

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH  
PERMUKIMAN DI DESA BANARAN KECAMATAN GALUR  
KABUPATEN KULONPROGO**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



**Oleh :**

**RIANDIKA WIDE PRASETIA**

**NIM : 06152256**

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

## INTISARI

Manusia selain memerlukan sandang, pangan juga memerlukan papan sebagai tempat tinggal untuk melakukan kegiatan. Peningkatan kebutuhan akan papan dapat terjadi juga pada kawasan pesisir dengan dukungan potensi kekayaan alam yang ada pada kawasan pesisir. Peningkatan kebutuhan akan papan menyebabkan terjadinya perubahan nilai tanah yang ada, sehingga perlu ada informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah permukiman di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode survey dengan pendekatan kuantitatif, yaitu menekankan pada segi pengukuran variabel dengan menggunakan teknik dan alat ukur yang obyektif. Lokasi penelitian terletak di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo. Populasi meliputi seluruh bidang tanah permukiman di Desa Banaran. Teknik pengumpulan data melalui Survey, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis korelasi regresi berganda dengan empat variabel independen yaitu: luas bidang tanah, Jarak ke jalan utama desa, bentuk bidang tanah, dan lebar jalan serta satu variabel dependen yaitu nilai tanah. Uji koefisien determinasi ( $R^2$ ) dengan tingkat kepercayaan 95 %, uji F, dan uji T dilakukan untuk mengetahui pengaruh variabel terikat.

Hasil analisis dalam penelitian ini menunjukkan bahwa seluruh variabel bebas secara bersama-sama dapat berpengaruh terhadap nilai tanah sebesar 78,1 % dan 21,9 % dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar variabel bebas tersebut. Dari keseluruhan variabel bebas yang telah ditentukan, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah secara berturut-turut adalah Jarak ke jalan utama desa, bentuk tanah dan lebar depan. Faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah di desa Tamantirto adalah luas tanah.

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI.....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Kegunaan Penelitian.....	4
E. Kegunaan Penelitian .....	4
F. Sistematika Penulisan.....	4
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	6
B. Landasan Teori .....	9
C. Kerangka Pemikiran .....	16
D. Hipotesis .....	18
E. Batasan Operasional.....	18
F. Alasan Pemilihan Variabel .....	20
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	
A. Pendekatan Penelitian.....	22
B. Lokasi Penelitian .....	22
C. Populasi dan Sampel .....	22
D. Variabel .....	23

E. Jenis dan Sumber Data .....	25
F. Teknik Pengumpulan data .....	25
G. Teknik Analisis Data .....	26
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM</b>	
A. Keadaan Geografis .....	28
B. Keadaan penduduk dan Sosial ekonomi .....	31
C. Keadaan Fasilitas Umum .....	34
D. Keadaan Umum Pertanahan .....	36
<b>BAB V. HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hasil Penelitian .....	39
B. Pembahasan .....	39
<b>BAB VI. PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	48
B. Saran .....	49
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia memerlukan sandang, pangan juga papan sebagai kebutuhan primer yang mutlak harus ada untuk keberlangsungan hidupnya. Segala kegiatan manusia dalam pemenuhan kebutuhan primer tersebut selalu memerlukan tanah. Selain itu, tanah juga merupakan modal dasar pembangunan, dimana setiap pembangunan memerlukan tanah.

Tanah dilihat sudut pandang ekonomi tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi. Tanah juga 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 berbanding lurus dengan peningkatan nilai tanah.

Selain tanah, Marihot P. Siahaan (2002, 3 - 4) mengatakan bahwa bangunan juga merupakan benda yang penting bagi manusia. Bangunan yang berbentuk rumah tinggal memberikan manfaat bagi pemiliknya dengan melindunginya dari panas dan hujan, serta tempat beraktifitas. Pernyataan diatas menunjukkan bahwa tanah dan

bangunan untuk permukiman mempunyai manfaat yang sangat besar sebagai penunjang kehidupan manusia.

Menurut Mahmud Rizal Irawan ( dalam *http : // ncamud. blog. friendster.com / 2008 / 11 / pengelolaan - permukiman/*), pembangunan perumahan dan permukiman diyakini mampu mendorong lebih dari seratus macam kegiatan industri yang berkaitan dengan bidang perumahan dan permukiman, sehingga penyelenggaraan perumahan dan permukiman sangat berpotensi dalam menggerakkan roda ekonomi dan upaya penciptaan lapangan kerja produktif. Bagi banyak masyarakat Indonesia terutama golongan menengah ke bawah, rumah juga merupakan barang modal (*capital goods*), karena dengan *asset* rumah ini mereka dapat melakukan kegiatan ekonomi dalam mendukung kehidupan dan penghidupannya.

