

FAKTOR-FAKTOR FISIK YANG MEMPENGARUHI NILAI EKONOMI TANAH
BERDASARKAN INTERPRETASI CITRA QUICKBIRD
DI KELURAHAN NGRONGGO KECAMATAN KOTA KOTA KEDIRI

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

Afriyanti

NIM : 07162270

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

ABSTRACT

Ngronggo is one area that has a strategic position and function. It certainly affects the increase of the economic value of land in the region so it is necessary to conduct research on the economic value of land that are independent by using Quickbird imagery. With visual interpretation, the physical variables that affect land values can be tapped from Quickbird imagery. The purpose of this study are: 1) to determine the ability of Quickbird imagery in interpreting the physical variables determine the economic value of land , 2) presents an assessment model of land in ngronggo and 3) present economic value of land in the ngronggo spatially.

This research is explanatory research with a quantitative approach. The data analysis technique used is the test of rationality on the results of the physical variables of image interpretation , Such as: large areas of land (X1), form the ground plane (x2), road class (X3), aksesibilitas (X4), land use (X5), the distance to the CBD area of land (X6), plot the distance to college (X7), and the distance from ground plane to a place of worship (X8). For variables with ratio scales as large areas of land made by paired t test to compare interpretations with a large area on the certificate, while for variables with ordinal scale variables such as land forms, aksesibilitas, and test the validity of land use by comparing the results of interpretation and reality. Regression test is then performed, in which physical variables such as the independent variable (X) and land prices as the dependent variable (Y). Regression equation obtained from regression analysis is then used to estimate the economic value of land so that it can be mapped on the Economic Value of Land Map.

Based on the research has been conducted, the results obtained with a broad interpretation of test accuracy using different test showed that there was no significant difference between the area with a broad interpretation of the results on the certificate. While the accuracy of the results of testing using a test matrix to form the variable accuracy of the interpretation of the land area is 100%, 85% aksesibilitas, and land use is 100%. In the regression test results showed that 8 (eight) variables that affect the economic value of land in this new study represent 54%, and partially towards the variables that can explain the economic value of land is only 4 (four) variables, are: variable area plot (X1), form the ground plane (x2), road class (X3), and land use (X5), while other variables are not able to explain the value of land (not significant), but overall (simultaneously) all independent variables can explain the value of the land. The results of the estimated economic value of land mapped on Economic Value of Land Map is divided in 7 (seven) classes of land value with the highest land value in zone VII with a value of more than Rp. 1,200,000.00 / m² and lowest land values in zone I with land value of less than Rp 200,000.00 / m².

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI.....	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Batasan Penelitian	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Telaah Pustaka	11
1. Pengertian Harga, Nilai, Harga Tanah, Nilai Tanah, dan Penilaian..	11
2. Pengertian Nilai Tanah dan Nilai Ekonomi Tanah	13
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah.....	14
4. Citra Quickbird.....	17
5. Interpretasi Citra	18
6. Analisis Regresi Linear Berganda	21
7. Peta Zona Nilai Tanah	24
B. Kerangka Teori	24
C. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	27

D. Hipotesis	29
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	30
B. Lokasi Penelitian	30
C. Jenis – Jenis Sumber Data	31
D. Teknik Pengumpulan Data	32
E. Teknik Analisis Data	33
F. Tahapan Penelitian	38
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	42
A. Letak dan Wilayah Administrasi.....	42
B. Keadaan Fisik Daerah Penelitian.....	42
C. Keadaan Sosial Ekonomi	44
D. Sarana dan Fasilitas	46
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Pengumpulan Data Hasil Penelitian.....	48
1. Penentuan Sampel	49
2. Plotting Data Transaksi	51
3. Interpretasi Citra	51
4. Uji Ketelitian Hasil Interpretasi Citra	57
B. Analisis Data Hasil Penelitian	63
C. Penghitungan Nilai Ekonomi Tanah.....	71
D. Pemetaan Zona Nilai Ekonomi Tanah	71
BAB VI PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	80
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	82

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pada era globalisasi seperti saat ini, pembangunan selalu dilakukan secara terus-menerus sehubungan dengan semakin meningkatnya kegiatan manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Kegiatan manusia tersebut tentunya tidak akan pernah lepas dari tanah, baik itu untuk bertempat tinggal, bercocok tanam, usaha, bahkan ketika mati pun manusia memerlukan tanah. Tingginya permintaan akan tanah menyebabkan luas penguasaan dan kepemilikan tanah semakin lama cenderung semakin menyempit, baik tanah pertanian maupun non pertanian, bahkan di kota-kota besar pembangunan tidak lagi mengarah secara horisontal tetapi lebih mengarah secara vertikal. Inilah bentuk realitas nyata dari kebutuhan tanah yang semakin meningkat sedangkan *supply* tanah relatif terbatas.

