UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
PERNYATAAN KEASLIAN iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vi
DAFTAR GAMBAR xii
DAFTAR LAMPIRAN xiii
DAFTAR ISTILAH xiv
INTISARI xv
ABSTRACT xvi
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 11
1.3 Tujuan Penelitian 12
1.4 Manfaat Penelitian 12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 13
2.1 Gambaran Objek Penelitian 13
2.1.1 Profil Kelurahan Donan 13
2.1.2 PT Kilang Pertamina Internasional RU IV Cilacap 14
2.1.3 Rencana Pengadaan Tanah *Buffer Zone* 15
2.2 Tinjauan Pustaka 16
2.2.1 Pengaadaan Tanah untuk Kepentingan umum 16
2.2.2 *Buffer Zone* Fasilitas Industri Berbahaya 18
2.2.3 Komponen Ganti Kerugian Berdasarkan SPI 204 19
2.3 Landasan Teori 19
2.3.1 Teori Kesejahteraan Ekonomi: Dasar Konseptual WTA 19
2.3.2 *Willingness to Accept (WTA)* 21
2.3.3 *Contingent Valuation Method (CVM)* 22
2.3.4 *Teori Place Attachment*: Hubungan Lama Tinggal dengan Nilai WTA 23
2.3.5 Teori *Compensating Differential*: Hubungan Persepsi Risiko dengan Nilai WTA 24

ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.3.6 Nilai Investasi Fisik Bangunan: Hubungan Luas Bangunan dengan Nilai WTA 25
2.3.7 Nilai Pasar dan Nilai Penggantian Wajar 26
2.3.8 *Price Expectation Gap* 27
2.4 Penelitian Terdahulu 29
2.5 Kerangka Konseptual 33
2.6 Kerangka Berpikir 34
2.7 Hipotesis 37
BAB III METODE PENELITIAN 40
3.1 Desain Penelitian 40
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian 41
3.2.1 Lokasi Penelitian 41
3.2.2 Waktu Penelitian 41
3.3 Populasi dan Sampel 42
3.3.1 Populasi 42
3.3.2 Teknik dan Ukuran Sampel 42
3.4 Jenis dan Sumber Data 45
3.4.1 Jenis Data 45
3.4.2 Sumber Data 46
3.5 Definisi Operasional Variabel 47
3.6 Teknik Pengumpulan Data 49
3.6.1 Survei Kuesioner dengan CVM 49
3.6.2 Survei Observasi dan Pengumpulan Data Properti 50
3.7 Instumen Penelitian 50
3.7.1 Uji Validitas Instrumen 50
3.7.2 Uji Reliabilitas Instrumen 51
3.8 Teknik Analisis Data 51
3.8.1 Statistik Deskriptif 52
3.8.2 Estimasi Nilai WTA melalui CVM 52
3.8.3 Analisis Regresi Linear OLS 53
3.8.4 Perhitungan Nilai Ganti Rugi Pengadaan Tanah 55
3.8.5 Analisis Price Expectation Gap 61
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 63

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian 63
4.1.1 Profil Kelurahan Donan 63
4.1.2 Peta Lokasi Penelitian 63
4.1.3 Tata Guna Lahan Kelurahan Donan 64
4.1.4 Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Implikasinya terhadap Lokasi Penelitian 65
4.1.5 Kondisi Eksisting dan Persepsi Masyarakat pada Hasil Wawancara Pendahuluan 66
4.1.6 Identifikasi Objek Penelitian 68
4.1.7 Hasil Uji Instrumen Penelitian 69
4.1.8 Analisis Regresi Linear OLS 71
4.2 Statistik Deskriptif 76
4.2.1 Karakteristik Responden 76
4.2.2 Distribusi Variabel Penelitian 78
4.2.3 Estimasi Nilai WTA melalui *Contingent Valuation Method (CVM)* 80
4.3 Deskripsi Variabel Nilai Penggantian Wajar dan *Price Expectation Gap* 81
4.3.1 Analisis Nilai Kerugian Fisik 81
4.3.2 Analisis Nilai Kerugian Non Fisik 91
4.3.3 Analisis Nilai Penggantian Wajar 94
4.3.4 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 1 99
4.3.5 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 2 103
4.3.6 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 3 107
4.3.7 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 4 111
4.3.8 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 5 114
4.3.9 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 6 117
4.3.10 Analisis *Price Expectation Gap.* 120
4.3.11 Interpretasi *Price Expectation Gap* per Kelompok Lokasi 122
4.3.12 Faktor-Faktor Penjelas *Price Expectation Gap* 123
4.3.13 Implikasi *Price Expectation Gap* terhadap Pengadaan Tanah *Buffer Zone* 124
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 127
5.1 Kesimpulan 127
5.1.1 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai WTA 127

