

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Sumber daya menyediakan ruang yang dapat mendukung kebutuhan dan aktivitas makhluk hidup adalah tanah. Pada dasarnya ruang yang tersedia sangatlah terbatas, sementara kebutuhan akan sumber daya itu mempunyai kecenderungan yang terus meningkat pada setiap tahunnya. Di Kecamatan Godean secara umum tanah difungsikan untuk kebutuhan pertanian, perkebunan, kebutuhan (*developer*) untuk keperluan bidang pemerintahan dan lain sebagainya. Hal inilah yang mendorong semakin berkembangnya teoritis mengenai nilai tanah khususnya pada kawasan yang mempunyai potensi nilai tanah yang bagus seperti Kecamatan Godean.

Kecamatan Godean merupakan daerah strategis sebagai jalan alternatif dari Kabupaten Kulon Progo menuju ke Kota Jogjakarta. Pada tahun 2015 Kecamatan Godean bisa dikatakan sebagai daerah yang bisa menghasilkan pangan secara mandiri, dilihat dari masih banyaknya persawahan baik disepanjang jalan godean maupun di sepanjang jalan arteri biasa. Mulai pada tahun 2018, persawahan tersebut mulai tergerus menjadi bangunan permanen, sejalan dengan adanya rencana pembangunan Pasar Godean ([jogja.tribunnews.com](http://jogja.tribunnews.com), 2018).

Menurut Sutawijaya (2004), nilai tanah mempunyai definisi bermacam-macam tergantung pada tujuan dan sudut pandangnya. Yustanti (2012) mengemukakan dua buah pengertian tentang nilai tanah, meliputi:

1. Nilai tanah sebagai nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
2. Nilai tanah sebagai nilai *assessment* (*assessed value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. *Market value* merupakan data dasar bagi *assessed value*.

Penilaian tanah dapat digolongkan dalam metode penilaian, salah satu metode yang sering digunakan adalah metode pendekatan dengan perbandingan harga jual (*sales comparison approach*). Menurut Wahjudi dan Waljiyanto (2003) penilaian masal (*mass appraisal*) salah satu yang dapat dilakukan adalah menggunakan analisis regresi. Analisis regresi yaitu model matematik yang mengekspresikan hubungan faktor pembentuk nilai tanah dengan nilai tanah.

Banyak faktor yang mempengaruhi nilai tanah sehingga menyebabkan model penilaian tanah yang digunakan yaitu model regresi linier berganda dengan lebih dari satu faktor pembentukan nilai tanah.

Kebijakan pemerintah terkait rencana tata ruang dan rencana penggunaan lahan atau *land use planing* adalah salah satu faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Di Indonesia penggunaan lahan erat kaitannya dengan tata guna tanah. Soeprapto (1986) menyatakan bahwa tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan penataan, penggunaan, dan persediaan tanah secara berencana dan teratur. Rangkaian Kegiatan tersebut dapat diperoleh manfaat untuk kemakmuran rakyat berupa lestari, optimal, seimbang dan serasi. Menurut Santoso (2012) dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 14 ayat 1 dan 2 dijelaskan bahwa, pemerintah perlu membuat rencana dan mengatur hal-hal yang berkaitan dengan persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah (sebagai bagian dari bumi) yang disesuaikan dengan keadaan daerah masing-masing.

Perlu dilakukan analisis dan identifikasi pengaruh rencana tata ruang dan penggunaan lahan terhadap nilai tanah pada setiap tahunnya dengan Kecamatan Godean sebagai wilayah penelitiannya. Hal ini disebabkan jenis rencana tata ruang dan pola pemanfaatan ruang di Kecamatan Godean beragam. Selain mengetahui pengaruh rencana tata ruang dan penggunaan lahan terhadap nilai tanah secara umum tetapi juga untuk mengetahui lebih lanjut mengenai nilai tanah disetiap jenis rencana pemanfaatan ruang yang beragam. Pada kenyataannya tidak mungkin hanya satu faktor yang mempengaruhi nilai tanah, adapun variabel lainnya yang berpengaruh terhadap nilai tanah di Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana peta persebaran data transaksi jual beli tanah di Kecamatan Godean tahun 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 dan 2019?
2. Bagaimana pengaruh rencana tata ruang dan penggunaan lahan terhadap nilai tanah di Kecamatan Godean tahun 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 dan 2019?

