

Nama Rumpun Ilmu : EKONOMI

**LAPORAN AKHIR
PENELITIAN PRODI**



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH
DI KECAMATAN DEPOK, KABUPATEN SLEMAN, DAERAH
ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Oleh:

Muchamad Imam Bintoro, SE., M.Sc. M.Ec., Dev (NIDN : 0517127101)

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2015

RINGKASAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kecamatan Depok dipilih dalam penelitian ini karena kecamatan ini merupakan daerah yang mempunyai prospek pengembangan perkotaan di Kabupaten Sleman terbesar kedua setelah Kecamatan Depok dan merupakan daerah yang sedang mengalami peningkatan bisnis properti tercepat kedua setelah Depok dibandingkan kecamatan-kecamatan lain di Kabupaten Sleman.

Penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda dengan data panel yang menggabungkan sekaligus unit observasi waktu (*time series*) dan kerat lintang (*cross section*). Dengan mengasumsikan tidak terdapat komponen yang spesifik baik pada *cross section* maupun urut waktunya, maka persamaan regresi data panel diestimasi dengan menggunakan metoda Kuadrat Terkecil Sederhana (*Ordinary Least Squares*).

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel luas tanah signifikan mempengaruhi nilai tanah, variabel lebar jalan berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah, variabel jarak dengan CBD berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah. Variabel luas tanah, lebar jalan lingkungan dan jarak dengan CBD secara bersama-sama berpengaruh terhadap nilai tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY

Kontribusi dari penelitian ini adalah memberikan masukan kepada penilai (*appraisal*) untuk menggunakan luas tanah, lebar jalan dan jarak dengan CBD sebagai item-item penting dalam melakukan penyesuaian (*adjustment*) pada saat melakukan penilaian tanah di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY. Penelitian ini juga bermanfaat bagi pengembang (*developer*) perumahan yang memilih lokasi di Kabupaten untuk memperhatikan faktor-faktor luas tanah, lebar jalan dan jarak dengan CBD pada saat memilih lahan yang akan dikembangkan menjadi perumahan. Disamping itu, hasil penelitian ini juga memberikan masukan bagi pemerintah daerah untuk mempertimbangkan pengaruh luas tanah, lebar jalan dan jarak dengan CBD dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah.

Kata kunci : nilai tanah, luas tanah, lebar jalan, jarak dengan CBD

BAB I

PENDAHULUAN

Nilai tanah adalah unik. Keunikan nilai tanah disebabkan karena sifat tanah tanah yang unik yaitu tidak bergerak (*immobility*), tidak dapat dimusnahkan (*indestructibility*) dan tidak ada kesamaan (*heterogeneity*) (Ratcliff, 1972 dalam Oetomo, 2006). Keunikan nilai tanah inilah yang mendorong para ahli untuk melakukan penelitian dan merumuskan teori mengenai faktor-faktor apa yang mempengaruhi nilai tanah. Teori mengenai nilai tanah sudah dikenal sejak abad ke 19 yang diperkenalkan pertama kali oleh David Ricardo dalam bukunya "*Principles of Political Economy and Taxation*". Dalam teori ini disebutkan bahwa sewa lahan (*land rent*) dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota (Wahyuningsih, M., 2008). Selanjutnya, Thunen (1826) mengembangkan teori nilai lahan yang menyatakan bahwa pola penggunaan lahan sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Alonso (1964) mengembangkan teori yang lain dengan mencetuskan Teori *Bid Rent*. Alonso juga mengemukakan empat asumsi yaitu : (1) *one center*; (2) *flat, features less plain*; (3) biaya transportasi sebanding dengan jarak; dan (4) adanya *highest bidder* sehingga dimungkinkan terjadinya *free market competition*. Teori ini menggunakan konsep dasar sewa ekonomi (*economic rent*), yang isinya hampir sama dengan Teori Thunen, hanya saja Teori Thunen dititikberatkan pada suatu kota atau daerah pertanian, sedangkan Alonso mendeskripsikan kota secara umum. Berry (1963 dalam Billah, 1998) mengungkapkan perbedaan pendapatnya terhadap teori lokasi yang telah dijelaskan oleh Alonso dan Thunen. Perbedaan pendapat yang disampaikan oleh Berry terhadap teori Alonso dan Thunen adalah bahwa memang benar jika teori tersebut diaplikasikan di daerah pedesaan, tetapi tidak sepenuhnya benar untuk kota-kota besar. Menurut Berry, perbedaan ini salah satunya dipengaruhi oleh jaringan transportasi. Lokasi perpotongan jaringan transportasi terutama *radial road* dan *ring road*, meskipun tidak berada di pusat kota, menurut Berry akan memiliki nilai lahan yang lebih tinggi bila dibandingkan

