

**AKSESIBILITAS PEROLEHAN TANAH DI KAPANEWON GAMPING
MELALUI PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERDASARKAN TINGKAT PENGHASILAN PEKERJA
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

**AURELLIA SUN SHINE NIRMALA SHANTY
22314317**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN
2026**

ABSTRACT

Land is necessary for humans to carry out all aspects of daily life; however, the availability of land as a space tends to be constant and relatively limited, leading to land-use conversion and an increase in land value, particularly in strategic areas such as Kapanewon Gamping. This study aims to analyze the accessibility of land acquisition in Kapanewon Gamping, Sleman Regency, Special Region of Yogyakarta, through Bank Negara Indonesia's (BNI) Home Ownership Loan (KPR) scheme as an indicator of affordability based on workers' income levels in 2026. This study compares two groups of workers: private-sector workers, represented by the DIY Provincial Minimum Wage (UMP) of Rp2,417,495 per month, and civil servants (PNS) with base salaries based on Government Regulation No. 5 of 2024.

The method used was quantitative, employing a descriptive-comparative approach to analyze 373 land sale and purchase transaction records from January through May 2026, Land Value Zones (ZNT), mortgage installment simulations (8.29% interest rate, 1% down payment, 10–15-year term), as well as other alternatives for comparison with consumer credit schemes and cash purchases. Affordability is measured by setting the maximum installment at 30% of monthly income. The analytical techniques used in this study include descriptive statistical analysis and comparative analysis.

The study results revealed that land values per square meter ranged from Rp325,000 to Rp7,000,000, with an average of Rp1,478,350, while the value of land and buildings per square meter ranged from Rp679,140 to Rp11,284,817, with an average of Rp2,937,757. People earning the minimum wage (UMP) can only afford land in the lowest value category, whether for land alone or land with buildings. Meanwhile, civil servants can access properties up to the average value depending on their rank and length of service (MKG); however, neither group can access the highest-value land or land with buildings. Other alternatives, such as non-mortgage loan schemes, have higher monthly payments and shorter terms, while cash purchases are only realistic for the lowest-value segment.

This study reveals a significant inequality in accessibility between the income levels of the two worker groups and land values in terms of land ownership in Kapanewon Gamping. Specifically, only land and land with buildings at the lowest value are accessible to both worker groups.

Keywords: *Land Accessibility, Land Value, Home Mortgage Loans (KPR), Provincial Minimum Wage (UMP), Civil Servant Base Salary, Kapanewon Gamping.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	II
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	III
MOTTO	IV
KATA PENGANTAR	VII
DAFTAR ISI	X
DAFTAR TABEL	XIII
DAFTAR GAMBAR	XIV
DAFTAR LAMPIRAN	XV
INTISARI	1
<i>ABSTRACT</i>	3
 BAB I PENDAHULUAN	 5
A. Latar Belakang	5
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 12
A. Penelitian Terdahulu	12
B. Landasan Teori	19
1. Kebutuhan Dasar Manusia	19
2. Tanah sebagai Ruang	20
3. Pasar Tanah dan Nilai Tanah	22
4. Zona Nilai Tanah (ZNT)	24
5. Penghasilan Pekerja	25
6. Hunian Berimbang	28
7. Kredit Pemilikan Rumah	28
8. Aksesibilitas	31
9. <i>Value of Money</i> atau Nilai Uang	33
C. Kerangka Berpikir	34
D. Pertanyaan Penelitian	37

BAB III	METODE PENELITIAN	39
A.	Format Penelitian	39
B.	Teknik Penentuan Data Penelitian	40
C.	Batasan Operasional	41
D.	Lokasi Penelitian	42
E.	Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan Data	43
F.	Teknik Analisis Data	50
BAB IV	GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	53
A.	Gambaran Fisik Wilayah	53
B.	Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kapanewon Gamping	53
C.	Kondisi Demografi di Kapanewon Gamping	55
D.	Analisis Pasar Tanah di Kapanewon Gamping	55
BAB V	HASIL DAN PEMBAHASAN	57
A.	Nilai Tanah di Kapanewon Gamping	57
1.	Kalurahan Trihanggo	58
2.	Kalurahan Nogotirto	59
3.	Kalurahan Banyuraden	60
4.	Kalurahan Ambarketawang	62
5.	Kalurahan Balecatur	63
B.	Zona nilai Tanah (ZNT) di Kapanewon Gamping	65
C.	Tingkat Penghasilan Pekerja di Kapanewon Gamping	68
1.	Upah Minimum Provinsi (UMP)	68
2.	Upah Pegawai Negeri Sipil (PNS)	68
D.	Skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Kapanewon Gamping Berdasarkan Nilai Transaksi Tahun 2026	69
E.	Aksesibilitas Perolehan Tanah di Kapanewon Gamping	71
F.	Perbandingan KPR dengan Kredit Konsumtif/Biasa dan Tunai/ <i>Cash</i>	76
1.	Kredit Konsumsi/Biasa	77
2.	Tunai/ <i>cash</i>	81

