

**ANALISIS PENGARUH FAKTOR EKONOMI  
TERHADAP NILAI TANAH DI DESA BALECATUR  
KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN  
MENGUNAKAN *PARTIAL LEAST SQUARE* (PLS)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan  
Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Manajemen Pertanahan



**Oleh:**

**MUHAMMAD SOLICHIN RISTIARTO**  
**NIM.10192488/MP**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2014**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Batasan Masalah .....	8
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Kegunaan Penelitian.....	9
F. Kebaruan ( <i>Novelty</i> ).....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	19
A. Tinjauan Pustaka .....	19
1. <i>Partial Least Square</i> (PLS) .....	19
2. Nilai Tanah.....	30

3. Harga Tanah .....	31
4. Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	32
B. Kerangka Pemikiran.....	36
C. Hipotesis.....	39
D. Batasan Operasional.....	39
 BAB III METODE PENELITIAN.....	 42
A. Jenis Penelitian.....	42
B. Lokasi Penelitian.....	42
C. Populasi ,Sampel dan Variabel .....	43
D. Jenis Dan Sumber Data.....	47
E. Teknik Pengumpulan Data.....	47
F. Analisis Data.....	52
 BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....	 60
A. Keadaan Geografis dan Administratif.....	60
B. Keadaan Tanah.....	61
1. Kemampuan Tanah .....	61
2. Pola Penggunaan Tanah .....	62
3. Status Tanah .....	63
C. Keadaan Sosial Ekonomi .....	65
1. Penduduk.....	65
2. Sarana Perekonomian.....	68
3. Prasarana dan Sarana Perhubungan .....	69
 BAB V ANALISIS PENGARUH FAKTOR EKONOMI TERHADAP NILAI TANAH DI DESA BALECATUR KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN MENGUNAKAN PARTIAL LEAST SQUARE (PLS).....	       72

A. Hasil Penelitian .....	78
B. Analisis Data Hasil Penelitian.....	82
1. Mengkonstruksi Diagram Jalur .....	83
2. Konversi Diagram Jalur ke Persamaan .....	84
3. Analisis Validitas.....	85
4. Analisis Reliabilitas .....	87
5. Uji R2.....	88
6. Model SEM PLS .....	90
7. Uji Signifikasi .....	91
8. Uji Hipotesis .....	92
BAB VI PENUTUP.....	94
A. Kesimpulan .....	94
B. Saran.....	95

## DAFTAR PUSTAKA

**ANALYSIS ON THE INFLUENCE OF ECONOMIC FACTOR ON THE  
VALUE OF LAND AT BALECATUR VILLAGE OF GAMPING SUB  
DISTRICT SLEMAN DISTRICT BY USING *PARTIAL LEAST SQUARE*  
(PLS)**

*By : Muhammad Solichin Ristiarto*

**ABSTRACT**

The value of land by definition is interpreted as the power of value of land to be traded with other items. This research aimed to seek the influence of economic factor against the value of land at Balecatuur village. The economic factor in this research was based on theory or model from Wallcot. Analysis used in this research was SEM (*Structural Equation Model*) variance-based PLS (*Partial Least Square*) method with this alternative method allowed small amount and not normally distributed data usage. Result of evaluation of outer model by value of loading factor and discriminant validity was valid. Result of inner analysis model was construct variability of value of land could be described by request, offers, and its interaction constructs amounted to 13.5546%. Result of significance suggested that the offer has a negative effect on the value of land at Balecatuur village with coefficient by 0.048377. Whereas the request has a positive effect on the value of land at Balecatuur village with coefficient by 0.328428.

Key Words: value of land, *structural equation modeling*, *partial least square*, moderating variable, *inner model*, *outer model*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

*Structural Equation Modelling* (SEM) merupakan sebuah metode yang terbentuk karena adanya masalah pengukuran suatu variabel dimana terdapat suatu variabel yang tidak dapat diukur secara langsung (Santoso, 2012 : 1). Variabel – variabel yang tidak dapat terukur tersebut dinamakan sebagai variabel laten dimana membutuhkan sebuah variabel manifes sebagai indikator atau alat ukur variabel laten tersebut. Dalam perkembangannya, SEM menjadi metode yang populer karena dapat diaplikasikan pada beberapa analisis, seperti analisis *causal modelling*, *confirmatory analysis*, *second order factor analysis*, *analisis regression models*, *analisis covariance structure models*, dan *analisis correlation structure models* (Mustafa dan Wijaya, 2012 : 4-5).

