

**PENGARUH FAKTOR-FAKTOR SOSIAL-DEMOGRAFI
TERHADAP NILAI TANAH DI KABUPATEN BANTUL
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**



Oleh :

**EKO TEGUH PRIHATIN
NIM. 07162286/M**

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA
2011**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
INTISARI	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	13
C. Hipotesis.....	14
D. Batasan Operasional.....	14
E. Kebaruan (Novelty).....	15
BAB III : METODE PENELITIAN	21
A. Format Penelitian.....	21
B. Lokasi Penelitian.....	21
C. Populasi dan Sampel.....	22

D. Variabel Penelitian.....	26
E. Jenis-jenis Sumber Data.....	29
F. Teknik Pengumpulan Data.....	29
G. Analisis Data.....	30
BAB IV : GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	33
A. Aspek Historis Kabupaten Bantul.....	33
B. Keadaan Wilayah.....	35
C. Keadaan Demografi Kabupaten Bantul.....	36
D. Kondisi Pertanahan Kabupaten Bantul.....	38
BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
A. Hasil Penelitian.....	49
B. Pembahasan.....	55
BAB VI : PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

ABSTRACT

Increase of population requires land for their activities. The need is increasing while the amount of land is relatively fixed, resulting in competition for land. As a result of competition gaining ground is the increase in land values. Assessment of land use in some economic activities or in the life of the state. Factors that affect the value of land divided into four factors: economic factors; social ;politics and government; as well as physical, environmental and location. Judgments about the value of land has been done but rather focused on the value of land associated with physical factors or economic factors such land. As the city or other district, Bantul regency also experienced competition in the use of land for development. This study aimed to determine the factors affecting the socio-demographic value of land in the Bantul district of Yogyakarta Special Province

The research value of this land using the independent variables and the dependent variable. The independent variable is the number of families (X1), the pride of ownership (X2), education level (X3), the crime rate (X4), age distribution (X5), the distance to the collector road (X6). While the dependent variable (Y) is NJOP in Bantul district. Format of research using quantitative descriptive approach. The research method used is survey method. Data analysis techniques performed by the method of multiple linear regression analysis (multiple linear regression) and the analytical technique of social-demographic variables is described or explained descriptively.

Based on the survey results revealed that independent variables like the number of families, pride of ownership, education level, age distribution and the distance to the collector road affect land values. Magnitude of the influence of the five independent variables on the value of the land that is 26.6%, and there are still 73.4% caused by other factors. Independent variables together significantly influence the value of the land. Magnitude of the influence of the independent variables are jointly against the land value with the significance of 98.3%. Independent variables that individually do not significantly affect the number of families, pride of ownership, and age distribution because of its significance on the t test is greater than 5%. Number of family significance 25.9%. Pride of ownership 42.3% significance. Significance of age distribution of 22.3%. Meanwhile, a significant effect of educational level and the distance to the collector road. 1.2% level of significance of education. The distance to the collector street level of significance is 4.2%. Among the independent variables are the most influential of education with a significance level of 1.2%.

Keywords : land, land values, social-demographic factors, multiple linear regression analysis

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bertambahnya jumlah penduduk membutuhkan tanah untuk beraktifitas. Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat akan menuntut pula adanya penambahan penggunaan tanah terbangun seperti bangunan fasilitas kesehatan, perdagangan, pendidikan, perumahan, dan sebagainya. Oleh sebab itu, untuk mendukung kebutuhan fasilitas tersebut maka dibutuhkan tanah sebagai ruang gerak aktifitas.

Kebutuhan tanah semakin meningkat sementara jumlahnya relatif tetap, sehingga terjadi persaingan untuk mendapatkan tanah. Meningkatnya jumlah penduduk ini mengakibatkan kebutuhan akan tanah sebagai tempat melakukan aktifitas semakin meningkat. Peningkatan kebutuhan tanah tersebut membawa konsekuensi terjadi persaingan dalam mendapatkan tanah. Kebutuhan tanah dapat terjadi karena semua orang ingin memenuhi kebutuhannya, seperti untuk tempat tinggal, pembangunan pusat perbelanjaan, pembukaan lahan untuk bercocok tanam dan sebagainya. (2010, dalam <http://eprints.undip.ac.id/16107/>).

