

**ZONASI HARGA TANAH DI SEKITAR *RING ROAD* BARAT
KOTA YOGYAKARTA**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

RARIF SETIAWAN

NIM. 02111931

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2006

INTISARI

Zonasi harga tanah merupakan suatu upaya pembuatan zona/wilayah harga pada suatu kawasan berdasarkan pada karakteristik yang dimiliki. Kegiatan ini mengupayakan suatu bentuk informasi harga tanah pada suatu lokasi yang berupa data grafis yang berwujud peta zonasi harga tanah. Tujuan dari penelitian ini yakni untuk mengetahui besarnya perbedaan harga tanah berdasarkan NJOP dengan harga pasar serta untuk mengetahui penyebab perbedaan harga tanah yang dimaksud.

Metode penelitian yang digunakan yakni deskriptif dengan model pendekatan kualitatif. Penelitian dilakukan di sekitar jalan lingkar (*ring road*) barat kota Yogyakarta. Populasi pada penelitian ini adalah seluruh bidang tanah yang berada di sekitar jalan lingkar (*ring road*) barat. Pengambilan data harga tanah dimulai dari simpang empat Demak Ijo sampai simpang empat jalan Wates dengan radius ± 500 meter ke arah barat dan ± 500 ke arah timur. Teknik pengumpulan data adalah teknik wawancara dan dokumentasi. Analisis yang digunakan guna mendapatkan hasil penelitian dan untuk menjawab anggapan dasar yang ada yaitu dengan *pertama* seleksi data yang terkumpul untuk mengetahui data mana yang bisa digunakan untuk pengolahan selanjutnya. *Kedua* kategorisasi data berdasarkan kedekatan sifat data, dan yang *ketiga* adalah membandingkan harga NJOP dengan harga pasar untuk melihat perbedaan antara keduanya.

Hasil penelitian menunjukkan pertama dalam zonasi harga tanah disekitar jalan lingkar (*ring road*) pada dua jenis harga tersebut terdapat variasi, untuk NJOP ada 8 (delapan) kelas harga sedang harga pasarnya terdapat 12 (dua belas) kelas. Dalam pewilayahan harga tersebut menghasilkan zona-zona harga, zona dimaksud yakni : Zona I lokasi terletak di tepi jalan utama yaitu jalan lingkar dan jalan Godean. Zona II lokasi terletak di lapis kedua dari jalan utama baik di sebelah barat dan timur jalan lingkar maupun jalan Godean, zona III lokasi tanah terletak di tepi jalan desa, zona IV lokasi tanah terletak di tepi jalan kecil yang berupa gang. Sedang zona V lokasinya terletak di dalam tanpa ada akses jalan masuk. NJOP dan harga pasar yang terletak di sekitar jalan lingkar (*ring road*) terdapat perbedaan. Perbedaan dapat diketahui dari selisih harga tanah berdasar NJOP dengan harga tanah berdasar harga pasar yang menunjukkan adanya variasi selisih. Selisih antara kedua harga tersebut berjumlah 26 (dua puluh enam). Variasi selisih harga antara harga tanah yang berdasar NJOP dengan harga tanah yang berdasar harga pasar menunjukkan, bahwa di sekitar jalan lingkar (*ring road*) terdapat bermacam-macam penggunaan tanah. Dengan penggunaan tanah yang berbeda-beda akan menyebabkan variasi pada harga tanah, mulai yang terendah sampai yang tertinggi. Faktor-faktor yang menyebabkan banyaknya variasi selisih harga antara lain: infrastruktur, kenyamanan, aksesibilitas, dan lain-lain. Sebagai kesimpulan bahwa harga tanah berdasar NJOP di sekitar jalan lingkar (*ring road*) lebih kecil dibandingkan dengan harga tanah berdasar harga pasar.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran.....	16
C. Anggapan Dasar	17
D. Definisi Operasional.....	17

BAB III METODE PENELITIAN	19
A. Metode Penelitian	19
B. Model Pendekatan	21
C. Jenis Data dan Sumber Data	21
D. Teknik Pengumpulan Data	22
E. Populasi dan Sampel	23
F. Lokasi Penelitian	23
G. Teknik Analisis Data	23
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	26
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	32
A. PENYAJIAN DATA HASIL PENELITIAN	32
B. PEMBAHASAN	44
BAB VI PENUTUP	60
A. KESIMPULAN	60
B SARAN	61
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya kegiatan pembangunan berarti kebutuhan tersedianya tanah juga meningkat, sedangkan luas tanah tetap, sehingga konflik penggunaan dan penguasaan tanah juga berkembang, semakin kompleks dan rumit yang tidak mudah diatasi (Soni Harsono, 1996: 362).

