

**PEMANFAATAN MODEL REGRESI
DALAM PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH
(Studi Di Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat I
Kota Palembang)**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
sebutan Sarjana Sains Terapan



OLEH

RETNO ESTIMYARTI

NIM : 08172365/P

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012

ABSTRACT

Undergraduate thesis entitled “**Use of Regression Model in Making Land Value Zone Map (Study in Demang Lebar Daun subdistrict, Ilir Barat I district of Palembang)**” was intended to identify factors influencing land value in Demang Lebar Daun subdistrict using regression model in determining land value zone and present spatial information of land value in form of land value zone map.

This research used survey method with quantitative approach. The research located in Demang Lebar Daun subdistrict, Ilir Barat I district of Palembang. Data was collected through interview with respondent and documentation (indirect observation). Sample was taken using purposive sampling with total sample of 70 land lots. Data analysis uses multiple linear regression with independent variable and dependent variables. Independent variables consisted of land area (x1), lot shape (x2), land usage (x3), title status (x4), elevation from road (x5), flood level (x6), accessibility (x7), road class (x8), distance from health service (x9), distance from religious service (x10), distance from CBD (Central Business District) (x11), distance from education (x12), and distance from public services (x13). Dependent variable (Y) is land price obtained from interview on transaction value (market value) in 2011 and 2012 and bidding price.

Based on analysis, regression test indicated that variant of land value change of 84.3% can be explained simultaneously by the thirteen independent variables. Factors influencing land value in Demang Lebar Daun subdistrict ordered from the most influencing are road class, accessibility, elevation from road, lot shape, land usage, land area, flood level, distance from religious service, distance from health service, title status, distance from public service, distance from CBD and distance from education place. Partially, factors that can explain change in land value are road class, accessibility, elevation from road, lot shape, land usage, and land area. Final research of the research is land value zone map grouped into eight land value classes. The highest land value class is Rp 6,300,000/m² and the lowest is less than Rp 900,000/m².

Keywords: regression model, land value zone map

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
BAB II LANDASAN TEORI DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Landasan teori	
1. Tanah dalam Perspektif Penilaian	7
2. Nilai Tanah dan Harga Tanah	8
3. Nilai Pasar dan Harga Pasar	11
4. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah	13
5. Model Regresi	14
6. Peta Zona Nilai Tanah	15
B. Kerangka Pemikiran	18
C. Hipotesis	21
D. Batasan Operasional	21
E. Alasan Pemilihan Variabel	25
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	30
B. Lokasi Penelitian	30
C. Jenis Sumber Data	31
D. Teknik Pengumpulan Data	32
E. Populasi dan Sampel	33
F. Pengukuran Variabel	34
G. Analisis Data	38
H. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah	43
I. Jadwal Penelitian	44

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Keadaan Umum Wilayah	45
B. Kependudukan	47
C. Sarana dan Prasarana	47
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Data Hasil Penelitian	51
B. Analisis Data	53
C. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah	73
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan karena tanah merupakan pondasi dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia, baik kegiatan yang bersifat sosial maupun ekonomi. Selain itu, tanah juga menjadi produk komoditi dan sekaligus berfungsi sebagai sumber dari kekayaan karena tanah beserta isi di dalam tanah dapat memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya ataupun mereka yang menguasai.

Pasal 87 UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah menyatakan bahwa : (a) dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), (b) NPOP yang dimaksud adalah harga transaksi dan atau nilai pasar, (c) jika NPOP yang dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Saat ini penghitungan biaya BPHTB masih berdasarkan NJOP, walaupun diketahui bahwa nilai NJOP tersebut di bawah harga transaksi atau nilai pasar. Hal tersebut disebabkan karena belum tersedianya data atau informasi mengenai harga transaksi atau nilai

pasar. Penilaian tanah yang dilakukan oleh Direktorat Survei Potensi Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) merupakan kegiatan dalam rangka menyediakan informasi tentang harga transaksi atau nilai pasar tersebut. Penilaian dapat berbasis bidang tanah dan berbasis kawasan.

BPN RI merupakan lembaga yang menyelenggarakan kebijakan dan mengelola pertanahan sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. BPN RI mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, termasuk di dalamnya dalam hal pelaksanaan survei dan pemetaan potensi tanah. Salah satu tugas Direktorat Survei Potensi Tanah yakni menyediakan informasi potensi dan nilai tanah sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat melalui penyediaan informasi nilai pasar tanah, serta pembangunan dan pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset Pertanahan (SIMASTAN) dengan sub sistem informasi nilai tanah sebagai mekanisme pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara, dan konflik pertanahan melalui peranan dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

Peta Zona Nilai Tanah dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan informasi yang berkaitan dengan nilai tanah dan penilaian aset tanah. Peta Zona Nilai Tanah diharapkan akan mampu memenuhi kebutuhan akan informasi mengenai potensi dan nilai tanah yang harus disesuaikan dengan kondisi di lapangan di mana kondisi ekonomi secara umum akan terus

berubah. Dengan adanya Peta Zona Nilai Tanah diharapkan akan mampu untuk menyediakan sistem informasi mengenai nilai tanah yang berguna sebagai acuan dalam kegiatan: (a) memberikan ganti kerugian yang layak dan berkeadilan atas pengambilalihan tanah absentee dan kelebihan maksimum, dan pencabutan hak untuk kepentingan umum, (b) penetapan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), (c) penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan lain lain.

