengembangan industri pengelolaan, yang saat ini masih berada di posisi kedua setelah subsektor angkutan. Komoditas yang tidak bisa dipungkiri yang merupakan kebanggaan Kota Padang adalah semen. Selain itu, mayoritas masyarakat kota Padang bermata pencaharian sebagai wirausahawan. Ada yang berdagang dan ada juga yang berwirausaha dengan membuka usaha Rumah Makan Padang yang sekarang bisa ditemukan di mana-mana.

Kota Padang memiliki daya tarik bagi daerah sekitarnya baik sebagai kota pariwisata, kota pendidikan maupun kota perdagangan dan jasa sehingga Kota Padang terpilih sebagai tempat tinggal dan beraktivitas. Dengan adanya fasilitas perhubungan darat (terminal regional bingkuang), laut (pelabuhan teluk bayur) dan udara (Bandara Internasional Minangkabau) mendorong masuknya para pendatang ke kota ini. Jumlah penduduk Kota Padang dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2008 penduduk Kota

Padang berjumlah 856.815 jiwa, meningkat dari tahun 2007 yang berjumlah 819.740 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk 2,07 persen per tahun. Kecamatan yang paling tinggi laju pertumbuhan penduduknya adalah Kecamatan Koto Tengah (3,85 persen). Besarnya jumlah penduduk tersebut masih merupakan masalah serius yang perlu ditangani secara berkelanjutan.

Tabel 4.2. Distribusi Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Menurut Kecamatan di Kota Padang Tahun 2007

No	Kecamatan	Jenis Kelamin		Jumlah (Orang)	Sex Ratio
		Laki-Laki (Orang)	Perempuan (Orang)		
1	Padang Utara	36.792	36.938	73.730	99,60
2	Padang Selatan	30.687	30.316	61.003	101,22
3	Padang Barat	30.030	29.865	59.895	100,55
4	Padang Timur	40.761	43.470	84.231	93,77
5	Bungus	12.480	10.920	23.400	114,29
6	Lubuk Kilangan	21.000	20.560	41.560	102,14
7	Lubuk Begalung	52.088	48.824	100.912	106,69
8	Nanggalo	26.818	29.786	56.604	90,04
9	Kuranji	57.456	56.520	113.976	101,66
10	Pauh	26.568	24.786	51.354	107,19
11	Koto Tengah	75.900	77.175	153.075	98,35
Jumlah		410.580	409.160	819.740	100,35

Olo Ladang adalah salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Padang Barat yang memiliki jumlah penduduk sebanyak 8.396 jiwa yang terdiri dari 1.325 kepala keluarga (KK). Mereka tersebar di 4 RW dan 18 RT. Keberadaan Kelurahan Olo Ladang yang berada di pusat perdagangan merupakan salah satu potensi bagi masyarakat untuk mengembangkan usahanya. Baik itu berupa perdagangan kecil-kecilan maupun berskala besar. Sehingga, secara tidak langsung dapat menggantungkan hidup dari perdagangan tersebut dan sekaligus juga mendongkrak ekonomi masyarakat.

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1. Pendahuluan

Gempa bumi adalah getaran seismik yang disebabkan oleh pecahannya atau bergesernya bebatuan di suatu tempat di dalam kerak bumi. Sebuah gempa bumi dapat disebabkan oleh pergerakan tiba-tiba sepanjang patahan dan dapat juga disebabkan oleh aktivitas vulkanik.

Bencana alam gempa bumi yang terjadi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat telah menimbulkan banyak kerugian bagi masyarakat, tidak hanya kerugian materi tetapi juga korban jiwa. Korban jiwa di seluruh Sumbar sebanyak 1.117 orang, luka-luka 2.900 dan mengungsi 410 orang. Sedangkan di Kota Padang dampak yang ditimbulkan oleh gempa tersebut yaitu: hilang 2 orang, meninggal 383 orang (termasuk 11 orang yang alamatnya tidak diketahui dan 39 orang berasal dari luar Kota Padang), luka berat 411 orang dan luka ringan 771 orang.

Korban jiwa meninggal terbanyak di Kecamatan Padang Barat berjumlah 81 orang dan yang paling sedikit di Kecamatan Lubuk Kilangan sebanyak 5 orang. Selain itu, tercatat lebih dari 200.000 rumah rusak berat dan sedang, dan 78.604 rumah rusak ringan. Selain korban harta dan nyawa, kejadian gempa bumi telah menimbulkan rasa takut dan was-was kepada masyarakat yang pada akhirnya akan berdampak terhadap terganggunya aktivitas masyarakat dalam

menjalani hidup dan kehidupannya. Secara umum kejadian gempa bumi akan menimbulkan kerugian fisik tetapi juga non fisik.

Untuk mengetahui sejauhmana dampak gempa bumi 30 September 2009 Sumatera Barat terhadap harga tanah, maka dikumpulkan pendapat dari responden dengan menyebarkan 100 kuesioner yang dibagikan kepada responden yang berdomisili di Kelurahan Olo Ladang Kecamatan Padang Barat Kota Padang.

Selanjutnya untuk menganalisis hubungan antara persepsi terhadap harga tanah (variabel dependen) maka masing-masing variabel sosial ekonomi (independen) seperti umur, jenis kelamin, status perkawinan, jumlah keluarga, pendidikan, kegiatan ekonomi, status migrasi, jarak ke daerah tepian pantai, jarak ke pusat kota, lebar jalan, dan kemacetan akan dikelompokkan secara tersendiri. Sedangkan persepsi terhadap harga tanah dalam penelitian ini merupakan variabel dependen dikelompokkan menjadi dua, yaitu murah dan mahal.

5.2. Analisis Hasil Tabulasi Silang

Berikut hasil tabulasi silang antara masing-masing variabel dependen maupun variabel independen.

1. Umur Responden

Umur di dalam penelitian ini diduga memiliki pengaruh terhadap persepsi harga tanah di kawasan pantai Padang pasca terjadinya gempa bumi 30 September 2009 di Sumatera Barat. Karena karakteristik umur responden tersebut sangat beragam maka untuk memudahkan dalam melakukan analisis penulis menggolongkannya yang terdiri dari: responden yang berumur kurang dari 20

tahun atau 20 tahun sampai 30 tahun, 31-40 tahun, 41-50 tahun, dan 51 tahun sampai 60 tahun atau lebih dari 60 tahun.