Terdapat beberapa metode estimasi pada metode SEM, akan tetapi semua metode estimasi SEM tersebut memiliki kekurangan, yaitu membutuhkan sampel yang berjumlah besar, tidak boleh memiliki multikolinieritas dan data yang harus berdistribusi normal. Oleh karena itu, dikembangkan sebuah metode alternatif untuk mengestimasi SEM yang bertujuan untuk mengatasi kekurangan pada metode – metode lain, yaitu metode *Partial Least Square* (PLS). *Partial Least Square* (PLS) merupakan salah satu metode alternatif estimasi model untuk mengelola *Structural*

*Equation Modelling* (SEM). Desain PLS dibuat untuk mengatasi keterbatasan metode SEM. Pada metode SEM mengharuskan data berukuran besar, tidak ada missing values, harus berdistribusi normal, dan tidak boleh memiliki multikolinieritas, sedangkan pada PLS menggunakan pendekatan *distribution free* dimana data dapat berdistribusi tertentu. Selain itu PLS juga dapat digunakan pada jumlah sampel yang kecil. (Mustafa dan Wijaya, 2012 : 11).

*Partial Least Square* (PLS) adalah salah satu pendekatan baru yang diperkenalkan oleh Herman Wold dan sering disebut *soft modeling*. Dengan menggunakan PLS dimungkinkan melakukan pemodelan persamaan structural dengan ukuran sampel relative kecil dan tidak membutuhkan asumsi normal multivariate. Selain permasalahan asumsi sebaran dan banyaknya data, kendala lain yang dihadapi pemodelan structural menggunakan LISREL adalah indikator (variabel manifest) penelitian hanya dimungkinkan bersifat reflektif (variabel laten menjelaskan variabel manifest), tidak dimungkinkan untuk indikator bersifat formatif (variabel manifest menjelaskan variabel laten). Dengan menggunakan PLS dimungkinkan penelitian menggunakan indikator bersifat reflektif ataupun formatif.

Kehidupan manusia tidak pernah lepas akan tanah. Artinya bahwa dalam kehidupannya manusia mutlak memerlukan tanah. Menurut Marwinto (1986, dalam Endras Catur Setyaningsih, 2009) Seiring bertambahnya waktu, jumlah manusia pun semakin bertambah, hal ini menyebabkan jenis dan intensitas kegiatan manusia juga berkembang dan konsekuensinya adalah kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Tanah merupakan tempat

manusia berpijak, bercocok tanam, mendirikan bangunan seperti perumahan, jalan, jembatan, gedung-gedung perkantoran dan sebagainya. Penggunaan tanah yang mulai bergeser ke daerah-daerah pinggiran kota yang biasanya merupakan tanah pertanian juga disebabkan oleh aktivitas-aktivitas diluar sektor pertanian yang semakin berkembang.

Ketersediaan tanah yang bersifat tetap merupakan kendala dalam mendapatkan tanah untuk berbagai keperluan tersebut. Terutama di daerah perkotaan dimana pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan penduduk berkembang dengan pesat. Peningkatan permintaan yang tidak disertai dengan peningkatan penawaran pada akhirnya akan meningkatkan harga tanah.

Fenomena kebutuhan terhadap tanah cenderung terus meningkat yang merupakan resultan dari perkembangan ekonomi dan pertumbuhan penduduk. Pada gilirannya hal tersebut akan melahirkan gejala persaingan penggunaan tanah, yang sesungguhnya merupakan manifestasi dari berlakunya hukum permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*). Hal tersebut dapat dipahami, mengingat tanah merupakan sumberdaya alam yang amat penting. Hampir semua aspek kehidupan dan pembangunan, baik langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan permasalahan tanah. Seiring dengan terjadinya pertumbuhan wilayah termasuk di dalamnya pertumbuhan pinggiran kota, kebutuhan (*demand*) akan sumberdaya tanah cenderung meningkat. Sementara itu dilihat dari ketersediaannya dalam arti luasan tanah dalam batas administratif bersifat terbatas (*in-elastic*). Persaingan penggunaan tanah dalam mekanisme pasar persaingan sempurna ditentukan oleh *land rent* (nilai