Tanah mempunyai karakteristik *unique location* dan tidak dapat dipindahkan (*perfectly immobile*) sehingga tiap bidang tanah mempunyai keunikan yang tidak dapat diduplikasi bidang yang lain. Akibat adanya karakteristik ini, maka nilai tanah akan sangat bervariasi untuk tiap daerah, karena nilai tanah yang terjadi merupakan hasil interaksi antara penawaran dan permintaan, sehingga sesuai dengan hukum ekonomi bila permintaan tinggi maka harga cenderung untuk naik. Dalam ilmu ekonomi, suatu pasar dikatakan

seimbang apabila barang yang ditawarkan dapat memenuhi permintaan yang ada. Untuk tanah hal tersebut sulit tercapai, karena kebutuhan akan tanah cenderung selalu meningkat, sedangkan di sisi lain luas tanah yang ditawarkan (tersedia), tidak bertambah bahkan cenderung tetap, karena itulah tanah mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi. Tingginya nilai ekonomi tanah ditambah dengan selalu meningkatnya harga tanah dari waktu ke waktu menyebabkan tanah mengalami disfungsi sebagai komoditi investasi oleh pemilik modal besar. Hal ini jika tidak diatur dan dikendalikan akan berakibat pada terbentuknya pasar monopsoni.

Perkembangan nilai tanah yang tidak terkontrol dan sulit diprediksi bahkan seringkali berpihak kepada pemilik modal besar pada akhirnya akan mengganggu kegiatan pembangunan, salah satu penyebabnya yakni karena informasi akan nilai tanah/nilai pasar yang sangat minim. Hal ini dapat kita lihat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan atau kegiatan lainnya yang membutuhkan tanah dalam jumlah besar, di mana dalam penentuan nilai pasar wajar, relatif sulit menentukan faktor-faktor yang berperan di dalam nilai tanah tersebut. Oleh karena itu, Informasi tentang nilai tanah yang obyektif dan adil (*fair*) sangat diperlukan, dan informasi tersebut dapat diperoleh dengan pembuatan model yang representatif.

Ada beberapa pendekatan penilaian tanah yang telah dikenal dan dicoba, misalnya: (a) pendekatan data pasar (*market data approach*) yaitu penilaian tanah berdasarkan perbandingan antara tanah yang dinilai dengan tanah

lain yang sejenis (mirip) yang telah dijual di pasaran, (b) Pendekatan biaya (*cost approach*), yaitu pendekatan penilaian properti dengan cara memperkirakan biaya pembangunan bangunan baru kemudian dikurangi biaya penyusutannya dan ditambah dengan nilai tanahnya, (c) pendekatan pendapatan (*income approach*), yaitu pendekatan penilaian properti yang didasarkan pada pendapatan bersih pertahun ditambah kapital untuk properti tersebut, (d) pendekatan keuntungan (*profit approach*), yaitu pendekatan penilaian properti untuk menilai harta-harta istimewa seperti hotel, bioskop, restoran, SPBU, dll., dan (e) pendekatan sisa (*residual approach*), yaitu pendekatan untuk menilai harta tanah yang mempunyai potensi (prospek) untuk dibangun seperti perumahan, perindustrian, perniagaan, dan perkantoran. Selain dengan beberapa pendekatan di atas, penilaian tanah juga dapat dilakukan dengan menggunakan alat analisis yang memungkinkan kita untuk membuat perkiraan nilai tanah berdasarkan variabel-variabel yang mempengaruhinya, misalnya dengan menggunakan analisis regresi linear berganda. Pada analisis ini harga pasar tanah diperankan sebagai variabel dependen (Y) dan faktor-faktor penentu nilai tanah diperankan sebagai variabel independen (X).

Sesuai dengan yang dimandatkan oleh Perpres No. 10 tahun 2006 bahwa satu-satunya lembaga yang bertanggung jawab dan diberi kewenangan menyelenggarakan kebijakan dan pengelolaan pertanahan secara nasional, regional dan sektoral termasuk di dalamnya dalam hal pelaksanaan survei dan pemetaan potensi tanah adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPN RI).

