

# **STUDI TENTANG HARGA TANAH DI KECAMATAN DOLOPO KABUPATEN MADIUN PROVINSI JAWA TIMUR**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

NITA PURWANDARI  
NIM. 04132118 / MP

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

**2009**

## INTISARI

Tanah merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomi tinggi yang bersifat unik. Dikatakan unik karena bidang-bidang tanah mempunyai spesifikasi yang berbeda antara satu lokasi dengan lokasi yang lain. Tanah sebagai benda bernilai ekonomi, telah berkembang dari sumberdaya yang pada awalnya hanya untuk memenuhi kebutuhan hidup pokok, telah menjadi sumberdaya yang dapat meningkatkan kualitas hidup. Keberhasilan pembangunan bisa mengakibatkan peningkatan kegiatan ekonomi. Peningkatan tersebut mengakibatkan pula pada peningkatan kebutuhan akan tanah, yang pada akhirnya akan mendorong terjadinya peningkatan harga tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh faktor jarak bidang tanah dari jalan utama, jarak bidang tanah dari pusat kegiatan ekonomi (pasar Dolopo), jarak bidang tanah dari pusat pemerintahan (kantor kecamatan), luas bidang tanah dan kualitas jalan terdekat terhadap harga tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian survey dengan pendekatan *explanatory*, sedangkan teknik pengumpulan data melalui observasi, dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data menggunakan regresi linier berganda dengan lima (5) variabel bebas yaitu jarak bidang tanah dari jalan utama, jarak bidang tanah dari pusat kegiatan ekonomi (pasar Dolopo), jarak bidang tanah dari pusat pemerintahan (kantor kecamatan), luas bidang tanah dan kualitas jalan terdekat, serta satu variabel terikat yaitu harga tanah. Berdasarkan harga yang tertera dalam laporan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama tahun 2008. Untuk mengetahui pengaruh variabel terikat dilakukan uji parsial (t), uji keseluruhan (F), koefisien korelasi (R), koefisien determinasi (R<sup>2</sup>).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Variabel yang secara signifikan mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun terdiri dari jarak bidang tanah dari jalan utama, jarak bidang tanah dari pasar Dolopo, jarak bidang tanah dari kantor kecamatan, dan kualitas jalan terdekat dengan bidang tanah sedangkan untuk variabel luas bidang tanah tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah. Faktor yang paling berpengaruh terhadap harga tanah di Kecamatan Dolopo adalah kualitas jalan terdekat dengan bidang tanah dengan besar pengaruh variabel tersebut adalah sebesar 30096,660. Secara keseluruhan faktor-faktor tersebut ( $X_1, X_2, X_3, X_4, X_5$ ) berpengaruh secara nyata terhadap harga tanah di Kecamatan Dolopo, hal ini dibuktikan dengan nilai F-hitung lebih besar dari F-tabel ( $7,558 > 2,76$ ), sedangkan kemampuan menjelaskan variabel bebas terhadap variabel terikat (harga tanah) adalah sebesar 0,612 atau 61,2% (nilai R Square)

# DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	19
C. Alasan Pemilihan Variabel .....	22
D. Hipotesis .....	24
E. Batasan Operasional dan Pengukuran Variabel .....	25
BAB III METODE PENELITIAN .....	27
A. Jenis Metode Penelitian .....	27
B. Lokasi Penelitian .....	27
C. Variabel .....	28

D. Populasi dan Sampel .....	28
E. Jenis dan Sumber Data .....	29
F. Teknik Pengumpulan Data .....	30
G. Teknik Analisis Data .....	30
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	38
A. Letak Geografis .....	38
B. Wilayah Administrasi .....	38
C. Status Tanah .....	41
D. Demografi .....	42
E. Pembangunan Jalan .....	43
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	45
A. Penyajian Data Hasil Penelitian .....	45
B. Analisis Data Hasil Penelitian .....	50
C. Pembahasan .....	57
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....	63
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Seiring dengan semakin cepatnya laju globalisasi ekonomi, perdagangan dan investasi, menjadikan tanah berkembang menjadi sumberdaya unggulan yang semakin langka. Kelangkaan sumber daya tanah ini disebabkan oleh penggunaan tanah untuk mendukung berbagai kepentingan bisnis global, Darmawan (2005:21). Di samping itu, bagi negara berkembang di mana masyarakatnya masih berada pada level pemenuhan kebutuhan dasar (sandang, pangan dan papan), pembangunan perumahan merupakan program yang mutlak diprioritaskan untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar tersebut (papan).

