

Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta

Studi Kasus Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

A.Yunastiawan Eka Pramana¹

Sekolah Tinggi Teknologi Nasional (STTNAS) Yogyakarta¹
yunasekapramana@sttnas.ac.id

Abstrak

Pemahaman mengenai nilai lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya memiliki peran yang penting di dalam penyusunan kebijakan terkait penataan ruang. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan perlu diidentifikasi sehingga arah perkembangan fisik perkotaan beserta kebijakan untuk mengendalikan perkembangan fisik perkotaan tersebut dapat dirumuskan secara efektif dan efisien. Penelitian ini mempergunakan metode Hedonic Price Model (HPM) sebagai alat analisis untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan di lokasi Studi Kasus di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. Dari analisis yang dilakukan terlihat bahwa atribut karakteristik fisik suatu lahan beserta atribut aksesibilitas merupakan faktor yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai lahan di lokasi studi kasus.

Kata Kunci: nilai lahan, aksesibilitas, Hedonic Price Model, kebijakan penataan ruang

1. Pendahuluan

Kabupaten Sleman di Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan kabupaten yang mengalami perkembangan fisik perkotaan yang pesat. Kabupaten yang terletak di sebelah utara Kota Yogyakarta ini mendapatkan imbas yang lebih besar dari perkembangan fisik perkotaan di Yogyakarta dibandingkan dengan kabupaten lainnya yang berada di wilayah DIY. Perkembangan aktivitas pariwisata dan pendidikan menjadi salah satu faktor pemicu pesatnya perkembangan fisik perkotaan di wilayah Perkotaan Yogyakarta.

Pertumbuhan fisik yang pesat ini ditandai dengan peningkatan nilai lahan secara signifikan, khususnya di bagian selatan Kabupaten Sleman yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta, atau yang termasuk sebagai Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) berdasarkan deliniasi kawasan yang tercantum dalam dokumen RTRW Kabupaten Sleman 2011-2031. Lahan-lahan yang berada di sekitar kampus, serta di sekitar lokasi pembangunan hotel atau apartemen dianggap memiliki nilai komersial yang tinggi sehingga nilai lahan di sekitar lokasi-lokasi tersebut mengalami lonjakan nilai secara signifikan. Meskipun secara statistik keberadaan kampus tidak signifikan dalam mempengaruhi tingginya nilai lahan (Pramana, 2016), data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menunjukkan bahwa pembangunan hotel, apartemen, dan perumahan kelas menengah ke atas

dapat memicu kenaikan harga lahan di kawasan di sekitarnya.

Pergerakan nilai lahan di kawasan perkotaan berbanding lurus dengan mekanisme pasar lahan yang mengalokasikan suatu bidang lahan untuk suatu aktivitas tertentu berdasarkan prinsip "the highest and best use" (Alonso, 1964). Pergerakan nilai lahan lebih dipengaruhi oleh pergerakan pada sisi permintaan (demand) dibandingkan dari sisi penawaran (supply) seperti yang diformulasikan dalam teori nilai lahan menurut David Ricardo (Evans, 2004). Pergeseran pada sisi *demand* ini merupakan proyeksi dari keuntungan ataupun kegunaan tertinggi yang dapat diperoleh dari suatu aktivitas di atas suatu bidang lahan, sehingga lahan tersebut akan dialokasikan untuk kegunaan yang mampu menghasilkan keuntungan atau nilai kegunaan tertinggi (Balchin, dkk, 2000). Berdasarkan prinsip tersebut maka kenaikan nilai suatu bidang lahan dapat mengindikasikan bahwa lahan tersebut memiliki potensi untuk mengalami perubahan fungsi dari guna lahan yang ada saat ini untuk mengoptimalkan profit ataupun nilai guna dari lahan tersebut.

Pergerakan nilai lahan sendiri dipengaruhi oleh beragam faktor. Alterman (2012) menyebut bahwa pergerakan nilai lahan umumnya disebabkan oleh intervensi publik terhadap ruang. Intervensi tersebut dapat berupa penyediaan infrastruktur publik dan penetapan peraturan terkait tata ruang. Intervensi publik berupa penyediaan infrastruktur, khususnya infrastruktur transportasi,

meningkatkan aksesibilitas dari suatu bidang lahan. Sementara intervensi publik berupa peraturan terkait tata ruang mempengaruhi nilai lahan dari sisi supply (penawaran). Peraturan tata ruang, khususnya yang terkait dengan pengaturan guna lahan, mengalokasikan supply lahan untuk guna tertentu sehingga dapat mempengaruhi nilai lahan (Evans, 2004).

Mengingat pergerakan nilai lahan menentukan kegunaan optimal dari suatu bidang lahan, sehingga pada akhirnya dapat mendorong perubahan guna lahan khususnya di kawasan perkotaan, maka faktor-faktor yang memberikan pengaruh terhadap pergerakan nilai lahan tersebut menjadi satu hal yang penting untuk dikaji. Pergerakan nilai lahan menjadi indikasi dari mekanisme penawaran dan permintaan terhadap aktivitas tertentu yang bekerja di atas suatu bidang lahan. Di samping itu mengingat bahwa pergerakan nilai lahan lebih banyak dipengaruhi oleh intervensi yang dilakukan oleh publik – dalam hal ini pemerintah—terhadap ruang, maka identifikasi terhadap faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan nilai lahan beserta seberapa besar faktor-faktor tersebut berpengaruh dalam pembentukan nilai lahan menjadi relevan. Hal ini terkait juga dengan prinsip bahwa kenaikan nilai lahan tersebut lebih disebabkan oleh intervensi publik ketimbang sebagai hasil dari upaya yang dilakukan oleh pemilik lahan maupun pengembang. Dalam pandangan teori klasik Henry George seperti dikutip dalam Walters (2013), sebagian dari kenaikan nilai lahan tersebut semestinya menjadi hak publik, sehingga semestinya sebagian dari kenaikan nilai lahan tersebut dapat diambil kembali oleh publik (pemerintah) dan dikembalikan kepada publik dalam bentuk penyediaan infrastruktur, atau dikenal dengan konsep *Land Value Capture*.

Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linier berganda untuk menganalisis faktor-faktor pembentuk nilai lahan di kawasan perkotaan. Penggunaan analisis regresi linier berganda untuk menganalisis faktor-faktor pembentuk nilai lahan ini berangkat dari penggunaan teknik Hedonic Price Model (HPM) yang pertama kali dikemukakan oleh Rosen (1974) dan lazim digunakan dalam penilaian properti. Metode ini mengungkapkan faktor-faktor yang secara intrinsik berpengaruh terhadap nilai suatu properti. Metode HPM ini melibatkan variabel independen berupa atribut-atribut fisik maupun non fisik dari properti yang ada di suatu wilayah (Cheshire dan Sheppard, 2004).

Penggunaan HPM untuk menganalisis pengaruh intervensi publik terhadap nilai lahan telah banyak dipraktekkan. Mulley dan Tsai (2016) menggunakan metode ini untuk mengukur seberapa besar kenaikan nilai lahan yang

dihasilkan dari pengembangan Bus Rapid Transit (BRT) Liverpool-Parramatta di Sydney, Australia. Ibeas, dkk (2012) menggunakan metode HPM untuk mengukur dampak dari perubahan lingkungan dan aksesibilitas di Kota Santander, Spanyol. Ibeas, dkk membandingkan empat pendekatan pemodelan statistik untuk menghasilkan model HPM dengan nilai *goodness of fit* tertinggi dan untuk mengatasi problem autokorelasi yang sering muncul dalam penggunaan metode HPM. Dalam kondisi data terkait nilai properti tidak terdokumentasikan dengan baik, Efthymiou dan Antoniou (2013) mendemonstrasikan penggunaan HPM berdasarkan data nilai properti yang ditawarkan kepada publik melalui iklan. Efthymiou dan Antoniou mengambil lokasi studi kasus di Athena, Yunani, dan melakukan penyesuaian nilai properti yang dikumpulkan dengan metode *web-scraping* dari sumber-sumber publik yang tersedia.

Mengingat metode HPM ini membutuhkan input berupa basis data properti yang besar di suatu kawasan, metode ini jarang digunakan di Indonesia. Penelitian terkait dampak dari intervensi publik terhadap lahan lebih dilakukan daripada kuantifikasi dampak intervensi publik atas lahan terhadap nilai lahan. Penelitian sejenis yang pernah dilakukan di Indonesia adalah penelitian terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai jual lahan untuk permukiman di Kota Palu yang dilakukan oleh Fahirah, dkk (2010). Penelitian tersebut menggunakan metode analisis *Relative Rank Index* (RRI) dengan pengambilan data menggunakan kuesioner berupa Skala Likert untuk mengukur faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai jual lahan untuk permukiman di Kota Palu, Sulawesi Tengah.

Penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan ini dilakukan dengan mengambil lokasi studi kasus Kecamatan Ngaglik di Kabupaten Sleman. Lokasi studi kasus dipilih berdasarkan dua pertimbangan utama. Pertama terkait posisi Kecamatan Ngaglik di area transisi antara kawasan perkotaan dan pedesaan. Hal ini membuat Kecamatan Ngaglik menyediakan sumber data yang kaya untuk melakukan perbandingan antar karakteristik lahan yang beragam. Pertimbangan kedua adalah terkait akses terhadap data. Mengingat basis data terkait nilai dan atribut properti di Indonesia belum terdokumentasikan dengan baik, maka data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang dikumpulkan melalui survey di lapangan. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data transaksi lahan yang terjadi di Kecamatan Ngaglik antara tahun 2008-2016. Rentang waktu tersebut dipilih untuk menangkap perubahan fisik dan sosial ekonomi yang terjadi di lokasi penelitian, sehingga dampak dari perubahan

tersebut terhadap nilai lahan di lokasi studi kasus dapat dikuantifikasikan.

2. Metode

Di dalam melakukan analisis terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan di lokasi studi, penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus. Pendekatan studi kasus memungkinkan peneliti untuk memadukan metode kuantitatif dan kualitatif dalam membangun argumen terkait suatu persoalan. Namun demikian metode ini memiliki kelemahan, yakni keterbatasan dalam generalisasi, mengingat kesimpulan yang dihasilkan tidak dapat dilepaskan dari konteks ruang dan waktu (Verschuren dan Doorewaard, 2010). Meskipun level generalisasi yang dihasilkan terbatas, penelitian dengan metode studi kasus ini memiliki kemampuan untuk memberikan petunjuk bagi berlakunya generalisasi dalam skala yang lebih luas bagi kondisi-kondisi yang memiliki konteks sama ataupun mendekati konteks yang dipergunakan di dalam studi kasus (Blatter dan Blume, 2008).

Secara spesifik, penelitian ini menggunakan ragam studi kasus *co-variance case study*. Ragam studi kasus *co-variance* memiliki kemiripan dengan metode *quasi-experimental* yang umum digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen (Blatter dan Blumme, 2008). Yang membedakan keduanya adalah dalam studi kasus ragam *co-variance*, terdapat lebih banyak faktor yang tidak dapat dikontrol oleh peneliti, sesuatu yang menjadi prasyarat bagi penerapan metode *quasi-experiment* (Verschuren dan Doorewaard, 2010).

