

**DINAMIKA NILAI TANAH DAN  
FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
DI KECAMATAN GIANYAR KABUPATEN GIANYAR**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan Pertanian  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanian**



**Oleh :**

**I DEWA GEDE BAGUS SWANDANA**

**NIP. 12212653**

**KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2016**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
INTISARI.....	xv
ABSTRAK.....	xvi
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
D. Kebaruan Penelitian ( <i>Novelty</i> ) .....	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	16
A. Tinjauan Pustaka .....	16
1. Tanah, Harga Tanah, dan Nilai Tanah .....	16
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah .....	18
3. Peta Zona Nilai Tanah .....	23
4. Dinamika Nilai Tanah .....	25
B. Landasan Teori .....	38
C. Kerangka Pemikiran .....	44
D. Pertanyaan Penelitian .....	48

BAB III. METODE PENELITIAN .....	49
A. Format Penelitian .....	49
B. Lokasi Penelitian .....	50
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel .....	51
D. Definisi Operasional Variabel Penelitian .....	54
E. Jenis Data, Teknik Pengumpulan, dan Sumber Data .....	62
F. Kerangka Penelitian .....	63
G. Analisis Data .....	65
BAB IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....	79
A. Keadaan Geografis dan Administratif.....	79
B. Kependudukan .....	82
C. Sarana dan Prasarana .....	84
D. Penggunaan Tanah .....	89
BAB V. BESAR DAN POLA ZONA DINAMIKA NILAI TANAH DI KECAMATAN GIANYAR, KABUPATEN GIANYAR.....	91
A. Besar Dinamika Nilai Tanah di Kecamatan Gianyar.....	91
B. Pola Zona Dinamika Nilai Tanah di Kecamatan Gianyar.....	100
BAB VI. FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP ZONA DINAMIKA NILAI TANAH DI KECAMATAN GIANYAR.....	107
A. Deskripsi Data.....	107
B. Analisis Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Signifikan Terhadap Zona Dinamika Nilai Tanah.....	111
BAB VII. KESIMPULAN DAN SARAN.....	127
A. Kesimpulan.....	127
B. Saran.....	128

DAFTAR PUSTAKA .....	129
LAMPIRAN	

## ABSTRACT

Land is an important element in every human activity, particularly in fulfilling economic needs. Those above makes the land becomes a resource very desired by human so the land value also suffers a dynamic movement along with the time. However the dynamic of land value occurred in every location does not the same because it is affected by certain factors affecting land value offering and demand. These factors can cause a dynamic of land value in form of increasing in high, medium or low land value. In addition the dynamic of land value which occurred also could in form of decreasing land value due to certain factors. Therefore, this research's objectives were to: 1) discover the amount and pattern of land value dynamic occurred in Gianyar Sub District, Gianyar District from 2013 and 2015 and 2) discover the factors that have a significant influence on land value dynamic zone in Gianyar Sub District, Gianyar District.

This research was a historical research with quantitative and qualitative approach. Documentary study was an important part in data collection in this research. For the benefit of estimation of all land values in Gianyar Sub district the lands that become samples in the making step of ZNT Map in 2013 were amounted to 66 plots of land and 2015 ZNT Map were amounted to 116 plots of land that already have land value based on result of land price survey by Land Office of Gianyar Sub District. Then for the benefit of dynamic pattern study of land value was used all its population member or as much as all population member or census research, whereas for factors that affected dynamic of land value number of sample used was 50 zone of land value dynamic with determination of member technic was proportional random sampling.

The research result suggested that 1) The amount of land value dynamic overall indicated that there were an improve in land value from 2013 up to 2015 with the form was spatial linear and affected by trend as component of time function; 2) Significant factor influencing the dynamic of land value in the district of Gianyar Gianyar regency is a number of road in ZDNT (sig = 0,000) and type and number of general utility in ZDNT (sig = 0,013). This research result was expected can be used by Land Office of Gianyar Sub District for updating ZNT Map. In addition with the making of plot-based ZNT Map was expected could encourage Land Office to participate in the mapping of land value in order information regarding land value produced in ZNT Map could be more rational.