Salah satu tugas BPN RI yakni melaksanakan survei dan pemetaan potensi tanah, kegiatan survei potensi tanah dimulai dari perumusan kebijakan teknis hingga pada pelaksanaan survei penilaian dan pemetaan nilai tanah, nilai ekonomi kawasan dan nilai aset pertanahan. Berdasarkan penyelenggaraan kebijakan dan pengelolaan pertanahan tersebut di atas, maka selayaknya BPN RI menyajikan informasi mengenai nilai ekonomi tanah, karena selama ini belum ada lembaga pengelola nilai tanah dan aset pertanahan yang berkompeten, profesional, independen dan adil (*fair*). Lembaga-lembaga penilaian tanah dan aset pertanahan saat ini masih terpola kepada masing-masing kepentingan. Contohnya penilaian untuk pajak, penilaian standar akuntansi berbeda dengan standar pengelolaan kekayaan negara.

Dihadapkan pada permasalahan tersebut muncul sebuah konsep mengenai pemetaan Zona Nilai Ekonomi Tanah yang menampilkan informasi mengenai potensi dan nilai ekonomi tanah di suatu wilayah sebagai kebutuhan dan rujukan nasional yang diharapkan dapat mengatasi permasalahan-permasalahan mendasar yang terkait dengan nilai dan penilaian aset tanah, yang nantinya dapat digunakan sebagai rujukan bagi berbagai kegiatan yang terkait dengan nilai ekonomi tanah, seperti jual beli, perpajakan, pengadaan tanah untuk pembangunan, tukar menukar, jaminan kredit, analisis ekonomi kawasan dan sebagainya.

Untuk mewujudkan tersedianya informasi nilai ekonomi tanah perlu dimanfaatkan suatu teknologi yang dapat menunjang percepatan penyediaan

informasi nilai ekonomi tanah itu sendiri, salah satunya yakni dengan memanfaatkan teknologi penginderaan jauh. Perkembangan data penginderaan jauh saat ini menunjang tersedianya informasi yang bersifat spasial dan mutakhir. Salah satu satelit penginderaan jauh yang mampu menghasilkan citra dengan resolusi besar sehingga dimungkinkan untuk dimanfaatkan dalam pemetaan skala besar ialah satelit Quickbird. Satelit Quickbird merupakan produk penginderaan jauh yang dapat menghasilkan citra satelit komersial dengan resolusi 0.61 meter untuk pankromatik dan 2.44 meter untuk multisepektral, sehingga mampu menyajikan kondisi yang sesuai dengan lapangan berupa kenampakan spasial dan mampu memberikan analisa kewilayahan dengan detail.

Penelitian mengenai pemanfaatan citra Quickbird untuk pemetaan sudah seringkali dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu, antara lain oleh Wiwid Nugroho (2008) yang melakukan penelitian mengenai Pemanfaatan citra satelit Quickbird untuk pemodelan rawan sengketa pertanahan di Kecamatan Mergangsan Kota Yogyakarta dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa citra satelit Quickbird dapat digunakan untuk interpretasi variabel-variabel rawan sengketa pertanahan. Dari hasil uji interpretasi diperoleh ketelitian sebesar 93,15 % untuk variabel aksesibilitas, 90,91 % untuk variabel kepadatan bangunan, dan 93,12 % untuk variabel pembangunan/perkembangan kota.

Sementara hasil penelitian yang dilakukan oleh Jeje Fahrudin (2009) mengenai pemanfaatan citra Quickbird untuk evaluasi perubahan penggunaan

lahan zona pertanian berdasarkan rencana umum tata ruang Kota Klaten Provinsi Jawa Tengah menunjukkan bahwa citra Quickbird dapat dimanfaatkan dalam evaluasi perubahan penggunaan lahan zona pertanian dengan hasil akhir penelitian berupa Peta Evaluasi Perubahan Penggunaan Lahan Zona Pertanian dengan skala 1: 50.000, dan didapatkan hasil uji interpretasi diperoleh ketelitian sebesar 86.95 %.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti-peneliti terdahulu mengenai pemanfaatan citra Quickbird maka penulis tertarik melakukan penelitian mengenai pemanfaatan citra Quickbird untuk pemetaan Zona Nilai Ekonomi Tanah yang kiranya sangat mendukung untuk menampilkan Zona Nilai Ekonomi Tanah yang lebih detail karena dalam pemetaan Zona Nilai Ekonomi Tanah itu sendiri diperlukan data dasar spasial berupa peta skala minimal 1:10000. (Doni Prasetyoadi, 2009 dalam <http://bpn20-2008.blogspot.com/2009/01/penilaian-tanah.html>, diakses tanggal 12 November 2010).