2.1 Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan untuk melakukan pemodelan statistik ini adalah data nilai transaksi lahan yang ditransaksikan dalam rentang tahun 2008 hingga 2016. Data ini diperoleh melalui survey lapangan, dengan melibatkan 14 makelar tanah yang terlibat dalam proses transaksi tanah dalam rentang waktu tersebut. Metode pengambilan data ini dipilih karena data mengenai nilai transaksi lahan tidak tersedia dan tidak dapat diakses oleh umum. Dari survey lapangan yang dilakukan, terdapat 180 data transaksi lahan di wilayah studi kasus.

Lokasi studi kasus sendiri adalah wilayah Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Wilayah kecamatan ini dipilih karena merupakan wilayah yang berkembang sangat pesat dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir. Kecamatan Ngaglik sendiri berada di sebelah utara Kota Yogyakarta, dan terletak di jalur yang menghubungkan Kota Yogyakarta di bagian selatan dengan kawasan wisata Kaliurang di bagian utara. Terdapat kampus terpadu Universitas Islam Indonesia (UII) di

bagian utara kecamatan Ngaglik. Kampus terpadu UII ini menjadi salah satu magnet pertumbuhan sehingga perkembangan fisik tampak kentara di wilayah di sekitarnya. Berdasarkan dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman 2011-2031, setengah bagian dari Kecamatan Ngaglik didelineasi sebagai bagian dari Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY), dimana pengembangan dengan kepadatan dan intensitas tinggi diijinkan untuk dilakukan di area ini. Wilayah yang termasuk bagian dari KPY meliputi Desa Sariharjo, Sinduharjo, dan Minomartani. Sementara setengah bagian dari Kecamatan Ngaglik berada di luar area KPY, sehingga aktivitas pertanian menjadi aktivitas yang dominan. Bagian dari Kecamatan Ngaglik yang berada di luar area KPY meliputi Desa Sardonoarjo, Sukoharjo, dan Donoharjo.

2.2 Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pemodelan statistik terhadap nilai lahan di lokasi studi kasus dalam rentang waktu antara tahun 2008-2015 sebagai metode analisis untuk memperoleh bukti empiris faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan. Pemodelan statistik ini merupakan metode yang banyak ditempuh untuk membuktikan dampak dari suatu tindakan oleh pemerintah, yang umumnya berupa pembangunan infrastruktur, terhadap nilai lahan. Pemodelan statistik ini berangkat dari asumsi bahwa nilai lahan merupakan hasil kapitalisasi dari berbagai faktor, termasuk ketersediaan infrastruktur publik dan kebijakan terkait penggunaan lahan (Cheshire dan Sheppard, 2004). Nilai lahan ditentukan oleh karakteristik yang secara implisit dimiliki suatu bidang lahan (Rosen, 1974). Penggunaan pemodelan statistik untuk mengukur faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan telah banyak didemonstrasikan oleh penelitian-penelitian terdahulu, seperti yang ditampilkan oleh Chichoine (1981), Ball, dkk (2014), Ibeas, dkk (2012), dan Efthymiou dan Antoniou (2013).

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Model Nilai Lahan

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, nilai lahan disusun oleh karakteristik-karakteristik yang secara implisit membentuk nilai lahan. Karakteristik-karakteristik tersebut meliputi karakteristik fisik dari lahan tersebut, ketersediaan fasilitas pendukung, dan lokasi relative dari lahan tersebut terhadap pusat-pusat kegiatan dan fasilitas-fasilitas publik lainnya. Ketiga karakteristik utama tersebut disusun ke dalam suatu model statistik berbasis Regresi Linier Berganda, untuk menentukan faktor-faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap nilai lahan.

Model yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data harga lahan yang disepakati dalam transaksi jual-beli lahan di lokasi studi kasus sebagai variabel dependen. Harga transaksi digunakan sebagai ukuran untuk nilai lahan mengingat transaksi atas lahan terjadi secara sukarela, dalam artian tidak ada paksaan bagi pembeli maupun penjual untuk menjual lahannya, dan baik penjual maupun pembeli sama-sama

Terdapat beberapa indikator yang digunakan untuk mengukur aksesibilitas lahan-lahan yang ditransaksikan dengan fasilitas-fasilitas sosial dan ekonomi yang ada. Untuk mengukur aksesibilitas lahan terhadap fasilitas sosial, digunakan indikator jarak *euclidean* dari lahan yang ditransaksikan dengan fasilitas Sekolah Dasar dan Perguruan Tinggi. Sementara untuk mengukur aksesibilitas lahan terhadap fasilitas ekonomi, digunakan

Model		Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Beta		
		Std. Error			
1	(Constant)	13.769	.175	78.591	.000
	Lot size	-3.113E-005	-.071	-1.666	.097
	Dummy Developable Land	.442	.247	5.059	.000
	Distance from Elementary School	.228	.065	1.573	.118
	Distance from University	.237	.278	7.022	.000
	Distance from market	-.094	-.052	-1.247	.214
	Distance from Bus Terminal	-.339	-.586	-11.984	.000
	Dummy Road Status	1.157	.396	9.500	.000
	Dummy Road Quality	.253	.143	3.449	.001

Table 1: Hasil Uji Statistik Dengan Regresi Linear Berganda

dalam kondisi *well informed* dalam melakukan transaksi. Kondisi tersebut memenuhi prasyarat yang diajukan oleh Eckert (1990) sehingga dalam kasus ini nilai lahan sama dengan harga lahan. Data yang digunakan sebagai variabel dependen ini telah ditransformasi ke dalam bentuk Natural Logaritma (Ln) agar memenuhi ketentuan uji normalitas.

Variabel penduga yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang membentuk nilai lahan merupakan vektor dari variabel yang merepresentasikan atribut fisik suatu lahan dan atribut aksesibilitas lahan tersebut. Vektor yang merepresentasikan atribut fisik suatu lahan terdiri atas variabel yang menunjukkan ukuran luas lahan serta status penggunaan lahan berdasarkan sertifikat tanah ketika lahan tersebut ditransaksikan. Sementara atribut aksesibilitas mengandung dua hal, yakni kondisi sarana prasarana infrastruktur transportasi di sekitar lahan tersebut serta jarak *euclidean* lahan yang ditransaksikan dengan fasilitas-fasilitas sosial dan ekonomi yang ada di wilayah studi kasus.

