

REFORMA KELEMBAGAAN DAN KEBIJAKAN AGRARIA

(Hasil Penelitian Strategis STPN 2015)

Tim Peneliti STPN, 2015

Penyunting
Widhiana H. Puri

STPN Press, 2015

REFORMA KELEMBAGAAN DAN KEBIJAKAN AGRARIA
(Hasil Penelitian Strategis STPN 2015)
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:

STPN Press, Desember 2015
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman
Yogyakarta, 55293, Tlp. (0274) 587239
Faxes: (0274) 587138
Website: www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn.press@yahoo.co.id

Bekerja Sama dengan
Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat

Penulis: Tim Peneliti Strategis STPN 2015
Penyunting: Widhiana H. Puri
Layout: Nanjar Tri Mukti
Disain Cover: Nazir

REFORMA KELEMBAGAAN DAN KEBIJAKAN AGRARIA
(Hasil Penelitian Strategis STPN 2015)

STPN Press, 2015
xiv + 238 hlm.: 16 x 24 cm
ISBN: 602789427-x
ISBN: 9786027894273

Tidak diperjualbelikan
diperbanyak untuk
kepentingan pendidikan
dan kalangan sendiri



PERBANDINGAN ANTARA *CAPITAL GAIN* PADA INVESTASI TANAH DENGAN PERTUMBUHAN EKONOMI DAN LAJU INFLASI DI KABUPATEN KLATEN (2005–2013)

Oleh Sudibyanung, Priyo Katon P, dan Theresia Supriyanti

A. Pendahuluan

Pasar tanah dari sudut pandang ekonomi, merupakan suatu mekanisme terbentuknya keseimbangan antara *supply* dan *demand* tanah. Dari interaksi tersebut pada akhirnya diharapkan terbentuk titik equilibrium. Namun demikian, titik equilibrium pada pasar tanah relatif sulit terwujud. Salah satu penyebab sulit terwujudnya titik equilibrium karena di dalam pasar tanah posisi *supply* relatif tetap sedangkan *demand* cenderung terus meningkat seiring meningkatnya jumlah penduduk atau dapat pula karena suatu kepentingan tertentu terhadap salah satu penggunaan atau fungsi tanah. Pada kondisi yang tidak selalu berada pada posisi keseimbangan antara *supply* dan *demand* tersebut maka mengindikasikan bahwa pasar tanah bukan termasuk dalam bentuk pasar persaingan sempurna. Pasar tanah lebih cenderung mengarah pada bentuk pasar oligopoli.

Sebagai konsekuensi dari bentuk pasar yang bukan merupakan pasar persaingan sempurna maka pelaku ekonomi di dalamnya pun tidaklah semua pihak atau orang. Pada bentuk pasar semacam ini, biasanya pemilik modal yang relatif besar saja yang mampu berinteraksi di dalamnya. Bagi pemilik modal, pasar tanah ini tentunya sangat menguntungkan secara materi, mengingat *supply* tanah relatif tetap serta *demand* yang cenderung

meningkat pada akhirnya nilai tanah selalu melambung dari waktu ke waktu, baik secara riil maupun nominal. Hal inilah yang menjadikan pemilik modal cenderung untuk berinvestasi dalam wujud tanah. Investasi di bidang properti (tanah dan bangunan) ini sangatlah tidak sesuai untuk investor-investor yang bermodal kecil, sebab bagi mereka yang diutamakan adalah tingkat kecairan (*liquidity*) modal yang tinggi (Harjanto dan Hidayati, 2003:18). Kepentingan investasi ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa investasi yang paling aman dan menguntungkan adalah melalui penguasaan lahan, karena terbebas dari inflasi dan beban-beban finansial lainnya serta harganya cenderung selalu naik (Sutaryono, 2012:118). Investasi tanah relatif berbeda dengan bentuk investasi yang lain. Pada investasi tanah, secara fisik umur barang tidak pernah mengalami keusangan dan secara legalitas juga cenderung tidak terbatas jangka waktunya, serta luasnya pun relatif tetap. Dan menurut Harjanto dan Hidayati (2003) pula, salah satu karakteristik yang paling menarik di dalam investasi ini adalah secara umum hasil investasi jauh lebih tinggi dibandingkan dengan hasil yang diperoleh dari bentuk investasi yang lain.

Kondisi tersebut akan selalu diperhitungkan oleh investor dalam memperkirakan *return* yang akan diperoleh pada masa mendatang. Peningkatan nilai tanah sudah pasti akan selalu diikuti dengan meningkatnya pula *capital gain* yang tentu sangat diharapkan oleh investor, apalagi beban finansial yang melekat pada tanah tersebut relatif rendah dan terbatas. Seperti misalnya biaya peralihan hak yang hanya dilakukan pada saat perolehan hak saja, serta beban pajak (PBB) yang nilainya selalu berada di bawah nilai pasar. Selisih antara *capital gain* pada setiap bidang tanah dengan inflasi yang terjadi pada suatu wilayahlah yang mendasari persepsi bahwa pasar tanah (bidang) cenderung terbebas dari inflasi. Dengan kata lain nilai *capital gain* diasumsikan lebih tinggi dibandingkan dengan besaran laju inflasi yang terjadi.

Secara umum, pasar tanah yang terjadi pada suatu wilayah juga sering dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi. Hal tersebut karena pertumbuhan ekonomi merupakan standar atau ukuran utama dalam mengamati peningkatan kesejahteraan hidup secara makro. Sebagai

indikator pertumbuhan ekonomi tersebut digunakan suatu penghitungan yang biasa disebut dengan produk domestik bruto (PDB) untuk level suatu negara, atau produk domestik regional bruto (PDRB) untuk level provinsi atau kabupaten/kota. Merupakan suatu hal yang wajar jika suatu wilayah yang mempunyai PDRB tinggi cenderung pasar tanahnya atau secara spesifik transaksi jual beli tanahnya pun relatif tinggi. Pada suatu wilayah yang tingkat pertumbuhannya tinggi sudah lazim jika daya beli masyarakatnya pun akan cukup tinggi. Ketika daya beli masyarakat tinggi atau selalu meningkat dari waktu ke waktu maka biasanya akan diikuti dengan laju inflasi yang meningkat pula (*demand pull inflation*). Inilah indikator yang biasa dipakai suatu negara atau wilayah yang menganut pada teori pertumbuhan.

Kabupaten Klaten berada di wilayah Karesidenan Surakarta dan merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang berbatasan langsung dengan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dilihat dari indikasi pasar tanah di wilayah Karesidenan Surakarta, transaksi jual beli tanah Kabupaten Klaten mengindikasikan cukup tinggi dibandingkan dengan beberapa kabupaten lainnya. Berdasarkan pra survei pada akhir Januari 2015, jumlah transaksi jual beli tanah di Kabupaten Klaten adalah pada kisaran atau rata-rata 900 bidang per bulan, sedangkan di Kabupaten Boyolali hanya pada kisaran 200 bidang per bulan dan Kabupaten Wonogiri berada pada kisaran antara 250 hingga 300 bidang per bulan (Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Kabupaten Wonogiri dan Kabupaten Boyolali, 2015). Namun pada sisi yang lain terdapat indikasi perekonomian khususnya pertumbuhan ekonomi yang bertolak belakang dengan transaksi jual beli atau pasar tanahnya. Di Kabupaten Klaten, pada kurun waktu 10 tahun terakhir ini, hanya tumbuh rata-rata sekitar 3,7%, sedangkan untuk Kabupaten Boyolali dan Kabupaten Wonogiri tumbuh pada prosentase yang relatif sama, yaitu pada kisaran antara 4,5% (BPS Kab. Klaten, Kab. Boyolali dan Kab. Wonogiri, 2014). Jika dikaitkan dengan teori, maka seharusnya pertumbuhan ekonomi yang relatif rendah akan diikuti oleh transaksi tanah yang relatif rendah pula, dan sebaliknya. Tulisan ini secara fokus membahas seberapa besar margin atau selisih nilai *capital gain* pada

investasi tanah yang mengacu pada nilai transaksi dengan *capital gain* nilai tanah jika diukur berdasarkan atas asumsi pertumbuhan ekonomi dan laju inflasi di Kabupaten Klaten serta pola sebarannya? Tulisan ini didasarkan pada penelitian dengan menggunakan metode penelitian survei jika dikaitkan dengan obyek penelitian, metode sampling jika dikaitkan dengan populasinya, metode kualitatif kuantitatif (multimeter) jika dikaitkan dengan analisisnya dan jika didasarkan pada cara pembahasannya maka penelitian ini dikategorikan ke dalam penelitian deskriptif. Jenis data yang diambil di dalam penelitian ini meliputi data primer yang berupa data nilai transaksi serta *interest* pelaku pasar yang bersumber dari para pelaku pasar (penjual / pembeli / calo / makelar dan/atau broker) dengan teknik pengumpulan data secara wawancara terbuka. Jenis data yang kedua adalah data sekunder yaitu data lokasi obyek jual beli yang bersumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, data pertumbuhan ekonomi serta laju inflasi yang bersumber dari BPS Kabupaten Klaten dengan teknik pengambilan sampel secara dokumentasi.

B. Investasi, Pertumbuhan Ekonomi, dan Inflasi

1. Investasi

Yang dimaksud investasi menurut Nanga (2001), merupakan suatu tambahan stok kapital bersih terhadap stok kapital yang ada (*net addition to existing capital stock*). Istilah lain dari investasi adalah akumulasi modal (*capital accumulation*) atau pembentukan modal (*capital formation*). Schumpeter (dalam Nanga, 2001), membedakan investasi menjadi 2 (dua) jenis. yaitu *induced investment* (investasi terpengaruh) dan *autonomous investment* (investasi otonom). *Induced investment* adalah suatu investasi yang besar kecilnya dipengaruhi oleh perubahan di dalam pendapatan nasional. Semakin tinggi pendapatan maka semakin tinggi tingkat investasi yang terjadi, demikian pula sebaliknya. *Autonomous investment* adalah investasi yang besar kecilnya tidak ditentukan oleh tingkat pendapatan, namun ditentukan oleh perubahan-perubahan yang bersifat jangka panjang, misalnya perkembangan teknologi sebagai hasil dari peningkatan

pendidikan. Dari 2 jenis investasi tersebut, pada investasi tanah lebih cenderung mengarah pada jenis *induced investment*. Hal tersebut dikarenakan untuk investasi tanah selalu dibutuhkan “*stock capital*” yang secara nominal jumlahnya cukup besar.

Keynes (dalam Nanga, 2001) mendasarkan teori tentang permintaan investasi atas konsep efisiensi marjinal kapital (*marginal efficiency of capital* atau *MEC*), yaitu tingkat perolehan bersih yang diharapkan (*expected net rate of return*) atas pengeluaran kapital tambahan. Atau tingkat diskonto (*discount rate*) yang menyamakan aliran perolehan yang diharapkan di masa yang akan datang dengan biaya sekarang dari kapital tambahan. Investasi akan dilakukan atau tidak sangat tergantung pada perbandingan *present value (PV)* di satu pihak dan *current cost of additional capital (C_k)* di lain pihak. Kalau $PV > C_k$ maka investasi akan dilakukan, namun jika $PV < C_k$ maka investasi tidak dilakukan. Makna dari Keynes tersebut bahwa jika tingkat perolehan bersih yang diharapkan lebih besar dari *cost of borrowing funds, opportunity cost*, ataupun *interest rate* ($MEC > interest rate$) maka investasi dapat dilakukan. Oleh karena itu untuk sumber daya tanah, nilainya akan tercermin pada nilai sekarang (*present value*) dari semua aliran pendapatan bersih yang akan diterima di masa datang (Cramer dan Jensen, 1991, dalam Suparmoko:2013)

Pendapat yang lain dikemukakan oleh Jan Timbergen (dalam Nanga, 2001) yang menyampaikan tentang teori dana internal. Dalam teori tersebut suatu investasi dan *capital stock* yang diinginkan sangat bergantung pada keuntungan. Artinya keuntungan yang terjadi (*realized profits*) merefleksikan keuntungan yang diharapkan (*expected profits*). Karena investasi bergantung pada keuntungan yang diharapkan, maka investasi berhubungan positif dengan keuntungan yang terjadi.

