

Implementasi Aturan Minimal Lahan Pemukiman Kawasan Perdesaan Dengan Uji Mann Whitney

Ridayati

Jurusan Teknik Sipil, STTNAS Yogyakarta
Korespondensi : ridayati@gmail.com

ABSTRAK

Kabupaten Sleman adalah salah satu kabupaten yang mengalami perkembangan fisik perkotaan yang pesat. Pertumbuhan ini ditandai dengan peningkatan nilai lahan secara signifikan, khususnya di bagian selatan Kabupaten Sleman yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta, atau yang termasuk sebagai Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) berdasarkan deliniasi kawasan yang tercantum dalam dokumen RTRW Kabupaten Sleman 2011-2031. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi karakteristik lahan yang ditransaksikan di kawasan perdesaan di kecamatan Ngaglik Sleman pada tahun 2008 sampai dengan 2016 berdasarkan peraturan gubernur no 11 tahun 2007 tentang minimum lahan pemukiman. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus dengan bantuan crosstab. Tahap analisis data menguji beda luasan lahan yang ditransaksikan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan menggunakan Mann Whitney.

Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa 113 Lahan perdesaan yang ditransaksikan. Luas lahan yang ditransaksikan di kawasan perkotaan yang memenuhi syarat peraturan gubernur mencapai 89 atau sekitar 78,8%. Menurut uji Mann whitney, terdapat perbedaan yang signifikan antara luas lahan yang ditransaksikan di kawasan perkotaan dan di kawasan perdesaan.

Kata Kunci : Perkembangan fisik, lahan, Anova

ABSTRACT

Sleman is a regency that has been experiencing the rapid urban physical development. This growth is marked by a significant increase in land value, especially in the southern part of Sleman Regency which is directly adjacent to the City of Yogyakarta. This area is the part of the Yogyakarta Urban Conurbation Area based on the delineation of the area listed in the Sleman Regency RTRW document 2011-2031. The purpose of this study was to identify the characteristics of land transacted in rural areas in Ngaglik Sleman sub-district in 2008 to 2016 based on government regulation no 11/2007 concerning the minimum lot size. This study uses the case study approach and cross tab as the analysis tool. The data analysis phase examines the difference in land area transacted in urban areas and rural areas using Mann Whitney.

The results of this study shows that 113 rural land were transacted. The area of land transacted during 2012 – 2016 in urban areas that meets the governor's regulatory requirements reaches 89 or around 78.8%. According to the Mann Whitney test, there is a significant difference between the size of land transacted in urban areas and in rural areas.

Keyword : Physical development, land, Anova

1. PENDAHULUAN

Kabupaten Sleman di Yogyakarta merupakan salah satu kabupaten yang mengalami perkembangan fisik perkotaan yang pesat. Kabupaten yang terletak di sebelah utara Kota Yogyakarta ini mendapatkan imbas yang lebih besar dari perkembangan fisik perkotaan di Yogyakarta dibandingkan dengan kabupaten lainnya yang berada di wilayah DIY. Perkembangan aktivitas pariwisata dan pendidikan menjadi salah satu faktor pemicu pesatnya perkembangan fisik perkotaan di wilayah Perkotaan Yogyakarta.

Perkembangan kawasan perdesaan menjadi perkotaan dipengaruhi beberapa factor [12]. Kabupaten Sleman di Yogyakarta merupakan salah satu kabupaten yang mengalami perkembangan fisik perkotaan yang pesat. Kabupaten yang terletak di sebelah utara Kota Yogyakarta ini mendapatkan imbas yang lebih besar dari penjarangan fisik perkotaan di Yogyakarta dibandingkan dengan kabupaten lainnya yang berada di wilayah DIY. Perkembangan aktivitas pariwisata dan pendidikan menjadi salah satu faktor pemicu pesatnya penjarangan fisik perkotaan di wilayah Perkotaan Yogyakarta. Gejala penjarangan areal kota ini disebut invasi dan proses perembetan kenampakan fisik kota ke arah luar disebut urban sprawl [18].