Indikasi kondisi sarana prasarana infrastruktur transportasi ditunjukkan oleh variabel boneka (*Dummy Variable*) kelas jalan yang berbatasan langsung dengan bidang lahan serta *dummy variable* kondisi perkerasan jalan. *Dummy variable* sebagai indikator kelas jalan akan bernilai 1 apabila suatu bidang lahan berbatasan langsung dengan jalan dengan status Jalan Provinsi dan akan bernilai 0 apabila sebaliknya. *Dummy variable* sebagai indikator kondisi perkerasan jalan akan bernilai 1 apabila suatu bidang lahan berbatasan langsung dengan jalan dengan kondisi sudah diperkeras dengan aspal, dan akan bernilai 0 apabila sebaliknya.

indikator jarak *euclidean* dari lahan yang ditransaksikan dengan fasilitas pasar tradisional dan terminal bus.

Hasil pemodelan statistik untuk mencari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan dengan menggunakan metode analisis Regresi Linier Berganda dapat dilihat dalam Tabel 1.

Hasil uji *goodness of fit* menunjukkan angka *Adjusted R square* sebesar 0.732. Hal ini menunjukkan bahwa variabel-variabel independen secara bersama-sama memberikan pengaruh sebesar 73,2% terhadap variabel dependen.

3.2 Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Lokasi Studi Kasus

Dari hasil pemodelan statistik di atas, dapat diketahui bahwa terdapat beberapa variabel yang secara signifikan berpengaruh terhadap nilai lahan di lokasi studi kasus. Pada atribut karakteristik fisik, hanya *dummy variable* yang menunjukkan status guna lahan pada saat lahan ditransaksikan yang secara signifikan mempengaruhi nilai lahan. Suatu bidang lahan akan dihargai lebih tinggi apabila lahan tersebut telah berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM) Pekarangan. Hasil ini telah di-*cross check* di lapangan dan keterangan yang diperoleh dari beberapa makelar tanah memperkuat hasil temuan ini. Proses perubahan status guna lahan menjadi SHM Pekarangan sering memakan waktu yang panjang dengan proses yang panjang pula. Hal ini membuat lahan-lahan yang telah berstatus SHM Pekarangan bernilai lebih tinggi. Berdasarkan hasil uji statistik yang telah diinterpretasi, lahan dengan status SHM Pekarangan memiliki nilai 55,5% lebih tinggi dibandingkan lahan dengan status guna lahan lainnya dalam kondisi variabel yang lain nilainya tetap (konstan).

Hasil ini menunjukkan bahwa nilai suatu lahan tidak hanya berarti nilai guna pada saat ini. Sesuai dengan yang diungkapkan oleh Eckert (1990), nilai suatu lahan dapat berarti nilai lahan berdasarkan aktivitas potensial yang mungkin dapat dilakukan di atas suatu bidang lahan. Ketika suatu lahan mendapatkan sertifikat SHM Pekarangan, meskipun saat ini di atas lahan tersebut belum dilakukan aktivitas ekonomi apapun, namun terdapat kemungkinan bahwa di atas lahan tersebut dapat didirikan bangunan yang menjadi tempat untuk menjalankan aktivitas. Temuan ini juga terkait dengan dampak dari intervensi pemerintah terhadap ruang. Ketika pemerintah mengizinkan status guna lahan berubah menjadi SHM Pekarangan, lahan tersebut akan mengalami kenaikan nilai. Kenaikan nilai lahan ini akan mendorong lahan untuk dialokasikan bagi aktivitas yang optimal.

Pada atribut aksesibilitas terhadap fasilitas sosial dan ekonomi, tampak bahwa hanya variabel jarak dari terminal bus dan kampus perguruan tinggi saja yang secara signifikan berpengaruh terhadap nilai lahan. Hasil ini cukup mengejutkan, mengingat ketergantungan terhadap kendaraan pribadi sangat tinggi di lokasi studi kasus. Namun dalam hal variabel jarak dari terminal bus, hasil analisis ini sejalan dengan teori dan studi terdahulu yang ada. Konstanta pada variabel ini bernilai negatif, sehingga semakin jauh jarak dari terminal bus, nilai lahan semakin menurun. Sementara untuk variabel jarak dari kampus perguruan tinggi, hasilnya berlawanan dengan apa yang selama ini menjadi asumsi umum. Konstanta variabel ini bernilai positif, sehingga hasilnya dapat diinterpretasikan sebagai semakin jauh jarak suatu lahan dari kampus perguruan tinggi semakin naik nilainya. Pendapat yang umum adalah nilai lahan bernilai semakin tinggi apabila lahan tersebut berlokasi semakin dekat dengan kampus. Namun hasil analisis ini menunjukkan hasil yang sebaliknya. Fenomena ini pernah diamati oleh Des Rosiers dan Theriault (2006) yang menyebutkan bahwa efek dari keberadaan fasilitas pendidikan terhadap nilai lahan memiliki dua kemungkinan. Keberadaan fasilitas pendidikan dapat memberikan pengaruh positif terhadap nilai lahan khususnya untuk fasilitas pendidikan Sekolah Dasar dan berlaku untuk lahan-lahan yang digunakan untuk hunian atau rumah tinggal. Namun keberadaan fasilitas pendidikan juga dapat menghasilkan eksternalitas negatif berupa kebisingan dan kemacetan, sehingga orang cenderung untuk memilih lokasi-lokasi yang berjauhan dengan fasilitas-fasilitas pendidikan yang ada.

