

## BAB V

### KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

#### 5.1. Kesimpulan

1. Dilihat dari faktor aksesibilitasnya, ada 5 variabel bebas yang signifikan pada taraf kepercayaan 5 persen, yaitu : (1) waktu tempuh yang dibutuhkan ke bank, (2) waktu tempuh yang dibutuhkan ke sekolah dasar, (3) waktu tempuh yang dibutuhkan ke sekolah menengah pertama, (4) waktu tempuh yang dibutuhkan ke sekolah menengah atas, dan (5) biaya transportasi yang dibutuhkan ke Kawasan Malioboro. Hasil temuan ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Siegel (1970) bahwa faktor aksesibilitas dan biaya lokasi (*site cost*) yang diukur dalam kaitannya dengan titik acuan tertentu dalam hal ini adalah pusat bisnis (*central business district atau CBD*) berpengaruh terhadap harga tanah untuk tempat tinggal. Begitu pula dengan pendapat Muth (1978) yang menyatakan bahwa harga tanah merupakan fungsi jarak dengan arah slope yang negatif, dan fungsi tambahan transportasi (*marginal commuting cost function*) menunjukkan arah yang lebih curam (*steeper*) daripada arah fungsi tambahan biaya pergi pulang. Hasil penelitian ini juga mendukung hasil penelitian yang dilakukan oleh Hwang (2004) yang menyatakan bahwa harga tanah akan naik bila disekitar lokasi tanah terdapat fasilitas berupa taman parkir, fasilitas pendidikan, moda transportasi *sub way*, dan beberapa indikator makro ekonomi. Begitupula dengan hasil penelitian dari Debin (1998) yang

menyatakan bahwa harga tanah di perkotaan dipengaruhi oleh jarak ke pusat kota, fasilitas jarak ke jalan, pusat perbelanjaan, dan jarak ke moda transportasi utama di kota tersebut. Akan tetapi dari semua teori dan temuan yang ada, aksesibilitas dari pusat kota diukur hanya dari sisi jarak dan bukan dari sisi waktu tempuh. Hanya Levy (1985) yang secara implisit menyatakan bahwa variabel utama yang menentukan nilai properti berkaitan dengan atribut lokasi yang memiliki berupa aksesibilitas atau jarak dengan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi (*Central Business District*). Menurutnya, perubahan aksesibilitas misalnya, waktu perjalanan ke CBD, atau jarak dengan stasiun kereta bawah tanah digunakan untuk mengukur dampak keberadaan fasilitas transportasi baru. Hasil penelitian ini berbeda dengan hasil penelitian penelitian yang dilakukan oleh Colwell (1999), yang menyatakan bahwa luas tanah sangat berpengaruh terhadap harga tanah perumahan. Dalam penelitian ini, luas tanah tidak berpengaruh terhadap harga tanah perumahan.

2. Berkaitan dengan aksesibilitas yang diukur dari jarak dan waktu tempuh ke pusat kota, seluruh teori lokasi yang dibahas dalam penelitian menyatakan bahwa jarak lokasi tanah ke pusat kota yang mempengaruhi harga tanah, bukan waktu tempuh. Begitu pula dari hasil penelitian yang diacu pada penelitian ini seluruhnya menunjukkan bahwa jarak ke pusat kota yang berpengaruh terhadap harga tanah. Hasil penelitian ini justru menunjukkan bahwa jarak tidak lagi berpengaruh terhadap harga tanah untuk perumahan, akan tetapi justru waktu tempuh yang berpengaruh. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan moda transportasi yang terjadi di perkotaan dan di

*commut to user*

daerah sekitar pusat kota mengakibatkan jarak yang jauh dari pusat kota dapat diatasi dengan moda transportasi yang mempersingkat waktu tempuh daripada lokasi yang dekat pusat kota tetapi mengalami kemacetan. Dengan kata lain, jarak lokasi tanah yang jauh dari pusat kota dan harganya relatif murah, tetapi waktu tempuhnya dapat dipersingkat dengan moda transportasi yang berkembang, lebih baik daripada tanah yang harganya relatif mahal dan berada di dekat pusat kota.