Tabel 5.1. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Umur Responden

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Umur Responden (Tahun)				Total
	≤20-30	31-40	41-50	51≥60	
Murah	70,8	70,6	76,5	78,6	75
Mahal	29,2	29,4	23,5	21,4	25
Total	100 (24)	100 (17)	100 (17)	100 (42)	100 (100)

Pada tabel 5.1. memperlihatkan bahwa tidak ada hubungan yang signifikan antara umur dan persepsi terhadap harga tanah masyarakat di kawasan pantai Padang. Misalnya pada kelompok umur kurang dari 20 tahun atau 20 tahun sampai 30 tahun responden yang menyatakan harga tanah menjadi murah sebesar 70,8 persen dan kemudian mengalami penurunan menjadi 70,6 persen pada kelompok umur antara 31-40 tahun. Kemudian pada kelompok umur 41-50 tahun meningkat kembali menjadi sebesar 76,5 persen, dan pada kelompok umur 51-60 tahun juga terdapat peningkatan sebesar 78,6 persen. Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa persepsi responden terhadap harga tanah setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 tidak tergantung pada tingkat umur berapa pun itu.

Begitu pula untuk responden yang menyatakan bahwa harga tanah tetap mahal pasca terjadinya gempa bumi 30 September 2009 di Sumatera Barat yaitu umur kurang dari 20 tahun atau 20 tahun sampai 30 tahun sebesar 29,2 persen dan kemudian mengalami peningkatan kembali menjadi sebesar 29,4 persen pada kelompok umur antara 31-40 tahun. Tapi pada kelompok umur antara 41-50 tahun

turun menjadi sebesar 23,5 persen, kemudian pada usia 51 tahun sampai 60 tahun atau lebih dari 60 tahun juga mengalami penurunan menjadi 21,4 persen. Jadi semakin memperkuat bahwa persepsi responden terhadap harga tanah setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat tidak ditentukan oleh batas umur responden.

2. Jenis Kelamin

Jenis kelamin merupakan salah satu variabel yang diduga mempengaruhi persepsi responden terhadap harga tanah warga masyarakat di pantai Padang.

Tabel 5.2. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Jenis Kelamin Responden

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Jenis Kelamin		Total
	Laki-laki	Perempuan	
Murah	83,3	69,0	75
Mahal	16,7	31,0	25
Total	100 (42)	100 (58)	100 (100)

Tabel 5.2. Adalah hubungan antara persepsi responden terhadap harga tanah dan jenis kelamin, terlihat bahwa responden laki-laki yang menyatakan bahwa harga tanah menjadi murah atau turun pasca terjadinya gempa bumi 30 September 2009 di Sumatera Barat adalah sebesar 83,3 persen dan pada responden perempuan mengalami penurunan menjadi sebesar 69,0 persen. Sedangkan responden yang menyatakan bahwa harga tanah tetap mahal pasca gempa Sumbar untuk responden laki-laki adalah sebesar 16,7 persen dan pada responden perempuan terjadi peningkatan sebesar 31,0 persen. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa jenis kelamin mempengaruhi persepsi responden

terhadap harga tanah warga masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya bumi pada tanggal 30 September 2009.

3. Status Perkawinan

Pada tabel 5.3. berikut memperlihatkan korelasi antara persepsi responden terhadap harga tanah dan status perkawinan warga masyarakat di pantai Padang. Dari 100 responden yang diteliti status perkawinan dibagi menjadi tiga kategori yaitu belum kawin, kawin, dan duda atau janda.

Tabel 5.3. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Status Perkawinan Responden

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Status Perkawinan			Total
	Belum Kawin	Kawin	Duda/Janda	
Murah	71,4	72,5	92,3	75
Mahal	28,6	27,5	7,7	25
Total	100 (7)	100 (80)	100 (13)	100 (100)

Dari tabel 5.3 terlihat ada hubungan yang signifikan antara status perkawinan dengan persepsi responden terhadap harga tanah di pantai Padang. Hal ini diketahui dari status perkawinan responden yang belum kawin menyatakan bahwa harga tanah mengalami penurunan (murah) setelah terjadinya gempa bumi tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat yaitu sebesar 71,4 persen, meningkat menjadi 72,5 persen pada responden yang telah kawin, dan juga mengalami peningkatan menjadi 92,3 persen pada responden yang berstatus duda atau janda. Sedangkan yang menyatakan bahwa harga tanah di daerah tersebut tetap mahal yaitu responden yang berstatus belum kawin sebesar 28,6 persen, mengalami penurunan menjadi 27,5 persen untuk responden yang telah berstatus kawin, dan turun kembali menjadi sebesar 7,7 persen pada responden

yang berstatus duda atau janda. Sehingga dapat disimpulkan bahwa status perkawinan berpengaruh terhadap persepsi harga tanah di pantai Padang pasca terjadinya gempa bumi 30 September 2009.

4. Jumlah Anggota Keluarga

Jumlah keluarga atau anggota rumah tangga merupakan salah satu variabel yang diduga mempengaruhi persepsi terhadap harga tanah warga masyarakat di pantai Padang.

Tabel 5.4. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Jumlah Keluarga Responden

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Jumlah Anggota Rumah Tangga		Total
	4 orang atau lebih	3 orang ke bawah	
Murah	47,9	61,5	75
Mahal	52,1	38,5	25
Total	100 (48)	100 (52)	100 (100)

Pada tabel 5.4 menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara persepsi terhadap harga tanah dengan jumlah anggota rumah tangga responden. Misalnya responden yang memiliki jumlah keluarga 4 orang atau lebih dari 4 orang menyatakan bahwa harga tanah menjadi murah pasca terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat yaitu sebesar 47,9 persen dan mengalami peningkatan pada responden yang memiliki jumlah keluarga 3 orang atau kurang dari 3 orang menjadi sebesar 61,5 persen. Selanjutnya responden yang mempunyai anggota keluarga 4 orang atau lebih menyatakan bahwa harga tanah tetap mahal setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat yaitu sebesar 52,1 persen dan responden yang berjumlah anggota keluarganya 3 orang atau kurang dari 3 orang

mengalami penurunan menjadi sebesar 38,5 persen. Jadi dapat disimpulkan bahwa jumlah keluarga responden memiliki pengaruh yang signifikan terhadap persepsi harga tanah.

