

**PENGARUH JARAK LOKASI *CENTRAL BUSINESS DISTRICT* (CBD)  
TERHADAP NILAI TANAH DI KAWASAN SOLO BARU**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



**Oleh :**

**SOFWAN ARI PRATAMA**

**NIM. 12212669**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2016**

## DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan masalah.....	4
C. Pembatasan Masalah .....	4
D. Tujuan Penelitian.....	4
E. Kegunaan Penelitian.....	5
F. Kebaruan Penelitian .....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	13
A. Tinjauan Pustaka .....	13
1. Nilai Tanah dan Harga Tanah .....	13
2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	15
3. Pengertian <i>Central Business District (CBD)</i> .....	17
4. Teori Permintaan Dan Penawaran.....	19
B. Kerangka Pemikiran.....	22
C. Hipotesis.....	25
D. Definisi Operasional.....	25
BAB III. METODE PENELITIAN.....	26
A. Format Penelitian .....	26
B. Lokasi Penelitian .....	27
C. Populasi dan Sampel .....	27
D. Jenis dan Sumber Data .....	28
E. Teknik Pengumpulan Data.....	39
F. Variabel .....	30
G. Teknik Analisis Data.....	31
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	36
A. Desa Madegondo.....	36
1. Kondisi Geografis dan Batas Wilayah .....	36

2. Kependudukan .....	37
3. Penggunaan Tanah .....	38
4. Sarana dan Prasarana .....	39
a. Perhubungan .....	39
b. Perdagangan dan Jasa .....	40
B. Desa Kwarasan .....	41
1. Kondisi Geografis dan Batas Wilayah .....	41
2. Kependudukan .....	41
3. Penggunaan Tanah .....	42
4. Sarana dan Prasarana .....	43
a. Perhubungan .....	43
b. Perdagangan dan Jasa .....	43
 BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	 45
A. Penyajian Data Hasil Penelitian .....	45
1. Strata I .....	47
2. Strata II .....	47
3. Strata III .....	48
4. Strata IV .....	49
5. Strata V .....	49
B. Besar Kenaikan Nilai Tanah .....	50
C. Jarak Lokasi <i>Central Business District (CBD)</i> Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah .....	53
1. Uji Asumsi Klasik .....	54
a. Pengujian Multikolinieritas .....	54
b. Heteroskedastisitas .....	54
c. Autokorelasi .....	55
2. Uji Kriteria Statistika .....	56
a. Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	56
b. Uji F .....	58
c. Uji T .....	59
1) Jarak Bidang Tanah dari Jalan Ir. Sukarno .....	60
2) Jarak Bidang Tanah dari The Park Mall .....	60
3) Jarak Bidang Tanah dari Hartono Mall .....	60
D. Bentuk Persamaan Regresi Linear Berganda .....	61
E. Manfaat Penelitian Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN RI .....	65
 BAB VI. PENUTUP .....	 69
Kesimpulan .....	69
Saran .....	69
 DAFTAR PUSTAKA .....	 71
 LAMPIRAN	

## ABSTRACT

Location is often become a major factor that affect the value of the land. Land with strategic location will have a higher land value than land that far from facilities such as the Central Business District (CBD). Currently Solo Baru region is growing rapidly, it is characterized by the emergence of the modern shopping malls, residential, and hotels. so with is constructed of facilities and infrastructure of life support in Solo Baru causes changes in the value of land in the surrounding area. The purpose of this study was to assess changes in the value of land in Solo Baru after the direction of development in this area into the Central Business districk ( CBD ) and how much influence of the Central Business District (CBD) location distance to changes in the value of land in the area of Solo Baru.

The method used is analytical survey method with quantitative approach. This research was carried as far as 500 meters on the left and right of the road Ir. Sukarno. While data collection techniques through observation, interviews and documentation study. Data were analyzed using multiple linear regression with three independent variables are within the distance of land parcels from Ir. Sukarno street, the distance of land parcels from The Park Mall and the distance of land parcels from Hartono Mall, as well as the dependent variable is the value of land in 2013 and 2015.