3. Dilihat dari faktor fasilitas, ada 2 variabel bebas yang signifikan pada taraf kepercayaan 5 persen, yaitu : (1) lebar jalan terdekat dengan lokasi tanah, dan (2) lebar jalan utama didekat lokasi. Kedua variabel ini merupakan variabel yang berpengaruh paling besar dalam menentukan harga tanah untuk perumahan. Hasil temuan ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Lewis (2006) yang menyatakan bahwa keberadaan fasilitas jalan berpengaruh dalam mempengaruhi harga tanah di Jakarta. **Begitupula dengan teori sentralitas yang dikemukakan oleh Thunen (1826) yang menyatakan bahwa tanah yang berada dipinggir jalan, harganya akan lebih mahal daripada tanah yang berada jauh dari jalan raya.**
4. Harga rata-rata tanah untuk perumahan yang ada di Kabupaten Sleman adalah Rp. 2.238.509,-. Harga termahal adalah Rp 10.500.000,- yaitu berada di Kecamatan Caturtunggal, sedangkan rata-rata luas tanah untuk perumahan yang ditransaksikan, yang paling luas adalah lokasi tanah untuk perumahan yang berada di Desa Kalitirto yaitu 387 meter per segi, sedangkan rata-rata yang paling kecil adalah 173 meter per segi di Desa Minomartani. Rata-rata

*commit to user*

harga tanah di Kabupaten Sleman, mendekati rata-rata harga tanah untuk perumahan di Kota Yogyakarta yang berkisar antara Rp. 1.000.000,- hingga Rp. 2.000.000,- per meter persegi, sedangkan di Kabupaten Bantul di berkisar antara Rp. 300.000,- per meter persegi sampai dengan Rp. 1.000.000,-, dan di Kabupaten Kulonprogo berkisar Rp. 100.000,- sampai dengan Rp. 500.000,- ribu per meter persegi.

5. Jarak rata-rata lokasi tanah untuk perumahan yang paling dekat ke kawasan Malioboro dari adalah yang berada di Desa Nogotirto yaitu 5.000 meter, sedangkan lokasi tanah yang berada di Desa Tirtoadi merupakan lokasi yang paling jauh dari kawasan kampus UGM, yaitu 20,450 kilometer. Untuk ke fasilitas pasar tradisional jarak rata-rata terdekat adalah 1.000 meter, ke fasilitas bank terdekat adalah 1,7 kilometer, ke fasilitas sekolah dasar adalah 823,42 meter ke fasilitas sekolah menengah pertama adalah sebesar 823,42 meter, ke fasilitas sekolah menengah atas yaitu 5,217 kilometer,
6. Dari konsep CBD yang digunakan dalam penelitian ini, waktu tempuh rata-rata yang dibutuhkan dari lokasi tanah untuk perumahan menuju Kawasan Malioboro adalah selama 17,41 menit, sedangkan menuju Kawasan Kampus UGM adalah selama 14,47 menit.
7. Waktu tempuh rata-rata yang dibutuhkan dari lokasi tanah untuk perumahan, untuk menuju fasilitas pasar adalah selama 5,38 menit, fasilitas bank adalah selama 5,54 menit, menuju fasilitas sekolah dasar adalah selama 3,25 menit, ke sekolah menengah pertama adalah selama 3,72 menit, ke lokasi sekolah menengah atas adalah 6,14 menit.