5. Pendidikan

Pendidikan responden dikelompokkan menjadi empat kategori yaitu D1 ke atas, SLTA, SLTP, dan SD. Berikut ini adalah tabel hubungan antara persepsi terhadap harga tanah dan pendidikan responden.

Tabel 5.5. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Pendidikan Responden

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Pendidikan Responden				Total
	D1 ke atas	SLTA	SLTP	SD	
Murah	69,2	70,0	92,3	85,7	75
Mahal	30,8	30,0	7,7	14,3	25
Total	100 (13)	100 (60)	100 (13)	100 (14)	100 (100)

Dari tabel 5.5 menunjukkan bahwa tidak ada hubungan yang signifikan antara persepsi terhadap harga tanah dengan pendidikan responden. Pada kelompok responden yang berpendidikan D1 ke atas yang menyatakan bahwa harga tanah mengalami penurunan menjadi murah pasca terjadinya gempa bumi 30 September 2009 di Sumatera Barat yaitu sebesar 69,2 persen, dan meningkat menjadi 70,0 persen pada responden yang tamat tamat SLTA serta mengalami peningkatan yang relatif tinggi pada kelompok responden yang tamat SLTP yaitu sebesar 92,3 persen. Tetapi pada kelompok responden tamat SD mengalami penurunan menjadi sebesar 85,7 persen.

Sedangkan yang menyatakan bahwa harga tanah tetap mahal atau naik yaitu responden yang tamat D1 ke atas sebesar 30,8 persen, dan pada responden yang

tamat SLTA mengalami penurunan kembali menjadi sebesar 30,0 persen. Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa persepsi responden terhadap harga tanah pasca terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat bukan ditentukan oleh tingkat pendidikannya.

6. Kegiatan Ekonomi

Kegiatan ekonomi responden di kawasan pantai Padang dikelompokkan menjadi beberapa kategori yaitu PNS, pegawai swasta, wirausaha, berusaha mandiri, nelayan, sekolah atau kuliah, dan tidak bekerja.

Tabel 5.6. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Kegiatan Ekonomi Responden

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Kegiatan Ekonomi/Profesi Responden							Total
	PNS	Pegawai Swasta	Wirausaha	Berusaha Mandiri	Nelayan	Sekolah/ Kuliah	Tidak Bekerja	
Murah	57,1	75,0	88,9	78,4	76,9	66,7	63,2	75
Mahal	42,9	25,0	11,1	21,6	23,1	33,3	36,8	25
Total	100 (7)	100 (12)	100 (9)	100 (37)	100 (13)	100 (3)	100 (19)	100 (100)

Dari tabel 5.6 menunjukkan bahwa tidak ada hubungan yang signifikan antara persepsi harga tanah pasca terjadinya gempa bumi 30 September 2009 di Sumatera Barat dengan kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh para responden tersebut. Misalnya pada kelompok responden yang berprofesi sebagai PNS yang menyatakan bahwa harga tanah menjadi murah yaitu sebesar 57,1 persen dan meningkatkan menjadi 75,0 persen pada pegawai swasta. Pada kelompok responden yang berprofesi sebagai wirausaha yang menyatakan harga tanah menjadi turun adalah sebesar 88,9 persen dan mengalami penurunan menjadi sebesar 78,4 persen pada kelompok responden yang berusaha mandiri.

Selanjutnya untuk responden yang menyatakan harga tanah tetap mahal setelah terjadinya bencana gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat yaitu PNS sebesar 42,9 persen, dan mengalami penurunan menjadi 25,0 persen untuk responden yang berprofesi sebagai pegawai swasta. Jadi dapat disimpulkan bahwa kegiatan ekonomi atau profesi yang dilakukan oleh masyarakat di kawasan pantai Padang tidak berpengaruh secara signifikan terhadap persepsi harga tanah di daerah tersebut.

7. Status Migrasi

Status migrasi responden merupakan variable yang diduga mempengaruhi persepsi terhadap harga tanah warga masyarakat di pantai Padang. Status migrasi responden dibagi menjadi dua yaitu migran dan non-migran.

Tabel 5.7. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Status Migrasi

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Status Migrasi		Total
	Non-migran	Migran	
Murah	52,8	72,7	75
Mahal	47,2	27,3	25
Total	100 (89)	100 (11)	100 (100)

Dari tabel 5.7 menunjukkan bahwa ada hubungan yang signifikan antara persepsi terhadap harga tanah dengan status migrasi responden. Misalnya responden yang berstatus non-migran menyatakan bahwa harga tanah menjadi murah pasca terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat yaitu sebesar 52,8 persen dan mengalami peningkatan pada responden yang berstatus sebagai migran sebesar 72,7 persen. Jadi dapat disimpulkan bahwa status

migrasi responden berpengaruh terhadap persepsi harga tanah pasca terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat.

8. Jarak ke Daerah Tepian Pantai

Jarak kedekatan dengan tepian pantai merupakan variabel yang dijadikan sebagai faktor yang mempengaruhi persepsi responden terhadap harga tanah pasca terjadinya gempa bumi 30 September 2009 di Sumatera Barat. Jarak ke daerah tepian pantai dikelompokkan menjadi 2 kategori yaitu dekat dan jauh.

Tabel 5.8. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Jarak ke Daerah Tepian Pantai

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Jarak ke Daerah Tepian Pantai		Total
	Jauh	Dekat	
Murah	64,3	79,2	75
Mahal	35,7	20,8	25
Total	100 (28)	100 (72)	100 (100)

Tabel 5.8 memperlihatkan bahwa adanya hubungan yang signifikan antara persepsi harga dengan jarak ke daerah tepian pantai. Misalnya responden yang menyatakan bahwa harga tanah menjadi murah apabila jarak ke daerah tepian pantai yang dekat yaitu sebesar 79,2 persen, sedangkan yang menyatakan harga tanah tetap mahal hanya sebesar 20,8 persen. Selanjutnya responden yang menyatakan bahwa jarak ke daerah tepian pantai yang jauh membuat harga tanah menjadi murah yaitu 64,3 persen dan mahal mengalami penurunan menjadi sebesar 35,7 persen. Jadi dari data tersebut membuktikan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara harga tanah pasca terjadinya gempa bumi tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat dengan jarak ke daerah tepian pantai.

