

**PEMANFAATAN PETA FOTO DALAM INTERPRETASI
VARIABEL-VARIABEL NILAI TANAH
BERBASIS BIDANG**

(Studi di Kecamatan Borobudur Kabupaten Magelang)

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

AHMAD ZULFA SURYAN

NIM : 05142146/M

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

2009

Keunikan bidang-bidang tanah dalam setiap persebaran spasial di lokasinya serta komposisinya menimbulkan variasi nilai. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah (kelangkaan tanah) yang pada akhirnya menyebabkan kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali. Kondisi tersebut akan mengganggu kelancaran alokasi pembangunan terutama yang memerlukan tanah. Tindakan preventif pemerintah terhadap ketersediaan tanah menjadi hal yang harus dilakukan dalam upaya mewujudkan pembangunan yang berwawasan sosial, ekonomi, dan lingkungan hidup. Integrasi data dan informasi diharapkan akan mampu melakukan kajian mengenai nilai tanah secara efektif dan efisien. Dalam rangka menyusun sistem informasi nilai tanah, Direktorat Survei Potensi Tanah BPN-RI telah melaksanakan penilaian tanah dan aset pertanahan di beberapa lokasi. Kegiatan tersebut menghasilkan peta-peta tematik termasuk peta nilai tanah yang dihasilkan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Peta tersebut sudah menyajikan data mengenai harga tanah setiap zona-zona nilai tanah, namun belum bisa memberi informasi mengenai nilai bidang-bidang tanah. Melalui interpretasi visual peta foto, variabel nilai tanah setiap bidang serta kajian nilai tanah setiap bidang dapat dilakukan. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: sifat fisik bidang tanah, penggunaan panah, dan aksesibilitas. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana identifikasi variabel-variabel nilai tanah (X) dan membuat persamaan regresi pengestimasi harga tanah (Y)

Metode penelitian adalah eksperimen dengan gabungan interpretasi visual, observasi lapangan, skoring dan analisis hasil penelitian. Teknik sampling yang digunakan adalah *probability random sampling*. Data yang diperlukan berupa data primer (data sampel harga tanah dan data hasil interpretasi peta foto) dan data sekunder. Uji rasionalitas dilakukan untuk membuktikan bahwa perkecualian nilai bidang dalam satu zona dapat dikaji melalui peta foto. Uji regresi dilakukan untuk mengetahui apakah analisis nilai tanah setiap bidang dapat dilakukan.

Hasil penelitian yang telah dilaksanakan, didapatkan hasil uji ketelitian interpretasi luas adalah 91.11%, uji ketelitian jarak= 97.78%, bentuk= 100%, uji ketelitian letak= 96,30%, dan penggunaan tanah= 97,23%. Uji regresi menunjukkan 12 variabel yang mempengaruhi harga tanah dalam penelitian ini baru mewakili 34.6% untuk tanah pertanian dan 54.2% untuk tanah non pertanian. Dalam analisis tanah pertanian tidak ada variabel yang berpengaruh secara signifikan dan untuk non pertanian, X4 dan X9 secara parsial mempunyai pengaruh yang kuat terhadap harga Y dan tanda positif/negatif pada koefisien X4 dan X9 sejalan dengan teori konsep yaitu bahwa harga tanah akan naik bila nilai skor variabel letak tanah (X4) dinaikkan dan jarak ke pasar (X9) diturunkan.

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| MOTTO | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| HALAMAN PENGESAHAN | vi |
| INTISARI | vii |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR GAMBAR | ix |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR LAMPIRAN | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Permasalahan | 5 |
| C. Batasan Masalah | 5 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... | 6 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | |
| A. Tinjauan Pustaka | 7 |
| B. Kerangka Pemikiran | 20 |
| C. Hipotesis..... | 23 |
| D. Batasan Operasional | 23 |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN | |
| A. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan Penelitian | 25 |
| B. Lokasi Penelitian | 25 |
| C. Bahan dan Alat Penelitian | 26 |
| D. Jenis dan Sumber Data | 26 |
| E. Teknik Pengumpulan Data | 27 |
| F. Populasi dan Sampel..... | 28 |