BAB VI	PENUTUP	85
	A. Kesimpulan	85
	B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA		89
LAMPIRAN		99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia memiliki tiga kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan akan pangan, sandang, dan papan yang memerlukan ruang dan tanah untuk melakukan aktivitas kehidupan seperti bertani, perumahan, membangun gedung perkantoran, jalan, dan jembatan (Cristyanto, 2024). Sebagian besar kegiatan yang membutuhkan tanah mengalami alih fungsi dari satu penggunaan tanah ke penggunaan tanah lainnya. Sementara kebutuhan tanah untuk pembangunan terus meningkat, ketersediaan tanah relatif tetap (Aisya, 2024). Dengan bertambahnya jumlah penduduk dan berkembangnya kegiatan ekonomi, peran sumber daya tanah menjadi semakin penting. Keadaan ini berdampak pada peningkatan kebutuhan tanah dan ketersediaan tanah pun meningkat. Swadana (2016) menyatakan bahwa tanah merupakan faktor penting bagi aktivitas manusia. Ditinjau dari tingkat minat terhadap tanah, dimana kawasan perkotaan lebih diminati karena letaknya yang strategis, artinya harga tanah di kawasan tersebut cenderung lebih tinggi dibandingkan kawasan sekitarnya (Rynjani & Haryanto, 2015).

Perubahan penggunaan tanah dan penciptaan lingkungan yang lebih terorganisir mempengaruhi kenaikan harga tanah (Awalia dkk., 2024). Kenaikan harga tanah tidak lepas dari pembangunan daerah yang merupakan dampak dari kegiatan pembangunan infrastruktur. Dengan terus berkembangnya kota-kota besar di Indonesia, hal ini juga akan berdampak pada peningkatan taraf hidup masyarakat, yang juga berdampak pada peningkatan kualitas hidup penduduk kota-kota tersebut. Pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan tanah pada wilayah yang terkena dampak pembangunan.

Menurut Propertil.com (2025), nilai Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) termasuk yang tertinggi di Indonesia. Dan menurut 9Pro.co.id (2025) Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan daerah

dengan kenaikan nilai tanah yang tertinggi, mencapai 10% hingga 15% setiap tahunnya, karena DIY sebagai kota pelajar menarik banyak pelajar, menjadikan pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, berupa kost dan apartemen, sebagai investasi properti. Dalam Radar Jogja (2024), Ketua Dewan Pengurus Daerah (DPD) *Real Estate* Indonesia (REI), Ilham Muhammad Nur, mengungkapkan bahwa peningkatan nilai tanah dan properti di DIY semakin tinggi dan lebih cepat dibandingkan peningkatan bunga bank karena DIY memiliki kota wisata, kota pelajar, dan budaya yang adaptif, sehingga menimbulkan “perebutan tanah” terutama untuk investasi. Dalam KumparanNEWS (2023), Gubernur DIY, Sri Sultan Hamengku Buwono X, mengatakan bahwa peningkatan nilai tanah di DIY dikarenakan orang dari luar Jogja (Jakarta), jika membeli tanah di DIY tidak menawar yang akhirnya merusak pasar nilai tanah, sehingga setiap tahun, sekitar 200 hektar tanah pertanian di alih fungsikan menjadi pemukiman (jalan, rumah, dan fasilitas lainnya).

Kabupaten Sleman merupakan salah satu daerah yang mengalami peningkatan nilai tanah yang tinggi karena terjadi peralihan dari sektor pertanian yang beralih ke sektor non-pertanian. Pemerintah Kabupaten Sleman cenderung memilih industrialisasi sebagai strategi pembangunan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan pesatnya proses industrialisasi mempengaruhi proses alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan industri (Kamim dkk., 2019). Menurut Setyoko (2025), salah satu faktor yang menyebabkan tingginya alih fungsi tanah di Kabupaten Sleman adalah faktor kebijakan yang diterapkan lemah dan longgarnya pengawasan yang dilakukan, sehingga faktor kebijakan ini memiliki kemampuan kendali yang rendah. Berikut tabulasi data penggunaan tanah menurut data dalam kegiatan penyusunan Rencana kerja Pemerintah Daerah (RKPD) Kabupaten Sleman tahun 2024-2025.

Tabel 1. Luas Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman Tahun 2019 - 2022

No	Penggunaan Tanah	2018 (Ha)	2019 (Ha)	2020 (Ha)	2021 (Ha)	2022 (Ha)
1.	Hutan	1.742	1.742	1.742	1.742	1.742
2.	Pekarangan	23.629	24.336	24.472	24.527	24.650
3.	Sawah	18.765	18.646	18.596	18.570	18.560
4.	Semak	1.323	1.213	1.183	1.444	1.526
5.	Perkebunan	7.869	7.439	7.387	7.299	7.217
6.	Ladang	4.154	4.106	4.102	3.900	3.787
Jumlah		57.482	57.482	57.482	57.482	57.482

Sumber: Data Penyusun RKPD Kabupaten Sleman Tahun 2024-2025

Berdasarkan Tabel 1 diatas, terjadi peningkatan penggunaan tanah sebagai pekarangan di Kabupaten Sleman seluas 1.021 Ha (4,3%) dan penggunaan tanah sebagai semak meningkat 203 Ha (15,3%) dari tahun 2018 hingga 2022. Disisi lain, dari tahun 2018 sampai 2022, penggunaan tanah sebagai sawah, perkebunan dan ladang mengalami penurunan penggunaan seluas 205 Ha (1,1%), 652 Ha (7,9%), dan 367 Ha (8,8%).