Key Words: Land Value Dynamic

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan elemen penting dalam setiap kegiatan manusia, terutama dalam memenuhi kebutuhan yang bersifat ekonomi. Senada dengan Prawoto (2003) yang menyatakan bahwa tanah menjadi kebutuhan utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia, baik kegiatan yang bersifat sosial, ekonomi, perdagangan dan sebagainya. Selain itu sifat tanah yang relatif tetap membuat tanah menjadi sumberdaya yang langka dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Sifat langka dari tanah ini disebabkan oleh diperlukannya tanah untuk berbagai kegiatan seperti industri, perdagangan, jasa, permukiman, pertanian, kehutanan, peternakan, serta kegiatan lainnya walaupun ketersediaannya terbatas (Sumarjono, 2008). Manfaat tanah untuk berbagai kebutuhan manusia membuat tanah menjadi komoditi yang diperlukan untuk investasi, karena dapat menghasilkan keuntungan yang besar dari berinvestasi pada tanah.

Keuntungan yang dapat diperoleh dari tanah membuat masyarakat memiliki keinginan yang tinggi untuk berinvestasi pada tanah sehingga nilai tanah akan terus meningkat. Sudarman (2004) menyatakan bahwa barang yang relatif diinginkan oleh masyarakat mempunyai tingkat nilai yang relatif lebih tinggi dibanding dengan barang yang tidak diinginkan masyarakat. Namun keinginan masyarakat untuk memiliki tanah tersebut biasanya hanya terpusat di daerah perkotaan sehingga peningkatan nilai tanah tertinggi terjadi di

wilayah perkotaan. Dunkerley (1983 dalam Hermit, 2009) mengemukakan bahwa pertumbuhan harga tanah tertinggi ada di daerah-daerah perkotaan, terutama di negara-negara sedang berkembang karena disebabkan kuatnya ekspansi masyarakat.

Tingginya nilai tanah di daerah perkotaan tidak serta merta diikuti oleh daerah sekelilingnya. Menurut Von Thunen (1826 dalam Hermit, 2009) perbedaan nilai tanah antar lokasi terjadi karena faktor perbedaan jarak ke Pusat Kota atau *Central Business District* (CBD). Dalam hal ini, nilai tanah tertinggi ada di CBD, kemudian diikuti oleh daerah transisi, dan terakhir daerah pinggiran kota. Hal serupa terjadi di Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar. Berdasarkan hasil pra survei yang dilaksanakan peneliti di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, tercatat pada Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT) tahun 2015 bahwa nilai tanah di daerah CBD yaitu ibu kota Kecamatan Gianyar sebesar Rp. 4.923.000,- /m<sup>2</sup> kemudian nilai tanah menurun sebesar Rp. 2.495.000,-/m<sup>2</sup> pada daerah transisi dan terus menurun sebesar Rp. 1.556.000,- /m<sup>2</sup> pada daerah pinggiran kota.

Fenomena perbedaan nilai tanah di Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar disebabkan oleh faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Parwoto (2003) menyatakan bahwa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan properti. Menurut petunjuk teknis Direktorat Survei Potensi Tanah (2007) terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah, antara lain : (a) faktor status kepemilikan tanah (HM, HGB, ataupun belum bersertipikat); (b) faktor fisik tanah (luas tanah, bentuk tanah, letak tanah dan

elevasi tanah); (c) faktor lingkungan (kualitas/kelas jalan terdekat, aksesibilitas, drainase, utilitas, dan fasilitas umum).

Banyaknya jenis dari faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah seperti yang dikemukakan Parwoto (2003) menuntun peneliti sampai kepada pemahaman bahwa bidang-bidang tanah yang memiliki faktor dan karakteristik yang berbeda secara signifikan, akan berpengaruh secara signifikan pula terhadap perbedaan nilai bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, ketika nilai dari faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah tersebut berubah sebagai akibat perkembangan pembangunan diberbagai aspek, maka dapat dipastikan bahwa nilai bidang tanah ini juga akan berubah sebagai fungsi ruang dan waktu. Tinggi rendahnya perubahan nilai tanah tersebut dapat dipandang sebagai dinamika nilai tanah yang penting untuk diikuti perkembangannya sebagai akibat pengaruh dari faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah tersebut sebagai fungsi ruang dan waktu.

Pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah terhadap dinamika nilai tanah dapat diamati dengan jelas dari berbedanya peningkatan nilai tanah di wilayah satu dengan wilayah yang lain. Hal tersebut terbukti berdasarkan Peta ZNT tahun 2013, 2014, dan 2015 yang diamati peneliti dalam kegiatan pra survei di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, di mana terdapat perbedaan peningkatan yang signifikan antara daerah transisi dan daerah pinggiran kota. Di bagian daerah transisi nilai tanah pada tahun 2013 sebesar Rp. 1.135.000,- kemudian pada tahun 2014 sebesar Rp.1.229.000,- dan pada tahun 2015 sebesar Rp. 2.495.000,-. Di daerah pinggiran kota nilai

tanah tahun 2013 sebesar Rp. 929.000,- kemudian pada tahun 2014 sebesar Rp. 1.005.000,- dan pada tahun 2015 sebesar Rp. 1.556.000,-.

Berdasarkan hasil penghitungan selisih nilai antar tahun yang terjadi di Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, berdasarkan Peta ZNT Kabupaten Gianyar tahun 2013, 2014 dan 2015 diperoleh informasi peningkatan nilai tanah di daerah transisi pada tahun 2013-2014 sebesar Rp 94.000,- dan peningkatan nilai tanah pada tahun 2014-2015 sebesar Rp. 1.266.000,-, sehingga peningkatan nilai tanah total dari tahun 2013-2015 adalah Rp 1.320.000,-. Di daerah pinggiran kota pada tahun 2013-2014 sebesar Rp 76.000,- dan peningkatan nilai tanah pada tahun 2014-2015 sebesar Rp. 551.000,-, sehingga peningkatan nilai tanah total dari tahun 2013-2015 adalah Rp 627.000,-. Data tersebut menggambarkan bahwa faktor lokasi bidang-bidang tanah terhadap kota sangat berpengaruh terhadap dinamika nilai tanah yang terjadi. Hal tersebut menyiratkan bahwa lokasi terhadap kota merupakan faktor yang mempengaruhi dinamika nilai tanah. Kenyataan tersebut senada dengan gradasi *land rent* menurut teori Von Thunen (1826 dalam Hermit, 2009). Pertanyaannya, selain dari lokasinya terhadap kota, faktor-faktor apa lagi yang mempengaruhi dinamika nilai tanah tersebut, khususnya di Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar.

Hermit (2009) menyatakan bahwa peningkatan nilai tanah disebabkan oleh adanya pengaruh faktor-faktor penentu nilai tanah lain selain kedekatan/aksesibilitas ke lokasi CBD (kota), yaitu jaringan jalan, tempat perbelanjaan, fasilitas umum, dan fasilitas sosial. Informasi tersebut

mengantarkan peneliti kepada suatu pemikiran bahwa keberadaan faktor-faktor tertentu yang berada pada kelompok bidang-bidang tanah tertentu akan menghasilkan pengaruh yang tertentu pula kepada terjadinya dinamika nilai tanah di dalam dan di sekitar kelompok bidang-bidang tanah tersebut. Jika terjadi fenomena munculnya faktor-faktor tersebut secara berulang sebagai fungsi ruang dan waktu, diyakini akan menghasilkan besar dinamika nilai tanah yang membentuk suatu pola tertentu. Oleh karena itu, akan menarik jika dilakukan kajian tentang besar dan pola dinamika nilai tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhinya sebagai fungsi ruang dan waktu, khususnya di wilayah Kecamatan Gianyar yang terletak tidak jauh dari Kota Denpasar dan Pasar Sukawati.

