

**PEMETAAN HARGA TANAH PERTANIAN
DI DESA BANARAN KECAMATAN GALUR
KABUPATEN KULON PROGO
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Saint Terapan



Oleh

AGUS CAHYADI
NIM. 06152218/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2010**

DAFTAR ISI

JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	1
C. Pembatasan Masalah	2
D. Tujuan Penelitian	2
E. Kegunaan Penelitian	2
F. Lokasi Penelitian	3
G. Kebaruan (Novelty)	3
H. Sistematika Penulisan	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Pengertian tanah, nilai tanah dan harga tanah	6
B. Metode Penentu Nilai Tanah	8
1. Pendekatan pasar	8
2. Pendekatan pendapatan	9
3. Pendekatan biaya	9
C. Prinsip-Prinsip Penilaian Tanah	10
D. Metode dan faktor-faktor yang digunakan	13

E. Analisis Statistik	16
1. Analisis regresi	16
2. Regresi linier berganda	17
F. Peta zona harga tanah.....	19
G. Kerangka pemikiran	20

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian	23
B. Data dan Peralatan	23
1. Data primer.....	23
2. Data sekunder	24
C. Unit Analisis	24
D. Populasi dan Sampel	24
E. Teknik Pengumpulan Data	25
1. Observasi langsung.....	25
2. Dokumentasi	26
F. Pemilihan Variabel	26
1. Variabel bebas.....	26
2. Variabel terikat.....	27
G. Model Statistik.....	28
H. Teknik Analisis Data.....	28

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Geografis	29
1. Letak, Batas dan Wilayah.....	29
2. Topografi dan Luas Wilayah Desa Banaran	30
3. Jenis Tanah.....	30
4. Kemampuan Tanah	31
5. Iklim dan Curah Hujan	31
B. Keadaan Penduduk dan Sosial Ekonomi.....	32
1. Jumlah Penduduk.....	32
2. Mata Pencaharian Penduduk	33
C. Keadaan Fasilitas Umum	35
1. Sarana Perhubungan	35
2. Sarana Pendidikan	36
D. Keadaan Umum Pertanahan.....	37
1. Penggunaan Tanah Desa Banaran	37
2. Pemilikan Tanah.....	38

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Pengambilan Sampel.....	39
B. Model Statistik Penentuan Nilai Tanah	40
C. Uji Validasi Lapang	47
D. Pembuatan Peta Zone Harga Tanah	51

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	57
B. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

INTISARI

Kebutuhan akan informasi mengenai nilai tanah sangat dibutuhkan karena kebutuhan manusia akan tanah dirasa semakin meningkat, salah satu cara untuk mendapatkan informasi tersebut adalah dengan memperoleh informasi melalui Peta Zona Harga Tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah Membuat Contoh Pemetaan Sampel Harga Tanah Pertanian berdasarkan hasil penilaian dengan metode Pendekatan Pasar yang dapat digunakan bahan informasi baik untuk kegiatan pemerintahan maupun pembangunan di daerah tersebut. Metode Pendekatan Pasar digunakan karena merupakan metode mendasar yang paling realistik untuk menentukan nilai tanah di Desa Banaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulon Progo.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode survey dengan pendekatan kuantitatif, lokasi penelitian adalah Desa Banaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulon Progo. Populasi meliputi seluruh bidang tanah pertanian di desa tersebut dan dalam penelitian ini sebanyak 60 *sampel* bidang tanah di ambil secara *Proposional Random Sampling*. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi berganda dengan empat variabel independen yaitu: Jarak bidang tanah ke jalan, Kelas tanah, Produktivitas tanah dan Lingkungan serta satu variabel dependen yaitu Asumsi penawaran harga apabila harga pasar hasil transaksi tidak ada.

Hasil penelitian berupa harga tiap-tiap bidang tanah. Harga tiap-tiap bidang tanah tersebut didapat dari model regresi yang terbentuk dari hasil pengolahan data lapang menggunakan analisis regresi berganda. Variabel-variabel yang berpengaruh terhadap nilai tanah pertanian tersebut terdiri dari jarak bidang tanah ke jalan, kelas tanah dan produktivitas tanah. Pada Analisis tersebut didapat angka R sebesar 0,780 menunjukkan bahwa korelasi/hubungan antara harga tanah dengan variabel-variabel yang digunakan cukup kuat (di atas 0.5). Sedangkan R Square atau kuadrat R sebesar 0,608, dengan tingkat signifikansi 0.000 yang lebih kecil dari 0.05. Hal ini menunjukkan bahwa model regresi dapat dipakai untuk memprediksi harga tanah sebagai ekspresi dari harga tanah pertanian di desa Banaran, kecamatan Galur, kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Hasil penelitian tersebut disajikan dalam suatu bentuk Contoh Pemetaan Sampel Harga Tanah Pertanian dimana dalam peta tersebut kita dapat memperoleh informasi mengenai harga tanah dari tiap-tiap bidang tanah pertanian di desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia dikenal sebagai negara agraris karena sebagian besar rakyatnya hidup dari pertanian. Pada awalnya kondisi alam, cuaca dan budaya masyarakat di Indonesia sangat mendukung sektor pertanian ini dimana tanah Indonesia merupakan tanah yang sangat subur dan produktif sehingga pertanian memang cocok untuk terus dikembangkan di Indonesia.

