

Analisis Hedonic Price Lahan Pertanian Di Pinggiran Kota Yogyakarta

(Studi Kasus: Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta)

Octafia Ayu Palupi

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

email: octafiaap@gmail.com

Abstarct

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*

Pendahuluan

Proses industrialisasi dalam suatu perekonomian sering diartikan sebagai proses pertumbuhan struktur ekonomi. Menurut Tambunan (2001), industrialisasi merupakan tahapan logis dalam proses perubahan struktur ekonomi meskipun pelaksanaannya bervariasi di setiap negara. Sektor industri yang menjadi prioritas dalam pembangunan perekonomian nasional memberikan sumbangan yang lebih dominan pada GDP dibandingkan sumbangan sektor pertanian. Seperti yang terjadi di Kabupaten Sleman, dimana pertumbuhan sektor sekunder dan tersier melampaui pertumbuhan sektor primer. Sektor primer tumbuh 5, 62%; 2, 72%; -4, 46%; 2,25%; 2, 97% berturut-turut selama periode 2012 hingga 2016, dimana kontribusinya selalu menunjukkan penurunan.

Disamping sektor industri, sektor perumahan juga merupakan sektor yang cukup besar dalam penggunaan alih fungsi lahan pertanian. Sektor perumahan berkembang seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin padat dan cenderung terpusat di beberapa wilayah. Selama kurun waktu 2011 hingga 2015 menurut data statistik jumlah penduduk di DI Yogyakarta selalu mengalami

peningkatan. Setiap tahunnya jumlah penduduk di DI Yogyakarta rata-rata meningkat 42.300 jiwa. Keterbatasan lahan di DI Yogyakarta akan mendorong penggunaan lahan di wilayah tepian kota seperti Kabupaten Sleman.

Salah satu wilayah yang terdampak dari pertumbuhan dan pembangunan wilayah kota yakni Kecamatan Ngaglik DI Yogyakarta, dimana luasan lahan sawahnya terus mengalami penyusutan akibat alih fungsi lahan pertanian. Selama tahun 2010-2016 luas lahan di Kecamatan Ngaglik mengalami penyusutan sebesar 22 Ha, dimana luas lahan di tahun 2010 sebesar 1.744 berkurang menjadi 1.722 pada tahun 2016.

Ashari (2003) menyebutkan, alih fungsi lahan sawah ke penggunaan non-sawah dapat terjadi secara langsung maupun tidak langsung. Konversi secara langsung terjadi akibat keputusan pemilik lahan untuk penggunaan lainnya. Konversi langsung didorong oleh motif ekonomi, dimana penggunaan lahan setelah dialih fungsikan memiliki *land rent* (sewa lahan) yang lebih tinggi dibandingkan penggunaan lahan untuk pertanian. Konversi tidak langsung terkait dengan semakin menurunnya kualitas lahan sawah atau rendahnya *income opportunity* (peluang menerima pendapatan) lahan tersebut akibat kegiatan tertentu, misalnya terisolirnya petak-petak lahan sawah dipinggiran perkotaan akibat konversi langsung dari areal sawah di sekitarnya.

Penelitian ini bertujuan mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap nilai sebuah lahan sawah. Metode yang digunakan sebagai penduga parameter untuk melihat hubungan antara harga lahan disuatu wilayah dengan variabel atau karakteristik lahan yang diperkirakan mempengaruhinya yakni dengan model ekonometrik dengan metode harga hedonik (*Hedonic price method*).

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

<i>Nama Peneliti</i>	<i>Metode</i>	<i>Hasil Penelitian</i>
Dahlvik (2017)	<i>Hedonic price model</i>	Variabel atribut alami seperti kualitas tanah dan lokasi geografis berpengaruh pada pembentukan harga lahan pertanian. Variabel struktural jarak lahan dengan area perdagangan berpengaruh negatif.
Jamal (1999)	<i>Hedonic price method</i>	Status lahan, jumlah tenaga kerja yang diserap oleh lahan tersebut, jarak lahan dari saluran tersier, jarak lahan dari jalan dan jarak lahan dari kawasan industri atau perumahan yang berpengaruh nyata terhadap pembentukan harga lahan sawah.