ekonomi lahan) yang ditawarkan. Penggunaan tanah yang menawarkan *land rent* tinggi cenderung akan memenangkan persaingan tersebut. Penilaian melalui *land rent* cenderung hanya melihat nilai tanah dari sudut kualitas dan lokasi tanah dari pusat pasar. Kedua komponen tersebut dalam kenyataannya mudah dihitung dan dilihat secara realistis dibandingkan dengan komponen lain yang mempengaruhi nilai tanah, seperti: sosial; politik; lingkungan estetika (yang merupakan komponen yang tidak terukur). Dengan sifat yang tidak terukur inilah menyebabkan tanah yang memiliki nilai sosial; politik; lingkungan dan estetika tinggi, kalah –atau bahkan dikalahkan—dalam persaingan penggunaan lahan.

Kecilnya akses kelompok-kelompok miskin dalam masyarakat terhadap pemilikan, penguasaan, bahkan pemanfaatan tanah menyebabkan distribusi pemilikan dan penguasaan yang tidak seimbang. Pemilikan dan penguasaan tanah dalam proporsi besar diakumulasi oleh para pemilik modal besar. Sementara kelompok-kelompok miskin cenderung hanya menjadi pekerja yang sangat tergantung pada usaha atau lahan milik para pemodal besar tersebut.

Terbentuknya pasar tanah yang tidak seimbang bahkan berpihak kepada pemilik modal besar, salah satunya juga disebabkan oleh informasi akan nilai tanah/nilai pasar yang sangat minim. Hal ini dapat kita lihat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan atau kegiatan lainnya yang membutuhkan tanah dalam jumlah besar, di mana dalam penentuan nilai pasar

wajar, relatif sulit menentukan faktor–faktor yang berperan di dalam nilai tanah tersebut.

Menurut Resmi (dalam Eko Teguh Prihatin, 2011: 2) penilaian tanah digunakan dalam berbagai kegiatan perekonomian atau dalam kehidupan bernegara, seperti menentukan nilai jual objek pajak dalam kaitannya dengan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); mengetahui berapakah kekayaan atau aset Negara untuk menentukan kemampuan membayar hutang; menentukan nilai aset yang merupakan jaminan atau agunan bagi perbankan maupun BPPN dan lembaga keuangan lainnya; membantu menyusun neraca negara maupun daerah; menentukan nilai atau jumlah besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat yang tanahnya terkena dampak pengambilalihan/perolehan tanah untuk kegiatan/proyek pembangunan, dan lain-lain.

Faktor yang mempengaruhi nilai tanah menurut Walcott (1987, dalam Anggi Ayu Lestari, 2013: 8), dibedakan atas empat faktor yaitu: faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah, dan faktor fisik. Faktor ekonomi ini ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Faktor sosial ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor pemerintah berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Faktor fisik antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan

ketersediaan fasilitas sosial. Dari keempat faktor tersebut, faktor ekonomi lah yang paling menarik untuk diteliti karena pada penelitian-penelitian sebelumnya masih jarang yang meneliti tentang pengaruh faktor ekonomi ini terhadap nilai tanah.

Penelitian tentang nilai tanah telah banyak dilakukan, berikut beberapa contoh penelitian tentang nilai tanah:

1. Deni Herdiansyah (2008) Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Jarak dari Jalan Utama dan Kepadatan Penduduk Terhadap Harga Tanah di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Ria Indri Wredati (2008) Kajian Nilai Tanah di Daerah Sub Urban Studi Kasus di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul;
3. Ahmad Zulfa Suryan (2009) Pemanfaatan Peta Foto Dalam Interpretasi Variabel-Variabel Nilai Tanah Berbasis Bidang (Studi di Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang);
4. Eko Teguh Prihatin (2011) Pengaruh Faktor-Faktor Sosial-Demografi Terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Penelitian yang telah dilakukan terdahulu lebih fokus pada nilai tanah yang dikaitkan dengan faktor fisik. Penelitian tentang nilai tanah yang di kaitkan dengan faktor ekonomi masih sangat jarang dilakukan. Padahal penelitian tentang nilai tanah yang berkaitan dengan faktor ekonomi sangat menarik, karena variabel-variabel nya beragam.

Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman sebagai daerah pinggiran kota penggunaan tanahnya didominasi jenis industrial dan residensial (pemukiman) dibandingkan dengan jenis penggunaan lainnya. Keberadaan properti industrial ini menunjang sektor tersier yang berperan penting dalam perekonomian melalui pusat-pusat kegiatan ekonomi perdagangan dan jasa. Pusat kegiatan ekonomi ini memiliki pola penyebaran yang berbeda-beda sesuai dengan karakteristik wilayah dan potensi ekonomi yang umumnya mengikuti distribusi penduduk. Kondisi ini pada akhirnya akan berpengaruh terhadap nilai tanah di suatu wilayah pinggiran perkotaan, sebagaimana dikemukakan oleh Harvey (1987, dalam Nugroho Adi Saputro, 2007) yang menyatakan bahwa jenis penggunaan tanah pada suatu wilayah akan menentukan nilai tanah di wilayah tersebut.

Perkembangan aktifitas ekonomi di desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman semakin lama dirasa semakin meningkat, salah satunya dikarenakan adanya stimulus dari pembangunan sarana dan prasarana yang muncul beberapa tahun terakhir ini, yang akhirnya akan memunculkan suatu *multiplier effect* bagi masyarakat yang tinggal di sekitarnya. Kondisi ini akan membawa dampak bagi para wirausahawan untuk membangun usaha yang tentu membutuhkan tempat untuk usaha. Dalam konteks ini kebutuhan tempat tersebut lebih dimaknai sebagai tingkat permintaan tanah yang semakin meningkat. Permintaan tanah yang semakin meningkat tersebut dapat dipastikan akan membawa dampak pada peningkatan nilai tanah. Namun

hingga saat ini belum pernah diteliti kondisi riil mengenai nilai tanah di sekitar desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.

Dengan melihat hal tersebut dan karena masih kurangnya informasi mengenai nilai tanah di daerah pinggiran perkotaan membuat penulis berusaha untuk mengkaji lebih dalam tentang pengaruh faktor ekonomi terhadap nilai tanah. Berdasarkan paparan di atas penulis tertarik untuk meneliti mengenai nilai tanah di desa Balecatur dengan mengambil judul penelitian ini yaitu “Analisis Pengaruh Faktor Ekonomi Terhadap Nilai Tanah Di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Menggunakan *Partial Least Square* (PLS)”. Dengan penelitian ini diharapkan dihasilkan informasi tentang pengaruh faktor ekonomi dan nilai tanah di desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaruh faktor ekonomi terhadap nilai tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman dengan menggunakan *Partial Least Square* (PLS) sebagai analisis.

## **C. Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini, penulis membatasi permasalahan penelitian sebagai berikut :

- a. Penelitian ini mempunyai dasar pemikiran untuk menghitung pengaruh-pengaruh faktor ekonomi terhadap nilai tanah, dengan menguji beberapa

variabel yang diduga mempengaruhi nilai tanah di desa Balecatur kecamatan Gamping kabupaten Sleman berdasarkan teori dari Wallcot (1987). Variabel ini terdiri dari variabel permintaan dan variabel penawaran. Variabel permintaan meliputi: jumlah tenaga kerja, pendapatan, proses jual beli, kemudahan kredit, dan biaya transaksi jual beli. Sedangkan variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang dimiliki, biaya pengurusan sertipikat, dan biaya perawatan tanah.

- b. Nilai tanah yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai tanah menurut nilai transaksi dan nilai penawaran paling lama 2 tahun yang lalu sesuai dengan hasil survey.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan di atas, penelitian ini bertujuan untuk menghitung besar, arah, dan signifikansi faktor ekonomi terhadap nilai tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan praktis:
  - a. Bahan informasi mengenai nilai tanah di desa balecatur;
  - b. Bahan informasi mengenai faktor-faktor ekonomi yang mempengaruhi nilai tanah di desa balecatur;
  - c. Sebagai bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan yang terkait dengan nilai tanah.

