

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I           PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Penelitian.....	1
1.1.1. Latar Belakang Formal.....	1
1.1.2. Latar Belakang Material.....	4
1.2. Perumusan Masalah.....	12
1.3. Tujuan Penelitian.....	13
1.4. Kegunaan Penelitian.....	13
1.5. Telaah Pustaka.....	13
1.5.1. Konversi Lahan Pertanian menjadi Lahan Non Pertanian.....	13
1.5.2. Nilai Lahan.....	15
1.5.3. Spekulasi Lahan.....	19
1.5.4. Harga Lahan.....	20
1.5.5. Perubahan Harga Lahan Dan Faktor-faktor Yang mempengaruhi..	20
1.5.6. Klasifikasi Penggunaan Lahan.....	22
1.6. Kerangka Pemikiran.....	23
1.7. Hipotesa.....	27
1.8. Metodologi Penelitian.....	27
1.9. Batasan Operasional.....	33

## BAB II      DESKRIPSI DAERAH PENELITIAN

2.1. Letak, Luas, dan Batas Administrasi.....	35
2.2. Aspek Fisik.....	36
2.2.1. Tinggi Tempat dan Iklim.....	36
2.2.2. Tanah dan Tata Air.....	36
2.3. Aspek Sosial Ekonomi.....	38
2.3.1. Penggunaan Lahan.....	38
2.3.2. Pemilikan Lahan.....	43
2.3.3. Kependudukan.....	44
2.3.4. Fasilitas Pelayanan Umum.....	52
2.3.5. Sistem Transportasi.....	54
2.3.6. Informasi dan Komunikasi.....	57
2.3.7. Bangunan Perumahan dan Perkantoran.....	57

## BAB III      HARGA LAHAN DI DAERAH PENELITIAN

3.1. Harga Dasar Lahan.....	60
3.1.1. Perbedaan Harga Dasar Lahan.....	61
3.1.2. Perubahan Harga Dasar Lahan.....	62
3.1.3. Agihan Harga Dasar Lahan.....	62
3.2. Harga Pasar Lahan (Market Price).....	71
3.2.1. Latar Belakang Penentuan Harga Pasar Lahan.....	71
3.2.2. Perbedaan Harga Pasar lahan.....	88
3.2.3. Perubahan Harga Pasar Lahan.....	94
3.2.4. Agihan Harga Pasar Lahan.....	96
3.3. Penyimpangan Harga Pasar Terhadap Harga Dasar Lahan.....	101

<b>BAB IV</b>	<b>FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN</b>	
4.1.	Hubungan beberapa Faktor Persil Lahan dengan Harga Lahan.....	108
4.1.1.	Hubungan antara Faktor Ukuran Persil dengan Harga Lahan.....	109
4.1.2.	Hubungan antara Faktor Aksesibilitas dengan Harga Lahan.....	109
4.1.3.	Hubungan antara Faktor Kendala Preferensi Pemukiman dengan Harga Lahan.....	110
4.1.4.	Hubungan antara Kondisi Fisik dengan Harga Lahan.....	111
4.2.	Faktor-Faktor Pengaruh terhadap Harga Lahan.....	111
4.2.1.	Pengaruh Faktor Ukuran Persil...	114
4.2.2.	Pengaruh Faktor Aksesibilitas...	115
4.2.3.	Pengaruh Faktor Kendala Preferensi Pemukiman.....	117
4.2.4.	Pengaruh Faktor Kondisi Fisik...	118
4.3.	Faktor-Faktor Dominan yang mempengaruhi Harga Lahan.....	119
4.4.	Penerapan adanya Variasi Harga Lahan di Daerah Penelitian.....	120
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
5.1.	Kesimpulan.....	121
5.2.	Saran-saran.....	122
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>124</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>128</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Jumlah Penduduk Pedesaan dan Perkotaan di Indonesia .....	6
Tabel 1.2.	Perkiraan Harga Lahan di Kodya Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya Tahun 1994.....	10
Tabel 2.1.	Luas Daerah menurut Penggunaan Lahan di Desa Sinduadi 1985-1995.....	39
Tabel 2.2.	Pemilikan Lahan di Desa Sinduadi Tahun 1995.....	43
Tabel 2.3.	Komposisi Penduduk menurut Umur dan Jenis Kelamin di Desa Sinduadi Tahun 1995.....	48
Tabel 2.4.	Jumlah Penduduk menurut Tingkat Pendidikan.....	49
Tabel 2.5.	Penduduk Usia Sekolah di Desa Sinduadi Tahun 1995.....	50
Tabel 2.6.	Penduduk Menurut Jenis Pekerjaan di Desa Sinduadi Tahun 1995.....	50
Tabel 2.7.	Jumlah Penduduk dan Pertumbuhan Penduduk Tahun 1990-1995.....	51
Tabel 2.8.	Kegiatan Perdagangan di Desa Sinduadi Tahun 1995.....	53