dengan lokasi yang lebih dekat dengan pusat kota. Perpotongan *ring road* dan *radial road* tersebut dinamakan *mini peaks* (puncak kecil), sedangkan *grand peak* tetap berada di pusat kota dengan nilai lahan paling tinggi. Teori Berry ini terkenal dengan *Circus Tend*.

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara 110° 33' 00" dan 110° 13' 00" Bujur Timur, 7° 34' 51" dan 7° 47' 30" Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta. Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km², dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun (<http://www.slemankab.go.id>)

Kecamatan Depok dipilih dalam penelitian ini karena Kecamatan ini merupakan daerah yang mempunyai prospek pengembangan perkotaan terbesar di Kabupaten Sleman. Pengembangan Kecamatan Depok sebagai kawasan perkotaan tertuang dalam Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Sleman No 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2011-2013. Dalam Perda tersebut dijelaskan bahwa Kecamatan Depok adalah kecamatan yang akan dikembangkan menjadi kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional, atau beberapa provinsi atau Kawasan Perkotaan PKN. Di samping itu, Kecamatan Depok merupakan pusat kawasan pendidikan dan komersial di Kabupaten Sleman. Banyaknya perguruan tinggi dan swasta yang berada di kecamatan Depok membawa pengaruh munculnya kawasan-kawasan bisnis pendukung pendidikan seperti di daerah Jalan Kaliurang dan Seturan, yang tentu saja diimbangi dengan pesatnya kenaikan laju nilai tanah pada daerah tersebut.

a. Perumusan Masalah

Informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman merupakan informasi yang penting untuk dilakukan penelitian. Tingginya permintaan tanah di Kecamatan Depok menjadikan daerah ini sebagai primadona baik bagi sektor pemerintah maupun swasta. Pihak pemerintah daerah berkepentingan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan atas properti. Di samping itu, pihak *developer*/pengembang perumahan juga berkepentingan dengan hasil penelitian ini yang akan dipergunakan sebagai dasar dalam pencarian lokasi yang tepat bagi perumahan. Pihak lain yang juga berkepentingan dengan penelitian ini adalah pihak appraisal. Pihak appraisal berkepentingan untuk mengetahui faktor-faktor tersebut untuk diaplikasikan dalam melakukan proses penyesuaian (*adjustment*) dalam proses penilaian.

Di samping manfaat yang dapat dipergunakan oleh beberapa pihak yang telah disebutkan pada bagian sebelumnya, penelitian ini menjadi lebih penting untuk dilakukan karena, sepanjang pengetahuan penulis, penelitian yang khusus membahas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY masih jarang dilakukan. Karena setiap daerah mempunyai karakteristik tanah yang unik, maka hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu akan menjadi berbeda ketika diimplementasikan ke obyek penelitian.

b. Pertanyaan Penelitian

1. Apakah luas tanah berpengaruh secara parsial terhadap nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Apakah lebar jalan lingkungan berpengaruh secara parsial terhadap nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta?

3. Apakah jarak dengan *Central Bussiness Districk (CBD)* berpengaruh secara parsial terhadap nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta?
4. Apakah luas tanah, lebar jalan lingkungan dan jarak dengan *Central Bussiness Districk (CBD)* secara bersama-sama berpengaruh terhadap nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta?

c. Manfaat Penelitian

Penelitian bermanfaat bagi:

1. Penilai (*Apraisal*): digunakan untuk menentukan faktor-faktor penyesuaian (*adjustment*) dalam analisis penilaian nilai tanah non perumahan.
2. Pengembang (*Developer*): digunakan sebagai pertimbangan pemilihan lahan untuk dikembangkan.
3. Pemerintah Daerah: digunakan sebagai tambahan informasi pengenalan nilai Pajak Bumi dan Bangunan.

d. Batasan Penelitian

Batasan yang diberikan dalam penelitian antara lain :