Metodologi Penelitian

Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan merupakan data primer, data yang diperoleh peneliti dari sumber pertama. Untuk memperoleh data tersebut menggunakan pengisian kuesioner dengan bantuan daftar pertanyaan yang terstruktur pada rumah tangga pemilik lahan sawah yang menjual lahan sawahnya.

Penelitian dilakukan di Kecamatan Ngaglik, pada rumah tangga pemilik lahan sawah yang menjual lahan sawahnya dan tidak lagi digunakan untuk kegiatan pertanian dalam kurun waktu satu tahun terakhir yakni tahun 2017.

Teknik Pengambilan Sampel

Untuk memperoleh data primer terlebih dulu menentukan sampel yang digunakan dalam penelitian dengan *purposive sampling*, peneliti menggunakan pertimbangan dalam memilih anggota populasi yang dianggap dapat memberikan informasi yang diperlukan atau unit sampel yang sesuai dengan kriteria tertentu yang diinginkan peneliti. Pengambilan sampel diperoleh berdasarkan persamaan Slovin, ukuran sampel yang digunakan berdasarkan formula Slovin yakni:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Dimana:

n : Ukuran sampel

N : Ukuran populasi

e : Kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang dapat ditolerir (10%).

Analisa Data

Metode *hedonic pricing* (nilai properti) merupakan pendekatan untuk mendapatkan harga barang-barang properti yang dipengaruhi oleh tingkat kualitas lingkungannya.

Analisis terhadap faktor yang berpengaruh terhadap pembentukan harga lahan sawah yang kemudian akan mempengaruhi keputusan rumah tangga pemilik lahan sawah menjual lahannya dalam penelitian ini menggunakan *hedonic price* dengan fungsi persamaan:

Land price = f(land variable, neighbourhood variable)

LP = f(land, NHood)

LP = f(luas, produktivitas, jarak jalan desa, jarak area perdagangan, jarak pusat kota)

Data yang diperoleh akan dianalisis dengan menggunakan *SPSS 16 (statistical package for the social sciences)*, dengan formulasi:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5 + e$$

Dimana:

Y : Harga lahan sawah (Rp/m²)

X₁ : Luas lahan sawah (m²)

X₂ : Produktivitas lahan (kg/m²)

X₃ : Jarak lahan sawah dari jalan utama desa (m)

X₄ : Jarak lahan sawah dari area perdagangan (m)

X₅ : Jarak lahan sawah dari pusat kota (m)

Hasil dan Pembahasan

Penelaahan hubungan harga lahan dengan faktor lingkungan diuji secara statistik dengan regresi linear berganda. Untuk melihat kecocokan model yang mampu menerangkan perbedaan harga lahan akibat pengaruh kondisi lingkungannya dilakukan transformasi Ln terhadap model. Dari hasil transformasi diperoleh data seperti pada Tabel 2 dan Tabel 3.

Tabel 2. Hasil Uji Asumsi Klasik

Uraian/ Variabel	VIF (Variance Inflation Factors)	Sig.
Kolmogrov-Smirnov	-	0,200
Luas lahan	1,257	0,289
Produktivitas lahan	1,077	0,445
Jarak lahan dari jalan utama desa	1,548	0,758
Jarak lahan dari area perdagangan	1,015	0,692
Jarak lahan dari pusat kota	1,399	0,968
Adjusted R Square	-	0,685
ANOVA ^b	-	0,000 ^a

^a) Predictors: (Constant), lnluas, lnprod, lnjalan, lnpasar, lnpuskot

b) Dependent Variabel: Inharga

Uji normalitas dilakukan dengan metode Kolmogrov-Smirnov, uji ketiadaan multikolinearitas melalui nilai *Variance Inflation Factors* (VIF) dan uji ketiadaan heterokedastisitas melalui output regresi antara residual dengan variabel-variabel bebas. Hasil pengujian asumsi klasik pada model transformasi Ln tidak ditemukan pelanggaran asumsi model regresi linear, yakni data tersebar normal, tidak terdapat multikolinearitas dan memenuhi syarat tidak adanya heterokedastisitas.