Pertumbuhan fisik yang pesat di pedesaan ditandai dengan peningkatan nilai lahan secara signifikan, khususnya di bagian selatan Kabupaten Sleman yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta, atau yang termasuk sebagai Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) berdasarkan deliniasi kawasan yang tercantum dalam dokumen RTRW Kabupaten Sleman 2011-2031. Perkembangan fisik suatu kota, dapat mengacu pada teori

difusi atau teori penyebaran/penjalaran yang mempunyai dua model yang masing-masing memiliki maksud yang berbeda [10]. Faktor utama yang sangat menentukan pola perkembangan dan pertumbuhan kota adalah Faktor manusia, Faktor kegiatan manusia, Faktor pola pergerakan[15].

Lahan-lahan yang berada di sekitar kampus, serta di sekitar lokasi pembangunan hotel atau apartemen dianggap memiliki nilai komersial yang tinggi sehingga nilai lahan di sekitar lokasi-lokasi tersebut mengalami lonjakan nilai secara signifikan. Meskipun secara statistik keberadaan kampus tidak signifikan dalam mempengaruhi tingginya nilai lahan [4]. Data yang diperoleh dari Kantor PerLahan Kabupaten Sleman menunjukkan bahwa pembangunan hotel, apartemen, dan perumahan kelas menengah ke atas dapat memicu kenaikan harga lahan di kawasan di sekitarnya. Klasifikasi bagi intervensi terhadap guna lahan yang dilakukan oleh pemerintah dengan menetapkan kebijakan-kebijakan untuk menjaga agar kawasan-kawasan tertentu memiliki kepadatan yang rendah sementara di kawasan lainnya diijinkan untuk tumbuh dengan kepadatan yang tinggi [3]. Kebijakan tersebut diantaranya "*Urban Growth Boundary*" yaitu kebijakan yang mengizinkan kota untuk mengalami perkembangan fisik di area yang berada di dalam *Urban Growth Boundary* (UGB). Kebijakan kedua adalah dengan menerapkan kebijakan yang mensyaratkan adanya pengeluaran ekstra untuk mendirikan bangunan. kebijakan yang ketiga adalah terkait pembatasan tinggi bangunan dan penetapan ukuran lahan minimal.

Pemkab Sleman juga mengeluarkan peraturan bupati No 11/2007 tentang Pengembangan Perumahan. Berdasarkan peraturan bupati setiap kapling perumahan yang dibangun harus terdapat 30 persen luas lahan diluar kawasan resapan air dan 40 persen luas lahan dikawasan resapan air, untuk ruang terbuka. Selain itu luas lahan perumahan dipersyaratkan luas minimal 125 m² untuk kawasan perkotaan dan 300 m² untuk kawasan perdesaan.

Berangkat dari latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengidentifikasi karakteristik lahan yang ditransaksikan di kawasan perdesaan di kecamatan Ngaglik Sleman pada tahun 2008 sampai dengan 2016 berdasarkan peraturan gubernur no 11 tahun 2007.

2. METODE PENELITIAN (10 PT)

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus[21], [1]. Pengumpulan data, dilakukan melalui survei primer dan survei sekunder. Survei primer terdiri dari observasi langsung ke wilayah penelitian dan melakukan wawancara semi terstruktur untuk mendapatkan data yang dibutuhkan. Survei sekunder terdiri dari survei instansional dan survei literatur. Survei instansional dilakukan untuk memenuhi data-data yang diperlukan seperti data sekunder atau data-data yang bersifat pelengkap. Data yang digunakan untuk melakukan pemodelan statistik ini adalah data nilai transaksi lahan yang ditransaksikan dalam rentang tahun 2008 hingga 2016. Data ini diperoleh melalui survey lapangan, dengan melibatkan 14 makelar Lahan yang terlibat dalam proses transaksi Lahan dalam rentang waktu tersebut. Metode pengambilan data ini dipilih karena data mengenai nilai transaksi lahan tidak tersedia dan tidak dapat diakses oleh umum. Dari survey lapangan yang dilakukan, terdapat 180 data transaksi lahan di wilayah studi kasus.