Sementara pada atribut aksesibilitas dalam kaitannya dengan kondisi dan kelas jalan, terlihat bahwa keduanya menunjukkan hasil yang signifikan. Variabel status jalan secara signifikan

berpengaruh terhadap nilai lahan. Hasil interpretasi terhadap model menunjukkan bahwa lahan yang berlokasi di tepi Jalan Provinsi bernilai tiga kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang tidak berbatasan langsung dengan Jalan Provinsi. Sementara lahan yang berbatasan langsung dengan jalan yang telah diperkeras dengan aspal memiliki nilai 28,7% lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang berbatasan langsung dengan jalan yang belum diperkeras dengan aspal.

Dari hasil uji statistik di atas, terlihat bahwa aksesibilitas masih memegang peran penting di dalam pembentukan nilai lahan. Hal ini sejalan dengan apa yang ditemukan oleh Smith dan Gihring (2006) dan Debrezion, dkk (2007) yang menyebutkan bahwa peningkatan aksesibilitas terhadap suatu bidang lahan meningkatkan nilai lahan tersebut. Temuan ini juga sejalan dengan apa yang diungkapkan oleh Walters (2013), Alterman (2012), dan Fainstein (2012), yang menyebutkan bahwa peningkatan aksesibilitas berupa pengembangan jaringan transportasi merupakan faktor yang signifikan dalam mempengaruhi nilai lahan.

3.3 Implikasi Kajian Terhadap Kebijakan Penataan Ruang

Penelitian ini melakukan analisis terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan di lokasi studi kasus di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Faktor-faktor yang berpengaruh utamanya adalah atribut karakteristik fisik dan aksesibilitas lahan terhadap pusat-pusat kegiatan. Dari hasil pemodelan statistik diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa faktor-faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap nilai lahan merupakan faktor-faktor dimana intervensi publik melalui pemerintah berperan di dalamnya. Hal ini menguatkan preposisi klasik yang diajukan oleh Henry George seperti dikutip dalam Walters (2013) bahwa kenaikan nilai lahan lebih banyak disebabkan oleh intervensi publik dibandingkan upaya yang dilakukan oleh pemilik lahan maupun pengembang.

Dalam atribut karakteristik fisik lahan terlihat bahwa faktor ukuran lahan tidak berpengaruh signifikan. Faktor status guna lahan dalam sertifikat lahan adalah atribut karakteristik fisik yang secara signifikan memberikan pengaruh besar bagi kenaikan nilai lahan. Ijin untuk mengubah status guna lahan di dalam sertifikat lahan diberikan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Instrumen perijinan ini merupakan instrumen yang cukup penting di dalam mengendalikan guna lahan, sehingga perijinan untuk mengubah status guna lahan di dalam sertifikat lahan ini perlu dilakukan dengan penuh kehati-hatian.

Efektivitas instrumen pemberian ijin pengeringan tanah ini cukup efektif untuk menahan laju perubahan lahan di lokasi studi kasus. Dari observasi dan wawancara yang dilakukan di lapangan, dijumpai bahwa banyak lahan yang tidak jadi berubah fungsinya dari lahan pertanian karena ijin untuk mengubah status guna lahan tidak diberikan oleh Pemerintah. Upaya pemerintah yang menetapkan area-area sebagai jalur hijau, yang melintasi lahan-lahan pertanian di wilayah Desa Sukoharjo, Sariharjo, dan Sardonoarjo, diikuti dengan ketegasan pemerintah untuk tidak memberikan ijin pengeringan lahan bagi lahan-lahan yang berada di area tersebut.

Pada atribut aksesibilitas, terlihat jelas bahwa upaya peningkatan aksesibilitas yang dilakukan oleh pemerintah dapat secara signifikan mempengaruhi nilai lahan. Infrastruktur transportasi berupa pengembangan transportation hub dan peningkatan kualitas jalan merupakan faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap nilai lahan. Meskipun penggunaan transportasi publik masih belum optimal di wilayah Perkotaan Yogyakarta dan ketergantungan terhadap kendaraan pribadi juga cukup tinggi, namun pasar lahan di lokasi studi kasus memberikan nilai yang tinggi bagi lahan-lahan yang berlokasi dekat dengan terminal bus sebagai satu-satunya transportation hub yang ada di lokasi studi kasus. Sementara peningkatan kualitas jalan meningkatkan aksesibilitas suatu bidang lahan, sehingga orang yang beraktivitas di atas bidang lahan tersebut mendapatkan kesempatan atau akses terhadap aktivitas ekonomi dan sosial yang ada dengan memanfaatkan infrastruktur transportasi yang ada. Kedua infrastruktur transportasi yang secara signifikan mempengaruhi nilai lahan merupakan infrastruktur yang disediakan oleh pemerintah, sehingga bukti empiris yang diperoleh dari penelitian ini memperkuat preposisi bahwa kenaikan nilai lahan lebih banyak disebabkan oleh intervensi publik atas ruang.

