

**PENGARUH FAKTOR FISIK TERHADAP NILAI TANAH
DI DESA BALECATUR KECAMATAN GAMPING
KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

NUGROHO DEWANGGA
NIM. 10192493/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
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.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Batasan Masalah.....	4
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Kegunaan Penelitian.....	5
F. Keaslian Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. TINJAUAN PUSTAKA.....	8
1. Definisi Fisik.....	8
2. Definisi Nilai Tanah.....	9
3. Lokasi sebagai Faktor yang Berpengaruh.....	10
4. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	12
5. Model Regresi.....	13
B. KERANGKA PEMIKIRAN.....	15
C. ALASAN PEMILIHAN VARIABEL.....	17
D. HIPOTESIS.....	19
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Format Penelitian.....	20
B. Lokasi Penelitian.....	20
C. Populasi ,Sampel dan Variabel.....	21
D. Batasan Operasional.....	22
E. Alat dan Bahan Penelitian.....	24
F. Jenis Dan Sumber Data.....	24
G. Teknik Pengumpulan Data.....	25
H. Teknik Analisis Data.....	25
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	31
A. Keadaan Geografis dan Administratif.....	31
B. Keadaan Tanah.....	32

1. Pola Penggunaan Tanah.....	32
2. Status Tanah	34
C. Keadaan Sosial Ekonomi.....	35
1. Penduduk.....	35
2. Prasarana Transportasi Darat	36
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Penyajian Data Hasil Penelitian.....	38
B. Analisis Data Dengan Uji Statistik.....	39
1. Penyusunan Dummy Bentuk Tanah.....	39
2. Penyusunan Skor	40
3. Uji Asumsi Klasik.....	41
4. Analisis Regresi Linier Berganda.....	44
C. Pembahasan.....	51
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRACT

Human and land have an eternal relationship, which means that from born until pass away human always needs a land. The limited of land area and number of people that keeps increasing caused limitation in obtaining the land. In addition, the land is also unique in nature due to lands have a different specification between one location and another location. This condition causes the existence of land value. Land value is influenced by its affecting factors. The aim of this research is to discover the influence of physical factor against land value that existing in Balecatur village.

Method being used in this research was survey method with quantitative approachment. In this research, the population was all lands exist in Balecatur which experiencing land sale-purchase transactions. Sample in this research was amounted to 39 and they was taken using Purposive Sampling technique. To discover how much the influence of physical factor against the land value, then it was used the multiple linear regression analysis. This analysis was processed by using SPSS (Statistical Program for Social Sciences) 16 program.

Of the analysis result it was suggested the variable was significantly influencing the land value in Balecatur consisting of the distance from land to national road, distance to market, distance to education location and land height, whereas for variable of the land distance to district road, distance to village road, front width, land form, land location and the elevation from the road is not significantly influencing the land value. Overall the variables affected significantly against the land value in Balecatur, this was proven by the greater value 6.293 is greater than of F-arithmetic from F-table 2.19, whereas the ability in explaining independent variable to dependent variable were amounted to 0.712 or 71.2% (value of R square).

Keywords : physical factor, land value

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dibutuhkan oleh manusia. Secara filosofis tanah memiliki peran dan fungsi sentral bagi masyarakat Indonesia yang bercorak agraris, karena disamping memiliki nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial dan bahkan religius. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bab I Pasal I, butir (2) tercantum :

“Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.”

Pada saat ini kebutuhan akan tanah terbatas. Sifat tanah yang relatif tetap dan jumlah penduduk yang terus bertambah menyebabkan persediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan kebutuhan hidup lainnya menjadi terbatas. Dengan persediaan tanah yang terbatas, akan menimbulkan persaingan untuk mendapatkan tanah dalam hal penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Akibat dari persaingan tersebut menyebabkan pemilik modal akan menguasai tanah dan masyarakat yang tidak mempunyai modal akan terpinggirkan.

Selain itu, persaingan yang terjadi dalam rangka memiliki dan menguasai tanah semakin membesar dan meluas dengan adanya peningkatan

pembangunan yang tinggi sedangkan penawaran tanah yang relatif tetap mengakibatkan nilai tanah terus naik.