9. Jarak ke Pusat Kota

Jarak kedekatan dengan pusat kota merupakan variabel yang dijadikan sebagai faktor yang mempengaruhi persepsi responden terhadap harga tanah di daerah pantai Padang. Jarak kedekatan dengan pusat kota dikelompokkan menjadi 2 kategori yaitu dekat dan jauh.

Tabel 5.9. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Jarak ke Pusat Kota

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Jarak ke Pusat Kota		Total
	Jauh	Dekat	
Murah	63,0	79,5	75
Mahal	37,0	20,6	25
Total	100 (27)	100 (73)	100 (100)

Dari tabel 5.9 menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara harga tanah dan jarak kedekatan dengan pusat kota. Misalnya responden menyatakan bahwa jarak kedekatan dengan pusat kota yang jauh membuat harga tanah menjadi murah yaitu sebesar 63,0 Persen dan yang menyatakan mahal hanya sebesar 37,0 persen. Sedangkan jarak kedekatan dengan pusat kota yang dekat membuat harga tanah murah adalah sebesar 79,5 persen dan yang menyatakan mahal 20,6 persen. Berdasarkan dari data tersebut membuktikan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara harga tanah dan jarak ke pusat kota.

10. Lebar Jalan

Lebar jalan merupakan variabel yang dijadikan sebagai faktor yang mempengaruhi persepsi responden terhadap harga tanah di kawasan pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Lebar jalan dikelompokkan menjadi dua kategori yaitu tidak memadai dan memadai.

Tabel 5.10. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Lebar Jalan

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Lebar Jalan		Total
	Memadai	Tidak Memadai	
Murah	76,4	71,4	75
Mahal	23,6	28,6	25
Total	100 (72)	100 (28)	100 (100)

Dari tabel 5.10 memperlihatkan bahwa terdapat hubungan yang signifikan harga tanah pasca terjadinya gempa bumi tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat dengan lebar jalan. Responden yang menyatakan bahwa lebar jalan yang memadai membuat harga tanah menjadi murah yaitu sebesar 76,4 persen dan yang menyatakan tetap mahal hanya sebesar 23,6 persen. Sedangkan responden yang menyatakan lebar jalan yang tidak memadai membuat harga tanah menjadi murah adalah 71,4 persen dan yang menyatakan mahal hanya sebesar 28,6 persen. Jadi dapat disimpulkan bahwa semakin baik atau memadai lebar jalan pasca terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat maka semakin tinggi harga tanah di daerah pantai Padang tersebut. Begitu juga sebaliknya semakin kurang memadai lebar jalan maka harga tanah akan semakin murah.

11. Kemacetan

Tingkat kemacetan lalu lintas dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 kategori yaitu tinggi dan rendah.

Tabel 5.11. Hubungan Antara Persepsi Terhadap Harga Tanah dan Kemacetan

Harga Tanah (Dalam Persentase)	Kemacetan		Total
	Tinggi	Rendah	
Murah	60,0	80,0	75
Mahal	40,0	20,0	25
Total	100 (25)	100 (75)	100 (100)

Pada tabel 5.11 menunjukkan bahwa adanya hubungan yang signifikan antara harga tanah dengan kemacetan di daerah kawasan pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Pada kelompok responden yang menyatakan bahwa tingkat kemacetan yang tinggi membuat harga tanah menjadi murah yaitu sebesar 60,0 persen dan mengalami penurunan menjadi 40,0 persen pada kelompok yang menyatakan mahal. Sedangkan tingkat kemacetan yang rendah menyebabkan harga tanah menjadi murah adalah sebesar 80,0 persen dan yang menyatakan mahal hanya sebesar 20,0 persen. Jadi harga tanah di kawasan pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat juga dipengaruhi oleh tingkat kemacetan di daerah tersebut.

5.3. Analisis Hasil Regresi Logistic

Pada penelitian yang penulis lakukan ini menggunakan analisis regresi logistic yaitu model lain dari analisis regresi untuk menjelaskan pola hubungan antara variabel independen dan dependen. Adapun variabel independen penelitian ini yaitu: jarak ke daerah tepian pantai (X1), jarak ke pusat kota (X2), lebar jalan (X3), kemacetan (X4), status migrasi (X5), dan jumlah keluarga (X6). Sedangkan variabel dependen adalah persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang (Y).

Model regresi logistik dilakukan dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$L_i = \beta_1 + \beta_2 JKTP + \beta_3 JKPK + \beta_4 LJ + \beta_5 KN + \beta_6 SM + \beta_7 JK + \mu$$

Dimana:

No	Variabel / Simbol	Definisi	Ukuran
1	L_i	Harga tanah masyarakat di pantai Padang	1 = murah; 0 = mahal
2	JKTP	Jarak ke daerah tepian pantai	1 = jauh; 0 = dekat
3	JKPK	Jarak ke pusat kota	1 = jauh; 0 = dekat
4	LJ	Lebar jalan	1 = memadai (≥ 7 m); 0 = tidak memadai (< 7 m)
5	KN	Kemacetan	1 = rendah (kecepatan rata-rata kendaraan > 30 km/jam); 0 = tinggi (kecepatan rata-rata kendaraan ≤ 30 km/jam)
6	SM	Status Migrasi	1 = migran; 0 = non-migran
7	JK	Jumlah Anggota Keluarga	1 = ≤ 3 orang; 0 = ≥ 4 orang

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5, \beta_6, \beta_7$ = Koefisien Regresi

μ = Term of Error

Selanjutnya penulis akan mengemukakan hasil estimasi dan uji koefisien regresi binary logistik dengan menggunakan software SPSS. Hal ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 5. 12. Uji Koefisien Regresi Binary Logistik

Variabel	B	S.E.	Wald	Sig.	Exp (B)
Jarak ke daerah tepian pantai (X1)	2,535	1,282	3,910	0,048	12,622
Jarak ke pusat kota (X2)	2,577	1,304	3,904	0,048	13,159
Lebar jalan (X3)	2,658	1,289	4,255	0,039	14,272
Kemacetan (X4)	0,462	2,154	0,046	0,830	1,587
Status Migrasi (X5)	3,278	1,352	5,876	0,015	26,510
Jumlah Anggota Keluarga (X6)	2,388	2,016	1,403	0,236	10,893
Konstanta	-7,913	2,125	13,862	0,000	0,000