Tabel 3. Uji Statistik T

Variabel	Koefisien
Konstanta	0,000 ^{***} (16,565)
Luas lahan	0,004 ^{***} (0,110)
Produktivitas lahan	0,572 (-0,042)
Jarak lahan dari jalan utama desa	0,003 ^{***} (-0,095)
Jarak lahan dari area perdagangan	0,042 ^{**} (-0,057)
Jarak lahan dari pusat kota	0,000 ^{***} (-0,282)

Keterangan:

Variabel dependent: LnHarga; () Menunjukkan koefisien Standar Error

* Signifikan pada level 10%; ** Signifikan pada level 5%; *** Signifikan pada level 1%

Harga lahan sawah yang diterima pemilik lahan dalam proses alih fungsi lahan bervariasi antar lokasi. Secara statistik yang berpengaruh terhadap pembentukan harga lahan sawah di desa kasus hanya luas lahan, jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota, sedangkan variabel produktivitas lahan tidak memiliki pengaruh terhadap harga lahan yang terbentuk.

Secara statistik luas lahan berpengaruh terhadap harga lahan sawah dan memiliki koefisien korelasi positif artinya semakin luas, lahan sawah yang dimiliki oleh rumah tangga pemilik lahan sawah maka harga lahan sawah akan semakin tinggi. Pada model *hedonic price*, faktor pembentuk nilai tanah terbagi atas faktor fisik objek, faktor lingkungan dan faktor lokasi. Atribut fisik yang berhubungan dengan nilai tanah menurut Oetomo (2005) adalah dengan melihat luas, lebar sisi depan dan indeks bentuk, menurutnya semakin luas tanah yang akan dijual maka semakin sulit untuk menjual tanah tersebut sehingga nilai tanah

tersebut akan rendah. Penelitian ini hasilnya menunjukkan adanya hubungan positif antara luas lahan dengan harga lahan sawah. Letak lahan di Kecamatan Ngaglik yang berada ditepian Kota Yogyakarta menjadi nilai tambah bagi harga lahan diwilayah tersebut serta dorongan permintaan akan lahan.

Produktivitas lahan tidak berpengaruh terhadap harga lahan sawah. Hasil tersebut bertentangan dengan teori *land rent* dalam Suparmoko (1994), dimana surplus ekonomi dari sumberdaya tanah dapat dilihat dari surplus ekonomi karena kesuburan tanahnya. Produktivitas lahan pertanian bukan merupakan aspek yang diperhitungkan dalam menentukan harga lahan sawah atau nilai lahan pertanian. Lebih jauh, tingginya *land rent* yang diperoleh aktivitas sektor non-pertanian dibandingkan sektor pertanian, rendahnya insentif bertani disebabkan tingginya biaya produksi sementara harga hasil pertanian relatif rendah dan berfluktuasi menjadi faktor penyebab terjadinya alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian.

Jarak lahan sawah dari jalan utama desa berpengaruh terhadap harga lahan sawah dan memiliki koefisien korelasi negatif, artinya semakin dekat jarak lahan dari jalan utama desa maka harga lahan sawah tersebut akan semakin tinggi. Hasil penelitian tersebut sejalan dengan teori *land rent* dalam Suparmoko (1994), selain surplus ekonomi karena kesuburan tanahnya surplus ekonomi dari sumberdaya tanah juga dapat dilihat dari lokasi ekonominya. Semakin dekat jarak lahan sawah dari jalan utama desa maka harga lahan akan semakin tinggi, dimana hal tersebut menunjukkan aksesibilitas dari suatu lahan akan berpengaruh terhadap nilai dan harga jualnya.

Jarak lahan sawah dari area perdagangan berpengaruh terhadap harga lahan sawah dan memiliki koefisien korelasi negatif, artinya semakin dekat jarak lahan dari area perdagangan maka harga lahan sawah tersebut akan semakin tinggi. Hasil penelitian sesuai teori *land rent* dalam Suparmoko (1994), perbedaan kualitas lokasi dari produsen mengakibatkan adanya perbedaan dalam *land rent*. Keberadaan *land rent* yang tinggi tersebut yang disebut oleh Winoto (2005), sebagai faktor ekonomi yang mendorong alih fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian. Selain itu lokasi lahan sawah yang dekat dengan area perdagangan dianggap merupakan lokasi yang cukup baik untuk area pemukiman maupun industri.

