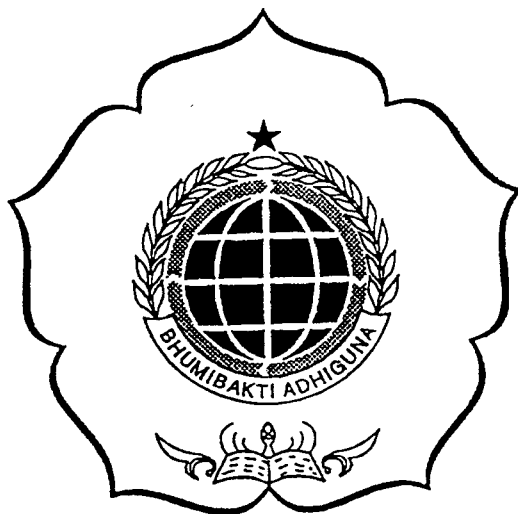


STUDI TENTANG HARGA TANAH DI KECAMATAN SUKOHARJO KABUPATEN SUKOHARJO

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

SISWANDI

NIM : 9651094

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Adanya peningkatan pembangunan mengakibatkan nilai tanah makin tinggi terutama pengaruhnya terhadap harga tanah. Demikian juga di Kecamatan Sukoharjo, hal inilah yang mendorong penulis untuk mengadakan studi tentang harga tanah di wilayah tersebut, dengan tujuan untuk mengetahui seberapa besar perbedaan harga tanah yang berlaku dalam masyarakat dengan yang ditetapkan oleh pemerintah, faktor-faktor apa yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga.

Teknik dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian survey pada sampel penelitian yang telah diambil dengan menggunakan Teknik Combined Sampling pada tiap desa/kelurahan yang telah terjadi transaksi jual beli tanah untuk mendapatkan data primer, sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi terkait sesuai dengan tujuan penelitian.

Untuk mengetahui peran masing-masing variabel yang mempengaruhi harga umum tanah dilakukan dengan teknik analisis regresi berganda dan dilakukan pula uji F dan uji T. Setelah dilakukan pengolahan data dengan paket program SPSS diketahui dengan uji F bahwa secara keseluruhan variabel-variabel penggunaan tanah, status tanah, akses ke jalan arteri, ke jalan lokal, ke terminal, ke pasar, ke pusat pertumbuhan, ke rumah sakit dan ke sekolah di Kecamatan Sukoharjo memberikan kekuatan sumbangan sebesar 53,67 % terhadap harga tanah, sedangkan 46,33 % dipengaruhi oleh faktor lain diluar variabel tersebut. Pengolahan data dengan uji T diketahui bahwa status tanah dan penggunaan tanah memberikan kontribusi yang lemah terhadap harga tanah yaitu sebesar 0 % sehingga status tanah dan penggunaan tanah tidak berpengaruh nyata terhadap harga tanah di Kecamatan Sukoharjo.

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil bahwa antara harga tanah yang berlaku dalam masyarakat terdapat perbedaan yang nyata dengan harga NJOP dan tinggi rendahnya harga tanah dipengaruhi oleh faktor penggunaan tanah, status tanah dan tingkat aksesibilitasnya, seperti jarak ke jalan arteri, jalan lokal, terminal bus, pasar, pusat pertumbuhan, rumah sakit dan sekolah.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR MOTTO	iv
LEMBAR PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Batasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	8
C. Hipotesis	11
D. Batasan Operasional	12
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode	15
B. Daerah	15
C. Jenis dan Sumber Data	15
D. Alat dan Teknik Pengumpulan Data	17

1. Alat Pengumpul Data	17
2. Teknik Pengumpulan Data.....	17
E. Populasi dan Sampel	17
1. Populasi.....	17
2. Sampel.....	18
F. Variabel.....	19
G. Teknik Analisis.....	21
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Kondisi Geografis dan Administrasi.....	27
1. Penggunaan Tanah	28
2. Penduduk	29
B. Jaringan Jalan.....	32
BAB V PENYAJIAN DAN ANALISA DATA	
A. Penyajian Data.....	34
B. Analisa Data Penelitian.....	36
1. Perbandingan Harga Tanah.....	36
2. Bentuk Persamaan Regresi.....	37
3. Analisis.....	42
4. Penolakan Hipotesis Penelitian.....	47
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	51
B. Saran	52

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

B A B I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan modal dasar pembangunan yang mempunyai arti dan fungsi yang sangat strategis dalam mewujudkan tujuan nasional. Tanah berfungsi sebagai sumber daya dan ruang pembangunan.