Penyediaan tanah adalah aspek pertanahan yang strategis dalam penyelenggaraan pembangunan secara berkelanjutan. Pembangunan akan berkelanjutan bila penyediaan tanah terselenggara secara berkelanjutan pula. Kegiatan pembangunan terutama pada sektor industri dan perumahan mengakibatkan perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian yang tidak terkendali. Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan baik oleh pemerintah maupun swasta menyebabkan kebutuhan akan tanah meningkat pesat. Pesatnya kebutuhan tanah tidak diimbangi dengan peningkatan jumlah tanah karena tanah sifatnya tetap, sedangkan tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan semakin berkurang, keadaan yang demikian dapat mengakibatkan terjadinya kompetisi terhadap permintaan tanah (Soni Harsono, 1996: 243).

Efisiensi alokasi sumber daya tanah yang terbatas, telah berkembang masalah yang vital dalam pembangunan ekonomi dan sosial. Kebutuhan akan tanah untuk perumahan, pertanian dan industri akan semakin meningkat, sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat cepat akan mempengaruhi ketersediaan tanah, tanah yang terbatas seperti pada saat ini memungkinkan terjadinya masalah baru dalam pengadaan tanah untuk warga masyarakat oleh Negara. Negara melalui Pemerintah mempunyai kewajiban mengatur tempat tinggal mereka serta kebutuhan penunjang hidup mereka. Masalah yang seperti ini tetap harus dipikirkan oleh Pemerintah namun prioritas ditetapkan pada manajemen pertanahan dan sumber daya alam dan lingkungan untuk pembangunan yang berkelanjutan. Pembangunan dan konservasi lingkungan harus dapat berjalan secara harmonis, sehingga memberikan manfaat secara maksimal dan menjamin kualitas kehidupan dan keamanan yang lebih baik pada saat sekarang maupun masa mendatang.

Manfaat dari pembangunan agar dapat menjamin kualitas kehidupan dan keamanan, diperlukan suatu pengelolaan tanah yang efektif dan efisien serta dinamis. Pengelolaan ini dimaksudkan pula untuk mengendalikan harga tanah yang terus meningkat sebagai akibat meningkatnya pembangunan.

Pembangunan yang dilakukan pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bisa dikatakan pesat, diberbagai kabupaten bisa dijumpai masing-masing melakukan pembangunan baik oleh pemerintah daerah sendiri maupun swasta.

Yogyakarta sebagai salah satu provinsi berkembang memperlihatkan sebaran penggunaan tanah yang mengikuti perkembangan kota, dengan didukung pembangunan sarana dan prasarana umum, seperti jaringan jalan, listrik, telekomunikasi, perkantoran dan fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya.

Peningkatan pembangunan di Yogyakarta, akan memberikan dampak positif disatu pihak, dalam arti pembangunan merupakan suatu kemajuan dalam aspek-aspek kehidupan masyarakat, namun dilain pihak kegiatan itu menimbulkan dampak yang negatif pula, dampak tersebut yaitu tuntutan kebutuhan atas tanah yang meningkat. Kondisi ini bisa dijumpai dimana-mana, sebagai contoh dibangunnya *ring road* barat, *ring road* atau jalan lingkar fungsinya sebagai jalan, berguna sebagai sarana pendukung transportasi dan akses perekonomian. *Ring road* dengan fungsinya sebagai jalan maka akan berpengaruh terhadap permintaan terhadap tanah. *Ring road* memberikan kemudahan dalam distribusi kebutuhan ekonomi bagi masyarakat Yogyakarta akibat dari itu permintaan tanah disekitarnya menjadi meningkat, terbukti dengan tumbuhnya bangunan-bangunan

disekitarnya, diantaranya adalah pertokoan, pabrik dan perusahaan jasa lainnya.