Beberapa pendapat tersebut di atas kiranya linier dengan logika ekonomi, di mana pilihan seseorang menjadi sangat logis ketika memilih investasi dalam wujud tanah (bidang). Suatu pilihan investasi terhadap suatu barang/jasa akan dilakukan jika diharapkan ke depan akan menghasilkan tingkat pengembalian modal yang besar serta tingkat resiko kehilangan modal yang kecil. Harjanto dan Hidayati (2003) juga

berpendapat bahwa nilai tanah senantiasa naik seiring dengan waktu dan merupakan satu kontrol yang baik terhadap inflasi. Bahkan Nopirin (1996:143), menjelaskan bahwa tanah dan rumah merupakan salah satu bentuk kekayaan yang umurnya panjang. Oleh karena itu permintaan akan tanah merupakan bagian dari penentuan jenis bentuk kekayaan yang ingin dimiliki oleh seseorang (teori portofolio/pilihan investasi).

2. Pertumbuhan Ekonomi

Terkait dengan pasar tanah, menurut Ricardo (dalam Arsyad, 2010) perlu asumsi bahwa :

- a. Jumlah tanah terbatas;
- b. Akumulasi modal terjadi jika tingkat keuntungan yang diperoleh para pemilik modal berada di atas tingkat keuntungan minimal yang diperlukan untuk menarik mereka melakukan investasi.

Dalam teori ini dapat dimaknai bahwa pertumbuhan ekonomi berkaitan erat antara terbatasnya luas tanah dengan tingkat produktivitasnya. Semakin luas tanah yang dapat dimanfaatkan maka cenderung produktivitasnya pun akan meningkat pula. Namun seiring dengan penambahan jumlah penduduk akan membawa konsekuensi pada luasan bidang tanah yang cenderung semakin menyempit, sehingga pada akhirnya persaingan untuk memperoleh bidang tanah semakin ketat dan mengakibatkan nilai tanah akan meningkat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ada hubungan positif antara kuantitas barang sumber daya (dalam hal ini tanah) dan pertumbuhan ekonomi (Suparmoko, 2010:8).

3. Inflasi

Pengertian inflasi adalah kecenderungan kenaikan harga secara umum. Artinya kenaikan satu jenis barang saja tidak termasuk dalam kategori inflasi (Djohanputro, 2008:147). Menurut Budiono (1989), sesuai besarnya inflasi dapat digolongkan menjadi :

- a. Inflasi ringan, yaitu inflasi yang besarnya di bawah 10%
- b. Inflasi sedang, yaitu inflasi yang besarnya antara 10% hingga 30%

- c. Inflasi berat, yaitu inflasi yang besarnya antara 30% hingga 100%
- d. Hiperinflasi, yaitu inflasi yang besarnya di atas 100%

Untuk pengelompokan inflasi berdasarkan sumbernya, Samuelson dan Nordhaus (2005), mengelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. *Demand pull inflation*, yaitu inflasi yang disebabkan karena tarikan permintaan. Artinya kenaikan barang-barang secara umum disebabkan oleh meningkatnya kuantitas permintaan di masyarakat;
- b. *Cosh push inflation*, yaitu inflasi yang disebabkan karena biaya atau faktor produksi yang meningkat, sehingga produsen harus meningkatkan atau menaikkan barang produksinya tersebut.

Efek inflasi tentunya membawa pengaruh terhadap kondisi ekonomi. Nopirin (1996), menggarisbawahi bahwa efek inflasi akan berpengaruh terhadap 3 hal, yaitu *equity effect*, *efficiency effect* serta *output effect*. Berkaitan dengan kepemilikan tanah sebagai salah satu bentuk kekayaan, cenderung akan terpengaruh dengan *equity effect*, mengingat tanah merupakan suatu bentuk kekayaan yang bukan berwujud uang dan jumlah atau luasannya pun relatif terbatas. Lebih lanjut Nopirin (1996), menjelaskan bahwa keuntungan dengan adanya inflasi adalah mereka yang memperoleh kenaikan pendapatan dengan prosentase yang lebih besar dari laju inflasi, atau mereka yang mempunyai kekayaan bukan uang, di mana nilainya naik dengan prosentase lebih besar daripada laju inflasi.

C. Batasan Operasional dan Pengukuran Variabel

- 1. Pasar tanah adalah suatu mekanisme permintaan dan penawaran tanah (bidang) yang terjadi di Kabupaten Klaten, dalam hal ini berbentuk transaksi jual beli tanah. Transaksi jual beli tanah ini dibatasi yaitu bidang tanah yang dibeli/diperoleh pada kurun waktu 2005 hingga 2013 dan telah dijual kembali pada kurun waktu yang sama, yaitu antara 2005 hingga 2013. Sebagai contoh, satu bidang tanah dibeli pada tahun 2006 dan dijual kembali pada 2011. Pada sisi yang lain, di dalam penelitian ini tidak dibedakan pada salah satu fungsi penggunaan

tanah. Artinya semua fungsi penggunaan tanah dianggap sama.

2. Investasi tanah dalam penelitian ini merupakan investasi tanah yang dilakukan sejak 9 tahun terakhir, yaitu antara tahun 2005 hingga 2013. Secara operasional pengertian investasi di dalam penelitian ini dibatasi pengertian investasi secara umum, dalam arti pelaku investasi tidak secara rinci memperhitungkan *capital stock* yang dimiliki maupun *interest rate* yang berlaku. Dengan kata lain investor tidak secara spesifik mempertimbangkan kondisi ekonomi makro yang terjadi.
3. *Capital gain* adalah selisih besaran antara nilai/harga ketika menjual suatu bidang tanah dikurangi dengan nilai/harga ketika membeli bidang tanah tersebut. Nilai/harga yang digunakan di dalam penelitian ini adalah nilai/harga nominal sesuai data transaksi jual beli yang terjadi.

$$\begin{aligned}
 E./ &= \text{Nilai total peralihan HAT} - \text{Nilai bersih total perolehan HAT} \\
 &= \text{Capital Gain} \dots\dots\dots(1)
 \end{aligned}$$

Untuk melihat selisih besaran antara *capital gain* dengan pertumbuhan ekonomi dan laju inflasi maka perlu penyesuaian skala pengukuran. *Capital gain* yang pada awalnya berwujud nominal terlebih dahulu harus dikonversi / di-*adjustment* ke dalam bentuk prosentase sesuai dengan prosentase pertumbuhan ekonomi dan laju inflasi yang terjadi pada tahun yang sama. Hal ini bertujuan untuk mengamati besaran nilai investasi dari setiap bidang tanah yang dimaksud jika diasumsikan besarnya investasi sama dengan pertumbuhan ekonomi dan laju inflasi yang terjadi.

- E./ Pengukuran *capital gain* dengan asumsi / mengacu pada pertumbuhan ekonomi
1. % pertumbuhan ekonomi₁ X Nilai bersih total perolehan HAT = *Capital Gain*₁(1)
 2. % pertumbuhan ekonomi₂ X (Nilai bersih total perolehan HAT + *Capital Gain*₁) = *Capital Gain*₂(2)

3. % pertumbuhan ekonomi₃ X (Nilai bersih total perolehan HAT + *Capital Gain*₂) = *Capital Gain*₃(3)

dan seterusnya hingga tahun peralihan hak atas tanah pada pihak lain.

F./ Pengukuran *capital gain* berdasarkan asumsi / mengacu pada laju inflasi

1. % laju inflasi₁ X Nilai bersih total perolehan HAT = *Capital Gain*₁ ... (4)
2. % laju inflasi₂ X (Nilai bersih total perolehan HAT + *Capital Gain*₁) = *Capital Gain*₂ (5)
3. % laju inflasi₃ X (Nilai bersih total perolehan HAT + *Capital Gain*₂) = *Capital Gain*₃ (6)

dan seterusnya hingga tahun peralihan hak atas tanah pada pihak lain.

F./ Pengukuran perbandingan *capital gain riil* dengan *capital gain* yang berdasar asumsi / mengacu pada pertumbuhan ekonomi (*PE*) dan laju inflasi (*LI*).

1. Jika nilai *Capital Gain*_{PE} yang mengacu pada prosentase pertumbuhan ekonomi > nilai *Capital Gain*_{Rata-rata}, maka dapat dikatakan nilai investasi tidak menguntungkan, dan sebaliknya (7)
2. Jika nilai *Capital Gain*_{LI} yang mengacu pada prosentase laju inflasi > nilai *Capital Gain*_{Rata-rata}, maka dapat dikatakan nilai investasi tidak menguntungkan, dan sebaliknya (8)

4. Pertumbuhan ekonomi yaitu prosentase besaran produktivitas barang dan jasa yang diukur berdasarkan produk domestik regional bruto (PDRB) yang terjadi di Kabupaten Klaten yang terjadi sejak tahun 2005 hingga 2013.
5. Laju inflasi adalah prosentase besaran kenaikan harga-harga barang secara umum yang terjadi dari tahun ke tahun, yaitu pada periode 2005 hingga 2013 di Kabupaten Klaten.
6. Luas tanah adalah luas obyek bidang tanah yang menjadi sampel di dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini luas tanah diukur berdasarkan skala rasio dalam satuan meter². Variabel ini dipilih atas pertimbangan ekonomi, yaitu semakin besar suatu sumber daya yang

ada maka akan semakin besar pula kemungkinan produksi yang akan dihasilkan.

7. Bentuk bidang tanah adalah kriteria bentuk bidang tanah yang menjadi sampel di dalam penelitian ini, yaitu dibagi menjadi 2 kriteria/kode. Kriteria/kode 1 adalah apabila bidang tanah tersebut mempunyai perbandingan panjang dan lebar 2 berbanding 3, dengan bentuk relatif simetris empat persegi panjang. Kriteria 0 adalah apabila bidang tanah tidak memenuhi kriteria/kode 1. Terkait dengan hal tersebut skala pengukuran variabel digunakan variabel *dummy*, yaitu 1 dan 0. Perlu kami jelaskan bahwa variabel ini dipilih atas dasar hasil wawancara terbuka dengan pelaku pasar (pembeli, calo, makelar, broker dll) terkait dengan *interest* pembeli terhadap obyek bidang tanah.
8. Akses adalah kemudahan dalam mencapai sesuatu. Dalam konteks variabel penelitian ini maka pengertian aksesibilitas lebih difokuskan pada arah hubungan (kemudahan) antara jalan keluar masuk menuju lokasi obyek bidang tanah serta fisik jalan tersebut. Pengukuran untuk aksesibilitas ini dibuat kriteria sesuai yang ada secara umum ditemui di lapangan. Kriteria 1 adalah apabila jalan yang ada di depan obyek bidang tanah mempunyai lebar jalan minimal 3 meter untuk daerah perdesaan atau 2 meter untuk daerah perkotaan serta fisik jalan tersebut adalah jalan aspal, cor ataupun conblok. Kriteria 0 apabila unsur-unsur kriteria 1 tidak terpenuhi. Perlu kami jelaskan bahwa variabel ini dipilih atas dasar hasil wawancara terbuka dengan pelaku pasar (pembeli, calo, makelar, broker dll) terkait dengan *interest* pembeli terhadap obyek bidang tanah.
9. Jarak yang dimaksud di dalam variabel penelitian ini adalah jarak antara obyek bidang tanah dengan pasar terdekat. Dalam penelitian ini jarak diukur berdasarkan skala rasio dalam satuan kilometer (km). Variabel ini dipilih mengingat bahwa di dalam teori lokasi mengandung makna bahwa semakin dekat obyek bidang tanah dengan pusat bisnis (dalam hal ini pasar) maka semakin tinggi nilai tanah.
10. Waktu yang dimaksud di dalam variabel penelitian ini adalah jangka waktu investasi yang dilakukan terhadap obyek bidang tanah tersebut.