Kabupaten Kulon Progo merupakan daerah agraris yang memiliki peran besar dalam membantu ketahanan pangan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Potensi komoditas pertanian Kabupaten Kulon Progo begitu besar, salah satunya dihasilkan dari kecamatan Galur. Kecamatan Galur dengan luas wilayah sebesar 3.291, 240 Ha (Badan Pusat Statistik Kabupaten Kulon Progo), terbagi menjadi tujuh desa/kelurahan yaitu desa Banaran, Kranggan, Nomporejo, Karangsewu, Tirtorahayu, Pandowan dan desa Brosot. Walaupun Kecamatan Galur memiliki luas wilayah yang kecil jika dibandingkan dengan luas wilayah kecamatan lain di kabupaten Kulon Progo seperti kecamatan Samigaluh dan Kalibawang, namun Kecamatan Galur memiliki potensi pertanian yang cukup besar dalam meningkatkan potensi pertanian.

Potensi pertanian yang dimiliki kecamatan Galur antara lain tanaman pangan, tanaman perkebunan, komoditas peternakan, komoditas perikanan dan komoditas kehutanan. Sehingga dapat dikatakan bahwa kecamatan Galur adalah daerah yang potensial untuk sektor pertanian.

Kecamatan Galur yang dijuluki sebagai lumbung padi Kulon Progo. Julukan ini diberikan karena kecamatan Galur adalah kecamatan di kabupaten Kulon Progo yang memproduksi padi sawah dengan jumlah yang besar dan merupakan tempat pengembangan yang sangat potensial untuk tananam padi sawah (www.kecgalur.com).

Terkait dengan peran dan tugas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) sesuai mandat yang diberikan di dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 BPN-RI bertugas sebagai penyelenggara kebijakan dan pengelolaan pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral yang termasuk di dalamnya pelaksanaan *survey* dan pemetaan potensi tanah. Kegiatan *survey* potensi tanah dimulai dari perumusan kebijakan teknik hingga pada pelaksanaan survey penilaian dan pemetaan nilai tanah, nilai ekonomi kawasan dan nilai aset pertanahan. Berdasarkan penyelenggaraan kebijakan dan pengelolaan pertanahan tersebut di atas, maka selayaknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyajikan informasi mengenai nilai tanah, baik pada tanah di daerah pemukiman (perkotaan) dan tanah pertanian serta pada suatu kawasan tertentu (pariwisata) yang nantinya dapat digunakan sebagai pendapat kedua bagi berbagai kegiatan yang terkait dengan nilai

tanah, seperti perpajakan, pengadaan tanah untuk pembangunan, tukar menukar, jaminan kredit, analisis ekonomi kawasan dan sebagainya.

Disini peneliti memilih judul “ Pemetaan Harga Tanah Pertanian di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ” karena daerah tersebut memiliki perkembangan pertanian yang cukup pesat sehingga menyebabkan nilai tanah pada daerah tersebut meningkat. Selain dari itu juga untuk memetakan nilai tanah pada areal yang bersangkutan terkait dengan komoditas pertanian yang diusahakan pada daerah tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Variabel-variabel apakah yang berpengaruh terhadap harga tanah pertanian di Desa Banaran ?
2. Bagaimanakah bentuk visualisasi dari harga tanah pertanian ?

C. Pembatasan Masalah

Dalam penentuan harga tanah pada penelitian ini dibatasi pada hal-hal sebagai berikut :

1. Penentuan harga tanah yang dimaksud adalah hanya sebatas penentuan harga tanah pertanian khususnya tanah sawah.
2. Model penentuan harga tanah digunakan analisis regresi linear berganda dengan asumsi variabel-variabel nilai tanah bersifat linear terhadap perubahan nilai tanah pertanian di desa Banaran.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Menentukan variabel-variabel yang mempengaruhi harga tanah pertanian.
2. Membuat peta zone harga tanah pertanian.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai harga tanah di Desa Banaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulon Progo Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan mengenai cara membuat suatu peta zona harga tanah bagi si peneliti, dan diharapkan dapat dimanfaatkan untuk peneliti selanjutnya dalam penelitian yang berkaitan dengan pembuatan peta zona harga tanah.

F. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di desa Banaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulon Progo Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian dilakukan terkait dengan perkembangan pertanian pada kabupaten Kulon Progo yang merupakan lumbung padi kabupaten Kulon Progo. Sehubungan kondisi tersebut maka informasi mengenai harga tanah menjadi sangat penting sehingga perlu dikaji metode penentuan harga tanah yang sesuai untuk lahan pertanian khususnya lahan sawah.

G. Kebaruan (Novelty)

Sebelum penelitian ini, sudah ada penelitian lain yang meneliti tentang penilaian tanah. Untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian yang lainnya, dapat di lihat pada tabel 1 berikut :

Tabel 1. Perbedaan Penelitian Sebelumnya Mengenai Penilaian Tanah

NO	Peneliti (tahun)	Tujuan	Metode Penelitian	Hasil
1	2	3	4	5
1	Lilik Ekowati (STPN. 2006)	Mencari faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pada daerah wisata di kabupaten Badung provinsi Bali	Kuantitatif	Faktor-faktor yang mempengaruhi yang mempengaruhi harga tanah pada daerah wisata di kabupaten Badung provinsi Bali terdiri dari Lokasi, aksesibilitas, kualitas jalan dan hak kepemilikan atas tanah.

bersambung

Lanjutan Tabel 1

NO	Peneliti (tahun)	Tujuan	Metode Penelitian	Hasil
1	2	3	4	5
2	Agung Mulya Utama (STPN. 2009)	Membuat peta zona nilai tanah berdasarkan hasil penilaian dengan metode <i>Quality rating Value Estimation</i> (QRVE) di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman	survey	metode <i>Quality rating Value Estimation</i> (QRVE) dapat dijadikan salah satu dasar dalam pembuatan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.
3	Bambang Suyudi, dkk (STPN.	Menentukan model penilaian harga dasar tanah dan Mengidentifikasi berbagai variabel penentu nilai lahan di lingkup Kabupaten Klaten.	deskriptif	Variabel penentu nilai tanah yang diasumsikan berpengaruh yaitu jarak terhadap jalan arteri, jarak terhadap CBD, ketinggian tempat, kelerengn wilayah, struktur kota, penggunaan tanah, kesesuaian dengan RTRW dan bebas bencana, setelah dilakukan uji statistik ternyata hanya ada tiga variabel yang berpengaruh secara signiikan yaitu jarak terhadap jalan arteri, CBD dan struktur kota.
4	Agus Cahyadi (STPN. 2010)	Menentukan variabel-variabel yang mempengaruhi harga tanah pertanian dan Membuat peta zone harga tanah pertanian di desa Banaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulon Progo	survey	Variabel-variabel yang berpengaruh dalam penilaian tanah pertanian di desa Banaran, kecamatan Galur, kabupaten Kulon Progo terdiri dari jarak bidang ke jalan, produktivitas tanah, kelas tanah dan menghasilkan contoh Pemetaan Sampel Harga Tanah Pertanian Hasil Model Regresi

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan penelitian disusun dengan urutan sebagai berikut :

- BAB I Pendahuluan menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, lokasi penelitian dan sistematika penulisan.
- BAB II Tinjauan Pustaka dan Kerangka Pemikiran berisi tinjauan beberapa penelitian yang telah dilakukan, uraian pengertian hargadan nilai tanah, metode penentu harga tanah, prinsip-prinsip penilaian harga, metode dan faktor-faktor yang digunakan dalam penilaian tanah, analisis statistik, peta zona nilai tanah dan kerangka pemikiran yang digunakan.
- BAB III Metodologi Penelitian berisi uraian tentang metode penelitian yang digunakan, data dan peralatan yang diperlukan, unit analisis, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, pemilihan *variabel*, pembuatan model dengan analisis statistik dan realisasi penelitian secara menyeluruh.
- BAB IV Gambaran Umum berisi tentang gambaran mengenai lokasi penelitian.
- BAB V Hasil Penelitian dan Pembahasan yaitu menguraikan analisis hasil-hasil penelitian beserta pembahasan yang diperlukan.
- BAB VI Kesimpulan dan Saran berisi kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil penelitian.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Variabel-variabel yang berpengaruh dalam penilaian tanah pertanian di desa Banaran, kecamatan Galur, kabupaten Kulon Progo terdiri dari jarak bidang ke jalan, produktivitas tanah, dan kelas tanah dengan rumus persamaan model regresi sebagai berikut :

$$Y_m = 44160,785 - 231,733K_1 - 188,062K_2 + 36499,902D_1$$

Dimana

Y_m = harga tanah berdasarkan model regresi

a_0 - a_4 = koefisien yang harus ditentukan

K_1 = menggambarkan jarak ke jalan

K_2 = menggambarkan Produktivitas tanah

D_1 = Dummy untuk kelas tanah

Persamaan regresi di atas dalam penentuan harga tanah dapat diartikan sebagai berikut :