Perkembangan aktifitas ekonomi di Kelurahan Ngronggo Kecamatan Kota Kota Kediri semakin lama dirasa semakin meningkat, dikarenakan banyaknya sarana maupun pra sarana yang tersedia di kelurahan tersebut, baik itu sarana pendidikan seperti STAIN, MTsN, pesantren, dan MAN. Sarana perkantoran seperti Kantor Pengadilan Agama, Kantor Samsat, dan Kantor Catatan Sipil kota Kediri. Yang paling penting lagi karena adanya pusat perdagangan yakni pasar tradisional dan adanya akses jalan provinsi yang

menghubungkan ibu kota Provinsi Jawa Timur dengan kabupaten-kabupaten di wilayah selatan Provinsi Jawa Timur (Tulungagung, Trenggalek, dan Blitar) .

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Kediri, sebagian besar bidang tanah di Kelurahan Ngronggo telah disertipikatkan. Hal ini menunjukkan betapa besarnya *animo* masyarakat Kelurahan tersebut akan legalisasi kepemilikannya, yang dimungkinkan karena posisi dan fungsi strategis dari kelurahan tersebut. Selain itu, keadaan yang demikian tentunya juga akan memunculkan suatu *multiple effect* bagi masyarakat yang tinggal di sekitarnya, terutama memberikan stimulus bagi para wirausahawan untuk membangun usaha yang tentu membutuhkan “ruang” untuk usahanya. Dalam konteks ini, kebutuhan akan “ruang” tersebut lebih dimaknai sebagai tingkat permintaan tanah yang semakin meningkat. Permintaan tanah yang semakin meningkat tersebut dapat dipastikan akan membawa dampak pada peningkatan nilai ekonomi tanah. Namun sayangnya hingga saat ini belum pernah diteliti kondisi riil mengenai nilai ekonomi tanah maupun Zona Nilai Ekonomi Tanah di Kelurahan Ngronggo Kecamatan Kota Kota Kediri. Oleh karena itu penulis berasumsi bahwa perlu kiranya dilakukan suatu penelitian yang mampu menghasilkan penilaian terhadap bidang-bidang tanah di Kelurahan Ngronggo sekaligus disajikan dalam bentuk Peta Zona Nilai Ekonomi Tanah dengan memanfaatkan citra Quickbird melalui interpretasi citra terhadap variabel-variabel fisik yang mempengaruhi nilai ekonomi tanah yang kemudian dianalisis dengan analisis regresi linear berganda.

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis tertarik mengadakan penelitian dengan judul “FAKTOR-FAKTOR FISIK YANG MEMPENGARUHI NILAI EKONOMI TANAH BERDASARKAN INTERPRETASI CITRA QUICKBIRD DI KELURAHAN NGRONGGO KECAMATAN KOTA, KOTA KEDIRI.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang tersebut di atas, penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah variabel-variabel fisik yang mempengaruhi nilai ekonomi tanah dapat diinterpretasi melalui citra Quickbird ?
2. Apakah permodelan penilaian tanah dengan analisis regresi linear berganda dengan memanfaatkan variabel-variabel hasil interpretasi citra Quickbird dapat dilakukan?
3. Bagaimana penyajian nilai ekonomi tanah secara spasial dari hasil perhitungan nilai ekonomi tanah berdasarkan model yang dihasilkan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

- a. Untuk mengetahui kemampuan citra Quickbird dalam menginterpretasi variabel-variabel fisik penentu nilai ekonomi tanah.
- b. Menyajikan suatu model penilaian tanah di Kelurahan Ngronggo dengan Analisis Regresi Linear Berganda.

- c. Menyajikan nilai ekonomi tanah secara spasial di Kelurahan Ngronggo Kecamatan Kota Kota Kediri.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Diharapkan dapat sebagai informasi dan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai nilai tanah di Kelurahan Ngronggo Kecamatan Kota Kota Kediri.
- b. Sebagai referensi bagi masyarakat, swasta, dan pemerintah setempat dalam melakukan suatu transaksi tanah yang adil (*fair*) dan seimbang.