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

5.1.2 Estimasi Nilai *Willingness to Accept* (WTA) Masyarakat..... 128
5.1.3 Estimasi Nilai Penggantian Wajar (NPW) dan *Price Expectation Gap* 129
5.2 Saran 130
5.2.1 Saran Untuk Pemerintah Kelurahan, Kecamatan, dan Panitia Pengadaan Tanah 130
5.2.2 Saran Untuk Masyarakat Terdampak 131
5.2.3 Saran Untuk Peneliti Selanjutnya 131
DAFTAR PUSTAKA 132
Lampiran 135

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.Penelitian Terdahulu 29
Tabel 2.2.Kerangka Berpikir Penelitian 35
Tabel 3.1.Sumber Data 46
Tabel 3.2.Definisi Operasional Variabel 47
Tabel 3.3.Ragam Penilaian Fisik Berbasis SPI 306 55
Tabel 3.4.Ringkasan Teknik Analisis Data 62
Tabel 4.1.Hasil Uji Validitas Instrumen Persepsi Risiko 69
Tabel 4.2.Hasil Uji Reliabilitas Variabel Persepsi *(Cronbach's Alpha)* 70
Tabel 4.7.Uji Multikolinearitas 72
Tabel 4.8.Hasil Estimasi Regresi OLS: Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai WTA 73
Tabel 4.3.Statistik Deskriptif Variabel Kontinyu Responden 77
Tabel 4.4.Statistik Deskriptif Variabel Penelitian 78
Tabel 4.5.Distribusi Frekuensi Nilai WTA Responden 78
Tabel 4.6.Ringkasan Estimasi Nilai WTA melalui CVM 81
Tabel 4.9.Biaya Teknis Bangunan 83
Tabel 4.10.Data Pembanding Penilaian Properti 1 85
Tabel 4.11.Data Pembanding Penilaian Properti 2 86
Tabel 4.12.Data Pembanding Penilaian Properti 3 87
Tabel 4.13.Data Pembanding Penilaian Properti 4 88
Tabel 4. 14 Data Pembanding Penilaian Properti 5 89
Tabel 4.15.Data Pembanding Penilaian Properti 6 90
Tabel 4. 16 Besaran Solatium 92
Tabel 4.17.Biaya PPAT 93
Tabel 4.18.Bunga Masa Tunggu 94
Tabel 4.19.Objek Analisis Nilai Penggantian Wajar 95
Tabel 4.20.Penyesuaian Objek Pembanding Properti 1 100
Tabel 4.21.Nilai Bangunan Objek Penilaian 101
Tabel 4.22.Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 1 102
Tabel 4.23.Penyesuaian Objek Pembanding Properti 2 104
Tabel 4.24.Nilai Bangunan Objek Penilaian 105
Tabel 4. 25 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 2 106
Tabel 4.26.Penyesuaian Objek Pembanding Properti 3 108
Tabel 4.27.Nilai Bangunan Objek Penilaian 109
Tabel 4.28.Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 3 110
Tabel 4.29.Penyesuaian Objek Pembanding Properti 4 112
Tabel 4.30.Nilai Bangunan Objek Penilaian 113
Tabel 4.31.Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 4 113
Tabel 4.32.Penyesuaian Objek Pembanding Properti 5 115

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Tabel 4.33.Nilai Bangunan Objek Penilaian 116
Tabel 4.34.Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 5 116
Tabel 4.35.Penyesuaian Objek Pembanding Properti 6 118
Tabel 4.36.Nilai Bangunan Objek Penilaian 119
Tabel 4.37.Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 6 120
Tabel 4.38.Analisis *Price Expectation Gap* 121
Tabel 4.39.Ringkasan *Price Expectation Gap* Berdasarkan Kelompok Lokasi . 121

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.Kerangka Konseptual 34
Gambar 4.1.Peta Lokasi Pembangunan Kawasan Buffer Zone Kelurahan Donan 64
Gambar 4.2.Lokasi Data Pembanding Properti 1..... 100
Gambar 4.3.Lokasi Data Pembanding Properti 2..... 103
Gambar 4.4.Lokasi Data Pembanding Properti 3..... 107
Gambar 4.5.Lokasi Data Pembanding Properti 5..... 114
Gambar 4.6.Lokasi Data Pembanding Properti 6..... 117

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kuisioner 135
Lampiran 2 Hasil Uji STATA 142
Lampiran 3 Data Responden dan Data Variabel Penelitian 144
Lampiran 4 Hasil Adjustment 146
Lampiran 5 Dokumentasi Penelitian 152