Berdasarkan kondisi diatas, biasanya peningkatan nilai tanah terjadi didaerah yang mengalami peningkatan pembangunan. Perkembangan Kota Yogyakarta yang semakin pesat dengan pembangunan menyebabkan perkembangan pembangunan pemukiman dipinggiran kota. Terbukti banyak perumahan di daerah pinggiran kota, sebagai contohnya yang ada di Desa Balecatur diantaranya Perum Jatisawit Asri, Griya Ngaran Indah, Perum Jatimas Permai, Griya Gejawan Indah dan Perumahan Citra Indah.

Desa Balecatur yang merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Gamping, merupakan daerah pinggiran bagian barat Kota Yogyakarta, mempunyai lokasi yang strategis karena terletak di jalur utama yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan Kabupaten Kulonprogo serta kota-kota di Jawa Tengah yang letaknya disebelah barat dari Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Oleh karena itu, Desa Balecatur mengalami perkembangan pembangunan fisik yang cukup pesat pada dasawarsa terakhir ini. Adanya pembangunan fisik, yang berupa pembangunan prasarana transportasi, prasarana pelayanan masyarakat seperti fasilitas pendidikan, kesehatan dan perdagangan, serta pengembangan fasilitas kota, menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan tanah, dari penggunaan tanah pertanian menjadi bentuk penggunaan tanah non pertanian.

Selain itu, jumlah penduduk di Desa Balecatur dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan. Dari data Badan Pusat Statistik (BPS)

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, menyebutkan bahwa jumlah penduduk di desa Balecatur pada sensus tahun 1990, berjumlah 11.401 jiwa. Sedangkan pada tahun 2000, berjumlah 15.662 jiwa, dan pada tahun 2010, berjumlah 19.619 jiwa..

Berdasarkan survei awal penelitian, peningkatan jumlah penduduk dan sifat masyarakat yang cenderung untuk menguasai tanah untuk keperluan hidupnya menyebabkan nilai tanah mengalami peningkatan. Sebagai contoh harga tanah di Desa Balecatur dari Rp. 350.000,00 – Rp. 500.000,00 tiap meter persegi pada tahun 2010, dalam rentan waktu 3 tahun menjadi Rp. 1.250.000,00 tiap meter persegi pada tahun 2013.

Dari peningkatan nilai tanah dipengaruhi beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Menurut Wolcott (1987) faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan bangunan ada 4, diantaranya yaitu : faktor ekonomi, faktor sosial, faktor kebijakan pemerintah, dan faktor fisik (lokasi). Dari keempat faktor tersebut, pengaruh lokasi suatu tanah dalam konteks ruang terhadap nilai tanah merupakan hal yang penting, karena setiap bagian tanah memiliki keunikan tersendiri berdasarkan lokasinya. Penentuan lokasi untuk kegiatan ekonomi tertentu merupakan bahan pertimbangan yang utama bila dibandingkan dengan faktor produksi lainnya seperti tenaga kerja, modal, skil dan teknologi (Syah dan Damayanti, 1998:30).

Menurut Levy (1985:63-64) variabel utama yang menentukan nilai tanah adalah berkaitan dengan lokasi tanah yang memiliki aksesibilitas atau jarak dengan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi (Central Business

District/CBD). Jarak terhadap jalan merupakan jarak lokasi bidang tanah dengan jalan terdekat yang ada disekitarnya, baik itu jalan nasional, jalan kabupaten maupun jalan desa.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaruh faktor fisik terhadap nilai tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman?