Menurut Kompasiana (2026), terdapat beberapa faktor peningkatan nilai tanah di Kabupaten Sleman, yaitu keterjangkauan fasilitas umum dan sosial (fasum dan fasos), peningkatan pembangunan infrastruktur, tingginya permintaan tanah sebagai investasi, dan ketersediaan tanah yang terbatas. Terjadinya peningkatan nilai tanah tidak lepas dari pembangunan daerah yang merupakan dampak dari kegiatan pembangunan infrastruktur. Perubahan penggunaan tanah dan penciptaan lingkungan yang lebih terorganisir mempengaruhi kenaikan harga tanah (Awalia dkk., 2024). Menurut Peraturan Daerah nomor 13 tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman, ditetapkan delapan Kapanewon untuk menjadi Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang dikembangkan sebagai MICE (*Meeting Incentives, Conferences, and Exhibition*), pusat Pendidikan, perdagangan dan jasa, serta pariwisata perkotaan terpadu, yaitu Kapanewon Depok, Gamping, Mlati, Ngaglik, Godean, Ngemplak, Kalasan, dan Berbah. Sebagai lokasi

yang ditetapkan sebagai PKN, Kapanewon Gamping memiliki keunggulan akses diantaranya: 1) dilewati jalan *Ring Road* Barat hingga *Ring Road* Utara, 2) Jalan Ngapak - Kenteng (Godean), 3) dilewati oleh Jalan Tol Solo - Yogyakarta, dan 4) dilewati Jalan Yogyakarta - Wates - Purworejo. Selain itu, Kapanewon Gamping juga memiliki keunggulan dalam bidang pendidikan berupa perguruan tinggi, yaitu adanya: 1) Sekolah Tinggi Pertanian Nasional (STPN), 2) Universitas Nahdlatul Ulama Yogyakarta, 3) Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta (UNJAYA) Kampus 3, 4) Universitas 'Aisyiyah Yogyakarta (UNISA), dan 5) Politeknik Kesehatan (Poltekkes) Kementrian Kesehatan Yogyakarta.

Kemampuan dan kesanggupan membeli (daya beli) tanah oleh masyarakat, salah satunya dipengaruhi oleh penghasilan (Farihah, 2010). Upah minimum pekerja terbagi menjadi dua, yaitu Gaji Pokok untuk pegawai negeri sipil (PNS) dan upah untuk pekerja swasta (non- PNS), yang diwakili oleh Upah Minimum Provinsi (UMP). Gaji pokok PNS ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 tahun 2024 tentang Perubahan Kesembilan Belas atas Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1977 tentang Peraturan Gaji Pegawai Negeri Sipil. Gaji pokok PNS dibagi menjadi 4 golongan, yaitu golongan I (a, b, c, dan d), golongan II (a, b, c, dan d), golongan III (a, b, c, dan d), dan golongan IV (a, b, c, d, dan e). Pengupahan pekerja swasta/non-PNS ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta nomor 442 tahun 2025 Tentang Penetapan Upah Minimum Provinsi, Upah Minimum Provinsi (UMP) Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) untuk tahun 2026 adalah sebesar Rp2.418.495. Menurut [Tribunnews.com](https://tribunnews.com) (2026), UMP DIY merupakan UMP terendah ke 3 di Indonesia setelah Jawa Barat (Rp2.317.601) dan Jawa Tengah (Rp2.327.386). Suhaimi, dkk (2024) dalam penelitiannya tentang pengaruh sosial ekonomi terhadap kelayakan tempat tinggal, menyatakan bahwa pendapatan kepala keluarga memengaruhi kelayakan tempat tinggal keluarganya yang mendukung Faridah (2014), dalam studi tentang kepuasan tempat tinggal, mengungkapkan bahwa individu dengan pendapatan yang lebih tinggi

biasanya memiliki kemungkinan yang lebih besar untuk mendapatkan hunian yang memenuhi harapan serta kebutuhan mereka. Sementara itu, warga yang mengalami kesulitan ekonomi tidak dapat sepenuhnya mempertimbangkan keinginan dan kebutuhan mereka.