Kenaikan harga tanah di Yogyakarta sebagian besar bukan hanya dari upaya para pemilik tanah akan tetapi disebabkan oleh banyaknya pembangunan yang dilakukan Pemerintah maupun swasta. Pembangunan sarana dan prasarana di wilayah Yogyakarta seperti pembangunan Terminal Giwangan, Plaza Ambarukmo, pembangunan pusat grosir di sekitar *ring road* utara dan lain-lain. Akibat pembangunan ini bisa dirasakan bahwa kenaikan harga tanah di Yogyakarta relatif cepat berubah (fluktuatif). Selain dirasakan relatif cepat kenaikan harga tanahnya, para pelaku ekonomi khususnya yang berhubungan dengan jual beli juga merasakan sulitnya untuk memprediksi harga dikemudian hari, oleh karena itu unsur-unsur subyektifitas antara penjual dan pembeli sangat mendominasi dalam mekanisme pasar tanah.

Selain penyebab diatas, kenaikan harga tanah yang relatif cepat di Yogyakarta juga disebabkan faktor-faktor yang lain, seperti yang ditulis (Ridhwan Suharie, 2004: 53) antar lain:

1. Jarak ke pusat perdagangan

Semakin dekat lokasi tanah ke pusat perdagangan maka harga tanah akan meningkat.

2. Luas Tanah

Luas tanah akan berpengaruh positif terhadap harga tanah, dimana semakin luas tanah maka harga tanah akan meningkat.

3. Kualitas Jalan terdekat

Semakin baik kualitas jalan, maka harga tanah juga akan meningkat.

4. Status Kepemilikan

Harga tanah akan semakin tinggi jika tanah tersedia sudah bersertifikat dengan status hak milik.

Empat faktor diatas beserta sebab-sebab yang lain, akan senantiasa mempengaruhi perkembangan harga tanah di Yogyakarta pada umumnya. Begitu juga pada khususnya disekitar *ring road* barat, harga tanah juga bervariasi mulai dari harga yang rendah sampai yang tinggi, berdasarkan prasurey yang penulis lakukan harga pasaran terendah di pinggir *ring road* barat adalah Rp. 600.000,00/meter dan yang tertinggi Rp. 2.000.000,00/meter. Baik yang harga rendah maupun yang tinggi, merupakan suatu perkembangan harga yang cepat pula jika dibandingkan harga sebelumnya pada lokasi yang sama.

Jalan lingkar (*ring road*) barat mulai dibangun pada tahun 1991 dan mulai dioperasikan pada tahun 1992, keberadaanya merupakan penentu atau kunci utama guna pembangunan lebih lanjut karena fungsinya sebagai jalan. Melihat harga dasar tanah di sekitar *ring road* barat berdasar pada data kantor pelayanan PBB Kabupaten

Sleman, menunjukkan perbedaan harga yang sangat besar, sebagai contoh di perempatan Demak Ijo harga per meter berdasar harga pasar sebesar Rp. 2.000.000,00 sedangkan harga berdasar NJOP sebesar Rp. 335.000,00 .

Keadaan yang demikian menjadikan penulis berinisiatif untuk melakukan penelitian, guna mengetahui seperti apa harga tanah di sekitar *ring road* barat, dengan judul penelitian:

" ZONASI HARGA TANAH DI SEKITAR *RING ROAD* BARAT KOTA YOGYAKARTA ".

Diharapkan dapat memberikan informasi dalam rangka pengambilan keputusan bagi penentuan dan pengendalian harga tanah pada provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat perbedaan harga antara harga tanah berdasar NJOP dengan harga tanah berdasarkan harga pasar di sekitar *ring road* barat Yogyakarta?
2. Apa yang menyebabkan perbedaan antara harga tanah berdasarkan NJOP dengan harga tanah berdasarkan harga pasar?

C. Pembatasan Masalah

Untuk mengoptimalkan penelitian dan didasarkan pada keterbatasan kemampuan, maka penulis melakukan pembatasan sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan hanya terbatas pada data NJOP dan harga pasar tanah di desa Banyuraden pada tahun 2006,
2. Lingkup pendataan diambil kurang lebih 500 meter ke arah barat dan 500 meter ke arah timur dimulai dari perempatan Demak Ijo sampai jalan Wates.