Penelitian ini menggunakan pemodelan statistik terhadap nilai lahan di lokasi studi kasus dalam rentang waktu antara tahun 2008-2015 sebagai metode analisis untuk mengidentifikasi karakteristik luas lahan yang ditransaksikan di kawasan perkotaan menggunakan crosstab.

Tahap analisis data juga menguji beda luasan lahan yang ditransaksikan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan menggunakan uji beda Mann Whitney.

3. HASIL DAN ANALISIS

3.1 Identifikasi karakteristik luas lahan yang ditransaksikan di kawasan perdesaan

Luas Lahan yang ditransaksikan di kawasan perdesaan Ngaglik Sleman meliputi Donoharjo, Sardonoharjo, Sukoharjo. Luas lahan tersebut dibuat dalam distribusi frekwensi dengan lebar klas interval 600 dengan luas Lahan minimum 137 m² dan luas Lahan maksimum 7000 m². Tabel 1 menunjukkan secara rinci jumlah luas Lahan yang ditransaksikan berdasarkan peraturan gubernur no 11/2007.

Tabel 1. luas Lahan yang ditransaksikan berdasarkan peraturan gubernur no 11/2007

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Kurang dari 300 m ²	24	21,2	21,2	21,2
Lebih dari 300 m ²	89	78,8	78,8	100,0
Total	113	100,0	100,0	

Dari table diatas diketahui bahwa luas lahan yang memenuhi syarat pergub no 11/2007 adalah 89 lahan dari 113 lahan yang ditransaksikan atau 78,8 %. Hal ini berarti bahwa peraturan gubernur no 11 tahun 2007 sudah mulai diperhatikan dan ditaati. Tabel dibawah menunjukkan lokasi administrasi lahan yang ditransaksikan.

Tabel 2. Crosstab Luas lahan dengan lokasi administrasi

		Adm_Loc			Total
		Donoharjo	Sardonoharjo	Sukoharjo	Donoharjo
Kategori	137-737	1	14	47	62
	738-1338	1	10	20	31
	1339-1939	0	2	5	7
	1940-2540	0	1	1	2
	2541-3141	0	1	2	3
	3743-4343	0	1	3	4
	4344-4944	0	0	2	2
	5546-6146	1	0	0	1
	6748-7348	1	0	0	1
Total		4	29	80	113

Jumlah Lahan yang ditransaksikan di kawasan perdesaan adalah 113 dengan rincian Sukoharjo paling banyak diperjualbelikan, yaitu sebanyak 80, sedangkan Sardonoharjo sebanyak 29 dan yang terakhir di Donoharjo sebanyak 4. Tabel 3 menunjukkan secara rinci lokasi administrasi kawasan perdesaan berdasarkan peraturan gubernur no 11 tahun 2007.

Tabel 3. lokasi administrasi kawasan perdesaan berdasarkan peraturan gubernur

			Adm_Loc			Total
			Donoharjo	Sardonoharjo	Sukoharjo	
lebih_300	Kurang dari 300 m2	Count	0	3	21	24
		% within lebih_300	,0%	12,5%	87,5%	100,0%
		% of Total	,0%	2,7%	18,6%	21,2%
	Lebih dari 300 m2	Count	4	26	59	89
		% within lebih_300	4,5%	29,2%	66,3%	100,0%
		% of Total	3,5%	23,0%	52,2%	78,8%
Total	Count	4	29	80	113	
	% within lebih_300	3,5%	25,7%	70,8%	100,0%	
	% of Total	3,5%	25,7%	70,8%	100,0%	

Luas lahan yang ditransaksikan di kawasan perdesaan yang memenuhi syarat peraturan gubernur lebih dari 300 m2 mencapai 89 dari 113 atau sekitar 78,8 % dengan rincian 4 di desa Donoharjo dan 26 di desa Sardonoharjo dan 59 di desa Sukoharjo. Sedangkan jumlah lahan yang tidak memenuhi peraturan gubernur sebanyak 24 dengan rincian 3 di Sardonoharjo dan 21 di Sukoharjo. Tabel 4 menunjukkan banyaknya status Lahan yang berupa pekarangan, sawah, letter C. terlihat bahwa paling banyak status lahan yang ditransaksikan adalah Lahan pekarangan.