2. Kegunaan ilmiah yaitu untuk menambah referensi bagi penulis khususnya maupun pembaca pada umumnya dalam bidang nilai tanah terutama yang dipengaruhi oleh faktor ekonomi.

#### **F. Kebaruan (*Novelty*)**

Tabel kebaruan (*novelty*) yang akan penulis sajikan adalah untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Penelitian yang telah dilakukan sebelumnya lebih fokus kepada nilai tanah yang dikaitkan dengan faktor fisik.

Penelitian oleh Deni Herdiansyah dilakukan pada tahun 2008, dengan judul Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Jarak dari Jalan Utama dan Kepadatan Penduduk Terhadap Harga Tanah di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi DIY. Pada penelitian ini variabel bebas yang digunakan adalah intensitas perubahan penggunaan tanah, jarak dari jalan utama dan kepadatan penduduk. Dari variabel-variabel yang digunakan tersebut, merupakan variabel-variabel dari faktor fisik.

Penelitian oleh Ria Indri Wredati pada tahun 2008, dengan judul Kajian Nilai Tanah di Daerah Sub Urban Studi Kasus di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah luas bidang tanah, bentuk tanah, kelas jalan, status tanah, penggunaan tanah, jarak terhadap ketersediaan fasilitas pendidikan tinggi. Dari variabel-variabel yang digunakan tersebut, merupakan variabel-variabel dari faktor fisik.

Penelitian oleh Ahmad Zulfa Suryan pada tahun 2009, dengan judul Pemanfaatan Peta Foto Dalam Interpretasi Variabel-Variabel Nilai Tanah Berbasis Bidang (Studi di Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang). Pada penelitian ini variabel penelitian yang digunakan yaitu: 1. Sifat fisik bidang tanah; a.luas tanah, b.lebar depan, c.bentuk bidang, d.letak bidang, 2. Penggunaan Tanah; a.pertanian, b.non pertanian, 3. Aksesibilitas; a.kelas jalan, b.kualitas jalan, c.akses, d.jarak ke pasar, e.jarak sekolah, f.jarak ke pelayanan umum, g.jarak ke tempat ibadah. Dari variabel-variabel yang digunakan tersebut, merupakan variabel-variabel dari faktor fisik.

Penelitian oleh Eko Teguh Prihatin pada tahun 2011, dengan judul Pengaruh Faktor-Faktor Sosial-Demografi Terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada penelitian ini variabel-variabel yang digunakan yaitu: jumlah keluarga, kebanggaan kepemilikan, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan, distribusi usia, jarak ke jalan kolektor.



Tabel 1. Kebaruan (Novelty)

No	Penulis dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Saran
1	Deni Herdiansyah (2008) Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Jarak dari Jalan Utama dan Kepadatan Penduduk Terhadap Harga Tanah di Kec Gamping Kab Sleman Prov DIY.	Untuk mengetahui pengaruh perubahan penggunaan tanah terhadap harga tanah rata-rata menurut NJOP dan harga pasar di wilayah tersebut. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh perubahan penggunaan tanah dengan jarak dari jalan utama dan kepadatan penduduk terhadap NJOP rata-rata dan harga pasar rata-rata di wilayah tersebut.	Metode penelitian survey Populasi seluruh dusun di Kec Gamping. Variabel terikat NJOP dan harga pasar. Variabel bebas intensitas perubahan penggunaan tanah, jarak dari jalan utama dan kepadatan penduduk. Analisis menggunakan statistik korelasi regresi berganda.	Perubahan penggunaan tanah Jarak dari jalan utama dan kepadatan penduduk berpengaruh terhadap harga pasar dan NJOP di kecamatan Gamping.	Pengaruh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian harus diamati dan dikendalikan. Semakin luas perubahan penggunaan tanah maka akan berdampak terhadap kenaikan/peningkatan harga tanah. Hal ini sangat penting bagi pemerintah dalam mengambil suatu kebijakan terutama dalam masalah penyediaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan dalam penyusunan rencana umum tata ruang. Bagi penelitian selanjutnya yang sejenis perlu diamati pengaruh kecenderungan arah perubahan penggunaan tanah di suatu wilayah terhadap harga tanah dengan mempertimbangkan faktor-faktor penyusun harga tanah yang belum dikemukakan dalam penelitian ini seperti utilitas, jenis jalan yang lebih bervariasi, dan kondisi fisik tanah.