Pendekatan penilaian yang digunakan dalam rangka menyusun sistem informasi nilai tanah mengacu pada Petunjuk Teknis Direktorat Survei Potensi Tanah dengan pendekatan data pasar. Dengan konsepsi yang digunakan dalam pendekatan ini adalah bahwa tanah yang dinilai didasarkan atas proses *mark up* atau *mark down* pemberian nilai berdasarkan bidang tanah pembanding. Diberikan *mark up* jika kondisi tanah yang dinilai lebih baik dari pembanding dan sebaliknya dilakukan *mark down* terhadap tanah yang kondisinya kurang baik dari bidang tanah pembanding. Besarnya *mark up* dan *mark down* yang dilakukan mengacu pada kriteria yang ditetapkan dalam Petunjuk Teknis dimaksud.

Model dalam penilaian tanah salah satunya adalah dengan menggunakan persamaan regresi berganda. Analisis regresi dilakukan bila hubungan dua variabel berupa hubungan kausal (sebab akibat) atau fungsional. Model ini memerlukan *instrument* berupa beberapa variabel yang akan digunakan untuk memprediksi nilai tanah untuk suatu wilayah.

Dalam hal ini nilai pasar/transaksi diperankan sebagai **variabel dependen (Y)** dan faktor-faktor penentu nilai tanah berfungsi sebagai **variabel independen (X)**. Faktor-faktor yang digunakan dalam penilaian ini adalah faktor-faktor penentu nilai tanah, menurut Direktorat Survei Potensi Tanah meliputi: (a) variabel fisik tanah (bentuk tanah, lebar depan, luas tanah, elevasi dari jalan dan letak tanah), (b) variabel lingkungan (kelas jalan, aksesibilitas, drainase, utilitas, fasilitas, kawasan), dan (c) status kepemilikan tanah.

Dalam penelitian ini lokasi penelitian yang dipilih yaitu di Kelurahan Demang Lebar Daun, dengan pertimbangan letak lokasi penelitian yang strategis karena berada dikawasan pusat Kota Palembang. Selain itu, pengamatan pra survei yang dilakukan peneliti di lokasi tersebut terdapat banyaknya fasilitas umum yang diduga sangat mempengaruhi nilai tanah di lokasi tersebut seperti adanya jalan layang (*flyover*), Griya Agung (rumah Gubernur), Kantor Polisi Daerah dan sebagainya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan suatu masalah, yaitu faktor-faktor apa sajakah yang berpengaruh terhadap nilai tanah di Kelurahan Demang Lebar Daun dengan memanfaatkan model regresi dalam menentukan zona nilai tanah?

C. Batasan Masalah

Untuk mengoptimalkan penelitian dan keterbatasan kemampuan penulis, maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang akan diteliti dalam menentukan nilai tanah pada penelitian ini adalah luas tanah, bentuk bidang, penggunaan tanah, status hak, elevasi dari jalan, tingkat banjir, aksesibilitas, kelas jalan, jarak ke pelayanan kesehatan, jarak ke tempat ibadah, jarak ke CBD (*Central Bussiness District*), jarak ke tempat pendidikan, jarak kantor pelayanan publik.
2. Nilai tanah yang digunakan dalam penelitian ini didasarkan pada harga tanah riil di lapangan berupa hasil transaksi (nilai pasar) pada tahun 2011 dan tahun 2012 serta harga penawaran.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah di Kelurahan Demang Lebar Daun dengan memanfaatkan model regresi dalam menentukan zona nilai tanah.
- b. Menyajikan informasi nilai tanah dalam bentuk Peta Zona Nilai Tanah.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat ilmiah/akademis dari penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan pertanahan terutama dalam hal penilaian tanah. Manfaat praktis penelitian ini yakni dapat bermanfaat bagi Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai informasi mengenai nilai tanah di Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan terhadap nilai tanah di Kelurahan Demang Lebar Daun, dapat disimpulkan bahwa :

- faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kelurahan Demang Lebar Daun berturut-turut dari yang paling berpengaruh adalah kelas jalan, aksesibilitas, elevasi dari jalan, bentuk bidang, penggunaan tanah, luas tanah, tingkat banjir, jarak tempat ibadah, jarak pelayanan kesehatan, status hak, jarak pelayanan publik, jarak CBD, dan jarak tempat pendidikan.
- faktor-faktor yang mampu menjelaskan perubahan nilai tanah secara signifikan adalah kelas jalan, aksesibilitas, elevasi dari jalan, bentuk bidang, penggunaan tanah serta luas tanah. Dimana variabel kelas jalan (X_8) mampu menjelaskan secara signifikan perubahan nilai tanah dengan taraf kepercayaan 99,9%, aksesibilitas (X_7) dengan taraf kepercayaan 99,9%, elevasi dari jalan (X_5) dengan taraf kepercayaan 99,9%, bentuk bidang (X_2) dengan taraf kepercayaan 97,2%, penggunaan tanah (X_3) dengan taraf kepercayaan 97,2%, dan luas bidang tanah (X_1) dengan taraf kepercayaan 96,1%.

B. Saran

1. Pada penelitian ini peneliti hanya menggunakan 13 (tiga belas) faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah, bagi peneliti selanjutnya yang akan meneliti mengenai penilaian tanah dapat menggunakan faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai tanah yang belum digunakan pada penelitian ini.
2. Mengingat pentingnya penilaian tanah ini, terutama dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak bahwa dalam penghitungan biaya pelayanan khususnya pelayanan pendaftaran tanah dihitung berdasarkan atas nilai tanah, sehingga Kantor Pertanahan khususnya Kantor Pertanahan Kota Palembang sebaiknya memiliki Peta Zona Nilai Tanah per Kelurahan/Desa sebagai bahan informasi mengenai nilai tanah sehingga dapat digunakan untuk kegiatan pemerintahan maupun pembangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Algifari (1997). *Analisis Statistik Untuk Bisnis Dengan Regresi, Korelasi Dan Non Parametrik*, BPFE Yogyakarta, Yogyakarta
- Algifari (2009). *Analisis Regresi Teori Kasus Dan Solusi Edisi 2*, BPFE Yogyakarta, Yogyakarta
- Badan Pertanahan Nasional (2010). *Pedoman Internal Kegiatan Survei dan Pemetaan Nilai Tanah*, Jakarta
- Cahyono, Bambang Tri (1983). *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, Penerbit Liberty
- Ekel, Patrick A. dan Mahendra, R. Agus (2004). Studi Assesment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah Terhadap Harga Tanah di Kota Surakarta. *Jurnal Bhumi* Nomor 9
- Oetomo, Hening Widi (2006). Analisis Faktor Ruang Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Tanah Perkotaan, *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Vol. 11 No. 3, h.227-247
- Pemerintah Kota Palembang Kelurahan Demang Lebar Daun (2011). *Data Profil Kelurahan Demang Lebar Daun*, Palembang
- 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, Yogyakarta (Tidak Dipublikasikan)
- Priyatno, Duwi (2009). *5 Jam Belajar Olah Data Dengan SPSS 17*, Yogyakarta, Penerbit Andi
- Rifai, Mirwan (2011). *Model Prediksi Harga Tanah Pada Daerah Sekitar Rencana Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Flyover Studi Di Desa Sinduadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta (Tidak Dipublikasikan)

- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (1995), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, penerbit LP3ES.
- STPN (2010). *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, STPN, Yogyakarta
- Sugiyono (2002). *Statistika untuk penelitian*, Bandung, Penerbit CV Alfabeta
- Sugiyono (2010). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung
- Sutawijaya, Andrian (2004). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang*, Jurnal Ekonomi pembangunan h. 65-78
- Uyanto, Stanislaus S (2006). *Pedoman Analisis Data dengan SPSS*, Yogyakarta, Penerbit Graha Ilmu
- Wahana Komputer (2003). *10 Model Penelitian dan Pengolahannya dengan SPSS 10.01*, Yogyakarta, Penerbit ANDI
- Wahyono, Eko Budi (2011). *Modul Pemetaan Digital*, Yogyakarta, STPN
- Wredati, Ria Indri (2008). *Kajian Nilai Tanah Di Daerah Sub Urban Studi Kasus di desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta (Tidak Dipublikasikan)
- Yunus, Hadi Sabari (2010). *Metodelogi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Yogyakarta, Penerbit Pustaka Pelajar

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah

3. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Unduh Internet :

1. <http://www.jonathansarwono.info/regresi/regresi.htm> (tanggal unduh 20 Desember 2011 pukul 23.13 wib)
2. <http://mazprie82.blogspot.com/2011/12/manfaat-keakuratan-peta-zona-nilai.html> (tanggal unduh 20 Desember 2011 pukul 23.38 wib)