Tabel 4. Crosstab Luas lahan dengan Status lahan

		Status				Total
		letter C	Pekarangan	Sawah	Tegalan	letter C
Kategori	137-737	0	40	22	0	62
	738-1338	0	17	14	0	31
	1339-1939	1	2	4	0	7
	1940-2540	0	1	1	0	2
	2541-3141	0	0	3	0	3
	3743-4343	0	1	1	2	4
	4344-4944	0	0	2	0	2
	5546-6146	0	0	1	0	1
	6748-7348	0	0	1	0	1
Total		1	61	49	2	113

Dari table diatas terlihat bahwa terdapat 113 Lahan yang ditransaksikan dengan rincian 1 letter c, 61 pekarangan dan 49 sawah serta 2 Lahan tegalan. Luas Lahan dengan kategori luas 84 m² sd 684 m² sebanyak 62 dengan rincian 40 lahan pekarangan dan 22 lahan sawah. Lahan pekarangan merupakan lahan yang paling banyak ditransaksikan. Jumlah lahan yang ditransaksikan pada kategori lahan 684 m² ke atas sebanyak 51 dengan rincian 1 letter c, 21 pekarangan dan 27 Lahan sawah dan 2 Lahan tegalan. Tabel 5 menunjukkan secara rinci status lahan berdasarkan peraturan gubernur no 11 tahun 2007.

Tabel 5. status lahan berdasarkan peraturan gubernur no 11 tahun 2007

			Status				Total
			letter C	Pekarangan	Sawah	Tegalan	
lebih_300	Kurang dari 300 m2	Count	0	18	6	0	24
		% within lebih_300	,0%	75,0%	25,0%	,0%	100,0%
		% of Total	,0%	15,9%	5,3%	,0%	21,2%
	Lebih dari 300 m2	Count	1	43	43	2	89
		% within lebih_300	1,1%	48,3%	48,3%	2,2%	100,0%
		% of Total	,9%	38,1%	38,1%	1,8%	78,8%
Total		Count	1	61	49	2	113
		% within lebih_300	,9%	54,0%	43,4%	1,8%	100,0%
		% of Total	,9%	54,0%	43,4%	1,8%	100,0%

Dari data sampel tersebut terdapat 89 atau 78,8 % lahan yang memenuhi peraturan gubernur yaitu Luas lahan pemukiman perdesaan lebih dari 300 m² yang terbagi dalam 1 letter c, 43 Lahan pekarangan dan 43 Lahan sawah dan 2 Lahan tegalan. Sisanya yaitu 24 atau 21,2 % tidak memenuhi peraturan gubernur berupa Lahan pekarangan.

Tabel 6. Crosstab luas lahan dengan tahun transaksi

		Tahun								Total 2008
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Kategori	137-737	3	2	3	8	15	14	10	7	62
	738-1338	0	1	0	4	7	8	6	5	31
	1339-1939	0	0	0	0	3	1	2	1	7
	1940-2540	0	0	0	1	0	0	1	0	2
	2541-3141	0	0	0	1	0	2	0	0	3
	3743-4343	1	0	1	1	0	1	0	0	4
	4344-4944	0	0	0	0	1	0	0	1	2
	5546-6146	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	6748-7348	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Total		4	3	4	15	26	27	19	15	113

Tabel 6 menunjukkan sampel data per tahun dari transaksi tahun 2008 sampai dengan 2016. Terlihat bahwa pada tahun 2013 jumlah transaksi paling banyak yaitu 27. Sedangkan pada tahun 2009 jumlah lahan yang ditransaksikan hanya 3.