*Bersambung ...*

Tabel 1. (sambungan)

No	Penulis dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Saran
2.	Ria Indri Wredati (2008) Kajian Nilai Tanah di Daerah Sub Urban Studi Kasus di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul	Mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul. Mendapatkan informasi nilai tanah di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul.	Metode survey penjelasan Populasi seluruh bidang tanag yang berada di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul. Variabel terpengaruh nilai tanah. Variabel pengaruh luas bidang tanah, bentuk tanah, kelas jalan, status tanah, penggunaan tanah, jarak terhadap ketersediaan fasilitas pendidikan tinggi. Analisis menggunakan korelasi regresi linear berganda.	Penelitian mengenai nilai tanah di Desa Tamantirto ini didapatkan hasil berupa Peta Zona Nilai Tanah. Dari Peta Zona Nilai Tanah ini dapat dilihat zona-zona nilai tanah yang ada di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul.	Pemerintah hendaknya mengadakan proyek peningkatan kelas jalan serta pensertipikatan masal guna lebih meningkatkan nilai tanah yang ada di Desa Tamantirto. Dalam penelitian sejenis yang lebih lanjut disarankan untuk memasukkan variabel-variabel lain, misalnya adanya pabrik dan pusat kerajinan atau home industry.

*Bersambung ...*

Tabel 1. (sambungan)

No	Penulis dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Saran
3	Ahmad Zulfa Suryan (2009) Pemanfaatan Peta Foto Dalam Interpretasi Variabel-Variabel Nilai Tanah Berbasis Bidang (Studi di Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang)	<p>Untuk mengetahui apakah bidang-bidang sebagai perkecualian nilai dalam suatu zona nilai tanah dapat diidentifikasi dari peta foto.</p> <p>Untuk mengetahui apakah interpretasi variabel-variabel penilaian tanah perbidang dapat dilakukan dengan memanfaatkan foto udara.</p>	<p>Metode pendekatan penelitian tentang nilai tanah mengikuti metode nilai tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang yaitu kuantitatif dengan metode pendekatan nilai pasar. Populasi dalam penelitian ini adalah bidang-bidang tanah yang berada di Kecamatan Borobudur dan sudah masuk dalam peta foto yaitu 20 desa. Jumlah sampel yang ditetapkan dalam penelitian ini adalah 9 desa.</p>	<p>Pada daerah terbuka dan terlihat batas-batas fisik bidang tanah, bidang-bidang sebagai perkecualian nilai dalam suatu zona nilai tanah dapat diidentifikasi melalui peta foto. Hasil uji ketelitian hasil interpretasi luas 99.11%, uji ketelitian jarak 97.78%, bentuk 100%, uji ketelitian letak 96.30%, dan oenggunaan tanah 97.23%. Interpretasi variabel-variabel nilai tanah dengan pemanfaatan peta</p>	<p>Pemanfaatan peta foto dengan data pendukung dapat digunakan untuk penyusunan peta nilai tanah yang lebih besar cakupannya. Perlu dilakukan penelitian dengan variabel-variabel baru yang sesuai untuk tanah pertanian dan non pertanian yang diduga berpengaruh kuat terhadap nilai tanah.</p>

*Bersambung ...*

Tabel 1. (sambungan)

No	Penulis dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Saran
			<p>Variabel penelitian :</p> <p>1.Sifat fisik bidang tanah;a.luas tanah,b.lebar depan, c.bentuk bidang, d.letak bidang, 2. Penggunaan Tanah; a.pertanian, b.non pertanian, 3. Aksesibilitas; a.kelas jalan, b.kualitas jalan, c.akses, d.jarak ke pasar, e.jarak sekolah, f.jarak ke pelayanan umum, g.jarak ke tempat ibadah.</p>	<p>Foto dapat dilakukan pada bidang-bidang yang terbuka dan terlihat batas fisiknya. Analisis nilai tanah dari bidang-bidang yang diinterpretasikan menunjukkan bahwa pengaruh variabel pada tanah pertanian lebih kecil dari presentase pengaruh variabel non pertanian (34.6% untuk tanah pertanian dan 54.2% untuk tanah non pertanian). Indikasi awal yang menyebabkan</p>	