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini peneliti membuat batasan masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yakni variabel jarak, dengan mengukur jarak ke jalan nasional, jarak ke jalan kabupaten dan jarak ke jalan desa, jarak ke pasar Desa Balecatur, jarak ke tempat pendidikan.
2. Selain variabel jarak, dalam penelitian ini terdapat pula variabel lainnya, diantaranya: lebar depan, bentuk tanah, letak tanah, ketinggian tempat dan elevasi dari jalan yang merupakan bagian dari faktor fisik.
3. Dalam penelitian ini jarak di peroleh dari jarak tempuh menurut panjang jalan berdasarkan peta Administrasi dan Tempat Penting tahun 2012.
4. Jalan nasional merupakan jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan antaribukota provinsi, dan jalan strategis nasional, serta jalan tol.
5. Jalan kabupaten merupakan jalan lokal dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan ibukota kabupaten dengan ibukota kecamatan,

antaribukota kecamatan, ibukota kabupaten dengan pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan lokal, serta jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder dalam wilayah kabupaten, dan jalan strategis kabupaten.

6. Jalan desa merupakan jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau antar permukiman di dalam desa, serta jalan lingkungan.

D. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor fisik terhadap nilai tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai bahan kajian ilmiah untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan faktor fisik sebagai faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah didaerah pinggiran kota.

F. Keaslian Penelitian

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya maka dibuatkan keaslian penelitian, yang dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1. Keaslian penelitian

No	Judul Penelitian Nama Peneliti/ Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan Pendekatan	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1	Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Jarak dari Jalan Utama dan Kepadatan Penduduk terhadap Harga Tanah di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Deni Herdiansyah/ 2008	Untuk mengetahui bagaimana pengaruh penggunaan tanah pertanian, jarak dari jalan utama dan kepadatan penduduk terhadap harga tanah berdasarkan NJOP dan harga pasar di Kecamatan Gamping	Metode Survei dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa luas perubahan penggunaan tanah, jarak dari jalan utama dan kepadatan penduduk secara simultan berpengaruh terhadap NJOP kelas I,II,III dan rata-rata, sedangkan terhadap harga pasar berpengaruh terhadap harga pasar kelas I,II dan rata-rata.
2	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah Pasca Konflik di Kabupaten Poso Vichsal Tasiabe/ 2011	Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pasca konflik Poso.	Metode Survei dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah adalah faktor kesesuaian agama dengan lingkungan sekitar.
3	Pengaruh Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan terhadap Perkembangan Harga Tanah di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo Pujo Pranoto/2008	Untuk mengetahui kenaikan harga tanah sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar selatan di Kecamatan Purwodadi kabupaten Purworejo serta untuk mengetahui faktor apa yang paling berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah	Explanatory Research dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa setelah pembangunan jalan lintas selatan, harga tanah disekitarnya mengalami kenaikan secara signifikan dan faktor yang paling berpengaruh terhadap kenaikan harga tanah yaitu penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian, jarak bidang tanah dan status bidang tanah.

Bersambung.

Lanjutan (tabel 1)

4	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten Aris Fitriyanto/2011	Untuk mengetahui pengaruh luas tanah, jarak akses ke CBD, jarak ke Jalan Umum	Metode Survei dengan pendekatan 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.
5	Pengaruh Faktor Fisik terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Nugroho Dewangga/2014	Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh faktor fisik terhadap nilai tanah	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.

Di lihat dari tabel keaslian penelitian diatas, maka yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu bahwa penelitian ini hanya menggunakan faktor fisik yang mempengaruhi nilai tanah dan lokasi penelitiannya dilaksanakan di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

Pengaruh faktor fisik terhadap nilai tanah di Desa Balecatur dengan analisis regresi berganda menunjukkan bahwa kekuatan model untuk menjelaskan sebesar 71,2%, sedangkan sisanya sebesar 28,8% adalah pengaruh faktor eksternal yang lain terhadap nilai tanah. Dari 10 variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini, terdapat 4 variabel yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai tanah yaitu jarak ke jalan provinsi, jarak ke pasar, jarak ke tempat pendidikan, dan ketinggian tanah.

Analisis hasil penelitian ini telah menggunakan uji asumsi klasik dan telah memenuhi dengan telah terdistribusi normal, tidak terjadi multikolinieritas dengan melihat nilai tolerance yang melebihi 0,1 dan melihat VIF yang masing-masing nilai variabel bebasnya kurang dari 10 serta dengan uji heteroskedastisitas dengan melihat gambar penyebaran titik-titik sampel yang menyebar tanpa membentuk pola sehingga dapat dikatakan tidak terjadi masalah heteroskedastisitas.