Tabel 7. Lahan yang ditransaksikan menurut tahun transaksi berdasar peraturan gubernur

			Tahun							Total	
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
lebih_300	Kurang dari 300 m2	Count	0	1	1	4	6	6	4	2	24
		% within lebih_300	,0%	4,2%	4,2%	16,7%	25,0%	25,0%	16,7%	8,3%	100,0%
		% of Total	,0%	,9%	,9%	3,5%	5,3%	5,3%	3,5%	1,8%	21,2%
	Lebih dari 300 m2	Count	4	2	3	11	20	21	15	13	89
		% within lebih_300	4,5%	2,2%	3,4%	12,4%	22,5%	23,6%	16,9%	14,6%	100,0%
		% of Total	3,5%	1,8%	2,7%	9,7%	17,7%	18,6%	13,3%	11,5%	78,8%
Total		Count	4	3	4	15	26	27	19	15	113
		% within lebih_300	3,5%	2,7%	3,5%	13,3%	23,0%	23,9%	16,8%	13,3%	100,0%
		% of Total	3,5%	2,7%	3,5%	13,3%	23,0%	23,9%	16,8%	13,3%	100,0%

Table diatas menunjukkan bahwa banyaknya lahan yang ditransaksikan dan memenuhi syarat terdapat 89 (78,8%). Tren nya naik dari tahun 2008 kemudian menurun di tahun 2014 dan 2015. Transaksi tertinggi terjadi pada tahun 2013 yaitu 23,9 %.

3.2. Uji beda luasan lahan yang ditransaksikan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan

Pada uji perbedaan ini, akan diuji kenormalan datanya terlebih dahulu kemudian uji homogenitas. Jika data tidak normal tapi homogen, maka akan digunakan uji mann whitney

Data tidak berdistribusi normal namun hasil [uji homogenitas](#) menggunakan metode Levene's test menunjukkan data memenuhi sifat homogenitas.

Tabel 8. Rata-rata peringkat kelompok perkotaan dan perdesaan

Urban Boundary	N	Mean Rank	Sum of Ranks
Lot size ,00	113	141,31	15968,50
1,00	129	104,14	13434,50
Total	242		

Tabel 8 menunjukkan Mean Rank atau rata-rata peringkat tiap kelompok. Yaitu pada kelompok perdesaan rerata peringkatnya 141,31 lebih tinggi dari pada rerata peringkat kelompok perkotaan, yaitu 104,14 Apakah perbedaan rerata peringkat kedua kelompok di atas bermakna secara statistik atau yang disebut dengan Signifikan?

Tabel 9. Uji Mann Whitney

	Lot size
Mann-Whitney U	5049,500
Wilcoxon W	13434,500
Z	-4,122
Asymp. Sig. (2-tailed)	,000

a Grouping Variable: Urban Boundary

Tabel 9 menunjukkan nilai U sebesar 5049 dan nilai W sebesar 13434. Apabila dikonversikan ke nilai Z maka besarnya -4,122. Nilai Sig atau P Value sebesar 0,000 < 0,05. Apabila nilai p value < batas kritis 0,05 maka terdapat perbedaan bermakna antara dua kelompok atau yang berarti H1 diterima. Hal ini berarti bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara luas lahan yang ditransaksikan di kawasan perkotaan dan di kawasan perdesaan.

4. KESIMPULAN

Data sampel Lahan pemukiman yang ditransaksikan di kecamatan Ngaglik Sleman sebanyak 242 dengan rincian 129 di perkotaan dan 113 di perdesaan. Daerah perkotaan meliputi Desa Minomartani, Desa Sariharjo dan Desa Sinduharjo, sedangkan daerah perdesaan meliputi Desa Donoharjo, Desa Sardonoarjo dan Desa Sukoharjo. Peraturan Gubernur DIY no 11/2007 menyebutkan bahwa luas minimum lahan permukiman di daerah perkotaan adalah 125 m² sedangkan Luas Minimum lahan pemukiman di kawasan perdesaan adalah 300 m².