Misal tanah telah dimiliki selama 2 tahun kemudian dijual. Hal ini berarti lama waktu investasi adalah 2 tahun. Variabel ini dipilih karena mempertimbangkan teori ekonomi secara umum, di mana semakin lama permintaan akan tanah semakin meningkat di satu sisi, sedangkan di sisi yang lain sumber daya tanah (luas) relatif tetap, sehingga berakibat pada persaingan yang semakin ketat dan akhirnya nilai tanah akan meningkat.

D. Tinjauan Umum Kabupaten Klaten

Secara geografis Kabupaten Klaten terletak pada posisi $110^{\circ}26'14''$ - $110^{\circ}48'33''$ Bujur Timur dan $7^{\circ}32'19''$ - $7^{\circ}48'33''$ Lintang Selatan. Sebagai salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang berada di posisi tenggara, Wilayah Kabupaten Klaten secara administratif berbatasan dengan wilayah sebagai berikut:

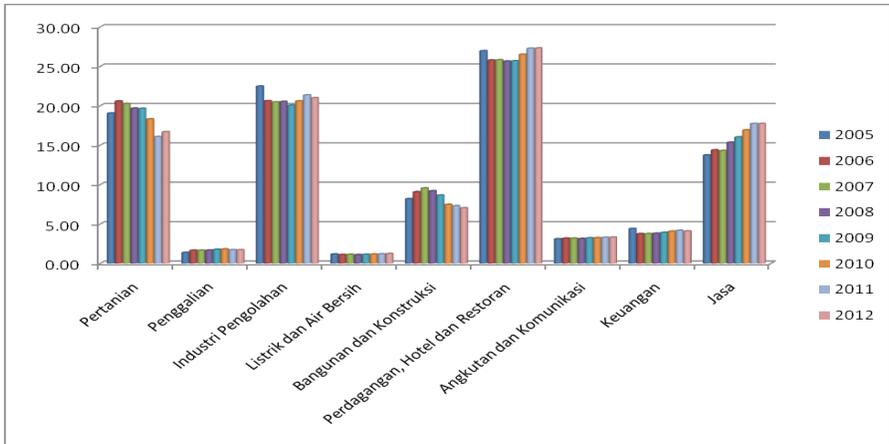
Utara	: Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah
Timur	: Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah
Selatan	: Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi DIY
Barat	: Kabupaten Sleman, Provinsi DIY

Sesuai dengan batas-batas administratif tersebut, Kabupaten Klaten mempunyai luas wilayah yaitu 655,56 km² dan terbagi menjadi 26 Kecamatan. Secara administratif berdasarkan data dari Kantor BPS tahun 2013 menunjukkan bahwa kecamatan paling luas di Kabupaten Klaten adalah Kecamatan Kemalang dengan luas 51,66 km² dan paling sempit adalah Kecamatan Klaten Tengah, yaitu dengan luas 8,92 km². Jika dicermati dari sisi yang lain, yaitu jumlah penduduk maka kecamatan di Kabupaten Klaten yang paling banyak penduduknya adalah Kecamatan Trucuk, yaitu sebesar 84.042 jiwa dan yang paling sedikit adalah Kecamatan Kebonarum, yaitu sebesar 21.629 jiwa. Namun dari sisi kepadatan penduduk, wilayah di Kabupaten Klaten yang paling padat adalah Kecamatan Klaten Tengah, yaitu sebesar 4.956 jiwa/km² dan yang paling renggang adalah Kecamatan Kemalang, yaitu sebesar 692 jiwa/km². Indikasi ini jika dikaitkan dengan

luas penguasaan tanah dari perspektif persaingan atau kompetisi secara ekonomis maka persaingan di Wilayah Kecamatan Klaten Tengah ini paling kompetitif mengingat penduduknya yang padat dan luas luas wilayahnya pun relatif sempit. Akibatnya nilai tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah kecamatan yang lain.

Struktur Perekonomian Kabupaten Klaten

Struktur perekonomian di wilayah Kabupaten Klaten cenderung berfluktuasi dari waktu ke waktu. Untuk lebih memperjelas fluktuasi perekonomian di Kabupaten Klaten, perlu pula disajikan data grafis yang dapat dicermati pada gambar 1. sebagai berikut:



Sumber : Diolah dari Data Klaten Dalam Angka Tahun 2014

Berdasarkan data grafis pada gambar di atas dapat diketahui bahwa terdapat struktur perekonomian yang cenderung stagnan, menurun serta ada pula yang meningkat di Kabupaten Klaten. Kegiatan usaha yang cenderung stagnan adalah kegiatan usaha perekonomian di bidang: penggalian, industri pengolahan, listrik dan air bersih, angkutan dan komunikasi serta keuangan. *Trend* yang cenderung menurun pada kegiatan usaha ekonomi di bidang; pertanian serta bangunan dan konstruksi, sedangkan untuk kegiatan perekonomian di bidang usaha perdagangan, hotel serta restoran cenderung mengalami peningkatan. Berkaitan dengan perspektif keruangan, dapat dijadikan indikasi awal bahwa kegiatan usaha perekonomian yang membutuhkan ruang/*space*/lahan yang relatif

luas cenderung menurun. Hal tersebut ditunjukkan oleh kegiatan usaha perekonomian di bidang pertanian, yang mempunyai trend menurun. Pada sisi yang lain terdapat kegiatan usaha perekonomian yang relatif hanya membutuhkan ruang/space/lahan yang lebih sempit jika dibandingkan dengan usaha pertanian, yaitu usaha perekonomian di bidang perdagangan, hotel dan restoran yang menunjukkan terjadinya peningkatan.

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kecamatan di Wilayah Kabupaten Klaten

Produk domestik regional bruto atau biasa disebut PDRB merupakan ukuran produktifitas suatu wilayah di dalam memproduksi barang serta jasa pada periode tertentu, umumnya tahunan. Semakin tinggi nilai barang/jasa yang diproduksi atau semakin banyak jumlah barang/ jasa yang dihasilkan maka akan semakin tinggi pula PDRB di wilayah tersebut. Fungsi dari PDRB ini biasanya sebagai salah satu indikator kemakmuran suatu wilayah.

Sesuai data tahun 2010 hingga 2013 secara umum Kecamatan Klaten Tengah menghasilkan produk barang dan jasa yang tertinggi di Kabupaten Klaten. Dengan kata lain Kecamatan Klaten Tengah mengidkasikan sebagai kecamatan paling makmur se-wilayah Kabupaten Klaten. Hal tersebut ditunjukkan dengan besarnya PDRB rata-rata sebesar Rp. 538.948,82 juta. Pada sisi lain untuk PDRB yang terendah adalah di Kecamatan Kebonarum, yaitu sebesar Rp. 60.930,13 juta. Hal tersebut juga menjadi indikasi bahwa Kecamatan Kebonarum merupakan kecamatan paling miskin di Kabupaten Klaten.

Pendapatan Perkapita per Kecamatan di Wilayah Kabupaten Klaten

Selain PDRB, secara umum untuk mengukur kemakmuran suatu wilayah perlu juga diukur dengan mengacu pada instrumen pendapatan perkapita. Instrumen ini merupakan turunan dari total PDRB suatu wilayah yang kemudian dibagi dengan total seluruh jumlah penduduk. Dari nilai yang dihasilkan inilah akan diketahui rata-rata pendapatan setiap individu yang diterima di wilayah tersebut.

Berdasarkan data tahun 2010 hingga 2013 menunjukkan bahwa pendapatan perkapita yang tertinggi adalah di Kecamatan Klaten Tengah, yaitu sebesar Rp. 12.895.549,61,-. Lain halnya dengan PDRB terendah, lain

pula dengan pendapatan perkapita yang terendah. Untuk pendapatan perkapita terendah adalah di Kecamatan Bayat, yaitu sebesar Rp. 1.789.418,36,-. Dengan demikian dapat diketahui bahwa untuk besaran nilai tertinggi berdasarkan instrumen PDRB serta pendapatan perkapitan berada pada 1 (satu) kecamatan yang sama, yaitu Kecamatan Klaten Tengah, sedangkan untuk PDRB dan pendapatan yang terendah berada di ilayah lokasi yang berbeda. PDRB terendah di Kecamatan Kebonarum dan Pendapatan Perkapita terendah di Kecamatan Bayat.

Pertumbuhan Ekonomi dan Laju Inflasi di Kabupaten Klaten Periode 2005 hingga 2013

Pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Klaten dari tahun ke tahun pada periode 2005 hingga 2013 cenderung fluktuatif. Adakalanya turun namun tak jarang pula mengalami peningkatan. Pada sisi yang lain sama pula halnya dengan pertumbuhan ekonomi, inflasi yang terjadi di Kabupaten Klaten periode 2005 hingga 2013 relatif juga berfluktuasi. Kedua instrumen makro ekonomi tersebut tentunya berkaitan satu sama lain, mengingat dengan adanya pertumbuhan ekonomi tentu akan selalu diikuti dengan terjadinya laju inflasi. Untuk lebih jelas fluktuasi pertumbuhan ekonomi serta laju inflasi di Kabupaten Klaten periode 2005 hingga 2013 dapat dilihat pada tabel 1 sebagai berikut:

Tabel 1 **Pertumbuhan Ekonomi dan Laju Inflasi di Kabupaten Klaten periode 2005 hingga 2013.** (atas dasar harga konstan tahun 2000).

Tahun	Pertumbuhan Ekonomi (%)	Inflasi (%)
2005	4,59	5,51
2006	2,30	6,22
2007	3,31	6,52
2008	3,93	10,33
2009	4,24	3,82
2010	1,72	7,90
2011	1,96	1,67
2012	5,54	3,65
2013	5,79	7,92
Rata-rata	3,71	5,94

Sumber : Klaten Dalam Angka, Tahun 2014

Dari data tersebut dapat dicermati bahwa rata-rata pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Klaten pada periode tahun 2005-2013 adalah sebesar 3,71%. Pertumbuhan ekonomi tertinggi terjadi pada tahun 2013, yaitu sebesar 5,79% dan ini juga merupakan pertumbuhan ekonomi di atas rata-rata pada periode tahun 2005-2013. Untuk pertumbuhan ekonomi yang terendah terjadi pada tahun 2010, yaitu sebesar 1,72% dan berada relatif jauh di bawah rata-rata pada periode tahun 2005-2013.

Untuk laju inflasi yang terjadi di Kabupaten Klaten pada periode tahun 2005-2013 rata-rata sebesar 5,94%. Inflasi tertinggi terjadi pada tahun 2008, yaitu sebesar 10,33% dan hampir 2 kali lipat dari besaran rata-rata inflasi. Inflasi terendah terjadi pada tahun 2011, yaitu sebesar 1,67%.