Setyoko (2024) menyebut, keterjangkauan akses, kebutuhan ekonomi, perubahan tren sosial, dan tingginya permintaan tanah, berimbas pada masifnya alih fungsi tanah. Hal ini menyebabkan peningkatan nilai tanah yang tinggi di Kapanewon Gamping, yang menimbulkan ketimpangan yang cukup besar antara nilai tanah dengan tingkat penghasilan. Untuk membuktikan fenomena ketimpangan tersebut, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) digunakan sebagai indikator kemampuan tingkat penghasilan untuk memperoleh tanah, sehingga peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Aksesibilitas Perolehan Tanah Di Kapanewon Gamping Melalui Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan Tingkat Penghasilan Pekerja Di Daerah Istimewa Yogyakarta”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dijabarkan, dirumuskan permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana karakteristik profil pasar tanah berdasarkan transaksi jual beli dan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kapanewon Gamping di tahun 2026?
2. Bagaimana kemampuan pekerja berdasarkan tingkat penghasilan dalam memenuhi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Negara Indonesia (BNI) untuk memperoleh tanah di Kapanewon Gamping?
3. Bagaimana tingkat aksesibilitas perolehan tanah di Kapanewon Gamping berdasarkan keterkaitan antara nilai tanah, tingkat penghasilan pekerja, dan skema KPR?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian memiliki tujuan yang ingin dicapai berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan, yaitu:

1. Untuk mengetahui besaran nilai tanah berdasarkan transaksi jual beli dan Zona Nilai Tanah (ZNT) pada tahun 2026 di Kapanewon Gamping.
2. Untuk menganalisis kemampuan ekonomi pekerja di Kapanewon Gamping melalui penelaahan tingkat penghasilan yang berlaku serta menelaah karakteristik dan mekanisme skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterapkan oleh Bank Negara Indonesia (BNI) sebagai indikator kemampuan pembiayaan untuk memperoleh tanah.
3. Untuk menilai tingkat aksesibilitas perolehan tanah di Kapanewon Gamping dengan mengintegrasikan variabel nilai tanah, tingkat penghasilan pekerja, dan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk mengetahui sejauh mana kemampuan ekonomi pekerja terhadap harga tanah yang berkembang.

Penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat dalam bidang akademis dan praktis sebagai berikut.

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian akademik di bidang pertanahan dan perumahan, khususnya mengenai aksesibilitas kepemilikan tanah yang ditinjau dari keterkaitan antara nilai tanah, tingkat penghasilan pekerja, dan skema pembiayaan KPR. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pengembangan studi tentang keterjangkauan lahan di wilayah yang mengalami dinamika pertumbuhan seperti Kapanewon Gamping. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkuat pemahaman mengenai kesenjangan antara perkembangan pasar tanah dan kemampuan ekonomi masyarakat pekerja.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan pengendalian harga tanah dan penyediaan akses perumahan yang lebih terjangkau bagi masyarakat pekerja. Hasil penelitian ini juga dapat memberikan gambaran objektif bagi lembaga pembiayaan dalam menyesuaikan skema KPR dengan kemampuan ekonomi masyarakat, serta membantu masyarakat dalam menilai kemampuan finansialnya dalam mengakses kepemilikan tanah melalui mekanisme kredit.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian yang telah dilaksanakan mengenai aksesibilitas perolehan tanah di Kapanewon Gamping melalui program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan tingkat penghasilan di Daerah Istimewa Yogyakarta dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pasar tanah di Kapanewon Gamping pada tahun 2026 menunjukkan dinamika nilai yang aktif di setiap kalurahannya. Hal ini terlihat dari tercatatnya 373 transaksi jual beli tanah sepanjang periode Januari hingga Mei 2026. Berdasarkan nilai transaksi, nilai tanah kosong berkisar antara Rp325.000/m² (terendah di Kalurahan Balecatur) hingga Rp7.000.000/m² (tertinggi di Kalurahan Banyuraden), dengan rata-rata Rp1.478.350/m². Sementara itu, nilai tanah beserta bangunan berkisar antara Rp679.140/m² hingga Rp11.284.817/m², dengan rata-rata Rp2.937.757/m². Variasi nilai ini sangat dipengaruhi oleh tingkat aksesibilitas infrastruktur (*Ring Road*, Jalan Godean, Jalan Wates, dan Tol Yogyakarta–Solo), kepadatan fasilitas pendidikan dan kesehatan, serta status kepemilikan tanah. Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) tahun 2024, terdapat 234 zona dengan nilai tertinggi Rp12.964.000/m² dan terendah Rp516.000/m². Secara umum, pasar tanah di wilayah ini memiliki rentang nilai yang sangat lebar.
2. Kelompok penghasilan di Kapanewon Gamping terbagi menjadi dua kelompok utama. Upah Minimum Provinsi (UMP) DIY tahun 2026 ditetapkan sebesar Rp2.417.495 per bulan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DIY Nomor 442 Tahun 2025, yang masih tergolong rendah secara nasional. Sementara gaji pokok PNS berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2024 berkisar antara Rp1.685.700 hingga Rp6.373.200 tergantung golongan dan masa kerja golongan (MKG). Skema KPR BNI yang digunakan dalam

simulasi menerapkan suku bunga 8,29% per tahun, uang muka 1%, tenor 10–15 tahun, dengan cicilan bulanan untuk tanah kosong berkisar Rp237.192 hingga Rp5.108.742, dan untuk tanah beserta bangunan Rp392.303 hingga Rp6.518.635. Semakin tinggi nilai tanah, semakin besar beban cicilan yang harus ditanggung debitur.