Tanah merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomi tinggi yang bersifat unik. Dikatakan unik karena bidang-bidang tanah mempunyai spesifikasi yang berbeda antara satu lokasi dengan lokasi yang lain. Tanah sebagai benda bernilai ekonomi, telah berkembang dari sumberdaya yang pada awalnya hanya untuk memenuhi kebutuhan hidup pokok, telah menjadi sumberdaya yang dapat meningkatkan kualitas hidup. Keberhasilan pembangunan bisa mengakibatkan peningkatan kegiatan ekonomi. Peningkatan tersebut

mengakibatkan pula pada peningkatan kebutuhan akan tanah, yang pada akhirnya akan mendorong terjadinya peningkatan harga tanah.

Penentuan harga tanah yang diserahkan melalui mekanisme pasar, pada umumnya terjadi pada peralihan bidang tanah perorangan skala kecil. Pasar tanah terbentuk melalui kekuatan tarik menarik, antara pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang menawarkan tanah. Informasi pasar tanah tersebut disampaikan melalui biro iklan atau pihak ketiga (*brooker*), dan belakangan ini melalui pameran properti.

Menurut Darmawan (2005:4), para pakar melihat pasar tanah cenderung bekerja tidak seefisien daripada pasar yang lain. Sebuah pasar dipresentasikan oleh mekanisme permintaan dan penawaran. Interaksi antara penjual dan pembeli akan melahirkan struktur pasar yang meliputi tingkat persaingan, struktur harga, karakteristik pasar dan kondisi lain yang mempengaruhi pasar.

Lusht (dalam Darmawan, 2005:5) melihat bahwa pasar tanah/properti dihadapkan pada ketidakseimbangan harga. Hal ini antara lain disebabkan oleh adanya perbedaan dalam hal biaya mengumpulkan informasi diantara penjual dan pembeli. Sedangkan Fanning (dalam Darmawan, 2005:5) mengatakan bahwa konsep pasar yang efisien selalu didasari pada asumsi tentang perilaku pembeli dan penjual serta karakteristik produk.

Meskipun karakteristik pasar yang sangat berbeda, nilai atau harga suatu properti/tanah tidak terlepas dari analisis ekonomi yaitu

analisis permintaan dan penawaran. Mangkusubroto (dalam Darmawan, 2005:5) mengatakan bahwa dalam jangka pendek, penawaran tanah sangat inelastik karena luas tanah yang ada tidak dapat ditambahkan secara cepat dan drastis. Dalam jangka panjang, permintaan tanah semakin bertambah karena berbagai faktor yang mempengaruhinya, seperti pertumbuhan penduduk, kenaikan pendapatan masyarakat dan lain-lain. Dengan logika semacam itu, maka harga tanah akan selalu meningkat kecuali ada faktor luar (*eksternal*), seperti diantaranya penurunan kualitas lingkungan.

Pengendalian harga tanah melalui mekanisme pajak diterapkan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), terdiri dari komponen tanah dan komponen bangunan. Pajak untuk komponen tanah diperhitungkan 0,5% dari nilai tanah. Akan tetapi, perlu dipertanyakan apakah nilai tanah tersebut telah mencerminkan harga tanah sebenarnya. Namun yang jelas dengan adanya penetapan nilai tanah setiap tahun, pemerintah dapat menghitung besarnya pajak yang diperoleh dari PBB. Para pelaku ekonomi yang terkait dengan harga tanah, secara umum terdiri dari para subyek hak atas tanah (orang perorangan, badan hukum pemerintah dan swasta serta kelompok masyarakat), serta lembaga terkait yang diberi wewenang untuk mengatur penetapan harga tanah, mengawasi dan mengevaluasi harga tanah.