Yunus (2008) mengemukakan bahwa terdapat tiga macam bentuk ekspresi spasial dari proses perkembangan wilayah secara spasial, yaitu linier (*linear*) memanjang jalan, konsentris (*concentric*), dan lompat katak (*leapfrog*). Selanjutnya Indradi *et al.* (2014) menyatakan bahwa perkembangan nilai tanah selaras dan seiring dengan perkembangan wilayah atau perkembangan kota. Berdasarkan kedua pendapat tersebut peneliti berkeyakinan bahwa terjadinya dinamika nilai tanah akan mengikuti pola perkembangan wilayah secara spasial. Hal ini akan berakibat terhadap terbangunnya pola dinamika nilai tanah yang juga mengikuti pola perkembangan wilayah secara spasial tersebut. Oleh karena itu, dalam penelitian ini juga akan digunakan ketiga istilah pola sebaran perkembangan wilayah tersebut untuk menerangkan pola dinamika yang akan terjadi di

Kecamatan Gianyar, yaitu pola dinamika nilai tanah linier, konsentris dan *leapfrog* (lompat katak).

Kajian mengenai dinamika nilai tanah yang membentuk suatu besaran dan pola serta faktor-faktor yang mempengaruhi sebagai fungsi ruang dan waktu, akan sangat berguna bagi kepentingan investasi yang memberi keuntungan besar bagi pelaku investasi pada khususnya dan pembangunan wilayah pada umumnya. Hal tersebut senada dengan pernyataan Hermit (2009) bahwa tujuan orang berinvestasi sudah pasti adalah untuk memperoleh keuntungan pada masa depan melalui selisih harga jualnya terhadap harga belinya, seraya memperhitungkan biaya dan resikonya. Oleh karena itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu para investor di bidang tanah dan properti.

Selain untuk kepentingan investasi tanah dan properti, Kuncoro (2011) juga menyatakan bahwa perlunya menentukan pola-pola perubahan pada masa lampau agar dapat meramalkan pola-pola dan kondisi-kondisi pada masa yang akan datang. Pengetahuan mengenai pola dinamika nilai tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhinya akan dapat digunakan untuk meramalkan dinamika nilai tanah yang terjadi pada masa yang akan datang, termasuk di Kecamatan Gianyar.

Berdasarkan teori yang dikemukakan Yunus dan Kuncoro peneliti akan menggali lebih dalam mengenai keunikan dari nilai tanah dengan meneliti besar dan pola dinamika nilai tanah serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melaksanakan

penelitian dengan judul “Dinamika Nilai Tanah Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar”.

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Sebagaimana telah di jelaskan sebelumnya bahwa pola dinamika nilai tanah diyakini akan mengikuti pola sebaran spasial perkembangan wilayah di mana tanah-tanah tersebut berada. Jika di bagian wilayah terjadi perkembangan berpola linier diduga akan terbangun pola dinamika nilai tanah yang berpola linier. Di bagian wilayah lain yang berkembang dengan pola konsentris akan diikuti oleh pola dinamika nilai tanah yang konsentris pula. Pola perkembangan wilayah yang *leapfrog* diyakini akan diikuti oleh pola dinamika nilai tanah yang *leapfrog* pula. Seluruh pola tersebut akan dapat diketahui dengan mengamati besar dinamika nilai tanah sejenis yang membentuk suatu zona-zona dinamika nilai tanah. sehingga untuk mengetahui pola dinamika nilai tanah yang terbentuk sebelumnya perlu diketahui besar dinamika nilai tanah yang terjadi. Besar dinamika nilai tanah akan berkorelasi positif dengan intensitas perkembangan wilayah, di mana besar dinamika akan tinggi jika di lokasi tersebut terjadi perkembangan wilayah yang lebih intensif, dan berlaku sebaliknya untuk lokasi yang perkembangan wilayahnya lambat. Berdasarkan keyakinan ini peneliti berpendapat bahwa perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui besar dan pola dinamika nilai tanah yang

terjadi sebagai fungsi perkembangan ruang (wilayah) dan bertambahnya waktu antara tahun 2013-2015 di Kecamatan Gianyar.

2. Pola dinamika nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Gianyar akan dapat diketahui dengan mengamati fenomena-fenomena yang dibentuk oleh zona-zona dinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar. Berdasarkan hal tersebut peneliti berkeyakinan bahwa terdapat faktor-faktor tertentu yang mempengaruhi zona dinamika nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Gianyar. Oleh karena itu, peneliti berpendapat bahwa perlu dilakukan penelitian untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi terbangunnya zona dinamika nilai tanah tersebut sebagai fungsi dinamika perkembangan wilayah dan waktu (2013-2015) di Kecamatan Gianyar.