Hasil dari kajian ini, yang menunjukkan bahwa nilai lahan lebih banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor yang merupakan bentuk intervensi publik atas lahan, mengandung beberapa implikasi terhadap kebijakan penataan ruang di Indonesia. Pertama, pemahaman mengenai karakteristik pasar lahan diperlukan sebagai pertimbangan di dalam pembuatan kebijakan terkait penataan ruang. Hasil kajian ini yang menunjukkan bahwa lahan-lahan yang berada di pinggir Jalan Provinsi cenderung memiliki nilai tiga kali lipat lebih tinggi dapat dipergunakan sebagai "warning" bagi pemerintah untuk melakukan pengendalian perubahan guna lahan di sepanjang jalur-jalur provinsi. Dengan nilai lahan yang jauh lebih tinggi dibandingkan lahan-lahan yang tidak berbatasan langsung dengan Jalan Provinsi, maka mekanisme pasar

akan mengalokasikan lahan-lahan tersebut untuk kegunaan terbaik oleh stakeholder yang mampu menawar dengan harga tertinggi pula. Ini artinya, lahan-lahan kosong yang berada di sepanjang Jalan provinsi ini berpotensi besar untuk beralih fungsi. Pada lahan-lahan yang berada di area perkotaan, hal ini tentunya tidak akan menjadi persoalan. Namun pada lahan-lahan yang terletak di tepi Jalan Provinsi di luar kawasan perkotaan, perubahan fungsi lahan ini perlu dikendalikan. Perubahan guna lahan pada lahan-lahan di sepanjang jalan provinsi ini dapat mendorong perubahan guna lahan yang masif pula di area di sekitarnya. Perubahan guna lahan di sepanjang jalan provinsi ini perlu dikendalikan agar tidak terjadi *leap-frog development* yang menyebabkan sumber daya lahan yang ada tidak dimanfaatkan secara efektif dan efisien.

Kedua, mengingat bahwa intervensi publik berupa peningkatan aksesibilitas dapat menyebabkan kenaikan harga lahan, maka bukti empiris yang disajikan oleh penelitian ini dapat menjadi dasar argumen bagi penerapan kebijakan *land value capture* yang lebih berkeadilan di wilayah studi kasus pada khususnya dan di wilayah perkotaan Yogyakarta pada umumnya. Sebagai kota yang sedang bertumbuh, pemerintah daerah mendapatkan tanggung jawab yang besar untuk mendayagunakan sumber daya yang dimiliki untuk memenuhi kebutuhan layanan publik dasar di wilayahnya. Seiring dengan pelimpahan tanggung jawab kepada pemerintah di level Kabupaten dan Kota untuk menyediakan layanan dasar bagi warganya, timbul kewajiban bagi pemerintah daerah untuk menyediakan sumber daya baik finansial maupun non-finansial untuk memenuhi tanggung jawabnya tersebut. Selama ini, sama seperti di negara-negara yang sedang berkembang lainnya, nilai lahan sebagai dasar penghitungan pajak atas tanah dan bangunan masih *under-valued* (Smith and Gihring, 2006). Begitu pula yang terjadi di Indonesia, sehingga perolehan Pajak Bumi dan Bangunan masih belum sebanding dengan perkembangan fisik dan aktivitas ekonomi yang terjadi.

Melihat bahwa intervensi publik atas ruang berupa pengembangan infrastruktur transportasi dapat secara signifikan meningkatkan nilai lahan, maka pemerintah dapat mempertimbangkan pemberlakuan *betterment charge* bagi pemilik lahan yang mendapatkan keuntungan berupa kenaikan nilai lahan. Meskipun Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 menegaskan bahwa masyarakat berhak menikmati kenaikan nilai lahan sebagai konsekuensi dari aktivitas penataan ruang, namun berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 disebutkan bahwa lahan juga memiliki fungsi publik yang pemanfaatannya dilakukan untuk sebesar-besarnya kemanfaatan

bagi publik. Maka secara prinsip, pemerintah sebagai representasi publik memiliki hak atas sebagian kenaikan nilai lahan tersebut untuk dipergunakan sebagai sumber pembiayaan bagi pengembangan dan pemeliharaan infrastruktur.

Penerapan kebijakan *land value capture* ini mampu memberikan sumber pembiayaan alternatif bagi pembangunan dan penyediaan layanan dasar di daerah, sehingga daerah dapat perlahan-lahan mengurangi ketergantungannya terhadap dana transfer dari pemerintah pusat. Namun demikian terdapat beberapa prasyarat yang harus dipenuhi agar penerapan kebijakan ini dapat berjalan secara efektif. Pertama, sistem registrasi kepemilikan lahan harus senantiasa disempurnakan. Program Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pendataan kepemilikan bidang lahan yang sedang dijalankan saat ini patut untuk diapresiasi. Program ini menyediakan input yang berharga bagi aktivitas penataan ruang sekaligus penerapan kebijakan *land value capture* ke depannya. Kedua, sistem valuasi nilai lahan perlu untuk diperbaiki. Terdapat berbagai metode valuasi, dan seperti yang telah ditunjukkan oleh penelitian ini, pemerintah dapat memanfaatkan *Hedonic Price Model* (HPM) sebagai metode valuasi nilai lahan, sehingga nilai lahan yang dijadikan sebagai dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan dapat semakin mendekati *market value* dari lahan tersebut.

4. Kesimpulan

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan di wilayah studi kasus, yakni di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan menggunakan metode *Hedonic Price Model* (HPM) Tradisional berbasis analisis regresi linier berganda, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap harga lahan di lokasi studi kasus. Pada atribut karakteristik fisik, hanya status guna lahan yang tertera di dalam sertifikat tanah yang secara signifikan berpengaruh terhadap nilai lahan. Suatu bidang lahan akan bernilai 55,5% lebih tinggi apabila berstatus guna lahan SHM Pekarangan.

Sementara pada atribut aksesibilitas, jarak dari kampus perguruan tinggi, jarak dari terminal bus, kelas jalan, dan jenis perkerasan jalan merupakan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan. Nilai lahan akan lebih tinggi apabila berlokasi semakin jauh dari kampus perguruan tinggi. Hasil yang berkebalikan dengan pandangan umum yang berlaku ini dapat dijelaskan melalui kemungkinan terjadinya eksternalitas negatif yang ditimbulkan dari aktivitas di fasilitas pendidikan, seperti kebisingan dan kemacetan. Sementara temuan berupa pengaruh yang signifikan dari variabel jarak dari terminal bus dan kondisi perkerasan jalan menunjukkan kesesuaian dengan

teori nilai lahan, dimana aksesibilitas menjadi faktor utama yang memberikan pengaruh terhadap nilai lahan. Temuan penelitian ini yang menunjukkan bahwa nilai lahan tiga kali lipat lebih tinggi apabila berlokasi di tepi jalan yang berstatus jalan provinsi merefleksikan karakteristik pasar lahan di wilayah perkotaan Yogyakarta pada umumnya dan di lokasi studi kasus pada khususnya. Melihat hasil dari pemodelan statistik tersebut, terlihat bahwa lahan-lahan yang terdapat di tepi jalan provinsi memiliki kemungkinan lebih besar untuk beralih fungsi lahan mengingat lahan-lahan yang bernilai tinggi tersebut cenderung akan dialokasikan oleh mekanisme pasar lahan untuk aktivitas-aktivitas yang menghasilkan perputaran uang yang tinggi.

