

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DENGAN
METODE *QUALITY RATING VALUE ESTIMATION (QRVE)***
(Studi di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman)

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Disusun Oleh:

AGUNG MULYA UTAMA
NIM. 05142143

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2009**

INTISARI

Kebutuhan akan informasi mengenai nilai tanah sangat dibutuhkan karena kebutuhan manusia akan tanah dirasa semakin meningkat, salah satu cara untuk mendapatkan informasi tersebut adalah dengan memperoleh informasi melalui Peta Zona Nilai Tanah (ZNT). Dan salah satu cara untuk membuat suatu Peta ZNT tersebut adalah dengan *Method Quality Rating Value Estimation (QRVE)*, sehingga tujuan dari penelitian ini adalah Membuat peta zona nilai tanah berdasarkan hasil penilaian dengan metode *Quality rating Value Estimation (QRVE)* . di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman

Metode penelitian yang digunakan adalah metode survey dengan pendekatan kuantitatif, lokasi penelitian adalah Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. Dan populasi meliputi seluruh bidang tanah di dusun patran sebanyak 550 bidang tanah. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis korelasi regresi berganda dengan empat variabel independen yaitu: luas bidang tanah, Jarak bidang tanah ke jalan alteri, bentuk bidang tanah, dan lebar jalan serta satu variabel dependen yaitu harga pasar hasil transaksi. Dimana nantinya dari empat variable independen tersebut dijadikan dasar dalam pemberian bobot tiap-tiap variable berdasarkan tingkat signifikannya, yang dapat dilihat dari besarnya P-Value (Prob=indikator signifikansi), semakin kecil P-Value (Prob=indikator signifikansi) maka bobot yang diberikan semakin besar karena tingkat signifikannya semakin tinggi ($<0,05\%$ =derajat kepercayaan), selanjutnya mengestimasi nilai tiap bidang-bidang tanah dengan skor yang telah dibuat berdasarkan kenampakan di lapangan lokasi penelitian dengan suatu perhitungan, seperti berikut : $(\text{skor nilai bidang terhadap variable1} \times \text{bobot bidang faktor yang ada di varibel1}) + (\text{skor nilai bidang terhadap variable2} \times \text{bobot bidang faktor yang ada di varibel2}) + \dots + (\text{skor nilai bidang terhadap variable 4} \times \text{bobot bidang faktor yang ada di varibel4}) = \text{nilai total tiap bidang}$, nilai total tersebut yang digunakan sebagai dasar pengeplotan ke dalam peta zone nilai tanah.

Hasil penelitian berupa nilai tiap-tiap bidang tanah, yang disajikan dalam suatu bentuk peta zone nilai tanah dimana dalam peta tersebut kita dapat memperoleh informasi mengenai nilai tiap-tiap bidang tanah, serta gambaran persebaran nilai tanah di Dusun Patran, Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping kabupaten Sleman.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	32
C. Hipotesis	34
D. Definisi Oprasional dan Pengukuran Variabel.....	34
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	37
B. Jenis dan Sumber Data	37
C. Teknik Pengumpulan Data	38
D. Populasi dan Sampel	39
E. Pemilihan Variabel.....	40
F. Lokasi Penelitian	41
G. Teknik Analisis Data	41
BAB IV. GAMBARAN UMUM	
A. Kecamatan Gamping	48

B. Desa Banyuraden	51
C. Dusun Patran.....	52
BAB V. HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Penyajian Data Hasil Penelitian	54
B. Pembahasan Data Hasil Penelitian.....	55
BAB VI. PENUTUP	
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa yang berfungsi sebagai alat perekat persatuan dan kesatuan bangsa, sebagai tempat manusia untuk melangsungkan kehidupannya dan membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan. Kehidupan manusia tidak pernah lepas akan tanah, guna pemenuhan kebutuhan hidupnya baik secara lahir maupun batin. Segala kegiatan manusia pun selalu memerlukan tanah, seperti bertempat tinggal, bercocok tanam, bahkan ketika mati pun kita masih memerlukan tanah.