B. Saran

1. Mengingat masih terdapat sekitar 28,80% faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Desa Balecatur yang belum diteliti, maka dalam kesempatan yang lain faktor tersebut dapat diungkap untuk melengkapi hasil yang telah dicapai sekarang ini.
2. Penelitian seperti ini perlu dikaji ulang ditempat lain yang memenuhi variasi variabel penentu harga tanah (X1) dan harga tanahnya (Y) sehingga diperoleh hasil yang lebih variatif dan inovatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Algifari, 1997. *Analisis Regresi Teori, Kasus dan Solusi*, Yogyakarta, BPFE
- _____ (2009). *Analisis Regresi Teori Kasus Dan Solusi Edisi 2*, BPFE Yogyakarta, Yogyakarta
- Badan Pertanahan Nasional (2013). *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*, Jakarta
- Badan Pusat Statistik, 2012. *Gamping dalam angka 2012*, Yogyakarta
- Darmawan, Dalu Agung, 2005. *Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan*, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Direktorat Agraria DKI Jakarta. (1987). *Kerangka Dasar Penentuan Harga Tanah*, Konsep Pokok Pemikiran. (Publikasi nomor 15), Jakarta
- Disastra, Casmana. 2003. *Faktor Lokasi dan Aksesibilitas serta Pengaruhnya terhadap Nilai Penggunaan Tanah (Studi Kasus di Wilayah Kota Karawang)*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Gadjahmada Yogyakarta
- Djarwanto Ps, 2001. *Mengenal Beberapa Uji Statistik Dalam Penelitian*, Yogyakarta: Liberty.
- Djoyodipuro, Marsudi. 1992. *Teori Lokasi*. Jakarta :Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia
- Gurajati, Damodar N.(2010). *Dasar-dasar Ekonometrika*, buku 1 edisi 5. Salemba Empat. Jakarta
- Levy, John M., 1985. *Urban and Metropolitan Economi*, McGraw Hill Book Company, USA.
- Mahendra, R.A. dan Sutaryono. (2004). *Perbedaan Harga Tanah Pada Setiap Fungsi Jalan di Kota Semarang*. Dalam BHUMI (2004). *Jurnal Pertanahan*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Prawira, Suwardhie Sastro.(2011). *Pemetaan Zonasi Nilai Ekonomi Tanah Di Kelurahan Tamparung Keke Kecamatan Mamajang Kota Makasar Provinsi Sulawesi Selatan*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

- Prawoto, Agus, 2003. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, Yogyakarta, BPFE
- Priyatno, Duwi, 2012. *Cara Kilat Belajar Analisis Data dengan SPSS 20*, Yogyakarta, Andi
- Puslitbang BPN dan PPE FE-UGM (1994). *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah (Laporan Akhir)*. (Tidak dipublikasikan), Jakarta.
- Setiawan, M. Ikhsan. *Jurnal Neutron Vol. 6 No. 2, Agustus 2006 h. 137-154*
- Singarimbun, Masri, dan Sofian Effendi. (1995). *Metode Penelitian Survey*, Penerbit LP3ES, Jakarta.
- Sugiyono. (2002). *Statistika untuk Penelitian*. Penerbit CV Alfabeta, Bandung.
- Suparmono dan Soeratno. (2003). Penilaian Harga Tanah Untuk Penggunaan Perumahan di Kota Yogyakarta, dalam Wahana. (2003). *Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*. AA-YKPN, Yogyakarta.
- Sutawijaya, Adrian. 2004. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang” *Jurnal Ekonomi Pembangunan Kajian Ekonomi Negara Berkembang Vol.9 No.1, Juni 2004 h. 65-78*
- Wolcott, Richard C, 1987, *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illinois. p. 22-63.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan

Petunjuk Teknis Direktorat Survey Potensi Tanah 2007