

KAJIAN NILAI TANAH DI DAERAH SUB URBAN
(STUDI KASUS DI DESA TAMANTIRTO KECAMATAN KASIHAN
KABUPATEN BANTUL)

Skripsi



oleh :
RIA INDRI WREDATI
NIM. 04132126/P

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2008

ABSTRACT

The high of land use changing cause tax changing which must be paid by the land owner. In determination of tax assessment which to be paid must be done of land evaluation correctly harmless so that society as tax object. To get information about real objective land value needed an research about any kind factors of influencing land value at that area.

This research used survey method, so will be survey of variables which used in research. While to explain relation and examination of hypothesis of variables which is accurate to be used explanatory method.

Model approach of research which used in this research is quantitative approach model. This model emphasized at measurement of variable. Measurement of variable through data collecting of primary data from responden and secondary data of relevant institution which have the character of quantitatively. In this research which become population is parcels of land areas exist in Countryside of Tamantirto, District of Kasihan of Pity Sub-Province of Bantul. Sample which used in this research is taken with technique of purposive random sampling. Its meaning of sample the taken is random but remain to with an specific-purpose. Level of sample the taken is counted 100 parcels of land area.

Variable Research which use is two kinds of variable, that is dependent variable represent variable influenced by many factor which each other. In this research as dependent variable (Y_i) is land value and independent variable that is factors which is influenced land value (X_i). Determination of independent variable in this research consist of wide of land (X_1), form of land (X_2), land position (X_3), classes of road (X_4), accessibility (X_5), land status (X_6), land use (X_7), distance to availability of Higher Education facility (X_8).

Based on analysis at previous chapter, so can be concluded that all independent variable by together can have an effect on to land value equal to 96,4 % and 3,6 % influenced by other factors outside of independent variable. From overall of independent variable which have been determined, factors having an effect on land value by successively is wide of land, land position, form of land, classes of road and land status. Factor which most having an effect to land value in countryside of Tamantirto is wide of land.

Based on analysis results and conclusion, so can be suggested that the relevant government shall be perform the project of mass certificated utilize to get more improving of land value exist in countryside of Tamantirto and in some kind furthermore of this research to be suggested to include the other independent variables.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	iii
Kata Pengantar	iv
Intisari	v
Abstrsct	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Peta	x
Daftar Gambar	xi
Daftar Lampiran	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Pustaka	
1. Hasil Penelitian Sebelumnya	6
2. Definisi Nilai	8
3. Pengertian Tanah dan Property dalam Perspeltif Penilaian	12
4. Ciri-ciri Nilai	13
5. Teori Penilaian Tanah	15
6. Analisis Lokasi	17
B. Kerangka Pemikiran	19
C. Batasan Operasional	21
D. Hipotesis	22
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan Penelitian	23
B. Lokasi Penelitian	23
C. Populasi dan Sampel	24
D. Variabel Penelitian	24

E. Alat dan Bahan Penelitian	27
F. Teknik Pengumpulan Data	28
G. Analisis Data	29
BAB IV. GAMBARAN DAERAH PENELITIAN	
A. Keadaan Fisik Wilayah	31
B. Kependudukan	34
C. Fasilitas umum	36
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Uji Koefisien Determinasi	38
B. Uji Terhadap Model	39
C. Uji Signifikasi Individual	40
D. Prosentase Hubungan	46
E. Analisis Regresi	48
F. Sebaran Sampel Data	52
BAB VI. PENUTUP	
A. Kesimpulan	54
B. Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa untuk mensejahterakan bangsa Indonesia, sehingga hubungan bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. (Pasal 1 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

Harsono (2003:6) menyatakan bahwa "pengertian tanah merupakan permukaan yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut".

Workshop Nasional tentang Politik dan Kebijakan Penilaian Tanah dan Aset Pertanahan (2007:2) menyebutkan bahwa tanah merupakan permukaan bumi di daratan maupun di bawah air, termasuk ruang di atas maupun di bawahnya, termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya, yang mempunyai batas-batas tertentu, baik batas alam, batas administrasi, maupun batas-batas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya, sebagai matrik utama ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang dikelola untuk mencapai tujuan sebesar-besar kemakmuran rakyat secara berkeadilan, dalam harmoni sosial yang dinamis dan menjamin keberlanjutan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Sebuah kegiatan penelitian tentang nilai tanah perlu dilakukan mengingat tanah mempunyai 4 (empat) makna dalam perspektif kebangsaan dan pembangunan yaitu :

1. Tanah sebagai identitas kebangsaan dan kenegaraan Indonesia (*cross border identity*);
2. Tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat;
3. Tanah untuk keadilan sosial;
4. Tanah untuk kehidupan.