3. Bagaimana pengaruh faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai tanah di Kecamatan Godean tahun 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 dan 2019?

### **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui peta persebaran data transaksi jual beli tanah di Kecamatan Godean tahun 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 dan 2019.
2. Mengetahui analisis pengaruh rencana tata ruang dan penggunaan lahan terhadap nilai tanah di Kecamatan Godean tahun 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 dan 2019.
3. Mengidentifikasi pengaruh faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai tanah di Kecamatan Godean tahun 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 dan 2019.

#### **1.3.2. Manfaat Penelitian**

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagi pihak peneliti, penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan mengenai faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan memberi referensi bagi peneliti lainnya dalam bidang penilaian tanah pada khususnya.
2. Bagi pembaca dan masyarakat umum, penelitian ini memberikan informasi mengenai pengaruh rencana tata ruang dan penggunaan lahan terhadap nilai tanah. Sehingga masyarakat mampu mempertimbangkan terhadap nilai tanah yang ada, khususnya di Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, D.I Yogyakarta.

### **1.4. Batasan Masalah**

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Penelitian ini berlokasi di Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Meliputi : Desa Sidoagung, Desa Sidomoyo, Desa Sidokarto, Desa Sidomulyo, Desa Sidoarum, Desa Sidoluhur dan Desa Sidorejo.

2. Data spasial yang digunakan untuk penelitian ini adalah batas administrasi, data jalan, koordinat pusat pemerintahan kabupaten dan kecamatan, koordinat perumahan, koordinat pusat perdagangan, koordinat kampus, pusat kecamatan, pusat kota yang dapat diperoleh dari Peta Pola Ruang Kabupaten Sleman
3. Data non spasial yang digunakan untuk penelitian ini adalah data transaksi jual beli tanah di Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tahun 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 dan 2019.
4. Metode yang digunakan untuk pengolahan data adalah metode analisis regresi linier berganda untuk pembentukan model atau variabel dan metode *overlay* untuk menggabungkan data spasial peta nilai tanah dengan peta rencana penggunaan lahan.
5. Faktor yang diikutkan selain rencana tata ruang dan penggunaan lahan yaitu jarak ke jalan utama, jarak ke pusat pemerintahan kabupaten dan kecamatan, jarak ke pusat perdagangan, jarak ke kampus, jarak ke pusat kota, jarak ke pusat kecamatan.
6. Hasil akhir berupa analisis pengaruh rencana tata ruang dan penggunaan lahan terhadap nilai tanah serta faktor lain yang dilibatkan dalam peneliian ini.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Agar dapat memahami hasil penelitian ini, maka dalam penyajiannya ditulis berdasarkan suatu sistematika penulisan. Sistematika penulisan penelitian ini antara lain sebagai berikut.

1. Bab I Pendahuluan

Menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

2. Bab II Dasar Teori

Berisi tentang teori-teori yang berhubungan dengan topik penelitian yang dilakukan seperti pengertian dan teori tentang RDTR, perhitungan pemodelan nilai tanah dan cara menganalisis nilai tanah estimasi, dll.

3. Bab III Metodologi Penelitian

Menjelaskan tentang alat dan bahan yang digunakan, diagram alir, dan tahapan penelitian.

4. Bab IV Hasil dan Pembahasan

Pada bab ini menjelaskan tentang hasil dari penelitian dan pembahasan mengenai penelitian yang dijalankan.

5. Bab V Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang diperoleh dari penelitian dan saran untuk penelitian selanjutnya