3. Aksesibilitas perolehan tanah melalui KPR di Kapanewon Gamping menunjukkan kesenjangan yang signifikan. Dengan batas kemampuan cicilan 30% dari pendapatan bulanan, kelompok masyarakat berpendapatan UMP hanya mampu mengakses tanah kategori nilai terendah. Kelompok PNS memiliki akses yang lebih baik, terutama golongan menengah ke atas pada segmen nilai tanah rendah hingga menengah. Namun, pada kategori nilai tanah tertinggi, baik kelompok UMP maupun seluruh golongan PNS tidak mampu memenuhi cicilan KPR. Hal ini menunjukkan bahwa tanah-tanah bernilai tinggi yang berlokasi strategis masih berada di luar jangkauan sebagian besar pekerja berpenghasilan tetap. Alternatif pembiayaan non-KPR memiliki cicilan yang lebih tinggi dan tenor lebih pendek, sedangkan pembelian tunai hanya realistis untuk segmen nilai terendah.

Secara keseluruhan, penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat ketimpangan yang nyata antara perkembangan nilai tanah di Kapanewon Gamping dengan kemampuan ekonomi pekerja. Skema KPR BNI hanya efektif sebagai instrumen keterjangkauan pada segmen nilai tanah rendah hingga menengah, sementara segmen nilai tanah tinggi sulit diakses oleh kedua kelompok pekerja (UMP dan PNS) melalui mekanisme pembiayaan yang dikaji.

B. Saran

Berdasarkan uraian sebelumnya dan hasil evaluasi yang telah dilakukan, berikut beberapa saran dari peneliti yang ditujukan kepada pihak terkait, yaitu:

1. Untuk Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta dan Kabupaten Sleman

Berdasarkan temuan penelitian ini, terdapat beberapa rekomendasi kebijakan yang perlu dipertimbangkan oleh pemangku kepentingan. Pertama, diperlukan upaya peningkatan Upah Minimum Provinsi (UMP) yang lebih berkeadilan dan proporsional terhadap dinamika harga pasar tanah, guna menjamin kesejahteraan masyarakat pekerja sekaligus meningkatkan kemampuan ekonomi mereka dalam mengakses kepemilikan tanah dan hunian yang layak. Kedua, diperlukan regulasi yang lebih komprehensif dalam pengendalian nilai transaksi jual beli tanah, termasuk mekanisme pengawasan harga pasar yang mampu mencegah praktik spekulasi lahan secara berlebihan. Pengendalian harga tanah ini menjadi mendesak mengingat laju kenaikan nilai tanah yang melampaui kemampuan daya beli masyarakat berpotensi mengakibatkan terjadinya pengusiran tidak langsung (displacement) terhadap penduduk asli Daerah Istimewa Yogyakarta dari wilayah tempat tinggal mereka akibat tekanan harga lahan yang tidak terkendali. Ketiga, Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta perlu mempertimbangkan pengembangan program pembangunan perumahan terjangkau yang secara khusus ditujukan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, termasuk kelompok berpendapatan UMP, sebagai upaya konkret dalam menjamin pemenuhan kebutuhan papan yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat secara berkeadilan.

2. Untuk Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini masih memiliki beberapa keterbatasan, terutama dalam hal cakupan lokasi yang terbatas pada Kapanewon Gamping, indikator aksesibilitas yang digunakan, serta kelompok masyarakat yang menjadi fokus kajian. Oleh karena itu, disarankan agar penelitian mendatang dapat memperluas wilayah kajian ke beberapa kapanewon lain di Daerah Istimewa Yogyakarta atau Indonesia, menggunakan indikator aksesibilitas yang lebih beragam, serta membandingkan kelompok masyarakat yang lebih luas (misalnya pekerja informal, pengusaha kecil, dan generasi muda) guna menghasilkan gambaran yang lebih komprehensif mengenai aksesibilitas perolehan tanah melalui skema pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- 9PRO. (2025, June 19). *Daftar daerah dengan kenaikan nilai tanah tertinggi di Indonesia*. <https://9pro.co.id/daftar-daerah-dengan-kenaikan-nilai-tanah-tertinggi-di-indonesia/>
- Adhim, N. (2019). Penggunaan ruang bawah tanah: Dilema antara kebutuhan dan pengaturan. *Diponegoro Private Law Review*, 4(3).
- Agus, D. (2025, January 23). *Musyawarah UGR tol di Mejing Kidul rampung, tertinggi Rp4,9 juta per meter*. detikJogja. <https://www.detik.com/jogja/bisnis/d-7747043/musyawarah-ugr-tol-di-mejing-kidul-rampung-tertinggi-rp-4-9-juta-per-meter>
- Aisya, D. S. (2024). *Alih fungsi lahan sawah menjadi perumahan di Kabupaten Pesawaran*.
- Ajami, N. (2014). Populasi dan sampel. *Implementation Science*, 39(1), 1–24.
- Al Zahra, F. (2017). Konstruksi hukum pengaturan bank tanah untuk mewujudkan pengelolaan aset tanah negara berkeadilan. *Arena Hukum*, 10(3), 357–384.
- Amruddin, A., Priyanda, R., Agustina, T. S., Ariantini, N. S., Rusmayani, N. G. A. L., Aslindar, D. A., & Wicaksono, D. (2022). *Metodologi penelitian kuantitatif*.
- Anindita, N., Astuti, W., & Hardiana, A. (2021). Pemilihan lokasi perumahan bagian barat urban fringe Kota Surakarta. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman*, 3(1), 61–76.
- Arbianzah, M. T. (2024). Kajian hukum pengaturan pemanfaatan ruang bawah tanah. *Warkat*, 4(2).
- Arikunto, S. (2019). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta.
- Artiani, G. P., & Junaedi, D. (2025). Analisis penerapan *highest and best use* dalam optimalisasi lahan dan nilai infrastruktur perkotaan. *Jurnal*

