ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH UNTUK PENGGUNAAN PERUMAHAN (STUDI KASUS: DI KELURAHAN TRIDADI, SLEMAN)

SKRIPSI

Oleh

HARYO SULIS TYO

20030430012

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

SKRIPSI

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH UNTUK PENGGUNAAN PERUMAHAN (STUDI KASUS: DI KELURAHAN TRIDADI, SLEMAN)

Diajukan oleh

HARYO SULIS TYO
20030430012

Telah disetujui oleh

Pembimbing

Ahmad Ma'ruf, SE., M.Si

Tanggal : 21 Oktober 2008

SKRIPSI

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH UNTUK PENGGUNAAN PERUMAHAN (STUDI KASUS: DI KELURAHAN TRIDADI, SLEMAN)

Diajukan oleh

HARYO SULIS TYO
20030430012

Skripsi ini telah Dipertahankan dan Disahkan di depan
Dewan Penguji Program Studi Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Tanggal 20 September 2008
Yang terdiri dari:

Ahmad Ma'ruf, SE., M.Si.
Ketua Tim Penguji

Masyhudi Muqorrobin, Dr. M.Sc.
Anggota Tim Penguji

Agus Tri Basuki, SE., M.Si.
Anggota Tim Penguji

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA FAKULTAS EKONOMI

Misbahul Anwar, SE., M.Si.
NIK: 143 014

MOTTO

"Rendahkanlah dirimu dihadapan kedua orang tuamu dengan penuh kasih sayang dan ucapkanlah : " Wahai Tuhanku kasihinilah kedua orang tuaku sebagaimana mereka telah mengasihiku waktu kecil"

(Q.S. Al-Isra : 24)

"Jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu. Dan sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat, kecuali bagi orang-orang yang khusyu"

(Q.S. Al-Baqarah : 15)

"Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan-kemudahan"

(Q.S. At-Tin : 5)

"Kesuksesan lahir bukan karena kebetulan, namun karena hasil dari sebuah proses usaha dan doa"

(Haryo)

Kupersembahkan

Kepada

Allah SWT

Kedua Orang Tuaku Tercinta

Adik-adikku Tersayang

Seluruh Keluarga

Seseorang yang Terkasih

Teman-teman Baikku

Serta Almamaterku

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka

INTISARI

Tanah merupakan sebuah komoditi yang sangat penting peranannya dalam perekonomian, khususnya ekonomi perkotaan. Sejalan dengan meningkatnya populasi manusia permintaan akan tanah dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, khususnya tanah yang letaknya di kota maupun pinggiran kota. Perkembangan naik turunnya harga tanah akan mempunyai dampak yang luas dari segi ekonomi maupun sosial, maka oleh karena itulah Pemerintah harus benar-benar memperhatikan masalah pertanahan.

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis penagaruh variabel waktu, jarak, status tanah dan kelas jalan terhadap harga tanah di Kelurahan Tridadi, Sleman. Data penelitian dikumpulkan dari hasil penyebaran kuesioner terhadap 100 sampel, yaitu pemilik tanah dan perumahan di Kelurahan Tridadi, Sleman. Analisis dilakukan melalui pendekatan analisis kuantitatif, yaitu dilakukan dengan model regresi linier dengan metode kuadrat terkecil biasa (Ordinary Least Square).

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel waktu tempuh dengan pusat kegiatan ekonomi, jarak tempuh dengan jalur transportasi, status tanah dan lokasi tanah pada kelas jalan baik secara simultan maupun secara parsial berpengaruh signifikan terhadap harga tanah di Kelurahan Tridadi, Sleman.Diharapkan dari hasi penelitian ini cukup relevan bagi masyarakat untuk menjelaskan bagaimana pengaruh waktu, jarak, status tanah dan kelas jalan terhadap harga tanah.

Kata Kunci : waktu tempuh, jarak tempuh, status tanah, kelas jalan

ABSTRACT

Land is a commodity which has a very important role in economy, especially urban economy. As the human population increases, the demand of land also increases, particularly the land located in the downtown and uptown. The up and down changes upon land prices have considerable effects, both economically and socially. Therefore, the government should pay serious attention to problems related to land.

The research is aimed to find out the influence of variables such as time, distance, status of land, as well as road classification toward the price of land in *Tridadi village, Sleman*. The data was collected through questionnaires distributed to 100 samples, the land and house owners in *Tridadi village, Sleman*. The research was analyzed using qualitative approach, and it was conducted using linear regression with ordinary least square.

The finding shows that variables such as time needed for going to the center of economic activity, distance needed from public transportation, status of land and road classification, either simultaneously or partially, influence significantly toward the price of land in *Tridadi village, Sleman*. It is expected that the finding of the research is quite relevant for the society to explain the influence of time, distance, status of land, as well as road classification toward the price of land in *Tridadi village, Sleman*.

Keywords : time, distance, the status of land, road classification

KATA PENGANTAR

Bismillahhirrahmaanirrahiim

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puja dan puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang tiada hentin-hentinya memberikan limpahan nikmat, rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis. Sholawat dan salam senantiasa penulis curahkan kepada junjungan dan panutan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita selaku umatnya keluar zaman kejahiliyahan.

Tanpa tarasa satu langkah perjuangan lahiriyah dan batiniyah telah penulis lewati guna menuju kepada perjuangan berikutnya yang lebih berat lagi. Namun Alhamdulillah setelah sekian banyak yang penulis lalui dalam pencarian, pengolahan, bimbingan, pengujian, akhirnya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya sederhana ini yang mungkin dapat berguna bagi kita semua.