| | | |
|--------|--|----|
| | G. Variabel Penelitian | 29 |
| | H. Teknik Analisa Data | 30 |
| | I. Tahapan Penelitian..... | 35 |
| BAB IV | GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN | |
| | A. Gambaran Umum Wilayah | 37 |
| | B. Keadaan Sosial Ekonomi Masyarakat | 41 |
| | C. Sarana dan Fasilitas..... | 42 |
| BAB V | HASIL DAN PEMBAHASAN | |
| | A. Hasil Penelitian | 45 |
| | B. Uji Rasionalitas..... | 54 |
| | C. Reinterpretasi | 60 |
| | D. Uji Regresi | 60 |
| | E. Pembahasan..... | 77 |
| BAB VI | PENUTUP | |
| | A. Kesimpulan | 82 |
| | B. Saran | 83 |
| | DAFTAR PUSTAKA | |
| | PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN | |
| | LAMPIRAN | |
| | RIWAYAT HIDUP | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya akan mendorong manusia dalam setiap sisi kehidupannya untuk berpersepsi dan berperilaku secara unik (terhadap tanah/bidang tanah tersebut). Keunikan itu menimbulkan variasi nilai dalam setiap persebaran spasial berdasarkan karakteristik, sifat, dan kemampuan tanah sebagai sumber daya. Agus Prawoto (2003: 3) mengatakan bahwa "Setiap persil dari tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain yang lebih baik." Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah. Keterbatasan ketersediaan tanah disebabkan perbedaan pandangan tentang bagaimana seseorang memaknai sebuah bidang tanah (yang disebut dengan kepentingan).

Perbedaan kepentingan terhadap tanah mengakibatkan terjadinya kelangkaan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali. Kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali sangat mengganggu kelancaran alokasi pembangunan terutama yang memerlukan tanah.

Dalam pembangunan tidak terlepas dari fungsi sosial atas tanah, artinya tanah tidak hanya digunakan secara pribadi tetapi harus digunakan dan dimanfaatkan secara bersama-sama dan mempunyai peranan penting dalam kelangsungan ekologisnya. Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menghendaki bahwa setiap penggunaan tanah berorientasi pada fungsi sosial atas tanah, dengan demikian segala bentuk kegiatan harus mengutamakan pemberian pelayanan pada kepentingan umum.

Sistem Hukum Tanah Nasional telah mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan dan pemanfaatan tanah yang dituangkan dalam berbagai bentuk peraturan. Peran strategis pemerintah tersebut sebenarnya telah menciptakan pasar tersendiri atau sebenarnya pemerintah sudah mempengaruhi pembentukan nilai dan harga tanah.

Tindakan prefentif terhadap ketersediaan tanah menjadi hal yang harus dilakukan dalam upaya mewujudkan pembangunan yang berwawasan sosial, ekonomi, dan lingkungan hidup. Hal itu sebagai imbalan atas hak yang telah mereka dapat dari penggunaan dan pemanfaatan atas tanah yang dikuasainya. Keseimbangan antara hak dan kewajiban membutuhkan suatu manajemen yang menerapkan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan demokrasi. Dengan kata lain dalam kegiatan pembangunan memerlukan manajemen pertanahan yang handal, yaitu suatu sistem manajemen pertanahan yang

memerlukan data dan informasi pertanahan yang mutakhir, lengkap, akurat, dan sejalan dengan dinamika pembangunan wilayah yang semakin tinggi. Informasi ini dikumpulkan, diolah, disimpan, dan disajikan dalam suatu sistem informasi yang diharapkan mampu bekerja secara fleksibel dan diusahakan selalu akomodatif terhadap perkembangan pelayanan, teknologi, dan ilmu pengetahuan.

Perkembangan sistem informasi geografis memungkinkan untuk melakukan kajian mengenai nilai tanah secara efektif dan efisien pada wilayah tertentu. Sistem itu dapat dibangun melalui perpaduan data dan informasi baik yang diperoleh secara terestris, penginderaan jauh maupun ekstra terestris.

Integrasi data dan informasi pada suatu penelitian, khususnya dalam penentuan nilai tanah diharapkan akan mampu mengefektifkan waktu dan biaya dengan tingkat ketelitian yang lebih baik serta terus bisa mengikuti perubahan wilayah tersebut. Selain menganalisa data, sistem itu juga mampu menghasilkan suatu peta tematik cukup baik yang diharapkan dapat membantu penanganan dan pemetaan nilai tanah.