Potensi ekonomi kawasan permukiman di suatu daerah juga dapat dilihat pada kawasan pesisir. Ketersediaan sumber daya pesisir merupakan kekayaan dan keanekaragaman sumber daya yang dapat digunakan sebagai potensi pembangunan sehingga dapat mendorong pertumbuhan ekonomi wilayah. Keadaan semacam ini dapat dilihat di Desa Benaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulonprogo, meskipun potensi sumberdaya pesisir tidak tersebar secara merata pada semua kawasan tetapi keberadaannya tetap diperlukan sebagai basis pertumbuhan pembangunan daerah.

Pertumbuhan struktur ekonomi daerah tentu saja juga mempengaruhi nilai tanah dikawasan tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Rahmafuri dan Arta Widya, 2000-2005 (<http://digilib.its.ac.id/ITS-Undergraduate-3100007029355/6179>) yang mengatakan berdasarkan analisis regresi didapatkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan pertanian ke non pertanian. Faktor yang pertama adalah tingkat urbanisasi, kedua perkembangan struktur ekonomi, ketiga rasio nilai lahan, keempat tingkat pertumbuhan penduduk dan yang kelima adalah tingkat aksesibilitas.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan mandat yang diberikan oleh Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, menyelenggarakan kebijakan dan pengelolaan pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, termasuk didalamnya dalam hal pelaksanaan survei dan pemetaan potensi tanah. Survei dan pemetaan nilai properti dimaksudkan menyediakan informasi potensi dan nilai properti sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah permukiman di desa Banaran Kecamatan Galur kabupaten Kulonprogo”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah faktor-faktor apakah yang mempengaruhi nilai tanah permukiman di desa Banaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulonprogo.

## **C. Pembatasan Masalah**

Penentuan nilai tanah pada penelitian ini dibatasi pada hal-hal sebagai berikut :

1. Tanah permukiman yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang difungsikan sebagai tempat tinggal atau hunian.
2. Nilai tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah berdasarkan asumsi penawaran harga tanah di lokasi penelitian.

## **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian yang dilakukan adalah untuk mengetahui faktor-faktor mempengaruhi nilai tanah permukiman di Banaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulonprogo.

## **E. Kegunaan Penelitian**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan informasi dan referensi bagi pihak lain yang akan melakukan penelitian dengan topik yang sama.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan proposal penelitian disusun dengan urutan sebagai berikut :



- BAB I      Pendahuluan : Menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.
- BAB II     Tinjauan Pustaka dan Kerangka Pemikiran : berisi beberapa tinjauan penelitian yang telah dilakukan, landasan teori, kerangka pemikiran, hipotesis dan batasan operasional.
- BAB III    Metode Penelitian : berisi tentang pendekatan penelitian yang digunakan, lokasi penelitian, populasi dan sampel, variabel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.
- BAB IV    Gambaran Umum Wilayah : berisi tentang letak geografis wilayah, keadaan fisik wilayah dan keadaan sosial ekonomi.
- BAB V     Hasil dan Pembahasan : berisi tentang penyajian data hasil penelitian dan pembahasan.
- BAB VI    Penutup : berisi tentang kesimpulan dan saran.

## **BAB VI PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Keseluruhan variabel bebas yang telah ditentukan berdasarkan hasil penelitian yang telah dianalisis, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah permukiman secara berturut-turut adalah sebagai berikut :

- a. Jarak ke jalan utama desa dengan signifikan 0,05, angka signifikansi yang didapat sesuai tabel 14 adalah sebesar 0,000 menunjukkan bahwa jarak ke jalan utama desa berpengaruh secara signifikan terhadap nilai tanah di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo.
- b. Bentuk tanah dengan signifikan 0,05, angka signifikansi yang didapat sesuai tabel 14 adalah sebesar 0,044 menunjukkan bahwa bentuk tanah berpengaruh secara signifikan terhadap nilai tanah di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo.
- c. Lebar depan dengan signifikan 0,05, angka signifikansi yang didapat sesuai tabel 14 adalah sebesar 0,038 menunjukkan bahwa lebar depan berpengaruh secara signifikan terhadap nilai tanah di Desa Banaran, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo.