Dari hasil pengujian model regresi logistik di atas maka dapat diperoleh persamaan variabel dependen harga tanah masyarakat di pantai Padang yaitu sebagai berikut:

$$L_i = -7,913 + 2,535 JKTP + 2,577 JKPK + 2,658 LJ + 0,462 KN + 3,278 SM + 2,388 JK + \mu$$

Berdasarkan keterangan hasil regresi tersebut maka dapat dijelaskan pengaruh yang diberikan oleh variabel independen yaitu: (JKTP, JKPK, LJ, KN, SM, dan JK) terhadap variabel dependen yaitu persepsi terhadap harga tanah masyarakat yang berada di kawasan pantai Padang pasca terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat adalah:

1. Variabel jarak ke daerah tepian pantai (X_1) berpengaruh positif dan secara signifikan mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel jarak ke daerah

tepiian pantai yaitu sebesar 12,622. Artinya jarak ke daerah tepiian pantai yang jauh memiliki probabilitas harga tanah yang mahal 12,622 kali lebih besar bila dibandingkan dengan jarak ke daerah tepiian pantai yang dekat.

2. Variabel jarak ke pusat kota (X2) berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel jarak ke pusat kota adalah sebesar 13,159. Hal ini berarti jarak ke pusat kota yang jauh mempunyai probabilitas harga tanah yang mahal 13,159 kali lebih besar daripada jarak ke pusat kota yang dekat.
3. Variabel lebar jalan (X3) berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel lebar jalan adalah sebesar 14,272. Artinya lebar jalan yang memadai mempunyai probabilitas harga tanah yang mahal yaitu sebesar 14,272 kali bila dibandingkan dengan lebar jalan yang tidak memadai.
4. Variabel kemacetan (X4) berpengaruh positif tetapi tidak signifikan dalam mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel kemacetan adalah sebesar 1,587, yang berarti kemacetan yang rendah memiliki probabilitas harga tanah yang mahal sebesar 1,587 kali lebih besar daripada kemacetan yang tinggi.
5. Variabel status migrasi berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel status migrasi yaitu sebesar

26,510. Artinya status migrasi responden sebagai migran memiliki probabilitas persepsi terhadap tanah yang mahal 26,510 kali lebih besar bila dibandingkan dengan responden yang berstatus non-migran.

6. Variabel jumlah keluarga berpengaruh positif tetapi tidak signifikan dalam mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel lebar jalan adalah sebesar 10,893 yang berarti responden yang memiliki jumlah keluarga 3 orang atau kurang memiliki probabilitas persepsi terhadap harga tanah yang mahal 10,893 kali lebih besar daripada responden yang memiliki jumlah keluarga 4 orang atau lebih.

5.4. Hasil Estimasi Regresi Logistik Variabel Independen

5.4.1. Jarak ke Daerah Tepian Pantai

Variabel jarak ke daerah tepian pantai mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Dari hasil regresi logistik diperoleh koefisien untuk jarak ke daerah tepian pantai yaitu sebesar 2,535 dengan nilai odd ratio sebesar 12,622. Slope dari variabel ini adalah positif. Artinya semakin jauh jarak ke daerah tepian pantai maka probabilitas kenaikan harga tanah di kawasan pantai Padang akan semakin tinggi. Begitu juga sebaliknya semakin dekat jarak ke daerah tepian pantai maka probabilitas kenaikan harga tanah masyarakat di pantai Padang akan semakin rendah. Hal ini terjadi karena jarak yang dekat dengan tepian pantai memiliki potensi tsunami

yang lebih besar bila dibandingkan dengan jarak yang jauh dengan tepian pantai jika terjadi gempa bumi di daerah Sumatera Barat tersebut.

Jika dianggap variabel lain konstan atau sama dengan nol maka akan diperoleh probabilitas variabel ini mempengaruhi kenaikan harga tanah sebagai berikut :

$$\pi(x) = \frac{e^{2,535}}{1 + e^{2,535}} = \frac{12,6164}{13,6164} = 0,9266$$

Dengan kata lain probabilitas atau peluang kenaikan harga tanah tersebut adalah 0,9266 atau sebesar 92,66 persen.

Dari hasil penelitian di atas sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Yulaikhah, dkk (2008) yang menyatakan bahwa jarak ke daerah tepian pantai memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah pasca terjadinya gempa bumi dan tsunami. Hal ini terjadi karena besarnya resiko yang akan dihadapi oleh warga masyarakat yang tinggal di daerah yang rawan bencana sehingga berdampak terhadap minat beli dan harga tanah di kawasan tersebut. Lebih lanjut dijelaskan bahwa rata-rata nilai tanah mengalami penurunan setelah terjadinya gempa bumi setelah 37,72 persen.

5.4.2. Jarak ke Pusat Kota

Variabel jarak ke pusat kota mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Dari hasil regresi logistik menunjukkan bahwa koefisien untuk variabel jarak ke pusat kota adalah sebesar 2,577 dengan nilai odd ratio sebesar 13,159. Slope dari variable jarak ke pusat

kota adalah positif. Artinya semakin jauh jarak ke pusat kota maka harga tanah akan semakin tinggi. Begitu pula sebaliknya, semakin dekat jarak ke pusat kota maka harga tanah akan semakin rendah.

Jika dianggap variabel lain konstan atau sama dengan nol maka akan diperoleh probabilitas variabel ini mempengaruhi kenaikan harga tanah masyarakat di pantai Padang sebagai berikut :

$$\pi(x) = \frac{e^{2,577}}{1 + e^{2,577}} = \frac{13,1576}{14,1576} = 0,9294$$

Jadi besarnya peluang/probabilitas kenaikan harga tanah dengan menganggap variabel lain konstan atau nol adalah sebesar 0,9294 atau sebesar 92,94 persen.