Dalam rangka menyusun sistem informasi nilai tanah, Direktorat Survei Potensi Tanah BPN-RI telah melaksanakan penilaian tanah dan aset pertanahan di beberapa lokasi sebagai *pilot project*. Pendekatan penilaian yang digunakan adalah mengacu pada Petunjuk Teknis Direktorat Survei Potensi Tanah dengan pendekatan data pasar. Dari

kegiatan tersebut dihasilkan peta-peta zona nilai tanah sebagaimana Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dihasilkan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

Dengan disusunnya peta ZNT di Kabupaten Magelang, data mengenai harga tanah setiap zona mudah didapat, akan tetapi ketika berbicara mengenai nilai bidang-bidang tanah, peta ZNT tersebut belum bisa memberi informasi yang dibutuhkan. Dalam penyajiannya, data tersebut masih berupa zona-zona/ blok (dari peta ZNT). Dalam zona-zona tersebut terkadang terdapat pengecualian nilai atas suatu bidang tanah yang disebabkan oleh hal-hal tertentu. Bidang-bidang tersebut perlu diidentifikasi sehingga penyajiannya lebih akurat dan lebih obyektif.

Berdasarkan keterangan pejabat yang berkompeten dari Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang bahwa selain peta ZNT, dilokasi studi juga telah tersedia sumber data lain berupa Peta Bidang Tanah, Peta Dasar Pendaftaran (peta garis dan peta foto), Peta Administrasi dan Tempat Penting, dan Peta Penggunaan Tanah (format digital), ditambah dengan daftar kepemilikan tanah.

Berdasarkan sumber-sumber data tersebut dimungkinkan untuk dilakukan integrasi data tentang faktor-faktor penentu nilai dan harga tanah, salah satunya yaitu pemanfaatan peta foto. Peta foto tersebut mampu menyajikan kenampakan spasial secara detil dan mampu memberikan analisis kewilayahan.

Sesuai dengan yang dipaparkan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **"PEMANFAATAN PETA FOTO DALAM INTERPRETASI VARIABEL-VARIABEL NILAI TANAH BERBASIS BIDANG"**.

B. Permasalahan

1. Apakah bidang-bidang sebagai perkecualian nilai dalam suatu zona nilai tanah dapat diidentifikasi melalui peta foto?
2. Apakah interpretasi variabel-variabel penilaian tanah perbidang dapat dilakukan dengan memanfaatkan peta foto?

C. Batasan Masalah

1. Penyusunan peta dilakukan dengan batasan beberapa variabel yang mempengaruhi nilai tanah disesuaikan dengan variabel utama yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang (sifat fisik bidang tanah, penggunaan, dan aksesibilitas).
2. Peta Dasar Pendaftaran Kecamatan Borobudur Tahun 2007 dalam bentuk peta foto sebagai data utama dalam interpretasi penilaian tanah.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui apakah bidang-bidang sebagai perkecualian nilai dalam suatu zona nilai tanah dapat diidentifikasi dari peta foto.
- b. Untuk mengetahui apakah interpretasi variabel-variabel penilaian tanah perbidang dapat dilakukan dengan memanfaatkan peta foto

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bisa digunakan sebagai:

- a. Bahan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan tentang manfaat penggunaan peta foto dan peta lain untuk:
 - (1) Penyusunan peta nilai bidang tanah,
 - (2) Basis data dalam penyusunan peta nilai tanah yang lebih besar cakupannya.
- b. Menambah khasanah pustaka di bidang pertanahan untuk masukan dalam penyusunan dan penyempurnaan kebijakan penilaian tanah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil penelitian yang telah dilaksanakan memberi kesimpulan hal-hal sebagai berikut:

1. Pada daerah terbuka dan terlihat batas-batas fisik bidang tanah, bidang-bidang sebagai perkecualian nilai dalam suatu zona nilai tanah dapat diidentifikasi melalui peta foto.