To determine the influence of the dependent variable on the independent variable performed classical assumption (multikolinieritas, heterokedastisitas and autocorrelation) and statistical tests (  $R^2$  test, F test and T test). The results showed that changes the value of land in Solo Baru after the direction of development in this area into the Central Business district (CBD) amounted to 230.74%. Central Business District (CBD) location distance which influence the changes of land value in the area of Solo Baru are the distance of land parcels from Ir. Sukarno street with the significant value = 0,00, the distance of land parcels from The Park Mall with the significant value = 0,026 and the distance of land parcels from Hartono Mall with the significant value = 0,946.

A high demand for land in the location of the Central Business District (CBD) New Solo will cause land values to rise. if it allowed to continue will result in the value of land in these locations will soar and become uncontrollable. It required an instrument to suppress the value of land in the region. The results of this study can be used as a basis in the context of land policy related to the making of land value zone map . land value Information contained on the land value zone map is expected to be utilized by the communities as a reference in terms of transactions in the area of Solo Baru so that it can suppress the change in the value of land that is not under control at that location.

Key words: Central Business District (CBD) and Land Value.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia dengan tanah mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan. Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia. Selain itu, tanah berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemilik ataupun mereka yang menguasai. Tanah memiliki keunikan sifat yaitu jumlahnya yang relatif tetap. Seiring dengan berkembangnya waktu dan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Menurut hukum permintaan, jika permintaan meningkat, sedangkan jumlah barang tetap maka harga akan naik.

Talkurputra (1998 dalam Sutaryono, 2007 : 46) berpendapat pada dasarnya nilai tanah dipengaruhi oleh beberapa nilai tanah parsial yang bekerja secara simultan pada obyek tanah yang meliputi: (a) nilai recardian, yaitu nilai yang timbul sebagai akibat adanya sifat kualitas tanah yang berhubungan dengan kesesuaian untuk penggunaan tertentu atau kelangkaannya, (b) nilai lokasi yaitu nilai yang timbul sebagai akibat dari lokasi tanah relatif terhadap lokasi lainnya dan dalam praktek berhubungan dengan aksesibilitas tanah, (c) nilai lingkungan yaitu nilai yang timbul sebagai akibat dari fungsi ekologis tanah dalam suatu ekosistem, (d) nilai sosial yaitu nilai yang timbul akibat adanya fungsi sosial, dan (e) nilai politik yaitu nilai yang timbul jika pemilikan

penguasaan tanah memberikan sejumlah kekuatan politik ataupun posisi politik yang lebih menguntungkan kepada pemilik penguasanya.

Lokasi sering kali menjadi faktor utama yang memengaruhi nilai tanah. Tanah dengan lokasi strategis akan mempunyai nilai tanah yang tinggi dibandingkan tanah yang jauh dari fasilitas seperti *Central Business District (CBD)*. Menurut Von Thunen nilai tanah mempunyai korelasi negatif terhadap jarak persil ke pusat kota (*Central Business District*), semakin jauh dari pusat kota semakin rendah nilainya (Hermit, 2009 : 102). Tanah yang terletak lebih dekat dengan *Central Business District (CBD)* atau di kawasan *Central Business District (CBD)* akan mempunyai nilai tanah yang tinggi.

Kawasan Solo Baru berada di Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dan terletak di 4 (empat) desa yaitu Langenharjo, Gedangan, Madegondo dan Kwarasan. Saat ini kawasan Solo Baru tumbuh dengan pesat, hal ini ditandai dengan munculnya pusat perbelanjaan modern seperti Hartono Mall dan The Park, perhotelan seperti Hotel Best Western dan Hotel Fave, bisnis perbankan, hiburan, properti, *showroom* mobil baik pabrikan Amerika Serikat maupun pabrikan Jepang. Kawasan Solo Baru masih terus dikembangkan dan tidak hanya berhenti di situ saja. Berdasarkan informasi dari Kepala Desa Langenharjo tanggal 20 Februari 2016 bahwa di Solo Baru sedang di bangun The Kayangan Hotel and Apartemen dan Rumah Sakit Indriyanti. Secara langsung ataupun tidak langsung fenomena perkembangan wilayah akan berpengaruh terhadap nilai tanah (Sutaryono, 2007: 45). Kondisi yang demikian dengan dibangunnya sarana dan prasarana penunjang kehidupan