Jarak lahan sawah dari pusat kota berpengaruh terhadap harga lahan sawah dan memiliki koefisien korelasi negatif, artinya semakin dekat jarak lahan dari pusat kota maka harga lahan sawah tersebut akan semakin tinggi. Serupa dengan jarak lahan sawah dari area perdagangan dimana surplus ekonomi sumber daya tanah dapat dilihat dari lokasi ekonominya, jarak lahan sawah dari pusat kota juga dapat memberikan surplus ekonomi. Menurut Winoto (2005), faktor

kependudukan, faktor ekonomi dan faktor perilaku *myopic* akan mendorong terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian. Peningkatan jumlah penduduk akan meningkatkan permintaan lahan pemukiman, selain itu peningkatan taraf hidup masyarakat juga merupakan faktor yang menciptakan tambahan permintaan lahan. Pertumbuhan ekonomi juga akan meningkatkan permintaan akan lahan guna pembangunan pabrik serta fasilitas lain yang mendukung. Faktor ekonomi berupa tingginya *land rent* yang diperoleh dari aktifitas non-pertanian, rendahnya insentif bertani serta kebutuhan rumah tangga pemilik lahan yang mendesak menjadi faktor yang mendorong alih fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian. Faktor *myopic* berupa mencari keuntungan jangka pendek yang tidak memperhatikan jangka panjang dan kepentingan nasional secara keseluruhan berupa rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang cenderung mendorong alih fungsi lahan pertanian untuk penggunaan non-pertanian maupun gagalnya fungsi pengendalian tata ruang wilayah.

Kesimpulan dan Saran

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. Dalam proses alih fungsi lahan, harga lahan sawah dari transaksi aktual belum sepenuhnya memperhitungkan karakteristik yang melekat pada lahan sawah. 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.

Untuk menekan laju alih fungsi lahan diperlukan langkah-langkah antara lain, penetapan batasan maksimum lahan yang diijinkan untuk dialih fungsikan. Ketegasan pemerintah dalam menjalankan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah dibuat berupa penentuan kompensasi diluar harga jual terhadap lahan sawah yang akan dialih fungsikan, kompensasi tersebut haruslah memperhitungkan nilai ekonomi sumberdaya lahan yang akan hilang akibat alih fungsi lahan. Penyuluhan berupa nilai ekonomi sumberdaya lahan yang akan hilang akibat alih fungsi lahan serta dampak buruk alih fungsi lahan sawah kepenggunaan lain seperti area pemukiman, area industri dan jasa harus dipahami dengan baik oleh masyarakat, petani dan pemilik lahan sawah. Tidak lagi dapat bertumpu pada bangunan

horizontal, melainkan pembangunan haruslah beralih ke bangunan vertikal agar menghemat penggunaan lahan.

Daftar Pustaka

- Amalia, Sarah, Nur, 2014, Analisis Dampak Ekonomi Dari Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Terhadap Ketahanan Pangan Di Kabupaten Bogor, *Skripsi*, Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Ashari, 2003, “Tinjauan Tentang Alih Fungsi Lahan Sawah ke Non Sawah Dan Dampaknya di Pulau Jawa”, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Volume 21, Nomor 2, Hal 83-98.
- Azadi, H, et. al, 2010, “Agricultural Land Conversion Drivers: A Comparison Between Less Developed, Developing and developed Countries”, *The Netherlands Environmental and Infrastructure Planning*, The Netherlands: University of Groningen.
- Basuki, A.T, Yuliadi, Imamudin, 2015, *Elektronik Data Processing (SPSS 15 dan EVIEWS 7)*, Danisa Media, Yogyakarta.
- Bintoro, I. B, 2015, Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Derah Istimewa Yogyakarta, *Penelitian Prodi*, Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Dahlvik, Mikael, 2017, Determinants of Aricultural Land Prices in Ostrobothnia Finland- A Hedonic Pricing Approach, *Degree Thesis*, Swedish: Swedish University of Agricultural Sciences.
- Deng, Xiangzheng, et. al, 2005, “Cultivated Land Conversion and Potential Agricultural Productivity in China”, *Post-Doctoral Research Fellow*, *Center for Chinese Agricultural Policy*, Chinese Academy of Sciences.
- Febriastuti, 2011, Analisi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Sekitar Bandara Raja Haji Fisabilillah Kepulauan Riau (Kasus: Harga Lahan di Kecamatan Tanjungpinang Timur, Tanjungpinang, Kepulauan Riau), *Skripsi*, Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Fitriyanto, Aris, 2011, Analsis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten, *Tesis*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