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah adalah luas tanah, lebar jalan lingkungan dan jarak dengan *Central Bussiness Districk (CBD)*.
2. Nilai pasar tanah yang diambil adalah nilai pasar tanah non perumahan
3. Wilayah penelitian adalah Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

e. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh luas tanah secara parsial terhadap nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Untuk mengetahui pengaruh lebar jalan lingkungan secara parsial terhadap nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
3. Untuk mengetahui pengaruh jarak dengan *Central Bussiness Districk (CBD)* secara parsial terhadap nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
4. Untuk mengetahui pengaruh luas tanah, lebar jalan lingkungan dan jarak dengan *Central Bussiness Districk (CBD)* secara bersama-sama terhadap nilai pasar tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

f. Hipotesis Penelitian

Hipotesis dalam penelitian ini adalah :

Hipotesis Pertama :

H1 : Terdapat pengaruh yang negatif dan signifikan antara luas tanah dengan nilai tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY.

Dasar penurunan hipotesis pertama :

Luas tanah berpengaruh negatif pada nilai tanah. Semakin luas tanah maka nilai per meter persegi menjadi semakin murah. Hal ini sejalan dengan teori ekonomi bahwa tambahan output total yang dihasilkan dari setiap unit tambahan input variable akan turun (Lincoln, 1991). Beberapa penelitian yang menghasilkan kesimpulan yang sama antara lain Sugianto (2004), M. Ikhsan (2006).

Hipotesis kedua :

H1 : Terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara luas tanah dengan nilai tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY.

Dasar penurunan hipotesis kedua :

Lebar jalan lingkungan berpengaruh positif dan signifikan pada nilai tanah. Semakin lebar jalan lingkungan maka nilai per meter persegi menjadi semakin

mahal. Beberapa penelitian yang menghasilkan kesimpulan yang sama antara lain Brondno & Silva (1999), Budi dan Edi (1999), Adrian (2004), Hening (2006).

Hipotesis ketiga :

H1 : Terdapat pengaruh yang positif dan signifikan antara jarak dengan CBD dengan nilai tanah non perumahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY.

Dasar penurunan hipotesis ketiga :

Jarak dengan CBD berpengaruh positif dan signifikan pada nilai tanah. Semakin dekat dengan CBD maka nilai per meter persegi menjadi semakin mahal. Beberapa penelitian yang menghasilkan kesimpulan yang sama antara lain Brondno & Silva (1999), Budi dan Edi (1999), Adrian (2004), Hening (2006), M. Ikhsan (2006).

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutawijaya, 2004, Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang, *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Vol. 9 No. 1, Juni 2004 Hal: 65 – 78
- Budi, Harjanto dan Rianto Edi. R, 1999, Analisa LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah, *Jurnal Survei dan Penilaian Properti*, Vol.014, p. 31-39.
- Dunford, R.W. Marti and R.C. Mitlehammer, 1985. A Case Study of Rural Land Prices at The Urban Fringe Including Subjective by Expectation, *Land Economics*, Vol.61.No.61. p. 191-203.
- Hening Widi Oetomo, 2006, Analisis Faktor Ruang yang Berpengaruh terhadap Nilai Tanah Perkotaan, *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol.11 No.3, hlm. 227-247
- Lincoln Arsyad, 1991, *Ekonomi Mikro*, Edisi Kedua, BPFE, Yogyakarta
- Mangkoesebroto R, 1992, Pengaruh Pajak atas Harga Tanah, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*. No. 7, Yogyakarta. p. 55-69.
- M. Ikhsan Setiawan, 2006, Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan pada Suatu Properti (Kasus: Perumahan Galaxi Bumi Permai, Surabaya), *NEUTRON*, Vol.6, No.2, Agustus 2006: 137-154
- Schmid, A.A. 1988, “The Impact of Population an Values of Develoved Lots For Single Family House In The United State. *Journal of Urban Economics*”, Vol. 7. No. 2. p.25-31.
- Sugianto, 2004, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah di Sekitar Tempat Pembuangan Akhir Sampah Sitimulyo Kabupaten Bantul, *Jurnal Survey & Penilaian Properti*, Vol. 47
- Zaenal Arifin, Studi Identifikasi Faktor-Faktor yang Terkait dengan Pertumbuhan Bisnis Perumahan di Sleman, *LOGIKA*, Vol. 4, No. 1, Januari 2007
- PERATURAN-DAERAH NOMOR1 12 TAHUN 2012 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2011-2031

<http://www.slemankab.go.id>