*Bersambung ...*

Tabel 1. (sambungan)

No	Penulis dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Saran
				<p>keadaan tersebut yaitu terdapat bisa data dalam sampel yang menyebabkan rusaknya persamaan regresi. Dalam analisis tanah non pertanian, letak bidang tanah dan jarak ke pasar secara parsial mempunyai pengaruh yang kuat terhadap harga dan tanda positif / negative pada koefisien letak bidang dan jarak ke pasar sejalan dengan teori konsep yaitu bahwa harga tanah akan naik bila nilai skor variabel letak tanah dinaikkan dan jarak ke pasar diturunkan.</p>	

*Bersambung ...*

Tabel 1. (sambungan)

No	Penulis dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Saran
4	Eko Teguh Prihatin (2011) Pengaruh Faktor-Faktor Sosial-Demografi Terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.	Faktor-faktor sosial demografi yang mempengaruhi nilai tanah di Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul; Faktor sosial-demografi yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah di kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul.	Format penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif. Metode penelitian yang digunakan adalah metode survey. Data primer:kebanggaan kepemilikan, tingkat pendidikan dan tingkat kejahatan.	Variabel bebas seperti jumlah keluarga, kebanggaan kepemilikan, tingkat pendidikan, distribusi usia dan jarak ke jalan kolektor berpengaruh terhadap nilai tanah. Variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah, yaitu dengan signifikansi 98.3%. Variabel bebas secara individu yang paling berpengaruh adalah tingkat pendidikan.	Penilaian tanah yang digunakan dalam beberapa kegiatan perekonomian atau dalam kehidupan bernegara juga harus memperhatikan faktor sosial-demografi, karena berdasarkan penelitian ini jelas-jelas bahwa faktor sosial demografi berpengaruh terhadap nilai tanah. Dalam penelitian sejenis yang lebih lanjut disarankan untuk memasukkan variabel-variabel lain, misalnya adanya jarak dari jalan loka dan jarak dari fasilitas-fasilitas umum yang digunakan sebagai faktor pengontrol ataupun menggunakan format penelitian secara kualitatif.

*Bersambung ...*

Tabel 1. (sambungan)

No	Penulis dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Saran
5	Muhammad Solichin Ristiarto (2014) Pengaruh Faktor Ekonomi Terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.	Faktor Ekonomi yang mempengaruhi nilai tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.; Variabel dari Faktor Ekonomi yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah di di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman..	Metode survei penjelasan Populasi seluruh Kepala Keluarga yang berada di Desa Balecatur Kecamatan gamping Kabupaten Sleman. Variabel terpengaruh nilai tanah. Variabel pengaruh jumlah tenaga kerja, tingkat pendapatan, daya beli, tingkat suku bunga, biaya transaksi, jumlah lahan yang tersedia, biaya perijinan, dan biaya <i>overhead</i> lainnya..	Pengaruh variabel-variabel dari faktor ekonomi terhadap nilai tanah di desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.	