Hasil uji ketelitian hasil interpretasi luas adalah 91,11%, uji ketelitian jarak= 97,78%, bentuk= 100%, uji ketelitian letak= 96,30%, dan penggunaan tanah= 97,23%

2. Interpretasi variabel-variabel nilai tanah dengan pemanfaatan peta foto dapat dilakukan pada bidang-bidang yang terbuka dan terlihat batas-batas fisiknya. Analisis nilai tanah dari bidang-bidang yang dapat diinterpretasi menunjukkan bahwa persentase pengaruh variabel pada tanah pertanian lebih kecil dari persentase pengaruh variabel tanah non pertanian (34,6% untuk tanah pertanian dan 54,2% untuk tanah non pertanian). Indikasi awal yang menyebabkan keadaan tersebut yaitu terdapat bias dalam data sampel yang menyebabkan rusaknya persamaan regresi. Dalam analisis tanah non pertanian, X_4 dan X_9 secara parsial mempunyai pengaruh yang kuat terhadap harga Y dan tanda positif / negatif

pada koefisien X_4 dan X_9 sejalan dengan teori konsep yaitu bahwa harga tanah akan naik bila nilai skor variabel letak tanah (X_4) dinaikkan dan jarak ke pasar (X_9) diturunkan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan, dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Pemanfaatan peta foto dengan data pendukung dapat digunakan untuk penyusunan peta nilai tanah yang lebih besar cakupannya.
2. Perlu dilakukan penelitian dengan variabel-variabel baru yang sesuai untuk tanah pertanian dan non pertanian yang diduga berpengaruh kuat terhadap nilai tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. (2003). *Pedoman Penulisan Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- _____. (2006). *Petunjuk Praktikum Tata Guna Tanah : Pemetaan Kemampuan Tanah dan Penggambaran Peta Tata Guna Tanah*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- _____. (2002). *10 Model Penelitian dan Pengolahannya dengan SPSS 10.01*. Wahana Komputer Semarang dan ANDI Yogyakarta. Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (2002). *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*. Penerbit Rineka Cipta. Jakarta
- Cristiyanto, Andri. (2008). *Pemanfaatan Persamaan Regresi Berganda Untuk Uji Rasionalitas Hasil Estimasi Harga Tanah terhadap Faktor-Faktor Penentu Harga Tanah (Studi Kasus di Desa Karang Lor Kecamatan Manyaran, Kabupaten Wonogiri Propinsi Jawa Tengah)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Darmawan, Dalu Agung (2005), *Konsepsi Dan Studi Empiris Tentang Harga Tanah*. Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN. Jakarta.
- Ekel, Patrick A dan R. Agus Mahendra. (2004). *Studi Assesment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah Terhadap Harga Tanah di Kota Surakarta*. Bhumi Nomor 9 tahun 4: 56-73. Yogyakarta.
- Gujarati, D. 1991. *Ekonometrika Dasar*. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Gunanto. (2008). *Pengaruh Variabel Nilai Tanah (Land Value) Terhadap Pensertipikatan Tanah di Desa Selomartani Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta
- Harsono, Boedi. (2004). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta.
- Nazir, Moh. (1988). *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Nugroho, Wiwid. (2008). *Pemanfaatan citra satelit quickbird untuk pemodelan rawan sengketa pertanahan di kecamatan mergangsan kota yogyakarta*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.

- Prawoto, Agus. (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. BPFE-Yogyakarta. Yogyakarta.
- Purwadhi, F. Sri Hardiyani. (2001). *Interpretasi Peta Digital*. PT.Grasindo, Jakarta.
- Sitorus, Oloan. (2004). *Kapita Selekta-Pebandingan Hukum Tanah*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Yogyakarta.
- Sudiyatmika, I Gusti Ngurah Made. (2008). *Pemanfaatan Citra Satelit Quickbird Untuk Pemetaan Nilai Tanah Pada Kawasan Pariwisata Di Kabupaten Badung Propinsi Bali*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta. Yogyakarta.
- Sugiyono. (1999). *Statistika Untuk Penelitian*. CV. Alfabeta. Bandung.
- Sumanto. (1995). *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan: Aplikasi Metode Kuantitatif dan statistkia dalam Penelitian*. Andi Offset. Yogyakarta.
- Sutanto. (1992). *Penginderaan Jauh Jilid I*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Sutanto. (1994). *Penginderaan Jauh Jilid I*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Sutanto. (1994). *Penginderaan Jauh Jilid II*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- <http://wikantika.wordpress.com>.

PERATURAN-PERATURAN

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.