

***ANALISIS HEDONIC PRICE LAHAN PERTANIAN  
DI PINGGIRAN KOTA YOGYAKARTA  
(Studi Kasus: Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta)***

**THE HEDONIC PRICE ANALYSIS OF AGRICULTURAL LAND  
OF YOGYAKARTA CITY'S SUBURBS  
(Case Study: Ngaglik District Special Region Of Yogyakarta)**

**SKRIPSI**

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Ilmu Ekonomi  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Oleh:

OCTAFIA AYU PALUPI  
20140430076

**ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2018**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya,

Nama : Octafia Ayu Palupi

Nomor Mahasiswa : 20140430076

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul: “***ANALISIS HEDONIC PRICE LAHAN PERTANIAN DI PINGGIRAN KOTA YOGYAKARTA (Studi Kasus: Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta)***” 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. Apabila ternyata dalam skripsi ini diketahui terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain maka saya bersedia karya tersebut dibatalkan.

Yogyakarta, 14 September 2018

Materai, 6.000,-

Octafia Ayu Palupi  
20140430076

## MOTTO

“Pelajarilah ilmu.  
Barangsiapa mempelajarinya karena Allah, itu taqwa.  
Menuntutnya, itu ibadah.  
Mengulang-ulangnya, itu tasbih.  
Membahasnya, itu jihad.  
Mengajarkannya orang yang tidak tahu, itu sedekah.  
Memberikannya kepada ahlinya,  
Itu mendekatkan diri kepada Tuhan.”  
*(Abusy Syaikh Ibnu Hibban dan Ibu Abdil Barr, Ilya Al-Ghozali, 1986)*

“Banyak hal yang bisa menjatuhkanmu.  
Tapi satu-satunya hal yang benar-benar dapat menjatuhkanmu adalah  
sikapmu sendiri” .  
*(R. A. Kartini)*

“No dream no future, no regret no learning and  
if there is nothing to believe than nothing to achieve.”  
*(Hafid Khoir Maulana)*

## **PERSEMBAHAN**

Penulis persembahkan karya tulis ini untuk kedua orang tua, keluarga besar, seluruh guru dari tingkat sekolah dasar hingga perguruan tinggi, almamater Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, “HIMIE”, dan semua teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

## INTISARI

Pertumbuhan penduduk serta terpusatnya kegiatan ekonomi dan pembangunan di Kota Yogyakarta menyebabkan kebutuhan terhadap lahan meningkat. Akibatnya alih fungsi lahan pertanian terutama sawah ke penggunaan non-pertanian semakin meningkat. Dalam kondisi tersebut sektor pertanian cenderung tersisihkan karena pemanfaatan lahan untuk tujuan industri dan jasa memberikan “*Land Rent*” yang lebih tinggi. Penelitian ini bertujuan mengetahui faktor-faktor lingkungan yang lebih dominan menentukan pembentukan harga lahan sawah menggunakan pendekatan *Hedonic Price* di Kecamatan Ngaglik sebagai akibat dari dorongan permintaan akan lahan. Penelitian dilakukan di lima desa di Kecamatan Ngaglik, data diperoleh dari pemilik lahan sawah yang telah menjual lahan sawahnya dan dialih fungsikan untuk kegiatan non-pertanian sebanyak 56 responden. Dalam proses alih fungsi lahan, harga lahan sawah dari transaksi aktual belum sepenuhnya memperhitungkan karakteristik yang melekat pada lahan sawah. Dari hasil pengujian menggunakan *Regresi Linear Berganda*, harga yang terbentuk hanya dipengaruhi oleh luas lahan, dan faktor lingkungan seperti jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota, sedangkan faktor produktivitas lahan tidak berpengaruh terhadap harga yang terbentuk.