Hasil penelitian di atas sejalan dengan penelitian yang dilakukan Masayuki Nakagawa, dkk (2006) yang menyatakan bahwa jarak ke pusat kota mempengaruhi penurunan harga tanah pasca terjadi gempa bumi dan tsunami. Lebih lanjut, mereka menjelaskan bahwa setelah terjadinya banyak gempa bumi maka harga tanah di pusat kota cenderung mengalami penurunan. Hal ini diakibatkan oleh potensi bahaya yang lebih besar di pusat kota karena terdapat banyak bangunan yang tinggi sehingga dikhawatirkan akan berdampak terhadap keselamatan warga yang berada di sekitar wilayah tersebut.

5.4.3. Lebar Jalan

Variabel lebar jalan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah masyarakat yang berada di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Dari hasil regresi logistik

diperoleh koefisien untuk variabel lebar jalan adalah sebesar 2,658 dengan nilai odd ratio sebesar 14,272. Untuk variabel lebar jalan yang memiliki tanda positif mempunyai arti bahwa semakin lebar jalan di depan suatu properti tanah maka harga tanah tersebut akan semakin tinggi. Hal ini memungkinkan karena lebar jalan di depan suatu properti tanah menjadikan lokasi yang sangat strategis dan memiliki aksesibilitas yang cukup tinggi dibandingkan dengan tanah yang berlokasi di jalan kecil dan gang.

Jika dianggap variabel lain konstan atau sama dengan nol maka akan diperoleh probabilitas variabel ini mempengaruhi kenaikan harga tanah masyarakat di pantai Padang sebagai berikut :

$$\pi(x) = \frac{e^{2,658}}{1 + e^{2,658}} = \frac{14,2677}{15,2677} = 0,9345$$

Dengan kata lain probabilitas atau peluang kenaikan harga tanah di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi di Sumatera Barat dengan kriteria tersebut adalah sebesar 0,9345 atau sebesar 93,45 persen.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Yulaikhah, dkk (2008) yang menyatakan bahwa lebar jalan merupakan salah satu faktor penentu harga tanah. Variabel lebar jalan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah karena berkaitan dengan faktor lingkungan yang akan mendukung kawasan tersebut. Artinya semakin lebar jalan di depan suatu properti tanah maka harga tanah akan menjadi semakin tinggi. Begitu juga sebaliknya semakin sempit lebar jalan di depan suatu properti tanah maka harga tanah akan semakin murah.

5.4.4. Kemacetan

Variabel kemacetan juga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah masyarakat yang berada di kawasan pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Adapun hasil regresi logistik menunjukkan bahwa koefisien untuk variabel kemacetan adalah sebesar 0,462 dengan nilai odd ratio sebesar 1,587. Slope dari variabel kemacetan adalah positif. Artinya semakin tinggi tingkat kemacetan maka harga tanah akan semakin naik. Begitu juga sebaliknya, semakin rendah tingkat kemacetan maka harga tanah akan semakin rendah.

Jika dianggap variabel lain konstan atau sama dengan nol maka akan diperoleh probabilitas variabel ini mempengaruhi kenaikan harga tanah masyarakat di pantai Padang sebagai berikut :

$$\pi(x) = \frac{e^{0,462}}{1 + e^{0,462}} = \frac{1,5872}{2,5872} = 0,6135$$

Jadi besarnya peluang/probabilitas kenaikan harga tanah dengan menganggap variabel lain konstan atau nol adalah sebesar 0,6135 atau sebesar 61,35 persen.

Hasil penelitian di atas sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Masayuki Nakagawa, dkk (2006) yang menyatakan bahwa kemacetan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah. Hal ini karena tingkat kemacetan yang relatif tinggi mengindikasikan besarnya minat masyarakat terhadap kawasan tersebut sehingga harga tanah cenderung mengalami kenaikan.

5.4.5. Status Migrasi

Variabel status migrasi juga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap persepsi harga tanah masyarakat yang berada di kawasan pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Adapun hasil regresi logistik menunjukkan bahwa koefisien untuk variabel status migrasi adalah sebesar 3,278 dengan nilai odd ratio sebesar 26,510. Slope dari variable status migrasi adalah positif.

Jika dianggap variabel lain konstan atau sama dengan nol maka akan diperoleh probabilitas variabel ini mempengaruhi kenaikan harga tanah masyarakat di pantai Padang sebagai berikut :

$$\pi(x) = \frac{e^{3,278}}{1 + e^{3,278}} = \frac{26,5227}{27,5227} = 0,9637$$

Jadi besarnya peluang/probabilitas kenaikan harga tanah dengan menganggap variabel lain konstan atau nol adalah sebesar 0,9637 atau sebesar 96,37 persen.

5.4.6. Jumlah Anggota Keluarga

Variabel jumlah anggota keluarga tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah masyarakat yang berada di kawasan pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Adapun hasil regresi logistik menunjukkan bahwa koefisien untuk variabel jumlah anggota keluarga adalah sebesar 2,388 dengan nilai odd ratio sebesar 10,893. Slope dari variable jumlah anggota keluarga adalah positif.

Jika dianggap variabel lain konstan atau sama dengan nol maka akan diperoleh probabilitas variabel ini mempengaruhi kenaikan harga tanah masyarakat di pantai Padang sebagai berikut :

$$\pi(x) = \frac{e^{2,388}}{1 + e^{2,388}} = \frac{10,8917}{11,8917} = 0,9159$$

Jadi besarnya peluang/probabilitas kenaikan harga tanah dengan menganggap variabel lain konstan atau nol adalah sebesar 0,9159 atau sebesar 91,59 persen.



BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap harga tanah pasca gempa bumi Sumbar 30 September 2009 dalam hal ini studi kasus adalah di kota Padang. Maka dapat diketahui bahwa faktor-faktor tersebut terutama berasal dari faktor demografi dan fisik dari daerah dikawasan pantai Padang tersebut, dimana masing-masingnya tersebut terdiri dari jarak ke daerah tepian pantai, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kemacetan, status migrasi dan jumlah tanggungan atau jumlah anggota keluarga masyarakat pantai Padang

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan terlihat hampir secara umum warga tahu akan bahaya lokasi pemukiman mereka terhadap efek yang ditimbulkan akibat gempa dan tsunami, serta adanya kesadaran dan keinginan dari warga untuk memperoleh daerah yang lebih baik dan aman bagi tempat bermukim mereka. Hampir secara umum pula warga mengakui bahwa pasca gempa yang terjadi pada tanggal 30 September tahun 2009 silam, kenaikan harga begitu dirasakan di daerah ketinggian, dan penurunan baik dalam hal harga dan minat warga terhadap area permukiman di wilayah pinggiran pantai Padang yang merupakan zona rawan akan bahaya gempa dan tsunami.