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah untuk:

- a. Mengetahui besar dan pola dinamika nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar dari titik tahun 2013 dan 2015.
- b. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh signifikan terhadap zona dinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan kajian dalam bidang ekonomi tanah atau pertanahan terutama besar dan pola dinamika nilai tanah serta faktor-faktor yang mempengaruhi.

Secara praktis informasi hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar khususnya untuk pemutahiran (updating) Peta ZNT yang sudah ada, serta bermanfaat bagi *stakeholder* dalam hal pengembangan investasi di bidang tanah dan properti.

#### **D. Kebaharuan Penelitian (*Novelty*)**

Penilaian terhadap keaslian penelitian ini dilakukan dengan cara membandingkan penelitian ini dengan penelitian-penelitian serupa yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Hal-hal yang dipertimbangkan dalam proses ini adalah nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian. Proses pembandingan ini dimulai dari mengidentifikasi nama peneliti, tahun, judul, lokasi, tujuan, dan metode atau hasil penelitian yang dilakukan oleh Swandana (2016), untuk selanjutnya diperbandingkan dengan hal-hal yang sama dalam beberapa penelitian sebelumnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Swandana (2016) berjudul “Dinamika Nilai Tanah Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar”. Lokasi penelitian adalah Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar dengan tujuan penelitian untuk: (1). Mengetahui besar dan pola dinamika nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar antara titik waktu tahun 2013 dan 2015, dan (2). Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap zona dinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar. Pengumpulan data dilakukan melalui inventaris

dokumen di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Metode analisis kualitatif dan kuantitatif digunakan untuk menganalisis data. Tabel, diagram, dan peta digunakan sebagai cara penyajian data hasil analisis. Karakteristik penelitian Swandana (2016) tersebut selanjutnya diperbandingkan dengan hasil-hasil penelitian lainnya sebagai berikut:

1. Aris Fitriyanto (2011)

Penelitian Fitriyanto (2011) berjudul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh luas tanah, jarak akses ke CBD, jarak ke Jalan Umum terhadap nilai tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten. Pengumpulan data dilakukan dengan metode survei dengan analisis kuantitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Swandana (2016) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya dan (d) variabel atau faktor yang diteliti oleh Fitriyanto (2011) merupakan variabel atau faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten sedangkan dalam Swandana (2016) variabel atau faktor yang diteliti adalah variabel atau faktor yang berpengaruh signifikan terhadap besar dinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar

2. Muchamad Reza Kurniawan (2014)

Penelitian Kurniawan (2014) berjudul “Pengaruh Variabel Perkotaan Terhadap Harga Tanah Di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (a) mengetahui adanya variabel perkotaan yang berpengaruh terhadap harga tanah di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta (b) mengetahui variabel yang paling berpengaruh terhadap harga tanah di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Metode penelitian adalah Explanatory research dengan pendekatan kuantitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Swandana (2016) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya dan (d) variabel atau faktor yang diteliti oleh Kurniawan (2014) merupakan variabel atau faktor yang paling berpengaruh terhadap harga tanah di Desa Balecatur sedangkan dalam Swandana (2016) variabel atau faktor yang diteliti adalah variabel atau faktor yang berpengaruh signifikan terhadap besar dinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar.

3. Nugroho Dewangga (2014)

Penelitian Dewangga (2014) berjudul “Pengaruh Faktor Fisik terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping

Kabupaten Sleman”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor fisik terhadap nilai tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. Penelitian ini menggunakan metode *survey* dengan analisis kuantitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Swandana (2016) ini berbeda dengan penelitian Dewangga (2014) dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya dan, (d) variabel atau faktor yang diteliti oleh Dewangga (2014) merupakan faktor fisik yang berpengaruh terhadap nilai tanah di Desa Balecatur sedangkan dalam Swandana (2016) variabel atau faktor yang diteliti adalah variabel atau faktor yang berpengaruh signifikan terhadap besar dinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar.