**Kata kunci** : *alih fungsi lahan, hedonic price method*

## ABSTRACT

Population growth, the centralized of economic activities and development in Yogyakarta city causes an demand increase. As a result, agricultural land conversion are increased. In these conditions the agricultural sector tend to lose, because land use for industrial purposes and services give a higher “*land rent*”. This research used to know determinants of agricultural land price using the *hedonic price approach*. The study was conducted in five villages in Ngaglik sub-district, data obtained from the agricultural land owner who sell their land were 56 respondents. In the process of land conversion, the price of agricultural land from real transactions has not been fully accordance the characteristics of agricultural land. From the test result using multiple linear regression, agricultural land price is only affected by the area of land, land distance from main village road, land distance from the market, and land distance from the city center, while the productivity of land factor has no effect.

**Keywords** :*agricultural land conversion, hedonic price method*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah yang berjudul “***Analisis Hedonic Price Lahan Pertanian Di Pinggiran Kota Yogyakarta (Studi Kasus: Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta)***”.

Karya ilmiah ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Topik penulisan yang dipilih diharapkan dapat memberikan masukan bagi pihak pengambil kebijakan dan memberikan ide pengembangan bagi penelitian selanjutnya.

Penyelesaian penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan dukungan berbagai pihak, terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Bapak Rizal Yaya, SE., M.Sc., Ph.D., Ak., CA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.  
Bapak Dr. Imamudin Yuliadi, SE., M.Si. selaku Ketua Program Studi Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, atas bimbingan dan kemudahan selama penulis menyelesaikan studi.
2. Ibu Dr. Endah Saptutyningasih, SE., M.Si. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, masukan dan saran kepada penulis selama proses penulisan.
3. Seluruh dosen program studi Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta atas ilmunya selama masa perkuliahan.
4. Terima kasih tak terhingga kepada Bapak R. Yuwono Djati dan Ibu, serta dua kakak perempuan, terima kasih telah membimbing penulis menjadi seseorang yang hari ini dengan segala moral, karakter, dan nilai-nilai baiknya.

5. Penghargaan penulis sampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman, Pemerintahan Kecamatan Ngaglik dan Pemerintahan Desa di Kecamatan Ngaglik dan seluruh responden yang telah membantu dalam pengumpulan data.
6. Seluruh teman-teman Ilmu Ekonomi angkatan 2014, keluarga besar Himpunan Mahasiswa Ilmu Ekonomi/ HIMIE, keluarga KKN Hibah DIKTI Universitas Muhammadiyah Yogyakarta atas ilmu, pengalaman dan kebersamaan yang menakjubkan.
7. Saudara, kerabat dan sahabat atas dukungan dan doa-doa baiknya.
8. Seluruh pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan dan kemudahan dalam proses penyelesaian tugas akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga Allah selalu melindungi.

Penulis menyadari terdapat banyak kekurangan dalam karya ilmiah ini dan jauh dari kesempurnaan. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar karya ilmiah ini dapat menjadi lebih baik. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Yogyakarta, 14 September 2018

Octafia Ayu Palupi



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
INTISARI.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
Daftar Tabel .....	xiii
Daftar Gambar.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Batasan Masalah Penelitian.....	10
C. Rumusan Masalah Penelitian .....	11
D. Tujuan Penelitian .....	12
E. Manfaat Penelitian .....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Landasan Teori.....	15
1. Sumberdaya Alam dan Pertumbuhan Ekonomi .....	15
2. Faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan .....	17
3. Aspek Ekonomi Sumberdaya Tanah .....	20
4. Nilai Ekonomi Sumberdaya Lahan Sawah .....	23
5. Dampak Alih Fungsi Lahan .....	29
B. Hasil Penelitian Terdahulu .....	31
C. Hipotesis.....	35
D. Kerangka Pemikiran.....	37
BAB III METODE PENELITIAN.....	38