Dalam menghadapi dinamika pembangunan terjadi ketimpangan mengenai penggunaan tanah. Hal ini disebabkan karena penawaran yang jumlahnya relatif tetap dan permintaan tanah yang semakin bertambah, akibatnya nilai tanah cenderung naik serta munculnya berbagai informasi mengenai harga tanah dari suatu wilayah yang berbeda-beda. Dalam hal ini akan mempengaruhi pihak-pihak yang berkepentingan dengan tanah terutama berkaitan dengan penentuan besarnya ganti rugi tanah, penetapan nilai jual obyek pajak maupun sebagai pertimbangan bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah. Ketidakteraturan informasi harga tanah tersebut terutama pada tanah-tanah yang letaknya strategis, jenis penggunaan tanahnya, serta jenis hak atas tanah yang setiap tahun bahkan setiap saat mengalami perubahan.

Tanah mempunyai sifat multidimensional yaitu sebagai benda yang mempunyai dimensi fisik, ekonomi, sosial budaya dan pertahanan keamanan (Soni Harsono, 1996:33). Dalam dimensi fisiknya terkandung arti bahwa tanah sebagai

Penggunaan dan peruntukan tanah perlu diatur termasuk pengendalian harga tanah agar tidak menyimpang jauh dari jiwa Undang-Undang Pokok Agraria (UU No 5/1960), Pasal 6 menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pada sisi lain menunjukkan bahwa pertambahan penduduk sangat cepat. Dampak dari masalah kependudukan ini antara lain adalah timbulnya persaingan dalam mendapatkan tanah guna mendukung kelangsungan hidupnya, baik untuk lokasi tempat tinggal maupun tempat usaha bagi masyarakat, serta pengadaan sarana dan prasarana sosial khususnya bagi pemerintah. Jumlah penduduk yang besar ini akan menyebabkan terjadinya dinamisasi sosial ekonomi yang cukup tinggi sehingga menuntut ketersediaan tanah yang lebih banyak lagi.

Tanah-tanah yang ada sebagian besar telah berstatus sebagai tanah hak. Masing-masing tanah tersebut juga telah ada penggunaannya sehingga untuk tetap menjamin kelangsungan pembangunan diperlukan kegiatan penyediaan tanah agar dapat menampung kegiatan pembangunan.

Dalam situasi permintaan tanah untuk pembangunan yang sangat tinggi sementara itu harga tanah tergantung dari mekanisme pasar. Diperlukan antisipasi dari otoritas pertanahan. Keterlambatan mengantisipasi dapat menyebabkan munculnya kerugian-kerugian. Bila harga dasar tanah ditetapkan terlalu rendah, maka dalam pengadaan tanah akan terjadi keadaan yang tidak berimbang dalam penetapan ganti

Kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa harga tanah ditentukan atas penaksiran yang beragam. *Pertama* harga tanah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dari kantor Pajak Bumi dan Bangunan ; *Kedua* harga pasar (harga umum) tanah yang merupakan aktualisasi hasil tarik menarik antara penjual dan pembeli dalam suatu transaksi tanah; *Ketiga* harga dasar adalah harga umum setempat atau harga pasaran setempat.

Mengingat beragamnya penaksiran harga tanah pada sebidang tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di suatu wilayah, serta adanya beberapa pihak yang mempunyai tujuan dan persepsi yang beragam dalam menentukan nilai atau harga tanah, mendorong penulis untuk mengadakan penelitian dengan judul : **STUDI TENTANG HARGA TANAH DI KECAMATAN SUKOHARJO KABUPATEN SUKOHARJO PROPINSI JAWA TENGAH.**

B. Rumusan Masalah

Adanya penilaian yang beragam antara berbagai pihak mengenai harga tanah mengakibatkan timbulnya informasi harga tanah yang berbeda-beda pula.

Agar diketahui keterkaitan hubungan yang logis antara harga pasar tanah dengan faktor-faktor yang diduga mempengaruhi, maka rumusan permasalahan yang dapat penulis ajukan adalah :

2. Bagaimana perbandingan harga tanah antara harga NJOP dan harga pasar/harga umum di wilayah Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo ?

C. Batasan Masalah

Harga tanah ditentukan sebagai nilai tengah (rata-rata) antara NJOP dengan harga pasar. Formulasi ini merupakan kompromi yang terjadi dari tarik menarik antara harga pasar yang cenderung tinggi dengan NJOP yang cenderung rendah.

Karena faktor (nilai-nilai) yang berpengaruh terhadap harga tanah tersebut secara umum meliputi jenis penggunaan dan aksesibilitas tanah dan status hak atas tanahnya.

Mengingat kemampuan, waktu dan dana yang terbatas, faktor-faktor tersebut dibatasi pada jenis penggunaan tanah yang meliputi komersial, perumahan dan pertanian serta aksesibilitasnya, seperti jarak tanah terhadap jalan arteri, jalan lokal, terminal bus, pasar, pusat pertumbuhan, rumah sakit dan sekolahan. Faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga tanah dengan memperhatikan pada :

- a. Jenis penggunaan tanah, karena dengan hasil kegiatan di atas tanah akan memberi manfaat bagi pemiliknya dan berpengaruh pada harga tanah.
- b. Status hak atas tanah, yang dapat menentukan perbuatan hukum tertentu bagi pemegang haknya, sehingga dapat menimbulkan pengaruh terhadap harga tanah.