di Solo Baru mempengaruhi perubahan nilai tanah di sekitar kawasan tersebut sehingga peningkatan kebutuhan tanah di sekitar lokus pembangunan ini menggambarkan peningkatan permintaan (*demand*) atas tanah di lokasi tersebut. Ketika jumlah tanah yang tersedia tetap atau secara ekonomi dikatakan persediaan (*supply*) tanah dalam kondisi tetap, maka menurut teori pasar akan terjadi peningkatan nilai tanah. (Sudirman, 2015: 3)

Berdasarkan hasil wawancara di sekitar Desa Madegondo, nilai transaksi di pinggir Jalan Ir. Sukarno Tahun 2009 adalah berkisar Rp 5.000.000,- sampai Rp 10.000.000,- per meter persegi. Setelah dibangunnya pusat-pusat perbelanjaan seperti mall, hotel-hotel berbintang, dan lain-lain, pada tahun 2015 nilai transaksi di pinggir Jalan Ir. Sukarno mengalami kenaikan yang sangat tinggi yaitu berkisar antara Rp 25.000.000,- sampai Rp 35.000.000,- per meter persegi.

Informasi awal yang diperoleh terdapat variasi nilai tanah pada jalan yang sama. Kondisi ini perlu dibuktikan apakah nilai tanah tersebut merupakan informasi yang valid atau hanya persepsi masyarakat pada saat diwawancarai. Oleh karena itu diperlukan pembuktian mengenai perubahan nilai tanah agar perencanaan pembangunan dapat berjalan dengan lancar sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang: **“PENGARUH JARAK LOKASI *CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD)* TERHADAP NILAI TANAH DI KAWASAN SOLO BARU.”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perubahan nilai tanah di Solo Baru setelah arah pembangunan di kawasan ini menjadi *Central Business District (CBD)*?
2. Seberapa besar pengaruh jarak lokasi *Central Business District (CBD)* terhadap perubahan nilai tanah di kawasan Solo Baru ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat keterbatasan dan kemampuan penulis, maka dalam penelitian ini dilakukan pembatasan sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan di 2 (dua) desa yang termasuk dalam kawasan *Central Business District (CBD)* yaitu : Desa Madegondo dan Desa Kwarasan
2. Pengambilan data dilakukan pada jarak 500 meter disebelah kanan dan kiri sepanjang Jalan Ir. Sukarno;
3. Perubahan nilai tanah yang akan diteliti adalah perubahan nilai tanah pada kawasan Solo Baru yaitu tahun 2013 dan 2015;
4. Nilai tanah yang digunakan didasarkan pada nilai pasar yaitu nilai transaksi dan nilai penawaran.

## **D. Tujuan penelitian**

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui :

1. Perubahan nilai tanah di Solo Baru setelah arah pembangunan di kawasan ini menjadi *Central Business District (CBD)*;



2. Seberapa besar pengaruh jarak lokasi *Central Business District (CBD)* terhadap perubahan nilai tanah di kawasan Solo Baru.

#### **E. Kegunaan penelitian**

1. Kegunaan praktis dari penelitian ini:
  - a. Sebagai bahan informasi yang berguna dalam mengambil langkah-langkah kebijaksanaan di bidang pertanahan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan Pemerintah Daerah Kabupaten Sukoharjo dalam hal penyediaan data nilai tanah dan analisis data nilai tanah;
  - b. Sebagai bahan masukan bagi semua pihak yang memerlukan informasi nilai tanah di sekitar *Central Business District (CBD)* Solo Baru;
2. Kegunaan ilmiah dari penelitian ini adalah memberikan sumbangan untuk memperkaya pengetahuan di bidang pertanahan khususnya mengenai kajian tentang variasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan perubahan nilai tanah.