Penghargaan dan penghormatan yang tulus tidak lupa penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dari proses awal sampai akhir pembuatan skripsi ini. Dengan rendah hati teriring rasa terima kasih penulis ucapkan kepada :

1. Bpk Misbahul Anwar, SE., M.Si.
2. Bpk Ahmad Ma'ruf, SE., M.Si. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan dalam penulisan skripsi.
3. Kedua Orang Tua yang sangat penulis hormati dan penulis sayangi, Bapak Giyanto dan Ibu Suti. Terima kasih sebesar-besarnya atas do'a, dukungan,
4. Semua warga Kalurahan Tridadi yang mau melungkan waktu untuk mengisi pertanyaan kuisoner penulis untuk membantu memperoleh data primer di lapangan dan Bapak Carik yang memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
5. Adik-adikku yang sangat penulis cintai dan sayangi (Endah dan Ririn) yang menjadi semangat untuk mencapai kesuksesan.

6. Seseorang yang selalu setia dan sabar dalam memberi perhatian dan dorongan semangat dalam suka maupun duka.
7. Teman-teman akrabku : Desi dan Elva yang selalu bisa memberikan bantuan penulis dalam pembuatan skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan selama menyelesaikan studi :Andre, Priyo, Mirlan, Fauzi.
9. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu telah ikut membantu dalam pembuatan tugas akhir ini baik langsung maupun tidak langsung.

Akhir kata semoga segala bantuan,bimbingan dan pengarahan yang telah diberikan kepada penulis mendapat imbalan dari Allah SWT, Amin. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat kami harapkan. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua, Amin. Akhirul kalam, wabillah hitaufik walhidaayah wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakaatuh.

Yogyakarta, Agustus 2008

Penulis

Haryo Sulis Tyo

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING ii

HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN iii

SURAT PERNYATAAN iv

INTISARI v

ABSTRAK vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI viii

DAFTAR TABEL ix

DAFTAR GAMBAR x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Perumusan Masalah 4

C. Tujuan Masalah 4

D. Manfaat Penelitian 5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasn Teori 6

1. Teori-teori yang Berkaitan dengan Tanah 7

2. Harga Tanah untuk Penggunaan Perumahan 11

3. Teori Permintaan Tanah 11

4. Elastisitas dalam Fungsi Pemintaan 12

5. Overviw Perkembangan Permodelan Fungsi Permintaan 13

6. Permasalahan dalam Spesifikasi 13

7. Teori Penawaran Tanah 15

8. Teori Harga 16

9. Mekanisme Harga 17

10. Karakteristik Tanah 18

B. Hasil Penelitian Dahulu 22

C. Hipotesis 23

D. Model Penelitian 24

BAB III METODA PENELITIAN

A. Penentuan Sampel 26

B. Subyek Penelitian 27

C. Jenis Data 28

D. Teknik Pengambilan Sampel 28

E. Teknik Pengumpulan Data 29

F. Definisi Operasional Variabel Penelitian 29

G. Metode Analisis 31

BAB IV GAMBARAN UMUM

A. Letak Geografis dan Orientasi Kewilayahan 36

B. Kondisi Fisik Dasar 38

C. Keadaan Sosial dan Kependudukan 39

D. Fasilitas Sosial dan Ekonomi 42

E. Fasilitas Perekonomian 44

F. Gambaran Umum Harga Tanah di Kelurahan Tridadi.....46

BAB V ANALISIS HASIL PENELITIAN

A. Pengujian Regresi Berganda 53

B. Pengujian Asumsi Klasik 56

C. Pengujian Hipotsis.....61

D. Pembahasan.....69

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....74

B. Saran 75

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 4.1 Penggunaan dan Peruntukan Tanah 38

Tabel 4.2 Penduduk Kelurahan Tridadi menurut Mobilasi/mutasi 40

Tabel 4.3 Penduduk Kelurahan Tridadi menurut Pendidikan 40

Tabel 4.4 Penduduk Kelurahan Tridadi menurut Mata Pencaharian 41

Tabel 4.5 Fasilitas Pendidikan Kelurahan Tridadi.....42

Tabel 4.6 Fasilitas Kesehatan Kelurahan Tridadi 43

Tabel 4.7 Fasilitas Perekonomian Kelurahan Tridadi..... 44

Tabel 4.8 Fasilitas Transportasi Kelurahan Tridadi..... 45

Tabel 5.1 Hasil Regresi Linier Berganda..... 54

Tabel 5.2 Hasil Uji Multikolinearitas..... 57

Tabel 5.3 Hasil Uji Heteroskedastisitas 59

Tabel 5.4 Tingkat Autokorelasi (Durbin Watson) 60

Tabel 5.5 Hasil Uji Autokorelasi dengan Durbin Watson 60

Tabel 5.6 Hasil Koefisien Determinasi 61

Tabel 5.7 Hasil Uji F-test 62

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1 Rent Gradient 10

Gambar 2.2 Kurva Penawaran Tanah dalam Jangka Pendek..... 16

Gambar 2.3 Kurva Harga 17

Gambar 2.4 Skema Kerangka Pemikiran 24

Gambar 5.1 Uji Normalitas dengan Normal P-Plot 56

Gambar 5.2 Uji Distribusi F Variabel x_1, x_2, x_3, x_4 63

Gambar 5.3 Uji Distribusi t Variabel x_1 66

Gambar 5.4 Uji Distribusi t variabel x_2 67

Gambar 5.5 Uji Distribusi t Variabel x_3 68