Sehingga dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa :

1. Jarak ke daerah tepian pantai mempunyai hubungan yang signifikan atau mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap harga tanah setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Nilai odd ratio untuk variabel jarak ke daerah tepian pantai yaitu sebesar 12,622. Artinya jarak ke daerah tepian pantai yang jauh memiliki probabilitas harga tanah yang mahal 12,622 kali lebih besar bila dibandingkan dengan jarak ke daerah tepian pantai yang dekat.
2. Jarak kedekatan dengan pusat kota memiliki hubungan yang signifikan dengan harga tanah masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi pada tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Nilai odd ratio untuk variabel jarak ke pusat kota adalah sebesar 13,159. Hal ini berarti jarak ke pusat kota yang jauh mempunyai probabilitas harga tanah yang mahal 13,159 kali lebih besar daripada jarak ke pusat kota yang dekat.
3. Lebar jalan memiliki hubungan yang signifikan dengan harga tanah masyarakat di pantai Padang pasca terjadinya gempa bumi tanggal 30 September 2009 di Sumatera Barat. Nilai odd ratio untuk variabel lebar jalan adalah sebesar 14,272. Artinya lebar jalan yang memadai mempunyai probabilitas harga tanah yang mahal yaitu sebesar 14,272 kali bila dibandingkan dengan lebar jalan yang tidak memadai.
4. Kemacetan memiliki hubungan yang positif tetapi tidak signifikan dalam mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel kemacetan

adalah sebesar 1,587, yang berarti kemacetan yang rendah memiliki probabilitas harga tanah yang mahal sebesar 1,587 kali lebih besar daripada kemacetan yang tinggi.

5. Status migrasi berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel status migrasi yaitu sebesar 26,510. Artinya status migrasi responden sebagai migran memiliki probabilitas persepsi terhadap tanah yang mahal 26,510 kali lebih besar bila dibandingkan dengan responden yang berstatus non-migran.
6. Variabel jumlah keluarga berpengaruh positif tetapi tidak signifikan dalam mempengaruhi probabilitas persepsi terhadap harga tanah masyarakat di pantai Padang. Nilai odd ratio untuk variabel lebar jalan adalah sebesar 10,893 yang berarti responden yang memiliki jumlah keluarga 3 orang atau kurang memiliki probabilitas persepsi terhadap harga tanah yang mahal 10,893 kali lebih besar daripada responden yang memiliki jumlah keluarga 4 orang atau lebih.
7. Hasil regresi logistik terhadap persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang setelah terjadinya gempa bumi tanggal 30 September 2009 diperoleh nilai Overall Percentage sebesar 75%. Hal ini menginformasikan bahwa 75% persepsi harga tanah masyarakat di pantai Padang dipengaruhi oleh variabel bebas yang digunakan, yaitu jarak ke daerah tepian pantai, jarak ke pusat kota, lebar jalan, dan

kemacetan. Sementara sisanya 25% lagi dipengaruhi oleh variabel lainnya yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.

6.2 . Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan sehubungan dengan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dalam rangka mengantisipasi dan meminimalisir kerugian harta benda dan jiwa, pemerintah kota Padang diharapkan hendaknya harus lebih serius lagi menangani masalah-masalah kependudukan terutama dalam hal penyediaan serta regulasi dan pengawasan terhadap pemukiman warga disekitar pantai Padang yang rawan akan bahaya gempa dan tsunami baik dalam hal memperbaiki sarana perhubungan (jalan raya), kebersihan (drainase), dan sarana prasana penunjang lainnya yang dapat meningkatkan kewaspadaan warga terhadap bahaya gempa dan tsunami tersebut.
2. Diharapkan kepada pemerintah kota Padang agar dapat mensosialisasikan kepada warga akan bahaya gempa dan tsunami serta dapat mengarahkan warga untuk bijak dalam hal memilih lokasi pemukiman yang aman dan layak untuk ditempati warga.
3. Kepada seluruh warga masyarakat yang berada di daerah pantai Padang agar peduli terhadap kondisi lingkungan sekitarnya sehingga dapat mencegah terjadinya berbagai musibah dan bencana alam yang berasal dari kerusakan akibat kesalahan manusia, serta lebih bijak dalam penentuan daerah pemukiman yang layak bagi warga itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- Azman, Fauzi. 2005. *Kerangka Pengembangan Kota Dalam Mengantisipasi Kecendrungan Perkembangan Perkotaan*. Padang: Himpunan Mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota.
- Bank Indonesia. 2009. *Kajian Ekonomi Regional Provinsi Sumatera Barat*. Padang: Kantor Bank Indonesia Padang.
- Bappenas. 2005. *National Urban Environmental Strategy*. Jakarta: Bappenas.
- Brown, L. A., dan E. G. Moore. 1970. *The Intraurban Migration Process: A Perspective*, Geografiska Annaler, Series B, halaman 1-13.
- Carlson, Plummer dan Megeary. 2006. *Physical Geology Earth Revealed, sixth edition*. New York: MC. Graw Hill.
- Clark, W. A. V. dan Onaka, J. L. 1983. *Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility*. Urban Studies, Vol. 20, halaman 47-57.
- Coupe, R. T. dan Morgan, B. S. 1981. *Towards and Fuller Understanding of Residential Mobility: A Case Study in Northampton, England*. Environment and Planning A. halaman 201-215.
- Cristanto, Joko. 1988. *Bahaya Gempa Bumi*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Dirjen Cipta Karya Departemen PU. 1999. *Pengembangan Kawasan Perkotaan, Kawasan Perdesaan dan Kawasan Tertentu Menuju Indonesia Baru*. Jakarta: Dirjen Cipta Karya Departemen PU.
- Djojodipuro, Marsudi. 1992. *Teori Lokasi*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Ghozali, Imam. 2005. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP.
- Umar. 2003. *Strategic Management In Action*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Hadi, S. 2000. *Metodologi Research*. Jilid 2. Yogyakarta: Andi Offset.
- Hamblin, Kenneth. 1986. *The Earth's Dynamic Systems: a Text Book in Physical Geology Third Edition*. Minnesota: Burgess Publishing Company.