E. *Capital Gain* Investasi Tanah Berdasarkan Transaksi Jual Beli di Kabupaten Klaten periode tahun 2005- 2013

Bagi investor, setiap usaha investasi tentunya sangat mengharapkan pengembalian (*return*) yang lebih dibandingkan dengan ketika investor tersebut memperoleh suatu barang atau jasa tersebut. Hal inilah yang secara umum disebut dengan *capital gain*. Jadi dengan demikian *capital gain* merupakan margin atau selisih keuntungan yang diterima oleh seorang investor. Untuk mengetahui besaran margin keuntungan dari investasi bidang tanah di Kabupaten Klaten dapat dilihat sampel di dalam tabel 2 sebagai berikut:

Tabel 2. Capital Gain Investasi Tanah berdasarkan Transaksi Jual Beli di Kabupaten Klaten

No.	Kecamatan	Nilai Perolehan	Lama Investasi	Nilai Transaksi Pelepasan Hak	Nilai Capital Gain Nominal	Nilai Capital Gain Riil (Total Jumlah Tahun Investasi)	Nilai Capital Gain Riil (Investasi Rata-Rata per Tahun)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Jogonalan	298.900.000	3	610.000.000	311.100.000	104,08%	34,69%
2	Jogonalan	580.006.000	2	1.035.725.000	455.719.000	78,57%	39,29%
3	Kebonarum	420.050.000	6	840.100.000	420.050.000	100,00%	16,67%
4	Kalikotes	516.120.000	2	782.000.000	265.880.000	51,52%	25,76%
5	Kalikotes	308.100.000	2	390.000.000	81.900.000	26,58%	13,29%
6	Cawas	32.656.500	5	55.350.000	22.693.500	69,49%	13,90%
7	Bayat	1.172.500.000	3	1.675.000.000	502.500.000	42,86%	14,29%
8	Bayat	197.466.750	8	438.815.000	241.348.250	122,22%	15,28%
9	Weddi	103.825.800	7	266.220.000	162.394.200	156,41%	22,34%

10	Wedi	41.850.000	8	135.000.000	93.150.000	222,58%	27,82%
11	Gantiwarno	24.601.200	8	64.740.000	40.138.800	163,16%	20,39%
12	Prambanan	357.000.000	2	525.000.000	168.000.000	47,06%	23,53%
13	Prambanan	806.454.250	4	1.875.475.000	1.069.020.750	132,56%	33,14%
14	Wonosari	3.419.500.000	2	4.885.000.000	1.465.500.000	42,86%	21,43%
15	Wonosari	1.328.000.000	6	4.150.000.000	2.822.000.000	212,50%	35,42%
16	Delanggu	1.220.000.000	3	2.440.000.000	1.220.000.000	100,00%	33,33%
17	Delanggu	196.000.000	2	280.000.000	84.000.000	42,86%	21,43%
18	Juwiring	2.009.000.000	2	2.870.000.000	861.000.000	42,86%	21,43%
19	Karangdowo	173.250.000	7	315.000.000	141.750.000	81,82%	11,69%
20	Pedan	1.515.500.000	3	2.165.000.000	649.500.000	42,86%	14,29%
21	Pedan	197.568.000	5	282.240.000	84.672.000	42,86%	8,57%
22	Pedan	132.000.000	5	275.000.000	143.000.000	108,33%	21,67%

23	Ceper	2.622.000.000	3	3.450.000.000	828.000.000	31,58%	10,53%
24	Ngawen	281.250.000	2	375.000.000	93.750.000	33,33%	16,67%
25	Ngawen	198.000.000	6	412.500.000	214.500.000	108,33%	18,06%
26	Ngawen	36.075.000	7	92.500.000	56.425.000	156,41%	22,34%
27	Manisrenggo	472.500.000	4	675.000.000	202.500.000	42,86%	10,71%
28	Manisrenggo	18.900.000	2	27.000.000	8.100.000	42,86%	21,43%
29	Manisrenggo	27.805.000	3	41.500.000	13.695.000	49,25%	16,42%
30	Klaten Utara	44.485.000	1	71.750.000	27.265.000	61,29%	61,29%
31	Klaten Utara	49.749.000	3	118.450.000	68.701.000	138,10%	46,03%
32	Klaten Tengah	528.000.000	4	960.000.000	432.000.000	81,82%	20,45%
33	Klaten Tengah	768.750.000	3	1.875.000.000	1.106.250.000	143,90%	47,97%
34	Klaten Selatan	42.000.000	1	60.000.000	18.000.000	42,86%	42,86%
35	Klaten Selatan	53.480.000	3	95.500.000	42.020.000	78,57%	26,19%

36	Kemalang	145.350.000	7	255.000.000	109.650.000	75,44%	10,78%
37	Kemalang	240.900.000	5	365.000.000	124.100.000	51,52%	10,30%
38	Jatinom	336.375.000	2	448.500.000	112.125.000	33,33%	16,67%
39	Jatinom	175.230.000	3	297.000.000	121.770.000	69,49%	23,16%
40	Karanganom	489.600.000	5	720.000.000	230.400.000	47,06%	9,41%
41	Karanganom	346.500.000	4	495.000.000	148.500.000	42,86%	10,71%
42	Karanganom	305.550.000	1	436.500.000	130.950.000	42,86%	42,86%
43	Karanganom	283.500.000	6	405.000.000	121.500.000	42,86%	7,14%
44	Polanharjo	844.800.000	2	1.320.000.000	475.200.000	56,25%	28,13%
45	Polanharjo	840.750.000	4	1.425.000.000	584.250.000	69,49%	17,37%
-	Rata-rata	537.819.944	4	906.152.556	368.332.611	79,47%	22,82%

Sumber : Hasil Olahan Data Primer dan Sekunder Tahun 2015

Berdasarkan tabel 2 di atas menunjukkan bahwa *capital gain* investasi tanah berdasarkan transaksi jual beli di Kabupaten Klaten relatif bervariasi. Jika diukur dari sudut pandang nominal rupiah yang diterima, *capital gain* tertinggi adalah Rp. 2.822.000.000,- (sampel nomor 15) dengan lama investasi 6 tahun yang berlokasi di Kecamatan Wonosari. Untuk *capital gain* yang terendah adalah sebesar Rp. 8.100.000,- (sampel nomor 28) dengan lama investasi selama 2 tahun yang berlokasi di Kecamatan Manisrenggo. Rata-rata *capital gain* nominal berdasarkan transaksi jual beli tanah di Kabupaten Klaten periode tahun 2005-2013 adalah sebesar Rp. 368.332.611,- dalam jangka waktu rata-rata investasi selama 4 tahun.

Jika dipandang dari sudut pandang riil total prosentase *capital gain* yang diterima maka besaran prosentase tertinggi adalah sebesar 212,5% (sampel nomor 15) dengan lokasi sampel sama dengan sampel besaran *capital gain* nominal di atas yaitu di Kecamatan Wonosari. Untuk besaran prosentase terendah yang diterima atas *capital gain* adalah sebesar 26,58% (sampel nomor 5) dalam jangka waktu investasi selama 2 tahun dengan lokasi sampel di Kecamatan Kalikotes. Jika diukur rata-rata maka riil total *capital gain* transaksi jual beli tanah di Kabupaten Klaten periode tahun 2005-2013 adalah sebesar 79,47% dalam kurun waktu investasi selama 4 tahun.

Dari sudut pandang yang lain, yaitu prosentase riil rata-rata *capital gain* pertahun di Kabupaten Klaten maka besaran prosentase *capital gain* riil rata-rata tertinggi adalah sebesar 47,97% per tahun (sampel nomor 33) dengan lama investasi 3 tahun yang berlokasi di Kecamatan Klaten Tengah. Untuk prosentase *capital gain* riil rata-rata yang terendah adalah 7,14% per tahun (sampel nomor 43) dengan lama investasi 6 tahun yang berlokasi di Kecamatan Karanganom. Namun dari seluruh sampel yang berjumlah 45 sampel tersebut jika dirata-ratakan maka *capital gain* riil rata-rata dari seluruh sampel adalah sebesar 22,82% pertahun.

Dari uraian yang berdasar atas beberapa sudut pandang atau unsur tersebut di atas, dapat dimaknai bahwa investasi tanah di Kabupaten Klaten dengan mengacu pada nilai transaksi jual beli memperoleh nilai yang menguntungkan, meskipun besaran nilai *capital gain* setiap obyek

berbeda. Hal tersebut mengingat bahwa setiap bidang tanah secara fisik serta lokasi terkandung aspek yang berbeda-beda.

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Besar *Capital Gain* di Kabupaten Klaten

Mencermati nilai *capital gain* yang berbeda-beda pada setiap obyek bidang tanah, tentu aspek yang melekat berperan mempengaruhi besaran nilai tersebut. Secara umum aspek yang melekat pada obyek bidang tanah seperti luas tanah, aksesibilitas, jarak terhadap CBD, bentuk bidang dan lain-lain, berperan menentukan nilai akhir dari bidang tanah tersebut. Oleh karena itu perlu dan penting untuk dikaji beberapa aspek yang melekat pada setiap obyek bidang tanah guna mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh. Sesuai dengan data sampel lapangan serta data nilai *capital gain* (lihat lampiran 1) yang diukur sesuai rambu-rambu pada batasan operasional dan pengukuran variabel di atas, menunjukkan bahwa hasil analisis regresi yang mengacu pada taraf nyata 95% (lihat lampiran 2) dapat diketahui bahwa *capital gain* untuk masing-masing obyek bidang tanah di Kabupaten Klaten sebanyak 82% secara bersama-sama dipengaruhi oleh variabel luas tanah, bentuk tanah, aksesibilitas, jangka waktu investasi serta jarak obyek terhadap pasar terdekat. Namun secara parsial, di antara kelima variabel tersebut di atas, hanya satu variabel yang tidak mampu menjelaskan secara nyata atau dengan kata lain tidak berpengaruh terhadap *capital gain*, yaitu variabel jangka waktu investasi.

Perbandingan Nilai *Capital Gain* Masing-masing Variabel dari aspek Nilai Nominal, Nilai Riil Total dan Nilai Riil Rata-rata per Tahun di Kabupaten Klaten.

Analisis yang pertama akan dilakukan adalah membandingkan *capital gain* masing-masing variabel dari aspek nilai nominal. Dengan menggunakan formula penghitungan seperti yang telah disajikan pada batasan operasional dan pengukuran variabel maka hasil analisis perbandingan nilai nominal masing-masing variabel adalah sebagaimana dalam tabel 3 berikut :

Tabel 3. Perbandingan nominal nilai masing-masing variabel

No.	Lokasi Sampel	Nilai Perolehan	Nilai Akhir sesuai Transaksi	Nilai Akhir Sesuai Pertumbuhan Ekonomi	Nilai Akhir Sesuai Inflasi	Nominal Capital Gain Sesuai Transaksi	Nominal Capital Gain Sesuai Pertumbuhan Ekonomi	Nominal Capital Gain Sesuai Inflasi
		3	4	5	6	7	8	9
1	Jogonalan	298.900.000	610.000.000	327.174.301	327.016.051	311.000.000	28.274.301	28.116.051
2	Jogonalan	580.006.000	1.035.725.000	628.358.966	664.365.587	455.719.000	48.352.966	84.359.587
3	Kebonarum	420.050.000	840.100.000	497.839.380	597.210.390	420.050.000	77.789.380	177.160.390
4	Kalikotes	516.120.000	782.000.000	555.389.424	543.892.185	265.880.000	39.269.424	27.772.185
5	Kalikotes	308.100.000	390.000.000	330.134.788	362.089.953	81.900.000	22.034.788	53.989.953
6	Cawas	32.656.500	55.350.000	37.540.429	43.710.896	22.693.500	4.883.929	11.054.396
7	Bayat	1.172.500.000	1.675.000.000	1.267.603.508	1.335.390.075	502.500.000	95.103.508	162.890.075
8	Bayat	197.466.750	438.815.000	261.328.072	314.044.786	241.348.250	63.861.322	116.578.036
9	Weddi	103.825.800	266.220.000	129.883.133	153.003.357	162.394.200	26.057.333	49.177.557