Tanah dimanfaatkan untuk kepentingan yang sangat beragam, oleh karena itu analisis harga tanah sangat diperlukan untuk mengatur pola pemanfaatan tanah dan mengatur intensitas persaingan yang semakin ketat. Harga tanah (*land price*) merupakan penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tanah tertentu melalui mekanisme pasar tanah. Dari pengertian ini maka dapat dikatakan bahwa antara nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan fungsional. Harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dengan kata lain harga tanah dapat dipengaruhi oleh perubahan variabel yang mempengaruhi nilai tanah.

Selanjutnya, atas dasar hal-hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai harga tanah yang hanya menekankan pada penentuan harga tanah yang dipengaruhi oleh faktor jarak bidang tanah dari jalan utama, jarak bidang tanah dari pusat kegiatan ekonomi (pasar), jarak bidang tanah dari pusat pemerintahan (kantor kecamatan), luas bidang tanah dan kualitas jalan terdekat. Bertitik tolak dari uraian serta latar belakang tersebut, maka penulis memilih judul skripsi: **“STUDI TENTANG HARGA TANAH DI KECAMATAN DOLOPO KABUPATEN MADIUN PROVINSI JAWA TIMUR”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh jarak bidang tanah dari jalan utama, jarak bidang tanah dari pusat kegiatan ekonomi (pasar Dolopo), jarak bidang tanah dari pusat pemerintahan (kantor kecamatan), luas bidang tanah dan kualitas jalan terdekat terhadap harga tanah di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun?
2. Faktor apa yang paling berpengaruh terhadap harga tanah di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun?

## **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat luasnya masalah dalam penelitian ini, maka penulis perlu membatasi ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

- a. Penelitian ini mempunyai dasar pemikiran untuk menguji beberapa variabel yang diduga mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun. Variabel tersebut adalah: Faktor jarak bidang tanah dari jalan utama, jarak bidang tanah dari pusat kegiatan ekonomi (pasar), jarak bidang tanah dari pusat pemerintahan (kantor kecamatan), luas bidang tanah dan kualitas jalan terdekat.
- b. Harga tanah yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga dalam transaksi jual beli, sebagaimana yang tertera dalam laporan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kecamatan Dolopo, Kabupaten Madiun, pada periode Bulan Januari 2008 sampai dengan Bulan Desember 2008.

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui pengaruh beberapa variabel yang diteliti, yaitu antara lain: jarak bidang tanah dari jalan utama, jarak bidang tanah dari pusat kegiatan ekonomi (pasar Dolopo), jarak bidang tanah dari pusat pemerintahan (kantor kecamatan), luas bidang tanah dan kualitas jalan terdekat terhadap harga tanah di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.
- b. Mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap harga tanah di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

##### **2. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi pemerintah, diharapkan dapat sebagai bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan yang terkait dengan harga tanah.
- b. Bagi ilmu pengetahuan, diharapkan dapat menambah referensi bagi penulis khususnya maupun pembaca pada umumnya dalam bidang ekonomi tanah.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Variabel yang secara signifikan mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun terdiri dari jarak bidang tanah dari jalan utama, jarak bidang tanah dari pasar Dolopo, jarak bidang tanah dari kantor kecamatan, dan kualitas jalan terdekat dengan bidang tanah. Untuk variabel luas bidang tanah tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah.
2. Faktor yang paling berpengaruh terhadap harga tanah di Kecamatan Dolopo adalah kualitas jalan terdekat dengan bidang tanah dengan besar pengaruh variabel tersebut adalah 30096,660.
3. Secara keseluruhan faktor-faktor tersebut ( $X_1, X_2, X_3, X_4, X_5$ ) berpengaruh secara nyata terhadap harga tanah di Kecamatan Dolopo, hal ini dibuktikan dengan nilai F-hitung lebih besar dari F-tabel ( $7,558 > 2,76$ ), sedangkan kemampuan menjelaskan variabel bebas terhadap variabel terikat (harga tanah) adalah sebesar 0,612 atau 61,2% (nilai *R Square*).