Sebagai akibat persaingan mendapatkan tanah adalah peningkatan nilai tanah. Orang selalu ingin memilih tanah yang baik dengan iklim yang baik, dekat pada daerah lain untuk kepentingan tertentu, dan lain-lain. Dalam hal ini nilai tanah memegang peranan

penting. Nilai menentukan permintaan atas tanah serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan tanah.

Penilaian tanah digunakan dalam beberapa kegiatan perekonomian atau dalam kehidupan bernegara, seperti menentukan nilai jual obyek pajak dalam kaitannya dengan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); mengetahui berapakah kekayaan atau aset negara untuk menentukan kemampuan membayar utang; menentukan nilai aset yang merupakan jaminan atau agunan bagi perbankan maupun BPPN dan lembaga keuangan lainnya; membantu menyusun neraca negara maupun daerah; menentukan nilai atau jumlah atau besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat yang tanahnya terkena dampak pengambilalihan/perolehan tanah untuk kegiatan/proyek pembangunan, dan lain-lain (Resmi, 2003:15)

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah menurut Eckert (dalam: Bambang Suyudi, 2003: 3), dibedakan atas empat faktor yaitu: faktor ekonomi, sosial, politik dan pemerintahan, serta fisik, lingkungan dan lokasi. Faktor sosial jelas berpengaruh pada kebutuhan dan nilai tanah. Distribusi usia, pendidikan, tingkat kejahatan dan kebanggaan kepemilikan merupakan faktor sosial yang mempengaruhi pola penggunaan lahan dan nilai-nilai. Menurut Walcott (1987, dalam Adrian Sutawijaya, 2004 : 72) Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor-faktor sosial seperti jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan,

dan distribusi usia merupakan faktor-faktor sosial yang berkaitan dengan faktor demografi, sehingga dalam penelitian ini meneliti tentang pengaruh faktor-faktor sosial yang dikaitkan dengan faktor-faktor demografi. Dalam penelitian ini juga ditambah dengan variabel jarak yaitu jarak antara bidang tanah dengan jalan kolektor. Adanya variabel jarak ke jalan kolektor tersebut sebagai faktor pengontrol, hal ini dikarenakan menurut Eckert (dalam: Bambang Suyudi, 2003: 3) nilai tanah berubah karena adanya letak relatif terhadap pusat bisnis, akses ke jalan raya, pusat perbelanjaan dan sekolah.

Penelitian tentang nilai tanah telah banyak dilakukan, berikut beberapa contoh penelitian tentang nilai tanah :

1. Deni Herdiansyah (2008) Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Jarak Dari Jalan Utama Dan Kepadatan Penduduk Terhadap Harga Tanah Di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Ria Indri Wredati (2008) Kajian Nilai Tanah Di Daerah Sub Urban Studi Kasus Di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul;
3. Ahmad Zulfa Suryan (2009) Pemanfaatan Peta Foto Dalam Interpretasi Variabel-Variabel Nilai Tanah Berbasis Bidang (Studi di Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang);
4. Taufiq Tri Purwoko (2009) Persepsi Masyarakat Terhadap Nilai Sosiohistoris Tanah Sultan Grond Di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Penelitian yang telah dilakukan terdahulu tersebut di atas ternyata lebih di fokuskan pada nilai tanah yang dikaitkan dengan faktor fisik maupun faktor ekonomi tanah. Penelitian tentang nilai tanah yang di kaitkan dengan faktor sosial sudah pernah dilakukan oleh Taufiq Tri Purwoko yaitu nilai sosiohistoris, sedangkan penelitian yang saya lakukan yaitu sosial-demografi. Penelitian nilai tanah yang dikaitkan dengan faktor sosial masih sangat jarang dilakukan. Padahal manusia adalah pelaku yang menentukan nilai tanah tersebut. Dengan demikian perlu diteliti tentang faktor-faktor sosial terhadap nilai tanah.