Menurut Sumardjono (2008:3) kesadaran akan arti pentingnya fungsi tanah terkait dengan Hak Asasi Manusia (HAM) mulai dirasakan semenjak era reformasi. Diawali dengan terbitnya Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, arti penting untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan (Pasal 9 Ayat (1)) itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik, yang dipunyai diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain untuk pengembangan dirinya bersama-sama dengan masyarakat.

Dengan semakin berkembangnya pembangunan untuk pemenuhan kebutuhan manusia, baik itu sarana maupun prasarananya memerlukan tanah dalam jumlah relatif besar. Seiring dengan perkembangan jaman, penduduk kota yang semakin lama semakin bertambah, menyebabkan kebutuhan tanah baik untuk tempat tinggal

ataupun untuk tempat usaha juga meningkat. Perkembangan kota biasanya akan meningkatkan permintaan tanah, dan selanjutnya akan menaikkan nilai tanah. Pesatnya pertumbuhan kota banyak dipengaruhi oleh kompleksnya fungsi yang dijalankan suatu kota. Pemenuhan fungsi-fungsi tersebut menciptakan penggunaan ruang dalam area yang terbatas terutama di pusat kota.

Dengan bertambahnya kebutuhan tanah sementara ketersediaan akan tanah tetap, maka masyarakat lebih cenderung untuk tinggal di daerah sub urban, Hal ini dapat dilihat di Desa Tamantirto. Desa Tamantirto mempunyai letak yang sangat strategis dan berada di pinggiran kota Yogyakarta, terdapat banyak sekali fasilitas umum yang ada di dalamnya, antara lain kampus Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, jalan lingkar selatan Yogyakarta, Sekolah Dasar, dan Sekolah Menengah Tingkat Pertama yang berpengaruh terhadap nilai tanah yang ada di kawasan ini. Banyaknya pendatang yang sebagian besar adalah mahasiswa baru memerlukan tempat untuk tinggal. Penduduk setempat berusaha untuk memenuhi kebutuhan para pendatang tersebut dengan mendirikan bangunan-bangunan untuk tempat tinggal misalnya kos-kosan, kontrakan bahkan banyak para pengembang berlomba-lomba untuk mengembangkan perumahan. Perumahan tersebut dibangun diatas tanah yang dulunya merupakan tanah pertanian produktif. Banyak sekali terjadi perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian. Dari perubahan ini, tanah yang bernilai ekonomis tinggi di bidang

pertanian berubah menjadi bernilai tinggi di bidang yang lain sesuai dengan penggunaannya.

Menurut Eckert dkk (1990, dalam Ekel dan Suharno, 2003:27) tanah mempunyai sifat sebagai berikut :

1. Setiap bidang tanah mempunyai ciri yang unik baik lokasi maupun komposisinya;
2. Secara fisik tanah tidak bergerak dan tahan lama;
3. Tanah mempunyai kegunaan bagi manusia.

Dari sifat tersebut membuat penilaian terhadap suatu bidang tanah perlu dilakukan.

Seiring dengan perubahan dari tanah pertanian menjadi non pertanian, pajak yang harus dibayarkan akan berubah juga. Di dalam menentukan besarnya pajak yang harus dibayar, perlu diadakan suatu penilaian terhadap bidang-bidang tanah tersebut secara benar. Indikasi benar dalam penilaian ini harus sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Untuk itu penulis memandang perlu untuk diadakan sebuah penelitian terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap bidang tanah agar dapat ditentukan nilai tanah yang mendekati nilai sebenarnya sehingga dapat dimanfaatkan tidak hanya untuk mengetahui nilai tanah yang ada di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul , tetapi juga untuk kepentingan lainnya.

Berdasarkan uraian dalam pendahuluan, pada kesempatan ini penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul Kajian Nilai Tanah di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul.

B. Perumusan Masalah

Perubahan penggunaan tanah yang sangat pesat menyebabkan berubahnya pajak yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah. Di dalam penentuan besarnya pajak yang harus dibayar harus dilakukan penilaian tanah secara benar sehingga tidak merugikan masyarakat sebagai obyek pajak. Untuk mendapatkan informasi mengenai nilai tanah yang benar-benar obyektif diperlukan suatu penelitian mengenai : "faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nilai tanah pada Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul ?"

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang dilakukan adalah :

1. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul.
2. Mendapatkan informasi nilai tanah di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul.