#### **F. Kebaruan Penelitian**

Kebaruan penelitian ini dilakukan dengan cara membandingkan antara 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, metode penelitian, dan hasil penelitian. Proses perbandingan ini dimulai dari mengidentifikasi

nama peneliti, tahun, judul, lokasi, tujuan, metode dan hasil penelitian yang dilakukan oleh Sofwan Ari Pratama (2016), untuk selanjutnya diperbandingkan dengan hal-hal yang sama dalam penelitian sebelumnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Sofwan Ari Pratama (2016) dengan Judul “Pengaruh Jarak Lokasi *Central Business District (CBD)* Terhadap Nilai Tanah Di Kawasan Solo Baru”. Lokasi Penelitian adalah Kecamatan Grogol, kabupaten Sukoharjo. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui Perubahan nilai tanah di Solo Baru dalam kurun waktu 3 tahun terakhir setelah arah pembangunan di kawasan ini menjadi *Central Business District (CBD)* serta Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh jarak lokasi *Central Business District (CBD)* terhadap perubahan nilai tanah di kawasan Solo Baru. Metode penelitian yang digunakan adalah metode survey analitik dengan pendekatan Kuantitatif. Karakteristik penelitian Sofwan Ari Pratama (2016) tersebut selanjutnya diperbandingkan dengan hasil-hasil penelitian lainnya sebagai berikut:

#### 1. Penelitian Sumardianto (2008)

Penelitian Sumardianto (2008) dengan judul “Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah Di Kabupaten Magetan”. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : (a) Untuk mengetahui besar kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan Jalan Lingkar Utara di Kabupaten Magetan, (b) untuk mengetahui bagaimana pengaruh jarak lingkaran utara, status kepemilikan dan bentuk bidang tanah, luas tanah dan penggunaan tanah terhadap

harga tanah. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Magetan. Metode yang digunakan adalah metode survei. Hasil dari penelitian ini adalah variabel jarak mempunyai pengaruh yang paling signifikan. Penelitian yang dilakukan Sofwan Ari Pratama (2016) berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal : (a) tahun penelitian, (b) lokasi penelitian, (c) tujuan penelitian, dan (d) hasil penelitian.

## 2. Dwijaya (2014)

Penelitian Dwijaya (2014) dengan judul “Dinamika Nilai Tanah Pada Kawasan Relokasi Terminal Klaten”. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dinamika nilai tanah yang terjadi pada kawasan relokasi Terminal Klaten. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Klaten. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif . Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam radius 1 km dari terminal Klaten kenaikan nilai tanah yang terjadi tidak merata. Kenaikan nilai tanah disebabkan karena : letak tanah terhadap pusat pembangunan; jenis penggunaan tanah; dan rencana pembangunan kota.. Penelitian yang dilakukan Sofwan Ari Pratama (2016) berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal : (a) tahun penelitian, (b) lokasi penelitian, (c) tujuan penelitian, (d) metode penelitian, dan (e) hasil penelitian.

## 3. Rahmawati (2014)

Penelitian Rahmawati (2014) dengan judul “Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah di Pinggiran Kota (Studi di

Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman)”. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : (a) Untuk mengetahui perubahan penggunaan tanah dalam kurun waktu 5 (lima) tahun, (b) Untuk mengetahui kenaikan nilai tanah setelah terjadi perubahan penggunaan tanah. Penelitian ini berlokasi di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman. Metode yang digunakan adalah metode survey dengan pendekatan kuantitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perubahan penggunaan tanah mengakibatkan adanya kenaikan nilai tanah secara signifikan. Penelitian yang dilakukan Sofwan Ari Pratama (2016) berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal : (a) tahun penelitian, (b) lokasi penelitian, (c) tujuan penelitian, dan (d) hasil penelitian.