Deformasi, 10(2), 225–233.
<https://doi.org/10.31851/deformasi.v10i2.20356>

Ash-Shiddieqy, M. I., & Hermina, D. (2025). Desain penelitian evaluatif. *Jurnal Psikososial dan Pendidikan*, 1(2), 492–500.

Asrulla, R., Jailani, M. S., & Jeka, F. (2023). Populasi dan *sampling* (kuantitatif), serta pemilihan informan kunci (kualitatif) dalam pendekatan praktis. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(3), 26320–26332.

Awalia, Z. P., Bimasena, A. N., & Widiyantoro, S. (2024). Korelasi antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah di Perkotaan Kebumen. *Tunas Agraria*. (Tambahkan volume/issue jika ada).

Azis, M., & Mariskha, G. N. (2023). Pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, 3(1), 1–16.

Babie, P. (2013). The spatial: A forgotten dimension of property. *San Diego Law Review*, 50, 323–372.

Bank Indonesia. (2021). *Instrumen kebijakan makroprudensial*.
<https://www.bi.go.id/id/fungsi-utama/stabilitas-sistem-keuangan/instrumen-makroprudensial/default.aspx>

Bank Indonesia. (2021). *Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang rasio loan to value untuk kredit properti, rasio financing to value untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor*.

Corelli, A. (2018). *Analytical corporate finance*. Springer.

Cristyanto, A. W. (2024). *Dampak alih fungsi lahan pembangunan perumahan terhadap produktivitas lahan pertanian di Kelurahan Ngijo Kecamatan*

Gunung Pati Kota Semarang [Unpublished doctoral dissertation, Universitas Ivet].

Dale, P., & McLaughlin, J. (1999). *Land administration*. Oxford University Press.

Drake, P. P., & Fabozzi, F. J. (2008). Mathematics of finance. In *Handbook of finance* (Vol. 3). John Wiley & Sons.

Drake, P. P., & Fabozzi, F. J. (2009). *Foundations and applications of the time value of money*. John Wiley & Sons.

Dulmuzid, D., & Sinulingga, S. (2019). Analisis penetapan nilai pengganti wajar dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Lhokseumawe (Studi kasus pembuatan jalur rel kereta api di Kota Lhokseumawe). *Balance: Jurnal Akuntansi dan Bisnis*. <https://journal.um-surabaya.ac.id/balance/article/view/3131>

Fadhli, K., Mahmudah, M., Usluhiah, R., & Widyaningsih, B. (2021). Pengaruh harga dan promosi terhadap keputusan pembelian rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Jombang pada masa pandemi Covid-19. *Jurnal Education and Development*, 9(4), 5–11.

Fahirah, F. (2010). Identifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana. *Smartek*, 8(4).

Faridah. (2014). Hubungan karakteristik sosial ekonomi dengan tingkat kepuasan bermukim pemilik rumah sederhana di Perumahan Tamansari Bukit Mutiara Kota Balikpapan. *Jurnal Pembangunan Wilayah Kota*, 10(1), 33–42.

Fisher, I. (1930). *The theory of interest: As determined by impatience to spend income and opportunity to invest it*. Macmillan.

Gani, I. F., Irianto, G., & Achsin, M. (2017). Comparative analysis of tax object sales value on land and buildings with Indonesian Valuation Standard (SIP)-based valuation in Malang City. *Russian Journal of Agricultural and*

Socio-Economic Sciences, 68(8), 152–157.
<https://doi.org/10.18551/rjoas.2017-08.17>

Greenaway-McGrevy, R., & Phillips, P. C. (2021). House prices and affordability. *New Zealand Economic Papers*, 55(1), 1–6.

Hasan, H., Gunung, T. M. R., Nugroho, A. Y., Endayani, S., Uluputty, M. R., Wardhani, R. S., & Sulandjari, K. (2025). *Metodologi penelitian*. MMFAST Publishing.

Hassan, M. M., Ahmad, N., & Hashim, A. H. (2021). A review on housing affordability in Malaysia: Are we doing fine? *Malaysian Journal of Consumer and Family Economics*, 26, 181–206.

Iskandar, D. (2025). Rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kalimantan Selatan. *KINDAI*, 21(1), 94–103.

Ismayani, A. (2019). *Metodologi penelitian*. Syiah Kuala University Press.

Jailani, M. S., & Saksitha, D. A. (2024). Teknik analisis data kuantitatif dan kualitatif dalam penelitian ilmiah. *Jurnal Genta Mulia*, 15(2), 79–91.