*commit to user*

8. Rata-rata biaya transportasi yang dibutuhkan dari seluruh lokasi tanah untuk perumahan di Kabupaten Sleman adalah sebesar Rp. 7.565,- untuk mencapai kawasan Malioboro dan sebesar Rp. 7.080,- untuk mencapai kawasan Kampus UGM.
9. Lebar jalan yang paling luas adalah 16 meter yang berada di lokasi tanah untuk perumahan yang berada di Desa Ambarketawang dan lebar jalan tersempit adalah 3 meter. Rata-rata luas jalan terbesar yang terdekat dari lokasi tanah untuk perumahan adalah 16,42 meter yang berada di Desa Sinduadi, sedangkan jalan yang paling kecil adalah jalan yang berada di Desa Sumberadi dengan luas 4,44 meter.
10. Dari hasil pengolahan dengan biplot, diperoleh hasil bahwa di Kabupaten Slema terdapat dua pola perilaku data yang memiliki karakteristik yang sama dari sisi harga tanah untuk perumahan terhadap harga yang mempengaruhinya.

## 5.2. Implikasi

Permasalahan pertanahan berkaitan dengan banyak aspek, misalnya berkaitan dengan kebijakan pemerintah, investasi, dan permasalahan sosial lainnya. Dari kompleksitas permasalahan pertanahan, terutama tanah untuk perumahan, ada beberapa implikasi yang dapat dilakukan berkaitan dengan analisis ini, yaitu:

### 5.2.1. Implikasi Teoritik

1. **Terkait teori lokasi.** Dari hasil temuan dalam penelitian ini terbukti bahwa teori lokasi yang menyatakan bahwa harga tanah sangat dipengaruhi oleh jarak

dari pusat kota tidak terbukti dalam penelitian ini. Teori lokasi yang dikemukakan mulai dari Von Thunen (1826), Teori Zona Konsentrik Burgess (1925), dan Teori pusat kota yang dikemukakan oleh Jhonson (1987) dalam penelitian ini tidak terbukti secara nyata. Jarak tidak lagi berpengaruh signifikan terhadap harga tanah untuk perumahan di Kabupaten Sleman, akan tetapi waktu tempuh yang justru berpengaruh dalam menentukan harga tanah untuk perumahan. Temuan ini mendukung pendapat dari Levy (1985) yang menyatakan bahwa kehandalan waktu tempuh, kehandalan teknologi baru, dan daya tarik orang yang sebagian independen terhadap aksesibilitas.

2. **Terkait pengaruh fasilitas sekolah** terbukti secara signifikan mempengaruhi harga tanah untuk perumahan di Kabupaten Sleman, akan tetapi khusus untuk sekolah dasar, dari hasil temuan dalam penelitian ini berlawanan dengan hipotesis yang dikembangkan. Jarak ke sekolah dasar justru berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap harga tanah untuk perumahan. Jarak dari pusat kota, terutama ke kawasan Kampus UGM dan Kawasan Malioboro bukan merupakan daya tarik dalam menentukan harga tanah untuk perumahan di Kabupaten Sleman. Terkait dengan pemilihan lokasi tanah dan fasilitas pendidikan, faktor kualitas, prestis, dan kesejahteraan penduduk mendorong penduduk untuk memilih sekolah dasar yang waktu tempuhnya jauh dari lokasi perumahan.

### 5.2.2. Implikasi Kebijakan

1. Koefisien waktu tempuh ke sekolah dasar yang justru memiliki koefisien positif menunjukkan bahwa jarak lokasi tanah ke fasilitas pendidikan bukan