D. Batasan Penelitian

Batasan penelitian yang dibahas dalam penulisan ini adalah :

- a. Citra Quickbird pada penelitian ini merupakan hasil perekaman tahun 2005 yang telah mengalami koreksi radiometrik dan koreksi geometrik dan telah ditransformasi ke dalam sistem koordinat Transverse Mercator 3 derajat (TM-3°). Digunakan sebagai sumber data utama untuk memperoleh variabel-variabel penilaian tanah melalui interpretasi secara visual.
- b. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini hanya variabel fisik yang mempengaruhi nilai ekonomi tanah yang dapat diinterpretasi dari citra secara visual seperti ; luas bidang tanah, bentuk bidang tanah, kelas jalan, aksesibilitas, penggunaan tanah, jarak bidang tanah ke *Central Business*

Discrit (CBD), jarak bidang tanah ke perguruan tinggi, dan jarak bidang tanah ke tempat ibadah.

- c. Data harga tanah yang digunakan diambil dari data transaksi jual beli pada suatu bidang tanah yang diperoleh dari pemilik tanah yang baru melakukan transaksi, *real estate agent*/broker, PPAT, maupun aparat kelurahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil penelitian yang telah dilaksanakan memberi kesimpulan hal-hal sebagai berikut:

1. Variabel-variabel fisik yang mempengaruhi nilai tanah seperti: luas bidang tanah, bentuk bidang tanah, kelas jalan, aksesibilitas, penggunaan tanah, jarak bidang tanah ke CBD, jarak bidang tanah ke perguruan tinggi, dan jarak bidang tanah ke tempat ibadah dapat diinterpretasi dari citra Quickbird, terutama pada daerah terbuka dan terlihat batas-batas fisik bidang tanah. Berdasarkan hasil uji interpretasi pada luas bidang tanah dengan menggunakan uji t berpasangan (uji beda) menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan antara luas hasil interpretasi dengan luas pada sertifikat. Sedangkan hasil uji ketelitian dengan menggunakan matriks uji ketelitian interpretasi untuk variabel bentuk bidang tanah adalah 100%, aksesibilitas 85%, dan penggunaan tanah adalah 100%.
2. Pemodelan penilaian tanah dengan memanfaatkan variabel-variabel fisik hasil interpretasi citra sebagai variabel independen dalam analisis regresi berganda dapat dilakukan, dengan persamaan regresi $Y = -95117559.96 + 55962.146 X_1 - 71868685.776 X_2 + 65150080.49 X_3 + 514630.654 X_4 + 73341791.822 X_5 + 14956.38 X_6 - 11814.54 X_7 - 21794.47 X_8$, dimana dari 8 (delapan) variabel

fisik yang diteliti yaitu variabel luas bidang tanah (X_1), bentuk bidang tanah (X_2), kelas jalan (X_3), aksesibilitas (X_4), penggunaan tanah (X_5), jarak bidang tanah ke CBD (X_6), jarak bidang tanah ke perguruan tinggi (X_7), dan jarak bidang tanah ke tempat ibadah (X_8) terdapat 4 (empat) variabel bebas yang mempengaruhi nilai ekonomi tanah, yaitu: variabel luas bidang tanah (X_1), bentuk bidang tanah (X_2), kelas jalan (X_3), dan penggunaan tanah (X_5).

3. Nilai ekonomi tanah yang diperoleh dari hasil hitungan berdasarkan persamaan regresi dapat dipetakan ke dalam Peta Zona Nilai Ekonomi Tanah dengan skala 1 : 5000 yang terbagi atas 7 (tujuh) kelas nilai tanah.

B. Saran

1. Penelitian ini hanya menggunakan variabel fisik sebagai variabel bebas dalam penentuan nilai tanah, sebaiknya pada penelitian selanjutnya di Kelurahan Ngronggo ditambahkan variabel-variabel lainnya.
2. Sebaiknya penilaian tanah pada tanah pertanian dan non pertanian dilakukan secara terpisah karena variabel-variabel yang mempengaruhi nilai tanah pada tanah pertanian dan tanah non pertanian masing-masing mempunyai karakteristik berbeda.
3. Perlu kiranya dilakukan penelitian lanjutan yang diprioritaskan pada daerah dengan kemiringan untuk mengetahui sampai sejauh mana citra Quickbird dapat dimanfaatkan dalam pemetaan zona nilai ekonomi tanah
4. Mengingat pentingnya penilaian tanah ini, maka sebaiknya setiap wilayah pemerintahan (minimal satu desa) memiliki peta zona nilai tanah yang