10	Wedi	41.850.000	135.000.000	55.384.412	66.556.898	93.150.000	13.534.412	24.706.898
11	Gantiwarno	24.601.200	64.740.000	32.557.300	39.124.959	40.138.800	7.956.100	14.533.759
12	Kecamatan	357.000.000	525.000.000	378.537.553	399.917.755	168.000.000	21.537.553	42.917.755
13	Prambanan	806.454.250	1.875.475.000	920.168.593	952.016.190	1.069.020.750	113.714.343	145.561.940
14	Wonosari	3.419.500.000	4.885.000.000	3.817.897.943	3.825.021.241	1.465.500.000	398.397.943	405.521.241
15	Wonosari	1.328.000.000	4.150.000.000	1.574.085.995	1.888.097.603	2.822.000.000	246.085.995	560.097.603
16	Delanggu	1.220.000.000	2.440.000.000	1.335.405.310	1.387.213.815	1.220.000.000	115.405.310	167.213.815
17	Delanggu	196.000.000	280.000.000	206.764.008	221.765.266	84.000.000	10.764.008	25.765.266
18	Juwiring	2.009.000.000	2.870.000.000	2.083.608.474	2.203.911.774	861.000.000	74.608.474	194.911.774
19	Karangdowo	173.250.000	315.000.000	229.279.555	275.531.243	141.750.000	56.029.555	102.281.243
20	Pedan	1.515.500.000	2.165.000.000	1.670.081.334	1.873.061.461	649.500.000	154.581.334	357.561.461
21	Pedan	197.568.000	282.240.000	229.676.815	276.280.444	84.672.000	32.108.815	78.712.444
22	Pedan	132.000.000	275.000.000	159.333.178	168.183.078	143.000.000	27.333.178	36.183.078

23	Ceper	2.622.000.000	3.450.000.000	2.834.674.966	2.986.262.496	828.000.000	212.674.966	364.262.496
24	Ngawen	281.250.000	375.000.000	301.978.358	330.534.889	93.750.000	20.728.358	49.284.889
25	Ngawen	198.000.000	412.500.000	248.392.458	278.307.778	214.500.000	50.392.458	80.307.778
26	Ngawen	36.075.000	92.500.000	45.128.802	53.162.086	56.425.000	9.053.802	17.087.086
27	Manisrenggo	472.500.000	675.000.000	539.125.016	557.784.462	202.500.000	66.625.016	85.284.462
28	Manisrenggo	18.900.000	27.000.000	20.475.623	21.648.931	8.100.000	1.575.623	2.748.931
29	Manisrenggo	27.805.000	41.500.000	30.435.201	31.615.967	13.695.000	2.630.201	3.810.967
30	Klaten Utara	44.485.000	71.750.000	47.060.682	48.008.212	27.265.000	2.575.682	3.523.212
31	Klaten Utara	49.749.000	118.450.000	54.543.645	62.103.407	68.701.000	4.794.645	12.354.407
32	Klaten Tengah	528.000.000	960.000.000	611.408.973	647.917.088	432.000.000	83.408.973	119.917.088
33	Klaten Tengah	768.750.000	1.875.000.000	831.104.645	875.548.930	1.106.250.000	62.354.645	106.798.930
34	Klaten Selatan	42.000.000	60.000.000	42.970.200	44.612.400	18.000.000	970.200	2.612.400
35	Klaten Selatan	53.480.000	95.500.000	58.934.972	66.097.873	42.020.000	5.454.972	12.617.873

36	Kemalang	145.350.000	255.000.000	188.378.187	217.623.779	109.650.000	43.028.187	72.273.779
37	Kemalang	240.900.000	365.000.000	280.051.145	336.876.210	124.100.000	39.151.145	95.976.210
38	Jatinom	336.375.000	448.500.000	375.565.264	376.265.980	112.125.000	39.190.264	39.890.980
39	Jatinom	175.230.000	297.000.000	189.443.209	199.573.904	121.770.000	14.213.209	24.343.904
40	Karanganom	489.600.000	720.000.000	569.169.949	684.659.993	230.400.000	79.569.949	195.059.993
41	Karanganom	346.500.000	495.000.000	387.004.648	435.403.735	148.500.000	40.504.648	88.903.735
42	Karanganom	305.550.000	436.500.000	315.663.705	325.471.860	130.950.000	10.113.705	19.921.860
43	Karanganom	283.500.000	405.000.000	316.529.922	314.060.960	121.500.000	33.029.922	30.560.960
44	Polanharjo	844.800.000	1.320.000.000	907.062.461	992.838.663	475.200.000	62.262.461	148.038.663
45	Polanharjo	840.750.000	1.425.000.000	973.564.571	1.031.697.522	584.250.000	132.814.571	190.947.522
		537.819.944	906.152.556	597.704.424	640.788.492	368.332.611	59.884.479	102.968.547

Sumber : Analisis data primer dan sekunder, tahun 2015

Dengan mencermati tabel 3 mulai kolom 7 hingga 9 dapat diketahui bahwa dari sisi/aspek nilai nominal, maka nilai nominal *capital gain* yang mengacu pada transaksi jual beli semua sampel secara keseluruhan lebih tinggi dibandingkan dengan nilai nominal *capital gain* yang mengacu pada pertumbuhan ekonomi maupun laju inflasi. Jika dirata-ratakan nilai nominal *capital gain* yang mengacu pada transaksi jual beli tanah adalah sebesar Rp. 368.332.611,-. Untuk nilai rata-rata nominal *capital gain* yang mengacu pada pertumbuhan ekonomi adalah sebesar Rp. 59.884.479,- dan mengacu pada laju inflasi sebesar Rp. 102.968.547,-.

Analisis kedua yang akan dilakukan adalah membandingkan *capital gain* masing-masing variabel dari aspek nilai riil total. Sama halnya dengan analisis pertama, untuk analisis kedua ini tetap dengan menggunakan formula penghitungan seperti yang telah disajikan pada batasan operasional dan pengukuran variabel. Mengacu data pada tabel 3 di atas dan berdasarkan hasil analisis perbandingan nilai riil total masing-masing variabel, maka diperoleh hasil yang akan disajikan pada tabel 4 berikut :

Tabel 4. Perbandingan nilai riil total *capital gain* untuk masing-masing variabel

No.	Kecamatan	Nilai Perolehan	Nilai Riil Total (%)					
			Nilai Transaksi berdasar Jual Beli	% kenaikan sesuai transaksi	Nilai Transaksi berdasar asumsi Pertumbuhan Ekonomi	% kenaikan sesuai Pertumbuhan Ekonomi	Nilai Transaksi berdasar asumsi Laju Inflasi	% kenaikan sesuai Laju Inflasi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Jogonalan	298.900.000	610.000.000	104,08%	327.174.301	9,46%	327.016.051	9,41%
2	Jogonalan	580.006.000	1.035.725.000	78,57%	628.358.966	8,34%	664.365.587	14,54%
3	Kebonarum	420.050.000	840.100.000	100,00%	497.839.380	18,52%	597.210.390	42,18%
4	Kalikotes	516.120.000	782.000.000	51,52%	555.389.424	7,61%	543.892.185	5,38%
5	Kalikotes	308.100.000	390.000.000	26,58%	330.134.788	7,15%	362.089.953	17,52%
6	Cawas	32.656.500	55.350.000	69,49%	37.540.429	14,96%	43.710.896	33,85%
7	Bayat	1.172.500.000	1.675.000.000	42,86%	1.267.603.508	8,11%	1.335.390.075	13,89%
8	Bayat	197.466.750	438.815.000	122,22%	261.328.072	32,34%	314.044.786	59,04%

9	Wedi	103.825.800	266.220.000	156,41%	129.883.133	25,10%	153.003.357	47,37%
10	Wedi	41.850.000	135.000.000	222,58%	55.384.412	32,34%	66.556.898	59,04%
11	Gantiwarno	24.601.200	64.740.000	163,16%	32.557.300	32,34%	39.124.959	59,04%
12	Prambanan	357.000.000	525.000.000	47,06%	378.537.553	6,03%	399.917.755	12,02%
13	Prambanan	806.454.250	1.875.475.000	132,56%	920.168.593	14,10%	952.016.190	18,05%
14	Wonosari	3.419.500.000	4.885.000.000	42,86%	3.817.897.943	11,65%	3.825.021.241	11,86%
15	Wonosari	1.328.000.000	4.150.000.000	212,50%	1.574.085.995	18,53%	1.888.097.603	42,18%
16	Delanggu	1.220.000.000	2.440.000.000	100,00%	1.335.405.310	9,46%	1.387.213.815	13,71%
17	Delanggu	196.000.000	280.000.000	42,86%	206.764.008	5,49%	221.765.266	13,15%
18	Juwiring	2.009.000.000	2.870.000.000	42,86%	2.083.608.474	3,71%	2.203.911.774	9,70%
19	Karangdowo	173.250.000	315.000.000	81,82%	229.279.555	32,34%	275.531.243	59,04%
20	Pedan	1.515.500.000	2.165.000.000	42,86%	1.670.081.334	10,20%	1.873.061.461	23,59%
21	Pedan	197.568.000	282.240.000	42,86%	229.676.815	16,25%	276.280.444	39,84%

22	Pedan	132.000.000	275.000.000	108,33%	159.333.178	20,71%	168.183.078	27,41%
23	Ceper	2.622.000.000	3.450.000.000	31,58%	2.834.674.966	8,11%	2.986.262.496	13,89%
24	Ngawen	281.250.000	375.000.000	33,33%	301.978.358	7,37%	330.534.889	17,52%
25	Ngawen	198.000.000	412.500.000	108,33%	248.392.458	25,45%	278.307.778	40,56%
26	Ngawen	36.075.000	92.500.000	156,41%	45.128.802	25,10%	53.162.086	47,37%
27	Manisrenggo	472.500.000	675.000.000	42,86%	539.125.016	14,10%	557.784.462	18,05%
28	Manisrenggo	18.900.000	27.000.000	42,86%	20.475.623	8,34%	21.648.931	14,54%
29	Manisrenggo	27.805.000	41.500.000	49,25%	30.435.201	9,46%	31.615.967	13,71%
30	Klaten Utara	44.485.000	71.750.000	61,29%	47.060.682	5,79%	48.008.212	7,92%
31	Klaten Utara	49.749.000	118.450.000	138,10%	54.543.645	9,64%	62.103.407	24,83%
32	Klaten Tengah	528.000.000	960.000.000	81,82%	611.408.973	15,80%	647.917.088	22,71%
33	Klaten Tengah	768.750.000	1.875.000.000	143,90%	831.104.645	8,11%	875.548.930	13,89%
34	Klaten Selatan	42.000.000	60.000.000	42,86%	42.970.200	2,31%	44.612.400	6,22%

35	Klaten Selatan	53.480.000	95.500.000	78,57%	58.934.972	10,20%	66.097.873	23,59%
36	Kemalang	145.350.000	255.000.000	75,44%	188.378.187	29,60%	217.623.779	49,72%
37	Kemalang	240.900.000	365.000.000	51,52%	280.051.145	16,25%	336.876.210	39,84%
38	Jatinom	336.375.000	448.500.000	33,33%	375.565.264	11,65%	376.265.980	11,86%
39	Jatinom	175.230.000	297.000.000	69,49%	189.443.209	8,11%	199.573.904	13,89%
40	Karanganom	489.600.000	720.000.000	47,06%	569.169.949	16,25%	684.659.993	39,84%
41	Karanganom	346.500.000	495.000.000	42,86%	387.004.648	11,69%	435.403.735	25,66%
42	Karanganom	305.550.000	436.500.000	42,86%	315.663.705	3,31%	325.471.860	6,52%
43	Karanganom	283.500.000	405.000.000	42,86%	316.529.922	11,65%	314.060.960	10,78%
44	Polanharjo	844.800.000	1.320.000.000	56,25%	907.062.461	7,37%	992.838.663	17,52%
45	Polanharjo	840.750.000	1.425.000.000	69,49%	973.564.571	15,80%	1.031.697.522	22,71%
		537.819.944	906.152.556	79,47%	597.704.424	13,92%	640.788.492	25,22%

Sumber : Analisis data primer dan sekunder, 2015

Dengan mencermati tabel 4 kolom 5, 7 dan 9 dapat diketahui bahwa dari sisi aspek nilai riil total, maka nilai riil total *capital gain* yang mengacu pada transaksi jual beli, semua sampel secara keseluruhan mempunyai nilai lebih tinggi dibandingkan dengan nilai riil total *capital gain* yang mengacu pada pertumbuhan ekonomi maupun laju inflasi. Jika dirata-ratakan nilai riil total *capital gain* yang mengacu pada transaksi jual beli tanah adalah sebesar 79,47% selama 4 tahun Untuk nilai rata-rata riil total *capital gain* yang mengacu pada pertumbuhan ekonomi adalah sebesar 13,92% dan mengacu pada laju inflasi sebesar 25,22% selama 4 tahun.