Dalam perkembangannya kebutuhan manusia akan tanah dirasa semakin meningkat. Hal tersebut secara realitas dapat kita lihat dari luas penguasaan dan kepemilikan tanah yang semakin lama cenderung semakin menyempit, baik tanah pertanian maupun non pertanian. Bahkan di kota-kota besar pembangunan tidak lagi mengarah secara horisontal tetapi lebih mengarah secara vertikal. Inilah bentuk realitas nyata dari kebutuhan tanah yang semakin meningkat sedangkan *supply* tanah relatif terbatas.

Dalam ilmu ekonomi suatu pasar dikatakan seimbang apabila barang yang ditawarkan dapat memenuhi permintaan yang ada. Untuk tanah hal tersebut sulit tercapai, karena kebutuhan akan tanah

cenderung selalu meningkat, sedangkan di sisi lain luas tanah yang ditawarkan (tersedia), tidak bertambah bahkan cenderung tetap, sehingga pasar tanah yang ada mewujudkan bahwa semakin lama harga dan nilai tanah selalu akan meningkat dari waktu ke waktu. Hal ini jika tidak diatur dan dikendalikan akan berakibat pada terbentuknya pasar monopsoni.

Selain itu terbentuknya pasar tanah yang tidak seimbang bahkan berpihak kepada pemilik modal besar, salah satunya juga disebabkan oleh informasi akan nilai tanah/nilai pasar yang sangat minim. Hal ini dapat kita lihat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan atau kegiatan lainnya yang membutuhkan tanah dalam jumlah besar, di mana dalam penentuan nilai pasar wajar, relatif sulit menentukan faktor–faktor yang berperan di dalam nilai tanah tersebut.

Faktor yang menentukan nilai tanah antara daerah yang satu dan yang lain relatif berbeda–beda. Kita ambil contoh Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang disebut Kota Pendidikan nilai tanah / nilai pasar di kawasan Universitas Gadjah Mada (UGM), mungkin bernilai lebih tinggi dibandingkan dengan tempat lain yang jaraknya lebih jauh dari UGM, karena dilihat dengan kedekatan jarak kawasan tersebut dipandang cocok untuk dijadikan tempat usaha yang menunjang kegiatan mahasiswa seperti : usaha rumah makan, kos–kosan, foto copy, penjualan alat tulis dll, lalu dilihat dari sarana dan

prasarana yang ada dan faktor-faktor yang mengakibatkan nilai tanah di kawasan tersebut tinggi.

Terkait dengan peran dan tugas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) sesuai mandat yang diberikan di dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 BPN-RI bertugas sebagai penyelenggara kebijakan dan pengelolaan pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral yang termasuk di dalamnya pelaksanaan survey dan pemetaan potensi tanah. Kegiatan survey potensi tanah dimulai dari perumusan kebijakan teknis hingga pada pelaksanaan survey penilaian dan pemetaan nilai tanah, nilai ekonomi kawasan dan nilai aset pertanahan. Berdasarkan penyelenggaraan kebijakan dan pengelolaan pertanahan tersebut di atas, maka selayaknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyajikan informasi mengenai nilai tanah, baik pada tanah di daerah pemukiman (perkotaan) dan tanah pertanian serta pada suatu kawasan tertentu (pariwisata) yang nantinya dapat digunakan sebagai pendapat kedua bagi berbagai kegiatan yang terkait dengan nilai tanah, seperti perpajakan, pengadaan tanah untuk pembangunan, tukar menukar, jaminan kredit, analisis ekonomi kawasan dan sebagainya.