#### 4. Fitriyanti (2015)

Penelitian Fitriyanti (2015) dengan judul “Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Penggunaan Tanah Dan Nilai Tanah di Kota Tomohon”. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : (a) Untuk mengetahui dampak pembangunan Kantor Pelayanan Publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap penggunaan tanah disekitarnya, (b) Untuk mengetahui dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap nilai tanah di sekitarnya. Metode yang digunakan adalah metode penelitian wilayah dengan pendekatan keruangan (*spatial approach*) dan deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembangunan Kantor Pelayanan Publik Kota Tomohon berdampak pada perubahan

penggunaan tanah dan nilai tanah di sekitarnya dalam radius 1 km ke arah Utara, 0,5 km ke arah Timur, Selatan, dan Barat. Penelitian yang dilakukan Sofwan Ari Pratama (2016) berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal : (a) tahun penelitian, (b) lokasi penelitian, (c) tujuan penelitian, (d) metode penelitian dan (e) hasil penelitian.

Untuk lebih jelasnya perbandingan penelitian yang dilakukan oleh Sofwan Ari Pratama (2016) dengan penelitian sebelumnya disajikan dalam tabel 1.

Tabel 1. Kebaruan Penelitian

No	Penulis, Tahun Penelitian, dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1	Fidrian Sumardianto 2008 Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah Di Kabupaten Magetan	a. Untuk mengetahui besar kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan Jalan Lingkar Utara di Kabupaten Magetan; b. untuk mengetahui bagaimana pengaruh jarak lingkar utara, status kepemilikan dan bentuk bidang tanah, luas tanah dan penggunaan tanah terhadap harga tanah.	Metode survey.	Hasil penelitian menyatakan bahwa variabel jarak mempunyai pengaruh yang paling signifikan.

**Lanjutan Tabel 1**

1	2	3	4	5
2	<p>Oktoni WisnuDwijaya 2014</p> <p>Dinamika Nilai Tanah Pada Kawasan Relokasi Terminal Klaten</p>	<p>Mengetahui dinamika nilai tanah yang terjadi pada kawasan relokasi terminal Klaten.</p>	<p>Metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam radius 1 km dari terminal Klaten kenaikan nilai tanah yang terjadi tidak merata. Kenaikan nilai tanah disebabkan karena: letak tanah terhadap pusat pembangunan; jenis penggunaan tanah; dan rencana pembangunan kota.</p>
3	<p>Fajar Rahmawati 2014</p> <p>Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah di Pinggiran Kota (Studi di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman)</p>	<p>a. Untuk mengetahui perubahan penggunaan tanah dalam kurun waktu 5 (lima) tahun;</p> <p>b. Untuk mengetahui kenaikan nilai tanah setelah terjadi perubahan penggunaan tanah.</p>	<p>Metode survey dengan pendekatan kuantitatif.</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan penggunaan tanah mengakibatkan adanya kenaikan nilai tanah secara signifikan. Korelasi/ hubungan antara perubahan penggunaan tanah dengan nilai tanah sebesar 0,806.</p>

**Lanjutan Tabel 1**

1	2	3	4	5
4	<p>Siti Aisyah Fitriyanti 2015</p> <p>Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Penggunaan Tanah Dan Nilai Tanah di Kota Tomohon</p>	<p>a. Untuk mengetahui dampak pembangunan Kantor Pelayanan Publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap penggunaan tanah disekitarnya; dan</p> <p>b. Untuk mengetahui dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap nilai tanah di sekitarnya.</p>	<p>Metode penelitian wilayah dengan pendekatan keruangan (<i>spatial approach</i>) dan deskriptif dengan pendekatan kualitatif.</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan Kantor Pelayanan Publik Kota Tomohon berdampak pada perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah di sekitarnya dalam radius 1 km ke arah Utara, 0,5 km ke arah Timur, Selatan, dan Barat.</p>
5.	<p>Sofwan Ari Pratama 2016</p> <p>Pengaruh Jarak Lokasi <i>Central Business District (CBD)</i> Terhadap Nilai Tanah Di Kawasan Solo Baru</p>	<p>a. Untuk mengetahui besar perubahan nilai tanah di Solo Baru setelah arah pembangunan di kawasan ini menjadi <i>CBD</i>;</p> <p>b. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh jarak lokasi <i>Central Business District (CBD)</i> terhadap perubahan nilai tanah di kawasan Solo Baru;</p>	<p>Metode survey analitik dengan pendekatan kuantitatif.</p>	<p>a. Besar perubahan nilai tanah di kawasan <i>Central Business District (CBD)</i> di Solo Baru;</p> <p>b. Besar pengaruh jarak lokasi <i>Central Business District (CBD)</i> terhadap perubahan nilai tanah di kawasan Solo Baru</p>