Kegunaan dari penelitian yang dilakukan adalah :

1. Bagi masyarakat untuk dapat memberikan informasi yang mendetail mengenai nilai tanah pada daerah tersebut.
2. Bagi ilmu pengetahuan untuk dapat menambah referensi dalam bidang penilaian tanah pada daerah tertentu.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Seluruh variabel bebas secara bersama-sama dapat berpengaruh terhadap nilai tanah sebesar 96,4 % dan 3,6 % dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar variabel bebas tersebut.
2. Dari keseluruhan variabel bebas yang telah ditentukan, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah secara berturut-turut adalah sebagai berikut :
 - a. Luas tanah artinya semakin luas sebuah bidang tanah maka akan semakin tinggi nilai tanahnya.
 - b. Letak tanah artinya letak tanah yang normal mempunyai nilai yang lebih tinggi dari tanah HUK ataupun tusuk sate.
 - c. Bentuk tanah artinya jika bidang tanah mempunyai bentuk persegi akan lebih tinggi nilai tanahnya dibandingkan dengan bidang tanah berbentuk jajaran genjang, segitiga ataupun segilima.
 - d. Kelas jalan artinya bidang tanah dengan jalan yang arteri lebih tinggi nilai tanahnya dibandingkan dengan jalan kolektor maupun lokal.

- e. Status tanah artinya bidang tanah yang sudah bersertipikat akan lebih tinggi nilai tanahnya dibandingkan dengan bidang tanah yang belum bersertipikat.
3. Faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah di desa Tamantirto adalah luas tanah.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis serta kesimpulan, maka dapat disarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. Pemerintah terkait hendaknya mengadakan proyek peningkatan kelas jalan serta pensertipikatan masal guna lebih meningkatkan nilai tanah yang ada di desa Tamantirto.
2. Dalam penelitian sejenis yang lebih lanjut disarankan untuk memasukkan variabel-variabel lain, misalnya adanya pabrik dan pusat kerajinan atau home industri.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. (2002). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Edisi kelima. PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2007). Workshop Nasional tentang Politik dan Aset Pertanahan. Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Direktorat Survey Potensi Tanah. (2007). Pedoman Internal Kegiatan (PIK) Survey dan Pemetaan Nilai Tanah dan Kawasan. Jakarta.
- Basuki, Slamet. (2003). Ilmu Ukur Tanah. Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.
- Bintarto, R. (1989). Interaksi Desa Kota. Edisi ketiga. PT. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Daldjoeni. (2003). Geografi Kota dan Desa. Edisi kedua. PT. Alumni. Bandung.
- Djarwanto, Ps. (2001). Mengenal Beberapa Uji Statistik Dalam Penelitian. Edisi kedua. PT. Liberti Yogyakarta. Yogyakarta.
- FMIPA Universitas Indonesia dan Dinas Pertanahan & Pemetaan DKI Jakarta. 2003. Perumusan Model Prediksi Harga Tanah DKI Jakarta. Jakarta.
- Ekel, Patrick Adlay A dan Suharno. (2003). Regresi Sebagai Model Pengukuran Nilai Tanah. Widya Bhumi. STPN, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. (2003). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta.
- Haryoto. (1997). Pengaruh Faktor Fisik dan Lokasi Terhadap Nilai Jual Tanah di Kota Denpasar. Tests S2. MEP-UGM. Yogyakarta.
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi. (2003). Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama. BPFE. Yogyakarta.
- Prawoto, A. (2003). Teori dan Praktek Penilaian Properti. BPFE. Yogyakarta.
- Santoso, Djunet. (2004). Permodelan Nilai Tanah Perumahan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kecamatan Margacinta Kota Bandung. Tesis S2. Magister Teknik Geomatika-UGM. Yogyakarta.

- Sidik, M. (2000). Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia. Yayasan Bina Umat Sejahtera, Jakarta, Indonesia.
- Sudaryono. (2003). Pengaruh Lokasi, Kepadatan Penduduk dan Kepadatan Bangunan Terhadap Nilai Tanah. Tesis S2. Magister Teknik Geomatika-UGM. Yogyakarta.
- Sumadi, Herutomo. (2005). Modul Mata Kuliah Ekonomi Pertanahan. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Kompas. Jakarta.
- Suyudi, Bambang. (2004). Tinjauan tentang Pemilihan Variabel Yang Mempengaruhi Nilai Tanah. Widya Bhumi Nomor 13 Tahun 5, Februari 2004. STPN. Yogyakarta.
- Wiratmoko. (2003). Pemanfaatan Peta ZNT (Zona Nilai Tanah) Pajak Bumi dan Bangunan untuk Pemodelan Pola Nilai Tanah di Kota Yogyakarta. Tesis S2. Magister Teknik Geomatika-UGM. Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. (2005). Struktur Tata Ruang Kota. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.