Implikasi kajian ini terhadap kebijakan penataan ruang terkait dengan dua hal utama. Pertama, terkait upaya pengendalian alih fungsi lahan. Pemerintah dapat mengoptimalkan instrumen perijinan alih status guna lahan untuk mengendalikan alih fungsi lahan. Sepanjang ijin alih status guna lahan tidak diberikan oleh pemerintah, maka nilai lahan tidak akan meningkat dan kemungkinan bagi lahan tersebut untuk beralih fungsi menjadi lebih kecil. Mekanisme perijinan ini dapat sedari dini mencegah terjadinya alih fungsi lahan, khususnya alih fungsi lahan dari guna lahan pertanian produktif menjadi guna lahan permukiman dan komersial.

Implikasi kedua terkait dengan penerapan kebijakan *land value capture*, untuk menangkap sebagian dari kenaikan nilai lahan yang disebabkan oleh intervensi publik atas ruang untuk dipergunakan bagi penyediaan infrastruktur publik. Penelitian ini menunjukkan bahwa kenaikan nilai lahan lebih banyak dihasilkan oleh intervensi publik yang dilakukan oleh pemerintah atas ruang. Sebagian dari kenaikan nilai lahan tersebut dapat dijadikan sebagai sumber pendapatan bagi pemerintah daerah untuk menyediakan layanan publik sesuai fungsi dan tanggung jawabnya. Dengan meningkatkan kualitas registrasi lahan dan valuasi nilai lahan agar semakin mendekati harga pasar, kebijakan *land value capture* ini mampu menyediakan sumber-sumber pembiayaan pembangunan yang memadai bagi pemerintah daerah.

Sesuai dengan karakteristik kajian dengan metode studi kasus, maka generalisasi yang dihasilkan oleh kajian ini hanya terbatas pada lokasi studi kasus. Namun demikian, kesimpulan yang dihasilkan dapat menyiratkan kemungkinan kesimpulan yang sama juga berlaku di lokasi yang lain dengan kondisi yang serupa dengan lokasi studi kasus. Keterbatasan basis data transaksi lahan menyebabkan penelitian ini mengambil lokasi studi kasus dalam lingkup yang kecil. Ke depannya, seiring dengan kemajuan dalam hal

registrasi bidang lahan dan valuasi lahan yang dilakukan oleh BPN, diharapkan penelitian serupa dapat dikembangkan dengan metode-metode pemodelan yang lebih akurat. Penelitian-penelitian sejenis diharapkan dapat menjadi masukan berharga bagi pemerintah untuk mengambil kebijakan terkait penataan ruang di Kawasan Perkotaan Yogyakarta pada khususnya dan di Indonesia pada umumnya.

Ucapan Terima Kasih

Ucapan terimakasih dihaturkan kepada Lembaga Pengelola Dana Pendidikan (LPDP) yang turut mendukung pendanaan dalam penelitian ini.

Daftar Pustaka

- Alonso, W., 1964. *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press.
- Alterman, R., 2012. *Land-use regulations and property values : the "windfall capture" idea revisited*. Dalam: N. Brooks, K. Donaghy and G. Knaap eds., 2012. *The Oxford handbook of urban economics and planning*. Oxford: Oxford University Press. pp. 755-786.
- Balchin, P. N., Isaac, D. dan Chen, J. 2000. *Spatial structure of urban areas. Spatial structure of urban areas. 2000*. Urban economics a : a global perspective. Basingstoke: Palgrave. pp. 80-122.
- Ball, M., Cigdem, M., Taylor, E. dan Wood, G. 2014. *Urban growth boundaries and their impact on land prices*. Environment and Planning A, 46 pp. 3010-3026.
- Blatter, J. and Blume, T. 2008. *In search of Covariance, Causal mechanisms or Congruence? Towards a plural understanding of Case Studies*. Swiss Political Science Review, 14 (2), pp. 315-356.
- Cheshire, P. dan Sheppard, S. 2004. *Land markets and land market regulation : progress towards understanding*. Regional Science and Urban Economics, 34 (6), pp. 619-637.
- Chicoine, D. L., 1981. *Farmland Values at the Urban Fringe: An Analysis of Sale Prices*. Land Economics, 57 (3), pp. 353-362.
- Debrezion, G., Pels, E. dan Rietveld, P. 2007. *The impact of railway stations on residential and commercial property value: A meta-analysis*. Journal of Real Estate, Finance, Economy, 35 pp. 161-180.
- Des Rosiers, F. dan Thériault, M. 2009. *Mass Appraisal, Hedonic Price Modelling and Urban Externalities: Understanding Property Value Shaping Processes*. Mass Appraisal, Hedonic Price Modelling and Urban Externalities: Understanding Property Value Shaping Processes. 2009. Mass Appraisal Methods. Wiley-Blackwell. pp. 109-147.
- Eckert, Joseph K. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago, Illinois: The International Association of Assessing Officer
- Efthymiou, D. dan Antoniou, C. 2013. *How do transport infrastructure and policies affect house prices and rents? Evidence from Athens, Greece*. Transportation Research Part A, 52 pp. 1-22.
- Evans, A. W., 2004. *Land values, rents and demand. Land values, rents and demand. 2004. Economics, real estate, and the supply of land*. Oxford: Blackwell. pp. 12-29.
- Fahirah, F, Basong, Armin, dan Tagala, Hermansah H. 2010. Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana. Smartek Vol.8 No.4
- Fainstein, S. S., 2012. *Land value capture and justice*. In: G. K. Ingram and Y. Hong eds., 2012. *Value capture and land policies*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. pp. 21-20.
- Ibeas, A., Cordera, R., dell'Olio, L., Coppola, P., et al., 2012. *Modelling transport and real estate values interactions in urban systems*. Journal of Transport Geography, 24 pp. 370-382.
- Mulley, C. dan Tsai, C. H. 11/1/2016. *When and how much does new transport infrastructure add to property values? Evidence from the bus rapid transit system in Sydney, Australia*. Transport Policy, pp. 10/3/2016.
- Pramana, A. Y. E., (Tidak dipublikasikan) *Impact of Land Use Regulation on Land Value*. Rotterdam: Institute for Housing and Urban Development Studies, Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Rosen, S., 1974. *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition*. Journal of Economics, pp. 34-55.
- Smith, J. J. dan Gihring, T. A. 2006. *Financing transit systems through value capture: An annotated bibliography*. American Journal of Economics and Sociology, 65 (3), pp. 751-786.
- Verschuren, P. dan Doorewaard, H. 2010. *Research strategies. Research strategies. 2010. Designing a research project*. The Hague: Eleven International Publishing. pp. 155-186.
- Walters, L. C., 2013. *Land Value Capture in Policy and Practice*. Journal of Property Tax Assessment and Administration, 10 (2), pp. 5-21.
- Yin, R. K., 1981. *The case study crisis: some answers*. Administrative Science Quarterly, 26 (1), pp. 58-65.
- Zhou, J., McMillen, D. P. dan McDonald, J. F. 2008. *Land Values and the 1957 Comprehensive Amendment to the Chicago*