Tabel 2.9.	Jenis Rumah di Desa Sinduadi Tahun 1995...	57
Tabel 3.1.	Perbedaan Harga Dasar Lahan menurut Klas Bumi di Desa Sinduadi.....	62
Tabel 3.2.	Perubahan Harga Dasar Lahan Tahun 1990-1991 di Desa Sinduadi.....	64
Tabel 3.3.	Pembelian dan Penjualan Lahan menurut Tingkat Pendidikan di Desa Sinduadi.....	73
Tabel 3.4.	Jenis Pekerjaan Pokok di Desa Sinduadi....	74
Tabel 3.5.	Luas Penguasaan Lahan di Desa Sinduadi....	75
Tabel 3.6.	Jumlah Anak Masih Sekolah di Desa Sinduadi.....	76
Tabel 3.7.	Jumlah Anak Sudah Bekerja di Daerah Penelitian.....	77
Tabel 3.8.	Pembelian dan Penjualan di Desa Sinduadi Tahun 1984-1993+.....	79
Tabel 3.9.	Perubahan Bentuk Penggunaan Lahan di Desa Sinduadi.....	80
Tabel 3.10.	Jenis Perubahan Bentuk Penggunaan Lahan di Desa Sinduadi.....	81
Tabel 3.11.	Alasan Menjual Lahan di Desa Sinduadi Tahun 1984 sampai Tahun 1993+ .....	83

Tabel 3.12.	Alasan Membeli Lahan di Desa Sinduadi Tahun 1984 sampai Tahun 1993+.....	84
Tabel 3.13.	Proses Jual Beli Lahan di Desa Sinduadi Tahun 1984 sampai Tahun 1993+.....	86
Tabel 3.14.	Persepsi Responden terhadap Faktor Penentu Harga Lahan di Desa Sinduadi.....	87
Tabel 3.15.	Persepsi Responden terhadap Faktor Lain Penentu Harga Lahan di Desa Sinduadi.....	88
Tabel 3.16.	Rerata Harga Pasar Lahan (Rupiah/m <sup>2</sup> ) di Desa Sinduadi Tahun 1990.....	89
Tabel 3.17.	Rerata Harga Pasar Lahan (Rupiah/m <sup>2</sup> ) di Desa Sinduadi Tahun 1995.....	89
Tabel 3.18.	Perubahan Rerata Harga Pasar Lahan di Desa Sinduadi Tahun 1990-1995.....	95
Tabel 3.19.	Agihan Rerata Harga Pasar Lahan Tahun 1990 dan Tahun 1995 di Desa Sinduadi.....	97
Tabel 4.1.	Koefisien Korelasi antara Prediktor dengan Kriterium (Y).....	105
Tabel 4.2.	Koefisien Korelasi Berganda.....	112
Tabel 4.3.	Koefisien Regresi dan Uji Signifikansi T.....	113

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	1.1. Hubungan antara Nilai Lahan dan Jarak dari Pusat Kota.....	16
Gambar	1.2. Kurva Lima Penggunaan Lahan yang Disejajarkan.....	17
Gambar	1.3. Jaringan Transportasi berdasarkan pada Jalan Lingkar dan Jalan Radial.....	18
Gambar	1.4. Komponen-komponen Harga Lahan.....	20
Gambar	1.5. Skema Kerangka Pemikiran.....	25
Gambar	1.6. Peta No. 1 Peta Penentuan Sampel.....	30
Gambar	2.1. Peta No. 2 Jumlah Penduduk.....	46
Gambar	2.2. Peta No. 3 Kepadatan Penduduk.....	47
Gambar	2.3. Peta No. 4 Agihan Sarana dan Prasarana...	55
Gambar	2.4. Peta No. 5 Agihan Sarana Pendidikan dan Kesehatan.....	56
Gambar	3.1. Peta No. 6 Agihan Harga Dasar Lahan Tahun 1990.....	68
Gambar	3.2. Peta No. 7 Agihan Harga Dasar Lahan Tahun 1995.....	69

Gambar 3.3. Peta No. 8	Agihan Perubahan Harga Dasar Lahan Tahun 1990-1995.....	70
Gambar 3.4. Peta No. 9	Agihan Harga Pasar Lahan Tahun 1990.....	98
Gambar 3.5. Peta No.10	Agihan Harga Pasar Lahan Tahun 1995.....	99
Gambar 3.6. Peta No.11	Agihan Perubahan Harga Pasar Lahan Tahun 1990-1995.....	100

#### DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Daftar Pertanyaan Studi Harga Lahan Di Daerah Pinggiran Kota (Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman DIY)...	L- 1
Lampiran 2.	Daftar Harga Pasar Lahan (Rupiah/m <sup>2</sup> ) Saat Jual Beli. Tahun 1990, dan 1995.....	L-18
Lampiran 3.	Hasil Analisis Varian.....	L-21
Lampiran 4.	Hasil Analisis Korelasi Sederhana.....	L-32
Lampiran 5.	Hasil Analisis Multiple Regression.....	L-33