A. Objek dan Subjek Penelitian .....	38
B. Jenis Data .....	39
C. Teknik Pengambilan Sampel.....	39
D. Teknik Pengumpulan Data .....	40
E. Definisi Operasional Variabel Penelitian.....	41
F. Analisa Data .....	42
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	46
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian .....	46
B. Karakteristik Responden .....	51
C. Karakteristik Aktivitas Pertanian .....	54
D. Karakteristik Lahan Sawah .....	55
E. Karakteristik Alih Fungsi Lahan .....	61
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	64
A. Uji Kualitas Instrumen Data .....	64
1. Uji Asumsi Klasik .....	64
B. Uji Hipotesis .....	67
1. Uji Determinasi .....	67
2. Uji Statistik F .....	68
3. Uji Statistik T .....	69
C. Pembahasan.....	76
BAB VI KESIMPULAN, SARAN DAN KETERBATASAN PENELITIAN .....	84
A. Kesimpulan .....	84
B. Keterbatasan Penelitian .....	84
C. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA .....	89
LAMPIRAN.....	92

## Daftar Tabel

Tabel 1.1 Struktur Perekonomian Daerah Atas Dasar Harga Berlaku di Kabupaten Sleman Tahun 2012-2016 .....	2
Tabel 2.1 Hubungan Antar Variabel Bebas Terhadap Variabel Terikat pada Penelitian.....	35
Tabel 3.1 Metode Analisis Data .....	42
Tabel 4.1 Banyaknya Padukuhan, RW, RT per Desa di Kecamatan Ngaglik Tahun 2016.....	48
Tabel 4.2 Banyaknya Penduduk Menurut Jenis Kelamin per Desa di Kecamatan Ngaglik Tahun 2016 .....	49
Tabel 4.3 Luas Wilayah Menurut Jenis Penggunaan Tanah per Desa di Kecamatan Ngaglik Tahun 2016 .....	50
Tabel 5.1 Hasil Uji Normalitas .....	64
Tabel 5.2 Hasil Uji Multikolinearitas .....	65
Tabel 5.3 Hasil Uji Heterokedastisitas.....	66
Tabel 5.4 Hasil Uji Determinasi .....	67
Tabel 5.5 Hasil Uji Statistik F.....	68
Tabel 5.6 Hasil Uji Statistik T .....	70

## Daftar Gambar

Gambar 1.1 Grafik Data Jumlah Penduduk DI Yogyakarta Tahun 2011-2015.....	4
Gambar 1.2 Grafik Laju Alih Fungsi Lahan Sawah di Kecamatan Ngaglik .....	5
Gambar 2.1 Hubungan Antara Pertumbuhan Ekonomi dan Barang Sumberdaya .	16
Gambar 2.2 Hubungan Antara Pertumbuhan Ekonomi dan Persediaan Sumberdaya Alam.....	17
Gambar 2.3 Ilustrasi perbedaan Kesuburan Tanah pada Besarnya <i>Land Rent</i> .....	21
Gambar 2.4 Perbedaan <i>Land Rent</i> Tiga Luas Tanah yang Berbeda Kualitas Lokasi dan Jarak dari Pasar .....	22
Gambar 2.5 Nilai Ekonomi Total Suatu Sumberdaya (Lahan Sawah) .....	28
Gambar 2.6 Kerangka Pemikiran.....	37
Gambar 4.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 .....	47
Gambar 4.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia.....	52
Gambar 4.3 Pendidikan Formal Responden.....	52
Gambar 4.4 Status Pekerjaan Responden.....	53
Gambar 4.5 Lama Menetap Responden di Lokasi .....	54
Gambar 4.6 Keikutsertaan Dalam Aktivitas Pertanian .....	55
Gambar 4.7 Sebaran Lokasi Lahan Sawah yang Dibebaskan.....	56
Gambar 4.8 Luas Lahan Sawah yang Dibebaskan Responden .....	57
Gambar 4.9 Produktivitas Lahan Sawah.....	58
Gambar 4.10 Jarak Lahan dari Jalan Utama Desa .....	59
Gambar 4.11 Jarak Lahan dari Area Perdagangan.....	60
Gambar 4.12 Jarak Lahan dari Pusat Kota.....	61
Gambar 4.13 Pengaruh Harga Lahan pada Keputusan Menjual Lahan Sawahnya .....	62
Gambar 4.14 Pihak Pembeli Lahan Sawah .....	63