#### 4. Oktoni Wisnu Dwijaya (2014)

Penelitian Dwijaya (2014) berjudul “Dinamika Nilai Tanah Pada Kawasan Relokasi Terminal Klaten”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (a) mengetahui peningkatan nilai tanah pada kawasan relokasi terminal Klaten dan (b) mengetahui sebaran nilai tanah pada kawasan relokasi terminal Klaten. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui survei, wawancara dan dokumentasi. Data dianalisis dengan teknik analisis kualitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Swandana (2016) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitiannya yaitu analisis menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi dokumen dan pengamatan lapangan, dan (e) dinamika nilai tanah pada Dwijaya (2014) memaparkan peningkatan nilai tanah dan sebaran nilai tanah dalam tingkat kawasan sedangkan dalam Swandana (2016) memaparkan dinamika nilai tanah dalam bentuk besar dan pola dinamika nilai tanah beserta faktor-faktor yang mempengaruhi dalam tingkat Kecamatan.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian terdahulu memiliki beberapa perbedaan yang cukup signifikan dalam hal (a) judul; (b) lokasi penelitian; (c) tahun penelitian (d) tujuan; (e) metode dan pendekatan; serta (f) hasil penelitian. Berdasarkan perbedaan-perbedaan ini peneliti berkeyakinan bahwa penelitian yang akan dilaksanakan ini akan menghasilkan informasi baru yang bermanfaat bagi ilmu pengetahuan maupun perencanaan wilayah untuk kepentingan investasi. Untuk lebih jelasnya perbandingan penelitian yang dilakukan oleh Swandana (2016) dengan penelitian sebelumnya disajikan dalam Tabel 1.

Tabel 1. Kebaruan (Novelty)

No.	Nama Peneliti, Tahun, Judul	Tujuan Penelitian	Metode Pengumpulan Data dan Analisis	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1	Aris Fitriyanto, 2011, Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten	Untuk mengetahui pengaruh luas tanah, jarak akses ke CBD, jarak ke jalan umum nilai tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten	Metode Survei dengan analisis kuantitatif	Luas tanah tidak mempengaruhi nilai tanah secara signifikan dan jarak akses lahan ke CBD dan jarak lahan ke jalan umum berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai tanah, artinya bahwa semakin jauh jarak lokasi tanah dari CBD.
2	Muchamad Reza Kurniawan, 2014. Pengaruh Variabel Perkotaan Terhadap Harga Tanah Di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.	<p>a. mengetahui adanya variabel perkotaan yang berpengaruh terhadap harga tanah di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.</p> <p>b. Mengetahui variabel yang paling berpengaruh terhadap harga tanah di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta</p>	Metode Explanatory research dengan pendekatan kuantitatif	<p>a. Keseluruhan variabel perkotaan berpengaruh sebesar 61,7% terhadap nilai tanah di Desa Balecatur Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman Provinsi Bali.</p> <p>b. Variabel yang paling berpengaruh adalah aksesibilitas (sig=0,00), Penggunaan Tanah (sig=0.16), dan Status Bidang Tanah (0.25)</p>
3	Nugroho Dewangga, 2014, Pengaruh Faktor Fisik terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman	Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh faktor fisik terhadap nilai tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman	Metode Survei dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor fisik mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah, dan variabel yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah yaitu jarak bidang tanah ke jalan ke jalan provinsi, jarak ke pasar, jarak ke tempat pendidikan, dan ketinggian tempat.