Sumber : diolah penulis tahun 2016



## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Telah terjadi perubahan nilai tanah di Solo Baru setelah arah pembangunan di kawasan ini menjadi *Central Business District (CBD)* sebesar 230,74%.
2. Berdasarkan hasil dari perhitungan regresi linear berganda, jarak lokasi *Central Business District (CBD)* yang berpengaruh signifikan terhadap perubahan nilai tanah di kawasan Solo Baru adalah jarak bidang tanah dari Jalan Ir. Sukarno dan jarak bidang tanah dari *The Park Mall*. Sedangkan jarak lokasi *Central Business District (CBD)* yang tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah di kawasan Solo Baru adalah jarak bidang tanah dari Hartono Mall. Hal ini dapat dilihat untuk taraf signifikansi sebesar 0,05 nilai signifikansi jarak bidang tanah dari Jalan Ir. Sukarno adalah 0,00, nilai signifikansi jarak bidang tanah dari *The Park Mall* adalah 0,026, dan nilai signifikansi jarak bidang tanah dari Hartono Mall adalah 0,946.

#### **B. Saran**

1. Hasil analisis dalam penelitian ini sebaiknya digunakan sebagai informasi awal dalam rangka pengambilan keputusan dan kebijaksanaan untuk

melaksanakan pengembangan dan pembangunan serta dapat digunakan untuk mengontrol perkembangan nilai tanah di kawasan *Central Business District (CBD)* Solo Baru.

2. Perlu dilakukan penambahan mengenai variabel-variabel yang berpengaruh terhadap nilai tanah di kawasan *Central Business District (CBD)* Solo Baru pada penelitian yang lebih lanjut, mengingat masih ada 34,8 % variabel yang belum terungkap.

## DAFTAR PUSTAKA

- Algifari. (2000). *Analisis Regresi Teori, Kasus, dan Solusi Edisi 2*. BPF, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (2002). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek Edisi Revisi V*. Rineka Cipta, Jakarta.
- BPN RI. (2014). *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*, Jakarta.
- Gujarati, Damodar dan Sumarno Zain. (1995). *Ekonometrika Dasar*. Andi, Jakarta.
- 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*. BPF, Yogyakarta.
- Junarto, Rohmat. (2009). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Di Sekitar Daerah Situs Purbakala (Studi di Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten). *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Kurniawan, Muhammad Reza. (2014). Pengaruh Variabel Perkotaan Terhadap Harga Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi DIY. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Nasucha, Chaizi. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan Dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. PT. Kesaint Blanc Indah Corp., Jakarta.
- Priyatno, Duwi. (2010). *Teknik Mudah dan Cepat Melakukan Analisis Data Penelitian dengan SPSS*. Gava Media, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri, dan Sofian Effendi. (1995). *Metode Penelitian Survey*. LP3ES, Jakarta.
- Sudirman, Senthot. (2015). Dampak Pembangunan Simpanglima Gumul (SLG) Terhadap Permasalahan Pertanahan Dan Nilai Tanah (Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur). *Laporan Penelitian Strategis Mandiri Swadana*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R & D*. Alfabeta, Bandung.

- Sukirno, Sadono. (2014). *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*. Rajarafindo Persada, Jakarta.
- Sutaryono. (2007). *Dinamika Penataan Ruang Dan Peluang Otonomi Daerah*. Tugu Jogja Grafika, Yogyakarta.
- Suyudi, Bambang. (2003). Pemodelan Nilai Tanah Dengan Teknologi Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Bhumi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- S.K., Suharyadi dan Purwanto. (2009). *Statistika : Untuk Keuangan dan Ekonomi Modern*. Salemba Empat, Jakarta
- Wibisono, Isnawan. (2009). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Pada Daerah Sekitar Pusat Gempa Di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. (1999). *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 4 tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.