berguna sebagai bahan informasi baik untuk kegiatan pemerintahan maupun pembangunan di daerah tersebut, dan informasi tersebut bersifat umum, di mana masyarakat juga dapat memperoleh informasi dari peta tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Algifari, 1998. Analisis Regresi Teori, kasus, dan solusi, BPFE-Yogyakarta.Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi, 1997. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Azwar, Saifuddin, 2004. Metode Penelitian, Pustaka Belajar. Yogyakarta.
- BPN, 2008. Pedoman Internal Kegiatan (P.I.K) Survei dan Pemetaan Nilai Tanah dan Kawasan. Jakarta.
- Budyanto, Eko, 2002. Sistem Informasi Geografis Menggunakan ARCVIEW GIS. Andi. Yogyakarta.
- Cholid, Narbuko dan Abu Achmadi, 2007. Metodologi Penelitian, PT. Bumi Aksara. Jakarta.
- Cristyanto, Andri, 2008. Pemanfaatan Persamaan Regresi Berganda Untuk Uji Rasionalitas Hasil Estimasi Harga Tanah Terhadap Faktor-Faktor Penentu Harga Tanah. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Ekel, Patrick Adlay dan Suharno, 2008. Analisis Regresi Sebagai Model Pengukuran Nilai Tanah. Yogyakarta.
- Ekowati, Lilik, 2006. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah pada Daerah Pariwisata di Kabupaten Badung Provinsi Bali. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Fahrudin, Jeje, 2009. Pemanfaatan Citra Quickbird Untuk Evaluasi Perubahan Penggunaan Lahan Zona Pertanian Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Klaten Provinsi Jawa Tengah. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Hidayati, Wahyu. dan Budi Harjanto (edisi pertama), 2001. Konsep Dasar Penilaian Properti, BPFE- Yogyakarta. Yogyakarta.
- Lillesand and Kiefer, 1993. Penginderaan Jauh dan Interpretasi Citra. Gadjah Mada University press. Yogyakarta.

- Mahendra R. Agus dan Sutaryono, 2004. Perbedaan Harga Tanah Pada Setiap Fungsi Jalan di Kabupaten Semarang, *Bhumi Nomor 8*. Tahun 2004.
- Ngurahmade, I Gusti, 2008. Pemanfaatan citra satelit Quickbird untuk Pemetaan Zona Nilai Tanah Kawasan Pariwisata Di Kabupaten Badung Propinsi Bali. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Nugroho, Wiwid, 2008. Pemanfaatan Citra Satelit Quickbird Untuk Pemodelan Rawan Sengketa Pertanahan Di Kecamatan Mergangsan Kota Yogyakarta. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Pabundu, Tika, 2005. Metode Penelitian Geografi. PT. Bumi Aksara. Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2010. Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Sumardianto, Firdian, 2008. Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah Di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur. Skripsi , Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Supranto, J, 1989. Metode Ramalan Kuantitatif Untuk Perencanaan. PT. Gramedia. Jakarta.
- Sutanto, 1994. Penginderaan Jauh. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Sutaryono, 2004. Dinamika Pembangunan Wilayah dan Dampaknya terhadap Nilai Tanah, *Bhumi Nomor 4*. Tahun 2004.
- Sutaryono, 2007. Dinamika Penataan Ruang Dan Peluang Otonomi Daerah. Tugu Jogja Grafika, Yogyakarta.
- Utama, Agung Mulya, 2009. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dengan Metode Quality Rating Value Estimation (QRVE). Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.

Uyanto, Stanislaus S, 2006. Pedoman Analisis Data dengan SPSS. Graha Ilmu. Yogyakarta.

<http://lalumuhamadjaelani.wordpress.com/2009/03/09/4-resolusi-penting-dalam-inderaja>, diakses tanggal 11 November 2010.

<http://bpn20-2008.blogspot.com/2009/01/penilaian-tanah.html>, diakses tanggal 12 November 2010.

<http://pksm.mercubuana.ac.id> diakses tanggal 20 Juli 2011

wikantika.wordpress.com/.../bank-tanah-pengendali-harga-tanah, diakses tanggal 2 Desember 2010.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994, tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
4. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
6. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional;
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.