Analisis ketiga yang akan dilakukan adalah membandingkan *capital gain* masing-masing variabel dari aspek nilai riil rata-rata per tahun. Pada prinsipnya analisis ini merupakan turunan dari analisis kedua. Dalam arti, hasil dari analisis kedua kemudian dibagi dengan lama waktu investasi sehingga akan diperoleh riil rata-rata *capital gain* per tahun. Sama halnya dengan analisis pertama dan kedua, untuk analisis ketiga ini tetap dengan menggunakan formula penghitungan seperti yang telah disajikan pada batasan operasional dan pengukuran variabel. Mengacu data pada tabel 4 di atas dan berdasarkan lama waktu investasi maka riil rata-rata *capital gain* per tahun akan disajikan pada tabel 5 berikut :

Tabel 5. Perbandingan nilai riil rata-rata *capital gain* untuk masing-masing variabel

No.	Kecamatan	Lama Investasi	Capital Gain Riil Total sesuai Transaksi	Capital Gain Riil Rata-rata sesuai Transaksi	Capital Gain Riil Total berdasarkan Pertumbuhan Ekonomi	Capital Gain Riil Rata-rata berdasarkan Pertumbuhan Ekonomi	Capital Gain Riil Total berdasarkan asumsi Laju Inflasi	Capital Gain Riil Rata-rata berdasarkan asumsi Laju Inflasi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Jogonalan	3	104,08%	34,69%	9,46%	3,15%	9,41%	3,14%
2	Jogonalan	2	78,57%	39,29%	8,34%	4,17%	14,54%	7,27%
3	Kebonarum	6	100,00%	16,67%	18,52%	3,09%	42,18%	7,03%
4	Kalikotes	2	51,52%	25,76%	7,61%	3,80%	5,38%	2,69%
5	Kalikotes	2	26,58%	13,29%	7,15%	3,58%	17,52%	8,76%
6	Cawas	5	69,49%	13,90%	14,96%	2,99%	33,85%	6,77%
7	Bayat	3	42,86%	14,29%	8,11%	2,70%	13,89%	4,63%
8	Bayat	8	122,22%	15,28%	32,34%	4,04%	59,04%	7,38%
9	Wedi	7	156,41%	22,34%	25,10%	3,59%	47,37%	6,77%

10	Wedi	8	222,58%	27,82%	32,34%	4,04%	59,04%	7,38%
11	Gantiwarno	8	163,16%	20,39%	32,34%	4,04%	59,04%	7,38%
12	Prambanan	2	47,06%	23,53%	6,03%	3,02%	12,02%	6,01%
13	Prambanan	4	132,56%	33,14%	14,10%	3,53%	18,05%	4,51%
14	Wonosari	2	42,86%	21,43%	11,65%	5,83%	11,86%	5,93%
15	Wonosari	6	212,50%	35,42%	18,53%	3,09%	42,18%	7,03%
16	Delanggu	3	100,00%	33,33%	9,46%	3,15%	13,71%	4,57%
17	Delanggu	2	42,86%	21,43%	5,49%	2,75%	13,15%	6,57%
18	Juwiring	2	42,86%	21,43%	3,71%	1,86%	9,70%	4,85%
19	Karangdowo	7	81,82%	11,69%	32,34%	4,62%	59,04%	8,43%
20	Pedan	3	42,86%	14,29%	10,20%	3,40%	23,59%	7,86%
21	Pedan	5	42,86%	8,57%	16,25%	3,25%	39,84%	7,97%
22	Pedan	5	108,33%	21,67%	20,71%	4,14%	27,41%	5,48%

23	Ceper	3	31,58%	10,53%	8,11%	2,70%	13,89%	4,63%
24	Ngawen	2	33,33%	16,67%	7,37%	3,69%	17,52%	8,76%
25	Ngawen	6	108,33%	18,06%	25,45%	4,24%	40,56%	6,76%
26	Ngawen	7	156,41%	22,34%	25,10%	3,59%	47,37%	6,77%
27	Manisrenggo	4	42,86%	10,71%	14,10%	3,53%	18,05%	4,51%
28	Manisrenggo	2	42,86%	21,43%	8,34%	4,17%	14,54%	7,27%
29	Manisrenggo	3	49,25%	16,42%	9,46%	3,15%	13,71%	4,57%
30	Klaten Utara	1	61,29%	61,29%	5,79%	5,79%	7,92%	7,92%
31	Klaten Utara	3	138,10%	46,03%	9,64%	3,21%	24,83%	8,28%
32	Klaten Tengah	4	81,82%	20,45%	15,80%	3,95%	22,71%	5,68%
33	Klaten Tengah	3	143,90%	47,97%	8,11%	2,70%	13,89%	4,63%
34	Klaten Selatan	1	42,86%	42,86%	2,31%	2,31%	6,22%	6,22%
35	Klaten Selatan	3	78,57%	26,19%	10,20%	3,40%	23,59%	7,86%

36	Kemalang	7	75,44%	10,78%	29,60%	4,23%	49,72%	7,10%
37	Kemalang	5	51,52%	10,30%	16,25%	3,25%	39,84%	7,97%
38	Jatinom	2	33,33%	16,67%	11,65%	5,83%	11,86%	5,93%
39	Jatinom	3	69,49%	23,16%	8,11%	2,70%	13,89%	4,63%
40	Karanganom	5	47,06%	9,41%	16,25%	3,25%	39,84%	7,97%
41	Karanganom	4	42,86%	10,71%	11,69%	2,92%	25,66%	6,41%
42	Karanganom	1	42,86%	42,86%	3,31%	3,31%	6,52%	6,52%
43	Karanganom	6	42,86%	7,14%	11,65%	1,94%	10,78%	1,80%
44	Polanharjo	2	56,25%	28,13%	7,37%	3,69%	17,52%	8,76%
45	Polanharjo	4	69,49%	17,37%	15,80%	3,95%	22,71%	5,68%
		4	79,47%	22,82%	13,92%	3,54%	25,22%	6,33%

Sumber : Analisis data primer, 2015

Dengan mencermati tabel 5 kolom 5, 7 dan 9 dapat diketahui bahwa dari sisi aspek nilai riil rata-rata per tahun, maka nilai riil rata-rata *capital gain* per tahun yang mengacu pada transaksi jual beli, semua sampel secara keseluruhan mempunyai nilai lebih tinggi dibandingkan dengan nilai riil rata-rata *capital gain* per tahun yang mengacu pada pertumbuhan ekonomi maupun laju inflasi. Jika dirata-ratakan nilai riil rata-rata *capital gain* yang mengacu pada transaksi jual beli tanah adalah sebesar 22,82% per tahun Untuk nilai riil rata-rata *capital gain* yang mengacu pada pertumbuhan ekonomi hanya sebesar 3,54% dan mengacu pada laju inflasi adalah sebesar 6,33% per tahun.

F. Sebaran Lokasi Sampel Nilai *Capital Gain* Setiap Variabel dari aspek Nilai Nominal, Nilai Riil Total dan Nilai Riil Rata-rata per Tahun di Kabupaten Klaten.

Untuk melihat sebaran lokasi sampel nilai *capital gain* setiap variabel dari perspektif keruangan maka terlebih dahulu akan dilakukan:

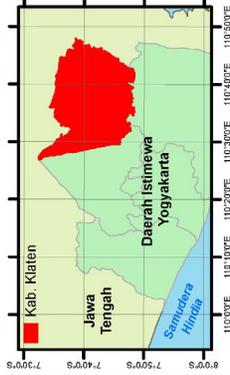
1. Pengelompokan masing-masing sampel menjadi satu sesuai lokasi unit analisis, yang dalam hal ini adalah kecamatan;
2. Merata-ratakan nilai sampel untuk masing-masing unit analisis; dan
3. Membandingkan rata-rata nilai setiap unit analisis dengan rata rata umum sesuai variabel.

Analisis pertama adalah berdasarkan nilai nominal *capital gain* dari masing-masing unit analisis dibandingkan dengan nilai rata-rata nominal *capital gain* seluruh sampel. Berdasarkan hasil penghitungan rata-rata, ternyata terdapat 10 unit analisis (kecamatan) yang mempunyai nilai nominal rata-rata *capital gain* yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai nominal rata-rata *capital gain* dari sampel seluruhnya. Nilai nominal rata-rata *capital gain* dari seluruh jumlah sampel adalah sebesar Rp. 368.332.611,- Berdasarkan data yang disajikan dalam tabel 3, terdapat 10 unit analisis yang mempunyai nilai nominal rata-rata *capital gain* yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai nominal rata-rata *capital gain* dari seluruh jumlah sampel tersebar dalam beberapa lokasi sebagai dapat dilihat pada peta atau gambar 2 sebagai berikut:

PETA CAPITAL GAIN NOMINAL KABUPATEN KLATEN



Petunjuk Lokasi



Keterangan

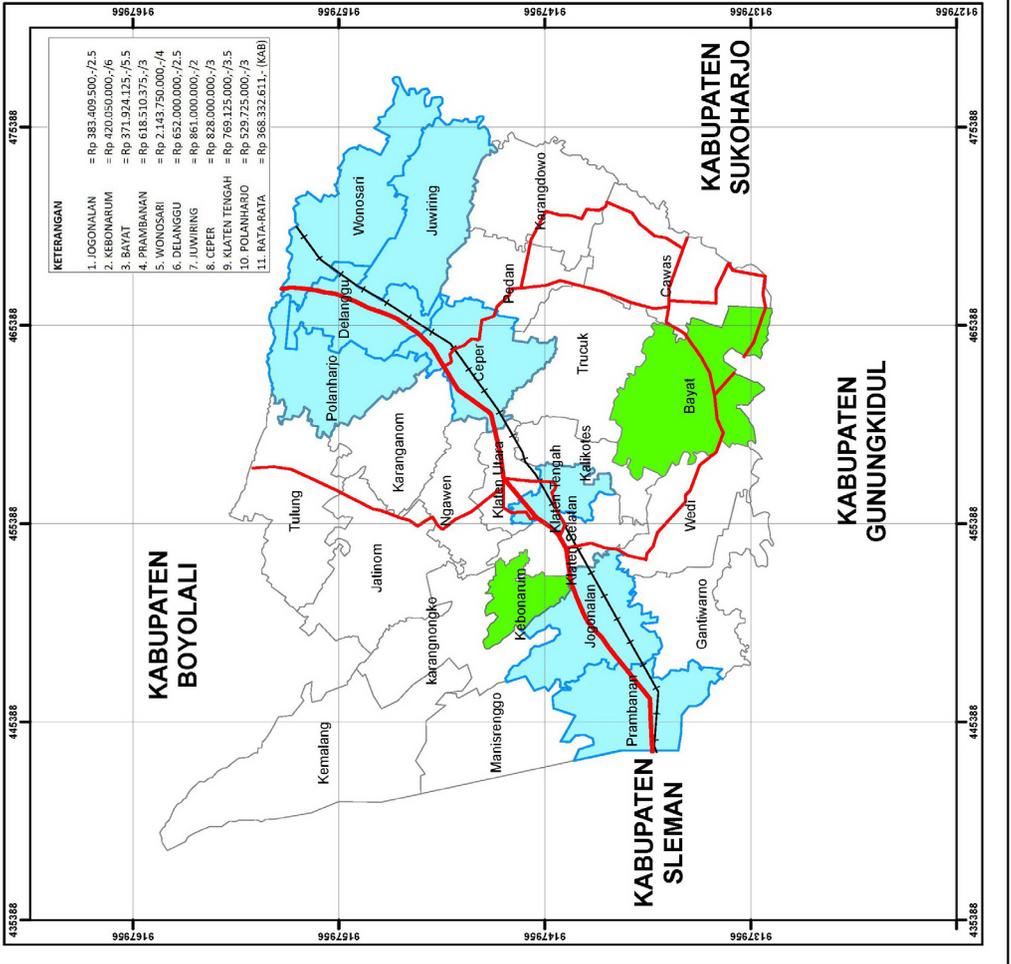
- 1. Rata-rata Capital Gain Kecamatan > Rata-rata Capital Gain Kabupaten
- 2. Rata-rata Durasasi Waktu Investasi Kecamatan < Rata-rata Durasasi Waktu Investasi Kabupaten
- 1. Rata-rata Capital Gain Kecamatan > Rata-rata Capital Gain Kabupaten
- 2. Rata-rata Durasasi Waktu Investasi Kecamatan > Rata-rata Durasasi Waktu Investasi Kabupaten
- 1. Rata-rata Capital Gain Kecamatan < Rata-rata Capital Gain Kabupaten