... jarak tanah ke jalan arteri dapat juga

- d. Jarak ke jalan lokal, karena keberadaannya dapat memperlancar jalur hubungan sehingga dapat mempengaruhi harga tanah.
- e. Jarak ke pusat pertumbuhan/fasilitas umum, karena ditempat ini intensitas kegiatan ekonomi cukup tinggi, sehingga tanah disekitar daerah ini dapat diprediksi harganya sangat tinggi.
- f. Jarak ke terminal, ke pasar, ke rumah sakit, dan jarak ke sekolahan dengan aksesibilitas yang strategis mengakibatkan harga tanah akan tinggi.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui :

- a. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo;
- b. Perbandingan harga tanah antara harga NJOP dan harga pasar/harga umum di wilayah Kabupaten Sukoharjo;

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga tanah di Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo.
- b. Untuk pengembangan pengetahuan bidang pertanahan khususnya berkaitan dengan harga tanah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data penelitian dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Secara bersama-sama variabel penggunaan tanah, status tanah, akses ke jalan arteri, akses ke jalan lokal, akses ke terminal bus, akses ke pasar, akses ke pusat pertumbuhan, akses ke rumah sakit dan akses ke sekolahan di Kecamatan Sukoharjo mempunyai pengaruh nyata terhadap harga tanah sebesar 53,67 % dan 46,33 % dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar variabel tersebut.
2. Peran masing-masing variabel dalam mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Sukoharjo dapat di ketahui bahwa :
 - a. Variabel akses ke jalan arteri, ke jalan lokal, jarak ke terminal, jarak ke pusat pertumbuhan, jarak ke rumah sakit berpengaruh nyata terhadap harga tanah, sebagaimana hasil dari analisis uji signifikan T yang menunjukkan keyakinan 95 %.
 - b. Variabel akses terhadap pasar dan akses terhadap sekolahan mempunyai pengaruh yang tidak kuat terhadap harga tanah, hal itu dapat di lihat dari taraf signifikan yang mempunyai nilai signif $F > \alpha = 0,05$.
 - c. Variabel status tanah dan penggunaan tanah kurang berpengaruh nyata terhadap harga tanah.

aran

Atas dasar kesimpulan di atas saran yang dapat penulis berikan sebagai

ikut

Harga tanah berdasarkan NJOP perlu di tinjau kembali sebab dirasa sudah tidak sesuai dengan perkembangan harga tanah yang terjadi di Kecamatan Sukoharjo, dimana masih sering terjadi tanah yang letaknya strategis dan harganya mahal NJOPnya masih rendah, sedang tanah yang harga murah dan letaknya tidak strategis NJOPnya tinggi. NJOP harus di sesuaikan dengan keadaan tanahnya.

Perlu adanya penelitian lebih lanjut terhadap variabel di luar variabel penelitian agar yang 46,33 % faktor-faktor lain yang ikut mempengaruhi harga tanah di Kecamatan Sukoharjo dapat di ketahui secara jelas dan akurat.

Dalam menentukan harga tanah perlu diperhatikan nilai nyata dari tanah yang bersangkutan yang didasarkan pada faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga tanah sehingga di peroleh harga yang representatif, terutama kepekaan terhadap gejolak naiknya harga tanah yang diluar batas kewajaran dari para spekulan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional dengan Penelitian dan Pengembangan Ekonomi Fakultas Ekonomi UGM (1993/1994), *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah*.
- Bambang Tri Cahyo, (1983), *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta:Liberty.
- Boedi Harsono, (1992), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan
- Djoko Suyanto, (1985), *Metode Ramalan Kuantitatif Untuk Perencanaan*, PT Gramedia, Jakarta.
- Herotomo Soemadi, (1993), *Kebijakan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Badan Pertanahan Nasional, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Johara T Jayadinata, (1992), *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Wilayah*, Bandung, ITB
- Masri Singarimbun. dan Sofyan E, (1989), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta : LP3ES.
- Mohammad Nazir, (1989), *Metode Penelitian*, Jakarta : Galia.
- Norman Drapen, dan Harry Smith, (1992), *Analisis Regresi Terapan*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- Soni Harsono, (1994), *Aspek Pertanahan Dalam Tata Ruang dan Pembangunan*, Makalah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Kuliah umum Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sugiarto, (1992), *Tahap Awal dan Analisis Regresi*, Yogyakarta : Andi Opset.
- Sumadi Suryabrata, (1991), *Metode Penelitian*, Jakarta, CV Rajawali.
- Supriyoko, (1989), *Teknik Sampling*, Makalah Dalam Seminar Pendidikan dan Latihan Penelitian Sema FKIP Sarjana Wiayata, Yogyakarta
- Suharsimi Arikunto, (1993), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, PT.Cipta Rineka.
- Zainal Arifin, (1997), *Skripsi Mahasiswa STPN*, Yogyakarta.