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **C. Kesimpulan**

1. Pengukuran pengaruh variabel ekonomi terhadap nilai tanah dapat dilakukan dengan pendekatan partial least square (PLS) , dengan mengevaluasi suatu model persamaan struktural nilai tanah dan menganalisis hubungan antara variabel laten dan indikatornya. Serta mengestimasi indikator-indikatornya untuk mengetahui indikator mana yang memberikan pengaruh positif terhadap nilai tanah.
2. Variabilitas konstruk nilai tanah dapat dijelaskan oleh konstruk permintaan, konstruk penawaran dan interaksinya sebesar 13,5546%. Selebihnya yaitu 86,4454% dijelaskan oleh faktor lain.
3. Hasil pengujian signifikansi menunjukkan penawaran berpengaruh negatif terhadap nilai tanah di desa balecatur dengan koefisien sebesar 0,048377. Sedangkan permintaan berpengaruh positif terhadap nilai tanah di desa balecatur dengan koefisien sebesar 0,328428.
4. Model struktural antara permintaan, penawaran dan nilai tanah adalah :
$$\text{Nilai Tanah} = 0,891 \text{ Permintaan} + 0,343 \text{ Penawaran}$$
5. Model pengukuran antara permintaan, penawaran, dan nilai tanah adalah :
  1.  $\text{Permintaan} = 15,586 \text{ Jumlah Tenaga Kerja} + \delta_1$
  2.  $\text{Permintaan} = 2,553 \text{ Pendapatan} + \delta_2$
  3.  $\text{Permintaan} = 7,154 \text{ Proses Jual Beli} + \delta_3$



4. Permintaan = 6,019 Kemudahan Kredit +  $\delta_4$
5. Permintaan = 3,872 Biaya Transaksi Jual Beli +  $\delta_5$
6. Penawaran = 47,204 Jumlah Tanah yang Dimiliki +  $\delta_6$
7. Penawaran = 12,083 Biaya Pengurusan Sertipikat +  $\delta_7$
8. Penawaran = 4,232 Biaya Perawatan Tanah +  $\delta_8$
9. Nilai Tanah = 0,000 Harga Tanah +  $\epsilon_1$

#### **D. Saran**

Motode yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode *partial least square* (PLS), untuk menghitung pengaruh faktor ekonomi terhadap nilai tanah. Pembaca yang tertarik dapat melanjutkan permasalahan selanjutnya dengan metode lain yang dapat digunakan seperti SEM (*structural equation modelling*) dan GME (*general maximum entropy*). Tapi sebelumnya perlu dilakukan riset mendalam untuk mencari tahu model yang sesuai untuk menyatakan indeks kepuasan pelanggan. Serta dilakukan berulang kali untuk produk-produk sejenis dalam rentang waktu yang berbeda sehingga dapat dijadikan acuan bagi perusahaan, sehingga indeks kepuasan pelanggan ini lebih bermakna.

Hasil analisis dalam penelitian ini sebaiknya hanya digunakan sebagai informasi awal dalam rangka pengambilan keputusan dan kebijaksanaan oleh pemerintah untuk melaksanakan pengembangan dan pembangunan wilayah terutama di desa Balecatur.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ernawati, Ririn. 2005. *Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung*. Skripsi: Fakultas Teknik Universitas Brawijaya, Malang.
- Djuniardi, Luky. (1997). *Studi Keandalan Luas Persil Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis di Perkotaan dan Pedesaan*. Sripsi: Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Herdiansyah, Deni. (2008). *Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Jarak Dari Jalan Utama Dan Kepadatan Penduduk Terhadap Harga Tanah Di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Lestari, Anggi Ayu. (2013). *Perkembangan Nilai Lahan Di Kecamatan TanjungPandan Kabupaten Belitung*. Skripsi: Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung.
- Prihatin, Eko Teguh. (2011). *Pengaruh Faktor-Faktor Sosial-Demografi Terhadap Nilai Tanah Di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah istimewa Yogyakarta*. Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Saputro, Nugroho Adi. (2007). *Pola Spasial Penyebaran Kegiatan Ekonomi Dan Pengaruhnya Terhadap Nilai Tanah Di Kota Yogyakarta*. Tesis: Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.

Setyaningsih, Endras Catur. (2009). *Urbanisasi, Alih Fungsi Tanah Pertanian, Dan Harga Tanah Di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman*. Skripsi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Singaribuan, Masri dan Sofian Effendi. (1998). *Metode Penelitian Survei*. PT Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta.

Yunus, H.S. (2002). *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

Keputusan Menteri Keuangan RI No.523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

\_\_\_\_\_.(online).<http://muawanahcius.blogspot.com/2013/04/pengertian-tenaga-kerja-angkatan-kerja.html> (diakses tanggal 27 Desember 2013)

\_\_\_\_\_.(online).<http://muawanahcius.blogspot.com/2013/04/pengertian-tenaga-kerja-angkatan-kerja.html> (diakses tanggal 27 Desember 2013)