*commit to user*

merupakan faktor yang mempengaruhi harga tanah untuk perumahan. Semakin jauh jarak lokasi tanah untuk perumahan terhadap fasilitas pendidikan sekolah dasar yang ada di Kabupaten Sleman, maka semakin tinggi harga tanah untuk perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat justru tidak memilih sekolah dasar yang berada didekat lokasi tanah untuk perumahan di Kabupaten Sleman. Sekolah dasar yang berada di pusat kota dianggap lebih berkualitas dan memiliki prestis daripada sekolah yang dekat dengan lokasi perumahan. Dari data Dinas Pendidikan DI. Yogyakarta, sekolah terbaik menurut nilai Ujian Nasional untuk tingkat sekolah dasar adalah : SD Ungaran, SD Muhammadiyah Sapen, SD Sukonandi, dan SD Jetisharjo. Implikasinya bagi pemerintah adalah bahwa pemerintah perlu mendorong pemerataan kualitas pendidikan, terutama untuk pendidikan pada jenjang sekolah dasar di luar Kota Yogyakarta, terutama di daerah yang jaraknya jauh dari pusat kota sehingga terjadi pemerataan, baik dalam hal lokasi maupun aksesibilitas. Selain itu, penduduk cenderung akan memilih daerah yang memiliki aksesibilitas tinggi ke pusat kota sehingga terjadi ketidakmerataan persebaran penduduk. Ketidakmerataan ini akan semakin mempersulit pemerintah dalam meningkatkan kualitas pendidikan di daerah pinggiran. Masyarakat yang memiliki preferensi dan kemampuan dalam memilih kualitas pendidikan, akan cenderung untuk memilih pendidikan yang berkualitas baik meskipun jaraknya lebih jauh dari lokasi tempat tinggalnya daripada pendidikan yang ada di dekat lokasi tempat tinggalnya yang dianggap kualitasnya tidak lebih baik.

2. Berkaitan dengan besarnya pengaruh lebar jalan terdekat terhadap harga tanah untuk perumahan di Kabupaten Sleman, implikasinya adalah bagi investor dan pengembang. Dalam hal melakukan investasi tanah untuk perumahan, maka pertimbangan lebar jalan terutama lebar jalan terdekat harus dipertimbangkan. Harga tanah perumahan, sangat dipengaruhi oleh ketersediaan jalan di dekatnya, sehingga tanah yang memiliki akses jalan yang lebar akan lebih cepat harganya untuk naik. Bagi pengembang perumahan, perlu menyediakan jalan yang memadai agar harga tanah dan perumahan yang mereka tawarkan lebih tinggi.
3. Perbedaan harga tanah perumahan yang tinggi antara satu desa dengan desa lain dalam satu kabupaten, yang disebabkan karena adanya perbedaan yang signifikan dalam hal fasilitas di sekitar lokasi tanah, biaya transportasi, dan waktu tempuh yang dibutuhkan. Misalnya Harga termahal adalah Rp 10.500.000,- yaitu berada di Kecamatan Caturtunggal. Begitu pula dengan harga rata-rata tanah yang paling mahal yaitu rata-rata Rp 5.100.000,- di Desa Caturtunggal, bila dibandingkan dengan harga tanah yang paling rendah adalah Desa Sumberadi, dengan harga rata-rata Rp 466.667,-. Implikasinya adalah bahwa pemerintah harus meningkatkan fasilitas transportasi dan fasilitas perbankan di daerah-daerah yang jaraknya jauh dari pusat kota, misalnya di Desa Sumberadi, Desa Banyuraden, dan Desa Tridadi. Selain itu, pemerintah juga diharapkan mampu menyediakan dan memperlebar jalan umum, baik jalan desa maupun jalan kabupaten untuk daerah yang memiliki aksesibilitas rendah.

Di sisi lain, penyediaan sarana transportasi umum yang memadai juga diperlukan dalam mengurangi kemacetan di jalan raya.

4. Adanya fenomena penduduk yang memiliki preferensi terhadap kualitas pendidikan terutama untuk sekolah dasar serta memiliki kemampuan daya beli, pada penelitian ini cenderung untuk mendorong proses divergensi arah ke pusat kota dengan fasilitas pendidikannya. Tidak menutup kemungkinan bahwa fasilitas lain yang tadinya dianggap sebagai daya tarik penentu harga tanah untuk perumahan juga akan mengalami proses divergensi sebagaimana fenomena yang terjadi pada orientasi pendidikan sekolah dasar. Hal ini merupakan tantangan bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian sejenis untuk menjawab sejauh mana proses divergensi akan terjadi pula untuk variabel lain, misalnya bank, pasar, pendidikan SMP dan SMA, dan fasilitas jalan yang ada. Dengan adanya fenomena ini, maka tentunya ini akan menjadi sumbangan yang berarti bagi teori lokasi yang selama ini telah berkembang.