Koordinat : - Sistem Grid : Universal Transverse Mercator (UTM) Zone 49 S
 - Datum Horizontal : WGS 1984
 Sumber Data : - Peta Administrasi Kabupaten Klaten

RESEARCH CENTER
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
TAHUN 2015

KETERANGAN

1. JOGONALAN = Rp 383.409.500,-/2,5
2. KEBONARUM = Rp 420.050.000,-/6
3. BAYAT = Rp 371.924.125,-/5,5
4. PRAMBANAN = Rp 618.510.375,-/3
5. WONOSARI = Rp 2.143.750.000,-/4
6. DELANGGU = Rp 632.000.000,-/2,5
7. JUWIRING = Rp 861.000.000,-/2
8. CEPER = Rp 828.000.000,-/3
9. KLATEN TENGAH = Rp 669.125.000,-/3,5
10. POLANHARJO = Rp 329.725.000,-/3
11. RATA-RATA = Rp 368.332.611,- (KAB)



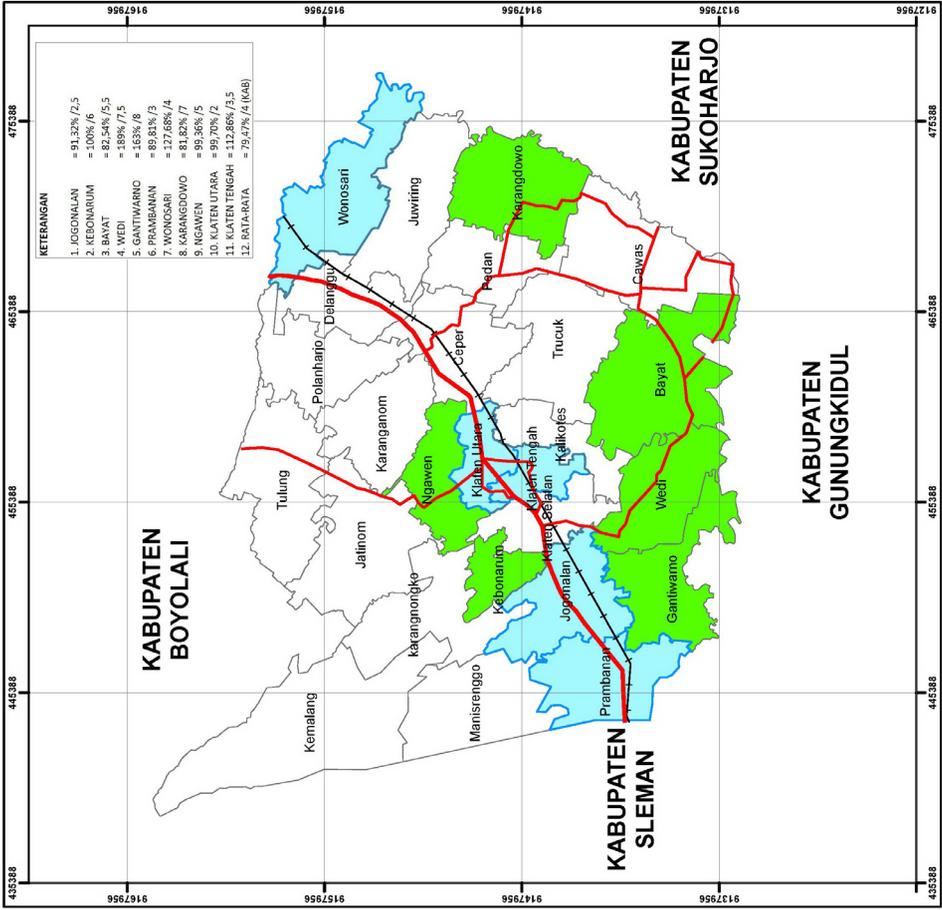
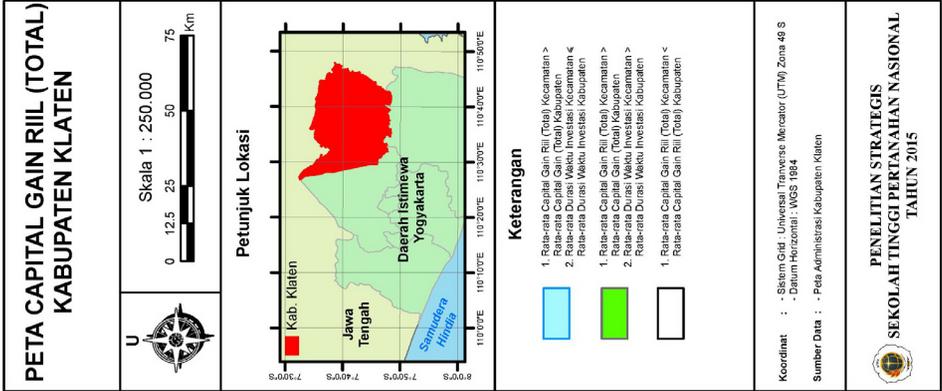
Tabel 6. Sebaran Lokasi sesuai Nilai Nominal *Capital Gain* di atas Nilai Rata-rata

No.	Lokasi	Nilai Nominal (Rp)	Lama Investasi (thn)
1	2	3	4
1	Jogonalan	383.409.500	2,5
2	Kebonarum	420.050.000	6
3	Bayat	371.924.125	5,5
4	Prambanan	618.510.375	3
5	Wonosari	2.143.750.000	4
6	Delanggu	652.000.000	2,5
7	Juwiring	861.000.000	2
8	Ceper	828.000.000	3
9	Klaten Tengah	769.125.000	3,5
10	Polanharjo	529.725.000	3

Sumber : Analisis data primer, 2015.

Dari 10 unit analisis (kecamatan) tersebut mempunyai nilai nominal rata-rata *capital gain* yang lebih besar dibandingkan dengan nilai nominal rata-rata *capital gain* dari seluruh sampel. Namun yang membedakan adalah jangka waktu investasi. Terdapat 2 unit analisis yang mempunyai nilai jangka waktu investasi di atas jangka waktu investasi rata-rata dari seluruh sampel. Rata-rata jangka waktu investasi adalah 4 tahun, sedangkan unit analisis yang berlokasi di Kecamatan Kebonarum dan Kecamatan Bayat masing-masing 6 dan 5,5 tahun.

Analisis kedua adalah berdasarkan nilai riil total *capital gain* yang dirata-ratakan dari masing-masing unit analisis kemudian dibandingkan dengan nilai riil total *capital gain* yang dirata-ratakan dari seluruh sampel. Berdasarkan hasil penghitungan rata-rata pada setiap unit analisis, terdapat 11 unit analisis (kecamatan) yang mempunyai nilai riil total *capital gain* yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai riil total *capital gain* dari sampel seluruhnya. Nilai riil total *capital gain* dari seluruh jumlah sampel yang dirata-ratakan adalah sebesar 79,47%. Berdasarkan data yang disajikan dalam tabel 4, terdapat 11 unit analisis yang mempunyai nilai riil total rata-rata *capital gain* yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai riil total rata-rata *capital gain* dari seluruh jumlah sampel tersebar dalam beberapa lokasi sebagai dalam peta atau gambar 3 sebagai berikut:



Tabel 7. Sebaran Lokasi sesuai Nilai Riil Total *Capital Gain* di atas Rata-rata

No.	Lokasi	Nilai Riil Total (%)	Lama Investasi (thn)
1	Jogonalan	91,32	2,5
2	Kebonarum	100	6
3	Bayat	82,54	5,5
4	Wedi	189	7,5
5	Gantiwarno	163	8
6	Prambanan	89,81	3
7	Wonosari	127,68	4
8	Karangdowo	81,82	7
9	Ngawen	99,36	5
10	Klaten Utara	99,70	2
11	Klaten Tengah	112,86	3,5

Sumber : Analisis data primer, 2015.

Dari 11 unit analisis (kecamatan) tersebut mempunyai rata-rata nilai riil total *capital gain* yang lebih besar dibandingkan dengan rata-rata nilai riil total *capital gain* dari seluruh sampel. Namun yang membedakan adalah jangka waktu investasi. Terdapat 6 unit analisis yang mempunyai nilai jangka waktu investasi di atas jangka waktu investasi rata-rata dari seluruh sampel. Rata-rata jangka waktu investasi adalah 4 tahun, sedangkan unit analisis yang berlokasi di Kecamatan Kebonarum selama 6 tahun, Kecamatan Bayat selama 5,5 tahun, Kecamatan Wedi selama 7,5 tahun, Kecamatan Gantiwarno selama 8, Kecamatan Karangdowo selama 5 tahun dan Kecamatan Ngawen selama 5 tahun atau lebih dari 4 tahun.

Analisis ketiga adalah berdasarkan nilai riil rata-rata *capital gain* per tahun yang dirata-ratakan dari masing-masing unit analisis kemudian dibandingkan dengan nilai riil rata-rata *capital gain* yang dirata-ratakan dari seluruh sampel. Berdasarkan hasil penghitungan rata-rata pada setiap unit analisis, terdapat 8 unit analisis (kecamatan) yang mempunyai nilai riil rata-rata *capital gain* yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai riil rata-rata *capital gain* dari sampel seluruhnya. Nilai riil rata-rata *capital gain* dari seluruh jumlah sampel yang dirata-ratakan adalah sebesar 22,82%. Berdasarkan data yang disajikan dalam tabel 5 di atas, 8 unit analisis yang mempunyai nilai riil rata-rata *capital gain* yang lebih tinggi dibandingkan

Tabel 8. Sebaran Lokasi Nilai Riil rata-rata *Capital Gain* di atas Rata-rata seluruh sampel

No.	Lokasi	Nilai Riil Total (%)	Lama Investasi (thn)
1	Jogonalan	36,99	pertahun
2	Wedi	25,08	pertahun
3	Prambanan	28,34	pertahun
4	Wonosari	28,43	pertahun
5	Delanggu	27,38	pertahun
6	Klaten Utara	53,66	pertahun
7	Klaten Tengah	34,21	pertahun
8	Klaten Selatan	34,53	pertahun

Sumber : Analisis data primer, 2015.