Tabel 1. (Sambungan)

1	2	3	4	5
4	Oktoni Wisnu Dwijaya, 2014, Dinamika Nilai Tanah Dilokasi Relokasi Terminal Klaten.	<p>a. Mengetahui peningkatan nilai tanah pada kawasan relokasi terminal Klaten</p> <p>b. Mengetahui sebaran nilai tanah pada kawasan relokasi terminal Klaten</p>	Metode survei, wawancara dan dokumentasi dengan analisis kualitatif.	<p>a. Kisaran peningkatan nilai tanah terjadi antara 10% sampai dengan 210%. Peningkatan nilai tanah tersebut disebabkan: jenis dan penggunaan tanah, jarak bidang tanah ke lokasi pembangunan terminal dan bentuk fisik bidang tanah.</p> <p>b. Sebaran peningkatan nilai tanah terjadi mengikuti pola, di mana peningkatan tertinggi berada pada lokasi yang dekat dengan lokasi pembangunan dan peningkatan terus menurun menjaui lokasi pembangunan.</p>
5	I Dewa Gede Bagus Swandana, 2016, Dinamika Nilai tanah dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar.	<p>a. Mengetahui besar dan pola dinamika nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Gianyar. Kabupaten Gianyar dari titik tahun 2013 dan 2015.</p> <p>b. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh signifikan terhadap zona dinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar.</p>	Metode studi dokumentasi dengan analisis kuantitatif dan kualitatif.	<p>a. Seluruh bidang tanah di Kecamatan Gianyar mengalami dinamika nilai tanah berupa peningkatan nilai tanah dengan besar dinamika nilai tanah tertinggi Rp.3.474.360/m<sup>2</sup> dan besar dinamika nilai tanah terkecil Rp.96.732/m<sup>2</sup>. Nilai yang paling sering muncul dalam besar dinamika nilai tanah yaitu Rp.107.480/m<sup>2</sup> dengan rata-rata besar dinamika nilai tanah Rp. 735.390/m<sup>2</sup>. Berdasarkan data besar dinamika nilai tanah terbentuk pola zona dinamika nilai tanah (memanjang jalan) dengan dipengaruhi oleh tren sebagai komponen dari fungsi waktu.</p> <p>b. Faktor yang berpengaruh signifikan terhadap besar zona dinamika nilai tanah adalah faktor panjang jalan dalam ZDNT dan faktor jenis dan jumlah utilitas umum dalam ZDNT.</p>

## BAB VII

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis hasil penelitian yang dilakukan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Seluruh bidang tanah di Kecamatan Gianyar dari titik tahun 2013 sampai dengan 2015 mengalami dinamika nilai tanah berupa peningkatan nilai tanah. Besar dinamika nilai tanah terbesar Rp.3.474.360/m<sup>2</sup> dan besar dinamika nilai tanah terkecil Rp.96.732/m<sup>2</sup>. Nilai yang paling sering muncul dalam besar dinamika nilai tanah yaitu Rp.107.480/m<sup>2</sup> dengan rata-rata besar dinamika nilai tanah Rp. 735.390/m<sup>2</sup>. Berdasarkan data besar dinamika nilai tanah terbentuk pola zona dinamika nilai tanah linier (memanjang jalan) dengan dipengaruhi oleh tren sebagai komponen dari fungsi waktu. Pola spasial linier (memanjang jalan) dan tren sebagai komponen dalam fungsi waktu terjadi akibat adanya jalan sebagai sarana aksesibilitas.
2. Faktor-faktor yang berpengaruh signifikan terhadap zona dinamika nilai tanah adalah faktor panjang jalan dalam ZDNT dan faktor jenis dan jumlah utilitas umum dalam ZDNT. Selain itu terdapat juga faktor-faktor yang berpengaruh tidak signifikan terhadap zona dinamika nilai tanah yaitu: jenis dan jumlah pusat-pusat kegiatan ekonomi dalam ZDNT, jenis dan jumlah fasilitas umum dalam ZDNT, jenis penggunaan tanah dominan dalam

ZDNT, aksesibilitas ZDNT dari ibukota Kecamatan Gianyar, jarak ZDNT dari Pasar Sukawati dan jarak ZDNT dari Kota Denpasar.