Sebagaimana kota atau kabupaten yang lain, Kabupaten Bantul juga mengalami persaingan dalam penggunaan tanah untuk pembangunan. Kabupaten Bantul adalah sebuah kabupaten pada Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta di Negara Kesatuan Republik Indonesia yang Ibu kotanya adalah Bantul. Kabupaten ini di sebelah utara berbatasan dengan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman, di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Gunung Kidul, di sebelah selatan berbatasan dengan Samudra Hindia, serta di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo. Obyek wisata Pantai Parangtritis terdapat di wilayah kabupaten ini. Kabupaten Bantul terdiri atas 17 kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah desa dan kelurahan. Pusat pemerintahan di Kecamatan Bantul, sekitar 11 km sebelah selatan Kota Yogyakarta. Kampus Institut Seni Indonesia, dan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY) terletak di kabupaten ini. Beberapa perguruan tinggi lain juga melakukan pembangunan

kampusnya di wilayah Kabupaten Bantul, antara lain Institut Sains & Teknologi Akprind Yogyakarta. Bagian selatan kabupaten ini berupa pegunungan kapur, yakni ujung barat dari Pegunungan Sewu. Sungai besar yang mengalir di antaranya Kali Progo membatasi kabupaten ini dengan Kabupaten Kulon Progo, Kali Opak, Kali Tapus, beserta anak-anak sungainya (2010, dalam http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Bantul).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah faktor-faktor sosial-demografi mempengaruhi nilai tanah di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Batasan Masalah

Mengingat keterbatasan waktu penelitian, untuk mengoptimalkan dan memfokuskan penelitian, maka penulis melakukan pembatasan sebagai berikut :

1. Nilai tanah yang diteliti adalah nilai tanah menurut Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Kabupaten Bantul;
2. Faktor-faktor sosial-demografi yang mempengaruhi nilai tanah di daerah Kabupaten Bantul adalah sebagai berikut :
 - a. jumlah keluarga;
 - b. kebanggaan kepemilikan;

- c. tingkat pendidikan;
- d. tingkat kejahatan;
- e. distribusi usia;
- f. jarak ke jalan kolektor.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah faktor-faktor sosial-demografi mempengaruhi nilai tanah di Kabupaten Bantul;

E. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan praktis dari penelitian ini adalah:
 - a. bahan informasi mengenai nilai tanah di Kabupaten Bantul;
 - b. bahan informasi mengenai faktor-faktor sosial-demografi yang mempengaruhi nilai tanah di Kabupaten Bantul;
 - c. sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi pemerintah dalam mengambil kebijakan pertanahan khususnya tentang keterkaitan antara faktor-faktor sosial-demografi dan nilai tanah di Kabupaten Bantul
2. Kegunaan ilmiah dari penelitian ini adalah untuk penelitian selanjutnya yang sejenis perlu diamati pengaruh sosial-demografi terhadap kecenderungan pensertifikatan tanah di suatu wilayah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa variabel bebas seperti jumlah keluarga, kebanggaan kepemilikan, tingkat pendidikan, distribusi usia dan jarak ke jalan kolektor berpengaruh terhadap nilai tanah. Besarnya pengaruh kelima variabel bebas tersebut terhadap nilai tanah yaitu dari nilai $R^2 = 0,266$ atau 26,6 % , dan masih ada 73,4 % yang disebabkan oleh faktor lain.
2. Variabel-variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap nilai tanah. Besarnya pengaruh variabel-variabel bebas tersebut secara bersama-sama terhadap nilai tanah dengan signifikansi 98,3 %
3. Variabel-variabel bebas secara individu yang berpengaruh tidak signifikan yaitu jumlah keluarga, kebanggaan kepemilikan, dan distribusi usia karena signifikannya pada uji t lebih besar dari pada 0,05. Jumlah keluarga signifikannya 0,259. Kebanggaan kepemilikan signifikansinya 0,423. Distribusi usia signifikansinya 0,223. Sedangkan, yang berpengaruh signifikan yaitu tingkat pendidikan dan jarak ke jalan kolektor. Tingkat pendidikan signifikansinya 0,012. Jarak ke jalan kolektor taraf signifikansinya 0,042. Diantara variabel-variabel bebas tersebut yang paling berpengaruh yaitu tingkat pendidikan dengan signifikansi sebesar 98,2%.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis serta kesimpulan, maka dapat disarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. Penilaian tanah yang digunakan dalam beberapa kegiatan perekonomian atau dalam kehidupan bernegara juga harus memperhatikan faktor sosial-demografi, karena berdasarkan penelitian ini jelas-jelas bahwa faktor sosial-demografi berpengaruh terhadap nilai tanah.
2. Dalam penelitian sejenis yang lebih lanjut disarankan untuk memasukkan variabel-variabel lain, misalnya adanya jarak dari jalan lokal dan jarak dari fasilitas-fasilitas umum yang digunakan sebagai faktor pengontrol ataupun menggunakan format penelitian secara kualitatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. (2010). *Kabupaten Bantul Dalam Angka 2010*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul, Yogyakarta.
- Haryanto, Yenpi. (2008). *Minat Masyarakat Dalam Pensertipikatan Tanah Di Kecamatan Danau Teluk Kota Jambi Provinsi Jambi*. Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Herdiansyah, Deni. (2008). *Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Jarak Dari Jalan Utama Dan Kepadatan Penduduk Terhadap Harga Tanah Di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (2010). Bantul
- Martanto, Rochmat (2007). *Metodologi Penelitian*. Buku Materi Pokok MKK 73638/3 SKS/MODUL I-IX. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Mendatu, Achmanto. *Apakah sosial?*. (Online). <http://psikologi-online.com/apakah-sosial> (diakses 2 Desember 2010).
- Munir, Rozy, Drs dan Drs. Budiarto (1984). *Teknik Demografi*. Jakarta: Bina Aksara.
- Purwoko, Taufik Tri. (2009). *Persepsi Masyarakat Terhadap Nilai Sosiohistoris Tanah Sultan Ground Di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Resmi, Siti. (2003). *Urgensi Penilaian Properti Dalam Tatanan Ekonomi Masyarakat: Usahawan No. 03 TH XXXII Maret 2003* (Online). <http://korup5170.files.wordpress.com/2008/11/06/penilaian-properti.pdf> (diakses 27 Februari 2011).
- Setiyarso, Budi. (2007). *Antroposfer*, (Online). <http://geourban.wordpress.com/2008/11/11/materi-ppl-2007-2/> (diakses 27 Februari 2011)

- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. (1989). *Metode Penelitian Survei*. PT Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta
- Suryan, Ahmad Zulfa. (2009). *Pemanfaatan Peta Foto Dalam Interpretasi Variabel-Variabel Nilai Tanah Berbasis Bidang Studi Di Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang*. Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sutawijaya, Adrian. (2004). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb Di Kota Semarang*, Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No. 1, Juni 2004 Hal: 65 – 78
(Online).<http://journal.uui.ac.id/index.php/JEP/article/view/625/551>
(diakses 3 November 2010)
- Suyudi, Bambang. (2003). *Pemodelan Nilai Tanah Dengan Teknologi Sistem Informasi Geografis Studi Kasus : Di Kabupaten Sleman Yogyakarta*, Yogyakarta: Widya Bhumi.
- Wredati, Ria Indri. (2008). *Kajian Nilai Tanah Di Daerah Sub Urban Studi Kasus Di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul*. Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
_____.(Online). <http://eprints.undip.ac.id/16107/> (diakses 2 Desember 2010).
_____.(Online). http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Bantul (diakses 21 Desember 2010).
_____.(Online).http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en|id&u=http://www.encyclopedia.com/doc/1O88socialdemograph.html&rurl=translate.google.co.id&usg=ALkJrhjRwuX-arV_qAeopHiLSMbKeITvCA (diakses 2 Desember 2010).
_____.(Online). <http://id.wikipedia.org/wiki/Keluarga> (diakses 27 Februari 2011).
_____.(Online). <http://laely-widjajati.blogspot.com/2009/12/demografi.html> (diakses 27 Februari 2011).
_____.(Online). <http://tesis08.blogspot.com/2008/11/teknik-pengambilan-sampel.html> (diakses 1 April 2011).

_____.(Online). <http://www.bantulkab.go.id> (diakses 1 Juli 2011).

_____.(Online). <http://id.wikipedia.org/wiki/jalan> (diakses 4 Agustus 2011).