- Ikhsan, M, Setiawan, 2006, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan Pada Suatu Properti (Kasus: Perumahan Galaxi Bumi Permai, Surabaya), *Neutron*, Volume 6, Nomor 2, Hal 137-154.
- Iqbal, M, Sumaryanto, 2007, “Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu pada Partisipasi Masyarakat” *Jurnal Analisis Kebijakan Pertanian*, Volume 5, Nomor 2, Hal 167-182.
- Jamal, Erizal, 1999, Analisis Ekonomi Dan Kelembagaan Alih Fungsi Lahan Sawah Ke Penggunaan Non Pertanian Di Kabupaten Karawang Jawa Barat, *Tesis*, Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Lestari, T, 2009, Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani, *Skripsi*, Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Lipscomb, Clifford A, 2007, An Alternative Spatial Hedonic Estimation Approach, *Journal of Housing Research*, Volume 15, Nomor 2, Hal 143-160.
- MS, Soemarno, 2010, *Metode Valuasi Ekonomi Sumberdaya Lahan Pertanian, Bahan Kajian untuk MK Ekonomi Sumberdaya Alam PDIP PPS FPUB*.
- Muhamad, 2008, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Oetomo, 2005, *Pengembangan Model Hedonic Sebagai Alat Untuk Menentukan Jaminan Tanah, Simpoisum Riset Ekonomi II*, Surabaya.
- Pakpahan, A, *et. al*, 1993, “Analisi Kebijaksanaan Konversi Lahan Sawah ke Penggunaan Non-pertanian”, *Jurnal Agro Ekonomi*, Volume 9, Nomor 8, Hal 62-74.
- Pearce D, Moran D, 1994, *The Economic Value of Biodiversity, World Conservation Union, Earthscan Publication*, London.
- Rusdi, Muhamad, 2013, “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga dan Penggunaan Lahan di Sekitar Jalan Lingkar Salatiga”, *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, Volume 9, Nomor 3, Hal 317-329.
- Saptutyningsih, Endah, 2011, “Dampak Erupsi Gunung Merapi Terhadap Nilai Lahan dan Bangunan: Pendekatan *Hedonic Price*”, *Jurnal Sains dan Teknologi Lingkungan*, Volume 3, Nomor 2, Hal 95-107.

- Sugianto, 2004, 'Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah di Sekitar Tempat Pembuangan Akhir Sampah Sitimulyo Kabupaten Bantul', *Jurnal Survey dan Penilaian Properti*, Volume 47.
- Sugiyono, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta.
- Suparmoko, M., 1994, *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis)*, BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta.
- Suparmoko, Maria, R, 2000, *Ekonomika Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis)*, BPFE, Yogyakarta.
- Supriyadi, Anton, 2004, Kebijakan Alih Fungsi Lahan dan Proses Konversi Lahan Pertanian (Studi Kasus di Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur), *Skripsi*, Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Tambunan, Tulus, T.H., 2001, *Transformasi Ekonomi di Indonesia: Teori & Penemuan Empiris*, Jakarta, Salemba Empat (PT Salemba Emban Patria).
- Widjanarko, 2006, *Aspek Pertanahan dalam Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian (Sawah), Prosiding Seminar Nasional Multifungsi Lahan Sawah, Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN*, Jakarta.
- Wijito, Listiyarko, *et. al*, 2012, Penerapan Model *Hedonic* Dalam Penentuan Nilai Tanah Sebagai Referensi Dalam Penilaian Barang Milik Negara dan Harga Limit, *Kajian Akademis BPPK*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Winoto, Joyo, 1995, Ekonomi Lingkungan Hidup dan Sistem Pengendaliannya, *Tesis*, Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- _____, 2005, *Kebijakan Pengendalian Alih Fungsi Tanah Pertanian dan Implementasinya, Prosiding Seminar Penanganan Konversi Lahan dan Pencapaian Pertanian Abadi*, LPMM Institut Pertanian Bogor, Bogor.