## B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Pemerintah Kabupaten Madiun perlu menyusun basis data harga tanah yang akurat dan diperbaharui secara periodik, hal tersebut agar Pemerintah Kabupaten Madiun dapat lebih mudah dalam merumuskan kebijakan yang terkait dengan harga tanah.
2. Perlunya penelitian sejenis yang lebih variatif dan inovatif (sebagai contoh memasukkan salah satu faktor sosial yaitu daya beli Tenaga Kerja Wanita) agar ilmu pengetahuan khususnya tentang ekonomi tanah dapat lebih berkembang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. (2003). *Pedoman Penulisan Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Arikunto, S., (1998). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Darmawan,D.A., (2005), *Konsepsi dan Studi Empiris Tentang Harga Tanah*, Pusat Penelitian Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, (Tidak Dipublikasikan), Jakarta
- Direktorat Agraria DKI Jakarta. (1987). *Kerangka Dasar Penentuan Harga Tanah*, Konsep Pokok Pemikiran. (Publikasi nomor 15), Jakarta
- Harsono, B. (2006). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan dan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- Hasan, I., (2002). *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Mahendra, R.A. dan Sutaryono. (2004). *Perbedaan Harga Tanah Pada Setiap Fungsi Jalan di Kota Semarang*. Dalam BHUMI (2004). *Jurnal Pertanahan*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Mahendra, R.A.,dkk. (2003). *Perbedaan Harga Tanah Pada Fungsi Jalan di Kota Semarang*. Proposal Penelitian (tidak dipublikasikan) UPPM. STPN. Yogyakarta.
- Nazir, M., (2005). *Metode Penelitian*. Cetakan Kelima. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Nurgiantoro, B.,dkk (2000). *Statistik Terapan Untuk Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Puslitbang BPN dan PPE FE-UGM (1994). *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah (Laporan Akhir)*. (Tidak dipublikasikan), Jakarta.
- Rosadi, E. (2004). *Penilaian Harga Tanah di Kecamatan Amuntai Tengah Kab. Hulu Sungai Utara Provinsi Kalimantan Selatan*. Skripsi, Program Diploma IV Pertanahan STPN. (Tidak dipublikasikan), Yogyakarta.

- Silalahi, S.B. (2003). *Prediksi Harga Tanah di Propinsi DKI Jakarta, Studi Kasus di Kecamatan Duren Sawit Kota Jakarta Timur*. (tidak dipublikasikan), Dinas Pertanahan dan Pemetaan Provinsi DKI Jakarta.
- Sumardjono, S.W. (1993). *Aspek Yuridis Investasi Dalam Bidang Properti*, Makalah pada seminar regulasi hukum pertanahan untuk menciptakan iklim yang kondusif bagi pembangunan. AAI, Jakarta.
- Suparmono dan Soeratno. (2003). *Penilaian Harga Tanah Untuk Penggunaan Perumahan di Kota Yogyakarta, dalam Wahana*. (2003). *Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*. AA-YKPN, Yogyakarta.
- Suyudi, B. (2003). *Pemodelan Nilai Tanah Dengan Teknologi Sistem Informasi Geografis*. *Bhumi* No.7 Tahun 3, Desember 2003, Yogyakarta.
- Suyudi, B. (2004). *Tinjauan Tentang Pemilihan Variabel yang Mempengaruhi Nilai Tanah*, dalam *Widya Bhumi* (2004), *Majalah Ilmiah Triwulan*. STPN, Yogyakarta.
- Sumardianto, F. (2008). *Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur*. Skripsi Program Diploma IV Pertanahan STPN. (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Sandy, I M. (1995). *Tanah Muka Bumi*. PT. Indograph Bakti. FMIPA-VI, Yogyakarta.
- Tika, M.P, (2005), *Metode Penelitian Geografi*. Bumi Aksara, Yogyakarta.
- Yunus, H.S. (2002). *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.