- a. Konstanta penambah/koefisien penambah (a_0), sebesar 44160,785 artinya dalam formula tersebut tanpa memasukkan variabel apapun disetiap lokasi mempunyai harga tanah sebesar Rp. 44.160,785.
- b. Koefisien a_1 sebesar -231,733, artinya bahwa jarak bidang tanah terhadap jalan bertambah 1 (satu) meter maka harga tanah berkurang Rp. 231,733. Secara umum dapat disampaikan bahwa jika hanya dengan asumsi perubahan jarak

terhadap jalan tanpa memperhatikan aspek yang lain maka semakin jauh dari jalan harga tanah akan semakin berkurang.

c. Koefisien a_2 sebesar -188,062, artinya bahwa produktivitas bidang tanah berkurang 1 (satu) kilogram per bidang maka harga tanah berkurang Rp. 188,062.

d. Koefisien a_4 sebesar 36499,902, artinya bahwa harga tanah untuk lokasi bidang tanah yang memiliki kelas tanah yang subur akan bertambah Rp. 36.499,902.

2. Visualisasi dari harga tanah pertanian disajikan dalam bentuk Contoh Pemetaan Sampel Harga Tanah Pertanian Hasil Model Regresi dan Contoh Pemetaan Sampel Harga Tanah Hasil Data Lapangan, yang diolah menggunakan *software AutoCAD*.

B. Saran

1. Sebaiknya setiap wilayah pemerintahan (minimal satu desa) memiliki peta zona harga 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.
2. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus berperan aktif dalam kegiatan penilaian harga tanah, dan sebaiknya proses penilaian harga tanah baik itu dilakukan oleh pihak swasta (penilai tanah independent) atau oleh Kantor Pertanahan harus memiliki landasan yang sama, oleh karena itu maka BPN-RI sudah semestinya membuat suatu bentuk pelatihan, bahkan lebih lanjut membuat suatu bentuk pendidikan seperti halnya bidang kenektarian sebagai prasyarat untuk menjadi PPAT. Dan diharapkan akan terjadi suatu penilaian harga tanah yang lebih baik dan lebih teratur.

DAFTAR PUSTAKA

- Ekowati. Lilik (2006). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah pada Daerah Pariwisata di Kabupaten Badung Provinsi Bali*. Skripsi. Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Mulya Utama. Agung (2009). *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Metode Quality Rating Value Estimation (QRVE) (Studi di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman)*. Skripsi. Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Nazir. Moh (1994) *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Pabundu. Tika. (2005). *Metode Penelitian Geografi*. PT. Bumi Aksara. Jakarta.
- Prihandito. Aryono (1989). *Kartografi*. PT. Mitra Gama Widya. Yogyakarta
- Purwanti. Endang (2006). *Studi Assessment Ratio Harga Pasar Tanah Terhadap Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah Di Kecamatan Wonogiri*. Skripsi. Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Sufyandi. Yendi (2002). *Bhumi (Study of The Agricultural Land Value as The Basic tor Land Comoensation and Lavies*. Jurnal Pertanahan Nomor 2 Tahun 2. Juli 2002. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Suyudi. Bambang. dkk (2009). *Penentuan Model Nilai Tanah Penetapan Harga Dasar Tanah Di Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah*. Laporan Penelitian. STPN. Yogyakarta.
- Roland R. Renne (1958) *Land Economic (Revised Edition)*. Harper and Brothers. New York. USA. 599 pp.
- Direktorat Survei Polensi Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (2007). *Materi Workshop Nasional tentang Politik dan Kebijakan Perilaian Tarah. dan Aset Pertanahan*. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Jakarta.
- Direktorat Survei Polensi Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (2007). *Pedoman Internal Kegiatan (P.I.K) Survey dan Pemetaan Nilai Tanah dan Kawasan*. Jakarta.
- Puslitbang BPN. Litbang Ekonomi Fak. Ekonomi UGM (1994). *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah*. Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). *Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Media Penilai (2006). *Prinsip-prinsip Penilaian Tanah dalam <http://tumorang.blogspot.com>* diakses Tanggal 14 Februari 2010.
- Kec. Galur. *Pertanian* dalam <http://www.kecgalur.com/content/pertanian>. diakses pada tanggal 18 Des 2009.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.