## **B. Saran**

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh pemerintah daerah sebagai informasi awal dalam rangka pengambilan keputusan dan kebijaksanaan untuk melaksanakan kegiatan pengembangan dan pembangunan khususnya di Kecamatan Gianyar sehingga dapat berguna bagi pengembangan perekonomian daerah.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar untuk pemutahiran (*updating*) Peta ZNT di tahun berikutnya. Selain itu dengan pembuatan Peta ZNT berbasis bidang diharapkan dapat mendorong Kantor Pertanahan untuk ikut melakukan pemetaan nilai tanah berbasis bidang tanah agar informasi nilai tanah yang dihasilkan dalam Peta ZNT lebih rasional..
3. Penelitian semacam ini perlu dikaji ulang di tempat lain yang memiliki variasi Xi (faktor yang mempengaruhi ZDNT) dan dinamika nilai tanah dalam ZDNT (Y) agar diperoleh hasil yang lebih mapan dan variatif.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional (2014). *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik (2015). *Kecamatan Gianyar Dalam Angka 2015*, Gianyar
- Dwijaya, Oktoni Wisnu (2014). *Dinamika Nilai Tanah Pada Kawasan Relokasi Terminal Klaten. Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional(STPN)Yogyakarta.*
- Fitriyanto, Aris (2011). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten. Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional(STPN)Yogyakarta.*
- Hermit, Herman (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan Teori dan Praktek Penilaian Tanah*. Mandar Maju, Bandung.
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta.
- Indradi, Ig, Sudurman, S. dan Wiyono, S. (2014) *Pengadaan Dan Rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah BPN RI Serta Prospek Pemanfaatannya Sebagai Peta Tunggal Untuk Berbagai Kepentingan Fisikal Di Kota Pekalongan*. Laporan Penelitian Strategis. PPPM STPN. Yogyakarta
- Kuncoro, Mudrajad (2011). *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi*. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, Yogyakarta.
- Kurniawan, M. Reza (2014). *Pengaruh Variabel Perkotaan Terhadap Harga Tanah Di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional(STPN)Yogyakarta.*
- Nasucha, Chaizi (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Penerbit Kesaint Blanc. Jakarta.
- Nopirin (1987). *Ekonomi Moneter*. BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta.

- \_\_\_\_\_ (2015). *Ekonomi Internasional*. BPFY-Yogyakarta, Yogyakarta.
- Dewangga, Nugroho (2014). Pengaruh Faktor Fisik terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. *Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional(STPN)Yogyakarta*.
- Prawoto, Agus (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. BPFY-Yogyakarta, Yogyakarta.
- Sudibyanung (2012). *Pasar Tanah Dalam Teori Kebijakan Makro Ekonomi*. BHUMI: Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM-STPN Yogyakarta Nomor 6 Tahun 4, 35-45.
- Sudirman, S. (2012). *Konversi lahan Pertanian dan Keberlanjutan Usahatani di Pinggiran Kota Yogyakarta*. Laporan Penelitian Unggulan. Dikti-UGM. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_ (2013). *Penentuan Kala Pemutakhiran Nilai Tanah Untuk Menekan Potensi Kehilangan Penerimaan Negara dari PBB dan BPHTB di Yogyakarta*. Laporan Penelitian Unggulan. Dikti-LPPM UGM. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_ (2013). *Valuasi Ekonomi Dampak Konversi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian di Pinggiran Kota Yogyakarta*. Laporan Penelitian Hibah Bersaing. Dikt-UGM. Yogyakarta.
- Sugiyono (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&B*. Alfabeta, Bandung
- Sumarjono, Maria S.W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Kompas, Jakarta
- Suparmoko, M. (1997). *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis)*. BPFY-Yogyakarta, Yogyakarta.
- Wridanastiti, Sukma O. (2013) Uji Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah BPN, Harga Transaksi dan NJOP serta Pengaruhnya Terhadap Potensi Kehilangan Penerimaan Negara di Kota Madiun. *Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional(STPN)Yogyakarta*.

Yunus, H.S. (2005). *Struktur Tata Ruang Kota*. Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

\_\_\_\_\_ (2008). *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

\_\_\_\_\_ (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

*Peraturan Perundang-Undangan:*

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

Surat Edaran Deputi Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan Nomor 136/S/DI/III/2010 perihal tata cara penetapan nilai tanah untuk menentukan perhitungan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010

Surat Edaran Direktur Survei Potensi Tanah Nomor 60/S-D.I/III/2011 Perihal Pemanfaatan Hasil-hasil Survei, Penilaian dan Pemetaan Potensi Tanah.