Zoning Ordinance. *Urban Studies*, 45 (8), pp.
1647-1661.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12
tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang
Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031
Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-undang no 26 tahun 2007 tentang
Penataan Ruang



BERITA ACARA KEGIATAN SEMINAR NASIONAL ReTII KE-12 TAHUN 2017

Pada hari ini Sabtu, Tanggal 9 Desember, Tahun 2017 telah dilaksanakan Seminar Nasional Rekayasa Teknologi Industri dan Informasi (ReTII) ke-12, atas :

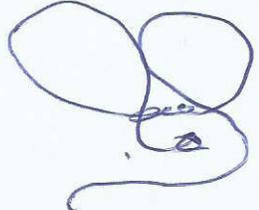
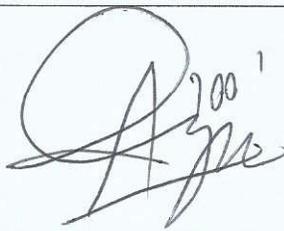
- Nama Pemakalah : A.Yunastiawan Eka Pramana, S.T., M.Sc.
 Judul Makalah : ANALISIS FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP NILAI LAHAN DI KAWASAN PERKOTAAN YOGYAKARTA STUDI KASUS KECAMATAN NGAGLIK, KABUPATEN SLEMAN, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
- Pukul : 13.15 – 13.30
 Bertempat di : Sekolah Tinggi Teknologi Nasional Yogyakarta
 Dengan alamat : Jln. Babarsari, Caturtunggal, Depok, Sleman, DIY
 Ruang : D.13
 Moderator : Drs. Wismoro, M.T
 Notulen : Novi Maulida Ni'mah, S.T., M.T

Susunan Acara Seminar ini dibuka oleh Moderator, diikuti oleh Pemaparan Singkat Hasil Penelitian oleh Pemakalah, Tanggapan (Pertanyaan/Kritik/Saran) dari Peserta Seminar dan Tanggapan Pemakalah, dan ditutup kembali oleh Moderator.

Jumlah Peserta yang hadir : 9 orang (Daftar Hadir Terlampir)

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 9 Desember 2017

Ketua Panitia	Moderator	Pemakalah
 Dr. Ir. Sugiarto, MT	 Drs. Wismoro, M.T	 A.Yunastiawan Eka Pramana, S.T., M.Sc.



NOTULEN
KEGIATAN SEMINAR NASIONAL ReTII KE-12 TAHUN 2017

Pada hari ini Sabtu, Tanggal 9 Desember, Tahun 2017 telah dilaksanakan Seminar Nasional Rekayasa Teknologi Industri dan Informasi (ReTII) ke-12, atas :

- Nama Pemakalah : A. Yunastiawan Eka Pramana, S.T., M.Sc.
 Judul Makalah : ANALISIS FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP NILAI LAHAN DI KAWASAN PERKOTAAN YOGYAKARTA STUDI KASUS KECAMATAN NGAGLIK, KABUPATEN SLEMAN, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
 Pukul : 13.15 – 13.30
 Bertempat di : STTNAS Yogyakarta
 Dengan alamat : Jl. Babarsari, Caturtunggal, Depok, Sleman, DIY
 Ruang : D.13

Pertanyaan/Kritik/Saran	Tanggapan Pemakalah
<p>Masukan : Manfaat penelitian bagi kebijakan pembangunan utk meningkatkan pembangunan → terdapatnya atik kesejahteraan wasy.</p>	<p>Masukan diterima</p>

Yogyakarta, 9 Desember 2017

Ketua Panitia	Moderator	Pemakalah
 Dr. Ir. Sugiarto, MT	 Drs. Wismoro, M.T	 A. Yunastiawan Eka Pramana, S.T., M.Sc.