Luas Lahan yang ditransaksikan di kawasan perdesaan Ngaglik berkisar antara 137 m² sd 7000 m². Luas lahan yang ditransaksikan di kawasan perdesaan yang memenuhi syarat peraturan gubernur mencapai 89 dari 113 atau sekitar 78,8 % dengan rincian 4 di desa Donoharjo dan 26 di desa Sardonoarjo dan 59 di desa Sukoharjo. Menurut uji Mann whitney, terdapat perbedaan yang signifikan antara luas lahan yang ditransaksikan di kawasan perkotaan dan di kawasan perdesaan.

DAFTAR PUSTAKA (10 PT)

- [1] Balchin, P. N., Isaac, D. dan Chen, J. 2000. *Spatial structure of urban areas. Spatial structure of urban areas. 2000.* Urban economics a : a global perspective. Basingstoke: Palgrave.
- [2] Branch, Melville, 1955. Perencanaan kota Komprehensif, pengantar dan penjelasan (terjemahan)
- [3] Brueckner, J. 2006. *Government Land Use Intervention: an Economic Analysis.* Dalam Prosiding 4th Urban Research Symposium. Washington: World Bank
- [4] Catanese, Anthony J. Snyder. James. C 1992. Perencanaan kota Penerbit erlangga. Jakarta.
- [5] Chapin. F. Stuart. Jr. and Kaiser. Edward. J. 1979, urban land use planning, University of illionis Press.
- [6] Cheshire, P. dan Sheppard, S. 2004. *Land markets and land market regulation : progress towards understanding.* Regional Science and Urban Economics, 34 (6)
- [7] Daldjoeni, 1992. Geografi baru, organisasi keruangan dalam teori dan praktek. Penerbit Alumni, bandung.
- [8] Daldjoeni, N. 1998, Geografi Kota dan Desa. Penerbit Alumni, Bandung.
- [9] Ghozali, Imam, 2006. Aplikai Analisis Multivarite dengan SPSS, Cetakan Keempat, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- [10] Hagget, Peter. 1970, Geography, A Modern Synthesis. 3rd Edition, Harper and Row Publisher, London.
- [11] Ihlanfeldt, Keith R. 2007. *The Effect of Land Use Regulation on Housing and Land Price.* Dalam Jurnal Urban Economics vol. 61 (2007) hlm. 420-435.
- [12] Ilhami. 1990, Strategi Pembangunan Perkotaan di Indonesia. Penerbit Usaha Nasional, Surabaya.
- [13] Jayadinata, Johara T. 1992, Tata Guna Lahan dalam Perencanaan Kota dan Wilayah. Penerbit ITB, Bandung.
- [14] Sujarto, Djoko, 1989, faktor sejarah Perkembangan kota dalam perencanaan perkembangan kota. Bandung. Fakultas teknik sipil dan perencanaan bandung.
- [15] Sujarto, Djoko. 1989, Faktor Sejarah Perkembangan Kota Dalam Perencanaan Perkembangan Kota. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB, Bandung.
- [16] Sujarto, Djoko. 1992, Perkembangan Perencanaan Tata Ruang Kota di Indonesia. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB, Bandung.
- [17] Sulaiman, Wahid. 2002. Statistik Non Parametrik Disertai Contoh Pemecahan Dengan SPSS.
- [18] Yunus, Hadi Sabari. 1994, Teori dan Model Struktur Keruangan Kota. Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.
- [19] Yunus, Hadi Sabari. 2000, Struktur Tata Ruang Kota. Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

-
- [20] Tesis Fitri Susanti, Faktor Penyebab Terjadinya Perbedaan Karakteristik Perkembangan Kota Air Molek, Pematang Reba Dan Rengat (Magister Perencanaan Kota dan Daerah (MPKD-UGM Tahun 2003)
- [21] Verschuren, P. dan Doorewaard, H. 2010. *Research strategies. Research strategies*. 2010. *Designing a research project*. The Hague: Eleven International Publishing.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031
Undang-undang no 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang
Undang-undang no 22 tahun 1948 tentang keistimewaan Yogyakarta
Peraturan Bupati Sleman no 11 tahun 2007