Janati, C. D. (2025, 25 Juni). *Ganti rugi terdampak Tol Solo-Jogja-YIA tembus Rp11 juta per meter, miliarder baru bermunculan di Banyuraden Sleman*. *Harianjogja.com*. <https://jogjapolitan.harianjogja.com/r-1218357/ganti-rugi-terdampak-tol-solo-jogja-yia-tembus-rp11-juta-permeter-miliader-baru-bermunculan-di-banyuraden-sleman>

Jasa Bangun Rumah Jogja. (2025, 1 September). *Biaya bangun rumah per meter di Jogja 2025: Panduan lengkap untuk investor properti dan pemilik modal*. <https://jasabangunrumahdijogja.com/2025/09/01/biaya-bangun-rumah-per-meter-di-jogja-2025-panduan-lengkap-untuk-investor-properti-dan-pemilik-modal/>

- Kamim, A. B. M., Khandiq, M. R., & Amal, I. (2019). Paradoks pembangunan daerah: Implikasi kemiskinan pasca alih fungsi lahan pertanian akibat urban sprawl di Kabupaten Sleman. *Jurnal Tradisi*, 2(1), 12–25.
- Kartika, T. A. (2025). *Prediksi tutupan lahan dan kesesuaiannya terhadap rencana tata ruang wilayah (RTRW) di Kapanewon Gamping Kabupaten Sleman* [Skripsi, Universitas Gadjah Mada].
- Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 Tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka.
- Klik Konstruksi. (2025). Biaya bangun rumah per m2 2025: Strategi hemat. <https://www.klikkonstruksi.co.id/biaya-bangun-rumah-per-m2/>
- Kulwizira Lukanima, B. (2023). Time value of money. In *Corporate valuation: A practical approach with case studies* (pp. 67–112). Springer International Publishing.
- KumparanNews. (2023, April 6). *Sultan ungkap alasan harga tanah di Yogya tinggi: Orang Jakarta beli gak nawar*. Kumparan. <https://kumparan.com/kumparannews/sultan-ungkap-alasan-harga-tanah-di-yogya-tinggi-orang-jakarta-beli-gak-nawar-205wRZv12QI/full>
- Kurniawan, D., & Waluyo, B. (2023). Analisis pengaruh tingkat pendapatan masyarakat dan harga rumah terhadap permintaan pembiayaan KPR syariah Kota Jakarta. In *Prosiding Seminar Nasional Akuntansi dan Manajemen* (Vol. 3, pp. 1–8).
- Lira, M. A. (2025). Integration of land rights and spatial zoning in the Indonesian land legal system. *Lex Localis: Journal of Local Self-Government*, 23.
- Lisdiyono, E. (2017). Land procurement for public interest and spatial planning: Legal and juridical implications. *Lex Publica*, 4(2), 768–774.

- Ma, J., Tian, L., Zhang, Y., Yang, X., Li, Y., Liu, Z., Zhou, L., Wang, Z., & Ouyang, W. (2024). Global property rights and land use efficiency. *Nature Communications*. <https://doi.org/10.1038/s41467-024-52859-5>
- Maharani, D., & Indryani, R. (2017). *Analisis nilai pasar tanah perumahan kawasan industri Tuban (KIT) dengan metode pengembangan lahan*. Academia.edu. <https://www.academia.edu/download/87226799/291461541.pdf>
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. (2018). *Kode etik penilai Indonesia dan standar penilaian Indonesia edisi VII*.
- McAuslan, P. (2015). Property and empire: From colonialism to globalization and back. *Social & Legal Studies*, 24(3), 339–357. <https://doi.org/10.1177/0964663915593010>
- McLeod, S. (2025). *Maslow's hierarchy of needs*. Simply Psychology.
- Muhson, A. (2006). *Teknik analisis kuantitatif*. Universitas Negeri Yogyakarta.
- Mulyanti, W. (2015). Pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur, Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 11(1), 63–75. <https://doi.org/10.14710/PWK.V11I1.8658>
- Nickysetiawan3232. (2026, Februari 9). *Fenomena lonjakan harga properti di Yogyakarta*. Kompasiana. <https://www.kompasiana.com/nickysetiawan3232/6981f5bdc925c458ca1432e3/fenomena-lonjakan-harga-properti-di-yogyakarta>
- Nugroho, U. (2018). *Metodologi penelitian kuantitatif pendidikan jasmani*. CV. Sarnu Untung.
- Petters, A. O., & Dong, X. (2016). The time value of money. In *An introduction to mathematical finance with applications: Understanding and building financial intuition* (pp. 13–82). Springer.

Pengertian aksesibilitas menurut ahli. (2023, 29 Juli). *Kompas.com*.
<https://www.kompas.com/skola/read/2023/07/29/120000069/pengertian-aksesibilitas-menurut-ahli>

Peraturan Anggota Dewan Gubernur Nomor 30 Tahun 2025 tentang Perubahan Ketujuh atas Peraturan Anggota Dewan Gubernur Nomor 21/25/PADG/2019 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PADG Perubahan Ketujuh LTV/FTV dan Uang Muka)

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2024 tentang perubahan kesembilan belas atas Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1977 tentang peraturan gaji pegawai negeri sipil.

Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 2025 tentang perubahan kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2021 tentang pengupahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

Poston, B. (2009). Maslow's hierarchy of needs. *The Surgical Technologist*, 41(8), 347–353.

Pradana, H. J. (2024). *Korelasi struktur ruang dan pola ruang terhadap nilai tanah di Kapanewon Godean Kabupaten Sleman* [Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional].

Prihatin, R. B. (2015). Alih fungsi lahan di perkotaan (Studi kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta). *Jurnal Aspirasi*, 6(2), 105–118.

- Properti1.com. (2024). *Daerah dengan kenaikan harga tanah tertinggi*.
<https://properti1.com/blog/daerah-dengan-kenaikan-harga-tanah-tertinggi/>
- Pyles, M. K. (2022). The right frame of time. In *Applied corporate finance: Making value-enhancing decisions in the real world* (pp. 129–168). Springer International Publishing.
- Radar Jogja. (2024, 3 Juni). REI sebut harga rumah di Jogja tinggi karena tanahnya sudah mahal diburu untuk investasi. *Radar Jogja*.
<https://radarjogja.jawapos.com/jogja/654717956/rei-sebut-harga-rumah-di-jogja-tinggi-karena-tanahnya-sudah-mahal-diburu-untuk-investasi?page=2>
- Ramadhan, A., Rahim, R., & Utami, N. N. (2023). *Teori pendapatan (Studi kasus: Pendapatan petani Desa Medan Krio)*. Penerbit Tahta Media.
- Ratnawati, I., Djamhuri, A., & Nurkholis, N. (2015). Eksplorasi penilaian pendekatan pasar untuk penentuan NJOP PBB perusahaan di Kabupaten Pasuruan. *Wacana*, 18(1).
<https://wacana.ub.ac.id/index.php/wacana/article/view/371>
- Rochaida, E. (2016). Dampak pertumbuhan penduduk terhadap pertumbuhan ekonomi dan keluarga sejahtera di Provinsi Kalimantan Timur. *Forum Ekonomi*, 18(1).
- Rynjani, G. P. R., & Haryanto, R. (2015). Kajian harga tanah dan penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul Kota Semarang. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 4(3), 417–427.
- Setyoko, A. (2025). Menilik sebab akibat perubahan penggunaan lahan di Kabupaten Sleman. *Jurnal Kajian Ruang*, 5(1), 18–40.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (edisi ke-2). Alfabeta.
- Suhaimi, I., Giyarsih, S. R., Marwasta, D., & Budiani, S. R. (2024). Pengaruh sosial ekonomi terhadap perumahan layak huni di wilayah pinggiran

- perkotaan. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 12(2), 193–205.
<https://doi.org/10.14710/jwl.12.2.193-205>
- Sulung, U., & Muspawi, M. (2024). Memahami sumber data penelitian: Primer, sekunder, dan tersier. *Edu Research*, 5(3), 110–116.
- Suwardi, S., & Boediningsih, W. (2024). Aspek yuridis penggunaan ruang atas dan bawah tanah ditinjau dari perundang-undangan di Indonesia. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(3), 2156–2168.
- Swandana, I. D. G. B. (2021). *Dinamika nilai tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).
- Surat Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 442 Tahun 2025 tentang Penetapan Upah Minimum Provinsi.
- Surianto, M., Nidar, S. R., & Damayanti, S. M. (2019). The analysis of factors affecting land value and testing the accuracy of land value zone: Case study in Blora, Indonesia. *International Journal of Sustainable Real Estate and Construction Economics*, 1(3), 232–248.
<https://doi.org/10.1504/IJSRECE.2019.10018883>
- Syarifudin, A. (2026, 27 April). *Modal asing 5 negara ini mengalir ke Sleman, realisasi investasi awal tahun capai Rp1,15 triliun*. Tribun Jogja.
<https://jogja.tribunnews.com/diy/1213529/modal-asing-5-negara-ini-mengalir-ke-slemanrealisasi-investasi-awal-tahun-capai-rp115-triliun>
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2012 tentang Praktik Penilaian.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2023 tentang Aparatur Sipil Negara.

- Wibowo, W., Khoiri, M. A., Wulandari, S., Hibatullah, F., Habibi, M. R., & Azies, H. A. (2024). Geoadditive semiparametric regression for modeling property price in Surabaya, Indonesia using marketplace data. *Statistics, Optimization & Information Computing*, 12(4), 1091–1102. <https://doi.org/10.19139/soic-2310-5070-1764>
- Wulansari, A. D., & Novianto, A. (2025). *Kesenjangan antara upah dan kebutuhan riil: Survei alokasi pengeluaran pekerja sebagai dasar peninjauan upah layak* (POREC Policy Papers No. 01/2025). Yogyakarta.
- Yanengga, E. T. N. (2024). *Alih fungsi tanah sawah ke non pertanian di Kapanewon Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta* [Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional].
- Yustanti, W. (2012). Algoritma k-nearest neighbour untuk memprediksi harga jual tanah. *Jurnal Matematika, Statistika dan Komputasi*, 9(1), 57–68.