Perkembangan aktifitas ekonomi di sekitar kawasan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) semakin lama dirasa semakin meningkat, salah satunya dikarenakan adanya stimulus dari pembangunan sarana dan prasarana yang muncul beberapa tahun

terakhir ini, yang akhirnya akan memunculkan suatu *multiplier effect* bagi masyarakat yang tinggal di sekitarnya. Kondisi ini akan membawa dampak bagi para wirausahawan untuk membangun usaha yang tentu membutuhkan tempat untuk usaha. Dalam konteks ini kebutuhan tempat tersebut lebih dimaknai sebagai tingkat permintaan tanah yang semakin meningkat. Permintaan tanah yang semakin meningkat tersebut dapat dipastikan akan membawa dampak pada peningkatan nilai tanah. Namun hingga saat ini belum pernah diteliti kondisi riil mengenai nilai tanah maupun zona nilai tanah di sekitar STPN.

Dengan melihat hal tersebut dan ketertarikan penulis untuk mencoba suatu metode penilaian dengan metode *Quality Rating Value Estimation (QRVE)*, maka peneliti tertarik untuk meneliti mengenai nilai tanah di sekitar STPN dengan mengambil judul penelitian ini yaitu **“Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Metode *Quality Rating Value Estimation (QRVE)* (Studi di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman)”**.

B. Rumusan Masalah

Masalah yang ingin disajikan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan suatu cara/metode yang dapat digunakan sebagai dasar pemberian informasi mengenai nilai tanah di suatu tempat yang disajikan dalam bentuk peta zona nilai tanah

Dan untuk merelisasikan penelitian tersebut maka peneliti merasa tertarik untuk mengadakan penelitian, yaitu apakah dengan metode *Quality Rating Value Estimation* (QRVE) dapat dijadikan dasar acuan dalam pembuatan Peta zona Nilai Tanah (ZNT) yang dapat memberikan informasi yang memadai, khususnya di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.

C. Tujuan Penelitian

Membuat peta zona nilai tanah berdasarkan hasil penilaian dengan metode *Quality rating Value Estimation* (QRVE) di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.

D. Kegunaan Penelitian

1. Diharapkan dapat sebagai informasi dan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai nilai tanah di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.
2. Untuk meberikan tambahan pengetahuan dan wawasan mengenai cara membuat suatu peta zona nilai tanah bagi sipeneliti, dan diharapkan dapat dimanfaatkan untuk peneliti selanjutnya dalam penelitian yang berkaitan dengan pembuatan peta zona nilai tanah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dengan metode *Quality rating Value Estimation* (QRVE) dapat dijadikan salah satu dasar dalam pembuatan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) di Dusun Patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.
2. Pembuatan peta zona nilai tanah dengan metode *quality rating value estimation* dapat memberikan khasanah keilmuan dalam hal membantu pihak-pihak yang berkepentingan untuk melihat keadaan nilai tanah di suatu daerah, khususnya untuk daerah perkotaan maupun pinggiran kota.
3. Zona nilai tanah di Dusun patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman terbagi atas 4 (empat) kelas yang dibagi berdasarkan interval nilai yang ada yang diwakili dari kenampakan warna.
4. Dengan zona nilai tanah di Dusun patran Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman kita dapat memperoleh gambaran sebagai berikut:

Tabel 17. Perbandingan persentase luas wilayah

NO	Rentang Nilai	luas Wilayah	(%)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	<400	± 38.150	14,67
2	400-450	± 56.750	21,84
3	451-500	± 70.400	27,07

(1)	(2)	(3)	(4)
4	>500	± 91.800	35,31
5	Saluran air + Jalan	± 2.900	1,11
	Jumlah	± 260.000	100

Sumber : Kenampakan pada peta zone nilai tanah

5. Dilihat dari peta zona nilai tanah dapat dikatakan yang termasuk kelas nilai sangat tinggi (>500) berada di dekat jalan besar seperti jalan Godean dan Jalan Tata bumi, sedangkan untuk bidang tanah yang tergolong sedang (400-450) dan rendah (<400) tersebar di perkampungan dan daerah perumahan.