Dari 8 unit analisis (kecamatan) tersebut mempunyai nilai riil rata-rata *capital gain* yang lebih besar dibandingkan dengan nilai riil rata-rata *capital gain* dari seluruh sampel. Namun yang membedakan adalah jangka waktu investasi. Berdasarkan tabel 8 di atas dapat diketahui bahwa nilai riil rata-rata tertinggi per tahun adalah unit analisis di wilayah Kecamatan Klaten Utara, yaitu sebesar 53,66% dan terendah di Kecamatan Wedi, yaitu sebesar 25,08%.

Dari ketiga analisis serta mencermati tabel 6 hingga 8, utamanya terkait dengan perspektif spasial, terdapat 4 unit analisis yang semuanya memenuhi nilai di atas nilai rata-rata, baik dari aspek nilai nominal, nilai riil total maupun nilai riil rata-rata per tahun. Hal ini menjadi indikasi yang sangat kuat, bahwa *capital gain* investasi tanah di Kabupaten Klaten secara nyata akan menghasilkan *return* yang lebih besar dari *return* rata-rata jika investasi tanah dilakukan di lokasi 4 unit analisis tersebut. Lokasi dari unit analisis tersebut adalah Kecamatan Prambanan, Kecamatan Jogonalan, Kecamatan Klaten Tengah, serta Kecamatan Wonosari. Untuk lebih jelas dapat dilihat peta atau gambar 5 sebagai berikut :

Berdasar peta atau gambar 5 di atas, untuk beberapa unit analisis (kecamatan) yang lain terdapat beberapa yang hanya memenuhi 2 (dua) atau 1 (satu) kriteria saja atau bahkan tidak memenuhi kriteria sesuai pengukuran *capital gain* baik secara nominal, riil total serta riil rata-rata, sedang unit analisis (kecamatan) Trucuk dan Tulung tidak dapat dijelaskan mengingat tidak ada data yang diperoleh di kedua lokasi tersebut. Untuk lebih memperjelas dari sebaran lokasi sesuai aspek pengukuran *capital gain* maka dapat dilihat pada tabel 9 sebagai berikut :

Tabel 9. Kompilasi aspek Capital Gain beserta unit analisis (kecamatan).

No.	Aspek / Kriteria Terpenuhi	Unit Analisis (Kecamatan)
1	- <i>Capital Gain</i> Nominal, <i>Capital Gain</i> Riil Total dan <i>Capital Gain</i> Riil Rata-rata terpenuhi - Investasi < 4 tahun	Prambanan, Jogonalan, Klaten Tengah dan Wonosari
2	- <i>Capital Gain</i> Riil Total dan <i>Capital Gain</i> Riil Rata-rata terpenuhi - Investasi < 4 tahun	Klaten Utara
3	- <i>Capital Gain</i> Riil Total dan <i>Capital Gain</i> Riil Rata-rata terpenuhi - Investasi > 4 tahun	Wedi
4	- <i>Capital Gain</i> Nominal dan <i>Capital Gain</i> Riil Rata-rata terpenuhi - Investasi < 4 tahun	Delanggu
5	- <i>Capital Gain</i> Nominal dan <i>Capital Gain</i> Riil Total terpenuhi - Investasi > 4 tahun	Bayat dan Kebonarum
6	- Hanya terpenuhi salah satu aspek <i>Capital Gain</i>	Gantiwarno, Klaten Selatan, Ngawen, Ceper, Polanharjo, Karangdowo, dan Juwiring
7	- Berada di bawah nilai rata-rata semua aspek, namun secara parsial/ individual nilai <i>Capital Gain</i> investasi tetap berada di atas asumsi nilai pertumbuhan ekonomi dan laju inflasi kabupaten.	Manisrenggo, Kemalang, Karangnongko, Jatinom, Karanganom, Kalikotes, Pedan, dan Cawas.

Sumber: Hasil analisis data primer, 2015

G. Penutup

Selisih atau margin *capital gain* pada investasi tanah yang berdasarkan nilai transaksi jual beli secara nyata selalu berada di atas *capital gain* nilai tanah yang mengacu pada asumsi pertumbuhan ekonomi serta laju inflasi yang terjadi. Secara spasial dapat disimpulkan bahwa sebaran *capital gain* investasi tanah yang secara nyata menghasilkan *return* di atas rata-rata berada pada jalur masuk wilayah Kabupaten Klaten sebelah barat dan timur serta di tengah kota, yaitu Kecamatan Prambanan, Kecamatan Jogonalan, Kecamatan Wonosari serta Kecamatan Klaten Tengah.

Daftar Pustaka

- Anonim. Klaten Dalam Angka., 2013, Badan Pusat Statistik Kabupaten Klaten
- _____. Boyolali Dalam Angka., 2013, Badan Pusat Statistik Kabupaten Boyolali
- _____. Wonogiri Dalam Angka., 2013, Badan Pusat Statistik Kabupaten Wonogiri
- Arsyad, Lincoln., 2010., Ekonomi Pembangunan, Yogyakarta, UPP STIM YKPN.
- Budiono, 1989., Pengantar Ekonomi Makro, Yogyakarta, BPFE UGM.
- Djohanputro, Bramantyo., 2008., Prinsip-prinsip Ekonomi Makro, Jakarta, PPM Manajemen
- Harjanto, Budi & Hidayati, Wahyu., 2003., Konsep Dasar Penilaian Properti – Edisi Pertama, Yogyakarta, BPFE UGM.
- Nanga, Muana., 2001., Makro Ekonomi – Teori, Masalah dan Kebijakan - Edisi Perdana, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Nopirin., 1996, Ekonomi Moneter – Buku II, Yogyakarta, BPFE UGM.
- Prapti, Lulus NSS., 2006, Keterkaitan antara Pertumbuhan Ekonomi dan Distribusi Pendapatan (Studi Kasus 35 Kabupaten Kota Jawa Tengah 2000-2004), Thesis (*tidak dipublikasikan*), Semarang, Universitas Diponegoro.

- Samuelson, Paul. A. dan Nordhaus, William. D., 2005., Makro Ekonomi – Edisi Keempatbelas, Jakarta, Erlangga.
- Suparmoko, M., 2010, Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan – Suatu Pendekatan Teoritis – Edisi 4 Revisi, Yogyakarta, BPFE UGM.
- Sutaryono., 2013., Kontestasi dan Marjinalisasi Petani – Realitas Petani Negeri Agraris, Sidoarjo, Zifatama Publishing.
- Tirta, Atriyani, Sahnur., 2013., Analisis Pengaruh Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi, dan Investasi terhadap Pengangguran di Provinsi Jawa Tengah., Skripsi (*tidak dipublikasikan*), Semarang, Universitas Negeri Semarang.
- Wijaya M. Farid., 2000., Seri Pengantar Ekonomika – Ekonomika Makro_ Edisi 3, Yogyakarta, BPFE UGM

Lampiran 1. Data Sampel Bidang Tanah

No	Lokasi Sampel (Kecamatan)	Capital Gain Nominal (Rp)	Luas (m ²)	Jarak ke Pasar (km)	Bentuk Bidang	Aksesibilitas	Total Waktu Investasi (tahun)
1	Jogonalan	311.100.000	421	1,00	1,00	1,00	3
2	Jogonalan	455.719.000	2.437	0,80	1,00	1,00	2
3	Kebonarum	420.050.000	1.084	1,00	0,00	0,00	6
4	Kalikotes	265.880.000	920	0,70	0,00	1,00	2
5	Kalikotes	81.900.000	1.770	0,50	1,00	0,00	2
6	Cawas	22.693.500	90	1,00	0,00	0,00	5
7	Bayat	502.500.000	3.853	1,20	0,00	1,00	3
8	Bayat	241.348.250	2.041	1,80	0,00	0,00	8
9	Wedi	162.394.200	306	1,00	1,00	1,00	7

10	Wedi	93.150.000	103	0,20	0,00	0,00	8
11	Gantiwarno	40.138.800	166	1,00	1,00	1,00	8
12	Prambanan	168.000.000	734	1,60	0,00	0,00	2
13	Prambanan	1.069.020.750	1.531	1,10	0,00	1,00	4
14	Wonosari	1.465.500.000	4.381	0,70	1,00	0,00	2
15	Wonosari	2.822.000.000	5.000	0,30	1,00	1,00	6
16	Delanggu	1.220.000.000	2.080	0,80	0,00	1,00	3
17	Delanggu	84.000.000	442	2,00	1,00	0,00	2
18	Juwiring	861.000.000	3.699	0,75	0,00	0,00	2
19	Karangdowo	141.750.000	1.000	2,00	0,00	1,00	7
20	Pedan	649.500.000	5.270	1,50	1,00	1,00	3
21	Pedan	84.672.000	504	2,30	1,00	0,00	5
22	Pedan	143.000.000	400	0,60	0,00	0,00	5
23	Ceper	828.000.000	4.400	0,10	1,00	0,00	3
24	Ngawen	93.750.000	600	2,20	0,00	1,00	2
25	Ngawen	214.500.000	870	1,40	0,00	1,00	6
26	Ngawen	56.425.000	125	2,50	1,00	1,00	7
27	Manisrenggo	202.500.000	3.600	1,75	1,00	0,00	4
28	Manisrenggo	8.100.000	150	2,00	1,00	1,00	2
29	Manisrenggo	13.695.000	100	1,70	0,00	1,00	3
30	Klaten Utara	27.265.000	78	0,60	1,00	1,00	1
31	Klaten Utara	68.701.000	103	1,00	1,00	1,00	3

32	Klaten Tengah	432.000.000	761	0,50	0,00	0,00	4
33	Klaten Tengah	1.106.250.000	1.690	0,50	0,00	0,00	3
34	Klaten Selatan	18.000.000	72	1,10	1,00	0,00	1
35	Klaten Selatan	42.020.000	102	0,30	0,00	1,00	3
36	Kemalang	109.650.000	2.640	2,40	0,00	0,00	7
37	Kemalang	124.100.000	3.000	2,00	0,00	0,00	5
38	Jatinom	112.125.000	2.300	1,80	1,00	1,00	2
39	Jatinom	121.770.000	2.500	0,90	1,00	1,00	3
40	Karanganom	230.400.000	2.300	1,00	0,00	1,00	5
41	Karanganom	148.500.000	1.700	1,30	0,00	0,00	4
42	Karanganom	130.950.000	1.200	1,80	1,00	0,00	1
43	Karanganom	121.500.000	600	0,70	0,00	0,00	6
44	Polanharjo	475.200.000	2.180	0,20	1,00	0,00	2
45	Polanharjo	584.250.000	1.800	1,00	0,00	1,00	4

Sumber : Kompilasi data primer dan sekunder tahun 2015

Lampiran 2. Output Analisis E-Views 0.5

Dependent Variable: Capital Gain Nominal

Method: Least Squares

Date: 09/15/15 Time: 21:59

Sample (adjusted): 0001 0045

Included observations: 45 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.375403	0.050184	7.480573	0.0000
Luas	2.67E-05	1.02E-05	2.919362	0.0025
Bentuk	0.066084	0.023087	2.862358	0.0067
Aksesibilitas	0.054587	0.030809	1.771764	0.0142
Waktu	0.090727	0.029339	1.388161	0.1730
Jarak	-0.018906	0.007552	-2.503430	0.0166
R-squared	0.824929	Mean dependent var		0.228248
Adjusted R-squared	0.791202	S.D. dependent var		0.120746
S.E. of regression	0.097259	Akaike info criterion		1.699321
Sum squared resid	0.368910	Schwarz criterion		1.458433
Log likelihood	44.23472	F-statistic		5.763552
Durbin-Watson stat	2.183409	Prob(F-statistic)		0.000448