## B. Saran

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

1. Penelitian mengenai nilai tanah permukiman ini perlu dikaji ulang di tempat lain yang memiliki variasi Xi (faktor penentu nilai tanah) dan nilai tanahnya (Y) agar diperoleh hasil yang lebih variatif.
2. Mengingat pentingnya penelitian mengenai nilai tanah permukiman, sebaiknya dilakukan penelitian sejenis ditempat lain agar informasi mengenai nilai tanah permukiman lebih lengkap.

## DAFTAR PUSTAKA

- \_\_\_\_\_ (1994). Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah. Puslitbang BPN dan PPCFE UGM. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_ (2008). Modul Penelitian Pendekatan Data Pasar. Pusat Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum. Jakarta.
- Arif, Budiman. Aplikasi Penataan Perumahan dan Permukiman Masyarakat Dalam Penataan Ruang Kota Sesuai Kebijakan Pemerintah. Sebagaimana dimuat dalam [http://www.penataanruang.net/taru/Makalah/sekjen\\_140604.pdf](http://www.penataanruang.net/taru/Makalah/sekjen_140604.pdf). (diakses tanggal 19 Februari 2010).
- Cochran, William, G., (1991). Teknik Penarikan Sampel. Penerbit Universitas Indonesia. Jakarta.
- Hermin, Hermat. (2009). Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan. CV Maju Mundur. Bandung.
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto. (2001). Konsep Dasar Penilaian Properti. BPFE-YOGYAKARTA. Yogyakarta.
- Irawan, Mahmud Rizal. (2008). Manajemen Lahan Pada Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Studi kasus : Pembangunan Perumahan dan Permukiman Yang Berwawasan Lingkungan Strategis Dalam Pencegahan Banjir di Perkotaan) dalam <http://ncamud.blog.friendster.com/2008/11/pengelolaan-permukiman/>. (diakses tanggal 9 Mei 2010).
- Kumurur, Veronica. (2006). Sarana Permukiman di Kota Manado. Sebagaimana dimuat dalam <http://veronicakumurur.blogspot.com/2006/08/sarana-permukiman-di-kotamanado.html>. (diakses tanggal 18 Februari 2010).
- Mahendra, R. Agus dan Sutaryono. (2004). Perbedaan Harga Tanah Pada Setiap Fungsi Jalan Di Kota Semarang, Jurnal Bhumi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Natsir, Moh. (2005). Metode Penelitian. Ghalia Indonesia. Bogor.

- Oetomo, Hening Widi. Analisis Faktor Ruang Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Tanah Perkotaan. Sebagaimana dimuat dalam [http : // jurnal. Uii. Ac. Id. / index. php / JEP / article / view / 524 / 436](http://jurnal.Uii.Ac.Id/index.php/JEP/article/view/524/436). (diakses tanggal 23 April 2010).
- Prasetyoadi, Doni. (2009). Penilaian Tanah. Sebagaimana di muat dalam [http:// bpn20-2008. Blogspot.com /2009/02/penilaian-tanah \\_05 .html](http://bpn20-2008.Blogspot.com/2009/02/penilaian-tanah_05.html) ( diakses pada tanggal 18 Februari 2009).
- Rahmafuri dan Arta Widya. Analisis Pengaruh perubahan Nilai Tanah Akibat Perubahan Tata Guna Tanah (Studi Kasus : Mojokerto) sebagaimana dimuat dalam <http://digilib.its.ac.id/ITS-Undergraduate-3100007029355/6179> (diakses tanggal 15 Februari 2009).
- Rosandi, Endi. (2004). Penilaian Harga Tanah di Kecamatan Amuntai Tengah Kabupaten Hulu Sungai Provinsi Kalimantan Selatan. Skripsi. Program Diploma IV STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Siahaan, Marihot P. (2002). Bea Perolehan Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Singarimbun, Masri. (1989). Metode Penelitian Survey. LP3ES. Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan.Effendi (1995). Metode Penelitian Survey. LP3ES. Jakarta.
- Subaryono, Istanto. (2004). Manajemen Informasi Pertanahan. Jurusan teknik Geodesi Fakultas UGM. Yogyakarta.
- Sutaryono. (2007), Dinamika Penataan Ruang dan Peluang Otonomi Daerah. Tugu Jogja Grafika, Yogyakarta.
- Suyudi, Bambang. (2004). Tinjauan Tentang Pemilihan Variabel Yang Mempengaruhi Nilai Tanah. Widya Bhumi STPN. Yogyakarta.
- Suyudi, Bambang, dkk (2009) Penentuan Model Nilai Tanah Untuk Penetapan Harga Dasar Tanah Di Kabupaten Klaten Jawa Tengah. Laporan Penelitian BPN STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

## **DAFTAR PERATURAN**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.