B. Saran

1. Sebaiknya setiap wilayah pemerintahan (minimal satu desa) memiliki peta zona nilai tanah yang berguna sebagai bahan informasi baik untuk kegiatan pemerintahan maupun pembangunan di daerah tersebut, dan informasi tersebut bersifat umum, di mana masyarakat juga dapat memperoleh informasi dari peta tersebut.
2. Penilaian tanah adalah suatu cabang ilmu yang sebaiknya diajarkan kepada para mahasiswa, khususnya di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), karena mungkin 10-20 tahun lagi penilaian tanah itu sama pentingnya dengan kephahaman seorang pegawai di lingkungan BPN terhadap proses pendaftaran tanah.
3. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus berperan aktif dalam kegiatan penilaian tanah, dan sebaiknya proses penilaian tanah baik itu dilakukan oleh pihak swasta (penilai tanah *independent*) atau oleh Kantor Pertanahan harus memiliki landasan

yang sama, oleh karena itu maka BPN-RI sudah semestinya membuat suatu bentuk pelatihan, bahkan lebih lanjut membuat suatu bentuk pendidikan seperti halnya bidang kenotariatan sebagai prasyarat untuk menjadi PPAT. Dan diharapkan akan terjadi suatu penilaian tanah yang lebih baik dan lebih teratur

4. Seharusnya dalam setiap proses Pendaftaran tanah juga disertai dengan penilaian terhadap bidang tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (2004), Laporan Penelitian Dampak Perkembangan Wilayah Terhadap Nilai Tanah Di Kawasan Solo Baru Kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah. Laporan Penelitian Tim Dosen STPN, BPN STPN, Yogyakarta (1994), Penelitian Harga Tanah Dan Harga Dasar Tanah, Puslitbang BPN dan PPE FE UGM, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (1997). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- BPN. (2007). Pedoman Internal Kegiatan (P.I.K) Survey dan Pemetaan Nilai Tanah dan Kawasan, Jakarta.
- BPN. (2007). Workshop Nasional Tentang Politik dan Kebijakan Penilaian Tanah dan Aset Pemerintah, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 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). Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Hardiansah, Deni (2008), Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Jarak Dari Jalan Utama Dan Kepadatan Penduduk Terhadap Harga Tanah Di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Harjanto, Budi (2000). Konsep Dasar Penilaian Properti. Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan.
- Ekowati, Lilik (2006), Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah pada Daerah Pariwisata di Kabupaten Badung Provinsi Bali. Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Indradi, Ig (2002), Pengaruh Nilai Lahan Terhadap perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. Jurnal Bhumi Nomor 2 tahun 2: 1-14.
- Kompas (2007), Alih Fungsi Lahan Di Jateng Tergolong Tinggi, edisi 30 Juni 2007 dalam <http://www.kompas.com> diakses tanggal 2 Desember 2007.

- Media Penilai (2006), Faktor Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan dalam <http://tumorang.blogspot.com> diakses Tanggal 22 Januari 2009.
- Nazir, Moh (1994) Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Bogor
- Pabundu Tika. (2005). Metode Penelitian Geografi. PT. Bumi Aksara. Jakarta.
- Prihandito, Aryono (1989), Kartografi. PT. Mitra Gama Widya. Yogyakarta
- Setiawan, Rarif (2006), Zonasi Harga Tanah Di Sekitar Ring Road Barat Kota Yogyakarta. Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Simas *Online* (2009). Nilai Aset Sebagai Cerminan *Value For Money* [http://Simas Online .com](http://SimasOnline.com) diakses tanggal 22 Januari 2009.
- Suharlle, Ridwan (2004), Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Di Kota Kendari. Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Sumardianto, Firdian (2008), Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah Di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur. Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Sutaryono. (2007). Dinamika Penataan Ruang dan Peluang Otonomi Daerah. Tugujogya Grafika. Yogyakarta.
- Sutaryono. (2004). Dinamika Pembangunan Wilayah dan Dampaknya terhadap Nilai Tanah. *Bhumi Nomor 4*. Tahun 2004.
- Supriyanto, Benny. Rekayasa Penilaian, Masyarakat Profesi Penilai Tanah (MAPPI).
- Wiharno, Win (2007), Analisis Ekonometrika dan Statistika dengan Eviews. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.