- Hinds, Robert W. 1998. *Earth Science*. Addison-Wesley.
- Kajian Lingkungan Hidup Strategis Kota Padang. 2010. *Development of Post-Earthquake bilitation and Reconstruction Plan (Padang City)*.
- Kirbani, S.B. 2007. *Bencana Letusan Gunung Api, Gempa Bumi, Tsunami, dan Penanganannya*. Yogyakarta: PSBA-UGM.
- Kivell, P. 1993. *Land And The City: Patterns And Process Of Urban Change*. London and New York: Routledge.
- Krier, Rob. 1997. *Urban Space*. New York: Rizzoli Internatinal Publicatio.
- Kristanto, Joko. 1988. *Bahaya Gempa Bumi*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Kuswartojo, T, dan Suparti, A.S. 1997. *Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: PP-PSL.
- Kusumawijaya, Marco. 2005. *Republik Tanpa Ruang Publik*. Jakarta: Ire Press dan Yayasan SET.
- Lansing, J. B. and Mueller, E. 1964. *Residential Location and Urban Mobility*. Report to the Bureau of Public Roads, U.S. Ann Arbor, Michigan: Survey Research Center, Institute for Social. The University Michigan.
- Laurens, Joyce Marcella. 2004. *Arsitektur dan Perilaku Manusia*. Jakarta: Grasindo.
- Miro, Fidel. 2005. *Penataan Transportasi Untuk Pengembangan Kawasan*. Padang: Himpunan Mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota.
- Mowen, J.C. dan Michael M. 2002. *Perilaku Konsumen*. Jilid 2. Edisi kelima. Jakarta: Erlangga.
- Murie, A. 1974. *Household Movement and Housing Choice: A Study Based on the West Yorkshire Movers Survey 1969*. Technical Report Center for Urban and Regional Studies: University of Birmingham. Birmingham.
- McCarthy, K. F. 1976. *The Household Life Cycle and Housing Choices*. Technical Report, P-5565, The Rand Corporation. Santa Monica. California.
- Nakagawa, Masayuki, dkk. 2006. *Earthquake Risks and Land Prices: Evidence From the Tokyo Metropolitan Area*. Tokyo.

- Nirwono, Lego., Hidayat, Achmad. 1986. *Pengadaan Perumahan Rakyat Dilihat dari Sisi Suplai*. Jakarta: Prisma.
- Northam, Ray M. 1975. *Urban Geography*. New York: John & Sons, Inc.
- Parikesit, Danang, dkk. 2007. *Kajian Aspek Kemasyarakatan di Dalam Pengembangan Infrastruktur Indonesia*. Jakarta: Direktorat Riset dan Pengabdian Masyarakat Universitas Indonesia.
- Poedjiadi, Anna. 2005. *Sains Teknologi Masyarakat: Model Pembelajaran Kontekstual Bermuatan Nilai*. Bandung: Rosdakarya.
- Quigley, J. and D. Weinberg. 1977. *Intraurban Residential Mobility: A Review and Synthesis*. *International Regional Science Review* 2. halaman 41-66.
- Reksohadiprodjo, Sukanto dan A.R karseno. 1994. *Ekonomi Perkotaan*. Yogyakarta: BPFE.
- Robbins, S.P. 2000. *Perilaku Organisasi : Jilid 1*. Alih Bahasa oleh Tim Indeks. Jakarta: PT Indeks Kelompok Gramedia.
- Santoso, Jo. 2006. *Menyiasati Kota Tanpa Warga*. Jakarta: Centropolis-Gramedia.
- Sastra M., Suparno; Marlina, Endy. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.
- Subagyo, P. Joko. 1997. *Metode penelitian*. Jakarta: PT. Rineksa Cipta.
- Sugiyono. 2008. *Statistik untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Supranto, J. 2001. *Statistik Teori dan Aplikasi*. Jilid 2. Jakarta : Erlangga.
- Surono. 2005. *Peran Penataan Ruang Dalam Penanganan Bencana Alam*. Jakarta: BKTRN.
- Snyder, James C, dan Anthony J. Catanese. 1986. *Pengantar Perencanaan Kota*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Tjasyono, Bayong. 2003. *Geosains*. Bandung: Penerbit ITB.
- Trisia, Niken, dkk. 2010. *Fenomena Kecenderungan Pemilihan Lokasi Bermukim di Kota Padang Pasca Isu Tsunami dan Implikasi Terhadap Penataan Ruang Kota*. Padang: Universitas Bung Hatta.

Widosari. 2010. *Mempertahankan Kearifan Lokal Rumoh Aceh dalam Dinamika Kehidupan Masyarakat Pasca Gempa dan Tsunami*. Local Wisdom-Jurnal Ilmiah Online. Vol. II. Nomor 2. Maret 2010. Halaman 27-36.

Winardi, A., dkk. 2006. *Gempa Jogja, Indonesia dan Dunia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Wikantiyoso, Respati. 2010. *Mitigasi Bencana di Perkotaan; Adaptasi atau Antisipasi Perencanaan dan Perancangan Kota (Potensi Kearifan Lokal dalam Perencanaan dan Perancangan Kota untuk Upaya Mitigasi Bencana)*. Local Wisdom-Jurnal Ilmiah Online. Vol. II. Nomor 1 Januari 2010.

Wolcott, Richard C. 1987. *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan. Chicago Illinois. p. 22-63.

Yulaikhah, dkk. 2008. *Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Gempa Bumi 27 Mei 2006 di Kecamatan Bantul dan Kecamatan Jetis Kabupaten Bantul*. Jurnal Media Teknik No. 3 Edisi Agustus 2008. Halaman 269-275.

Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: PT. Pustaka Pelajar.

[Http://merapi.vsi.esdm.go.id](http://merapi.vsi.esdm.go.id) diakses pada tanggal 21 April 2011.

[Http://sigapbencana-bansos.info/berita/2121-16-07-2010-plan-internasional-bangun-270-rumah-sementara-pasca-gempa-sumbar.html](http://sigapbencana-bansos.info/berita/2121-16-07-2010-plan-internasional-bangun-270-rumah-sementara-pasca-gempa-sumbar.html) diakses pada tanggal 21 April 2011.