D. Tujuan Penelitian

Penelitian ini penulis lakukan dengan tujuan antara lain:

1. Untuk mengetahui besarnya perbedaan harga tanah berdasar NJOP dengan harga tanah berdasarkan harga pasar di sekitar *ring road* barat Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui penyebab perbedaan antara harga tanah berdasarkan NJOP dengan harga tanah berdasarkan harga pasar.

E. Kegunaan Penelitian

Dengan penelitian ini, penulis berharap bahwa hasilnya dapat digunakan antara lain:

1. Sebagai bahan masukan atau informasi bagi *stakeholder* untuk melakukan transaksi tanah dengan tenang, aman dan adil.

2. Bisa digunakan sebagai bahan pertimbangan atau rujukan bagi peneliti berikutnya dengan tema yang sejenis.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Perbedaan Harga Tanah Berdasar NJOP dengan Harga Tanah Berdasar Harga Pasar

- a. Bahwa harga tanah berdasar NJOP dengan harga tanah berdasar harga pasar terdapat perbedaan, perbedaan itu diwujudkan dengan adanya selisih antara kedua jenis harga tersebut.
- b. Besarnya perbedaan harga tanah antara harga yang berdasar NJOP dengan harga tanah yang berdasar harga pasar dapat diketahui dengan overlay peta zonasi antara harga tanah berdasar NJOP dengan harga tanah berdasar harga pasar. Berdasarkan overlay peta dari dua jenis harga tersebut terdapat 26 (dua puluh enam) variasi selisih harga.
- c. Banyaknya variasi selisih harga menunjukkan adanya penggunaan tanah yang bermacam-macam.
- d. Berdasarkan selisih yang ada menandakan bahwa NJOP lebih rendah dibandingkan harga pasar.

2. Penyebab Perbedaan Antara Harga Tanah yang Berdasar NJOP dengan Harga Tanah yang Berdasar Harga Pasar

Penyebab perbedaan dari kedua jenis harga tersebut yaitu:

- a. Perbedaan antara NJOP dengan harga pasar lebih ditentukan karena adanya kebijakan dari pemerintah. Kebijakan dalam menentukan NJOP yang masih rendah dibanding harga pasar dimaksudkan guna memberi keringanan bagi masyarakat dalam pembayaran pajak atas tanah. Sedangkan harga pasar tinggi karena menyesuaikan kebutuhan ekonomi pihak-pihak yang berkepentingan.
- b. NJOP ditentukan Oleh Kantor Pelayanan PBB dengan mempertimbangkan daya beli masyarakat, sedangkan harga pasar ditentukan oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi.

B. Saran

Untuk melaksanakan kegiatan monitoring harga pasar guna penentuan NJOP pemerintah perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk menetapkan besaran harga tanah berdasarkan NJOP, Pemerintah diharapkan dapat mengambil data harga tanah yang

berasal dari sumber data yang tepat sebagai contoh sumber data harga pasar yang berasal dari perangkat desa, lebih mencerminkan harga pasar yang nyata dibandingkan dengan harga transaksi yang ada dalam laporan bulanan PPAT.

2. Pemerintah perlu menyusun basis data harga tanah yang akurat ,serta obyektif dan selalu diperbaharui secara periodik.
3. Guna memberikan rasa keadilan kepada masyarakat yang berkaitan dalam pemberian ganti kerugian atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah dalam rangka pembangunan, diharapkan NJOP yang ada disesuaikan dengan harga pasar, sehingga biaya ganti rugi yang diterima masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidup mereka.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfandi, Widoyo.(2001). Epistemologi Geografi. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Anonim (1994), Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah, Puslitbang BPN – Penelitian dan Pengembangan Ekonomi Fakultas Ekonomi UGM, Puslitbang BPN, Jakarta.
- Anonim, (1996), Himpunan Pidato Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Bungin, Burhan (2004), Metodologi Penelitian Kualitatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Cahyono, Bambang T (1983). Ekonomi Pertanahan. Liberty, Yogyakarta.
- Nasucha, Chaizi (1995), Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah, Kesaint Blanc Corp, Jakarta.
- Nawawi, H. Hadari (1990). Metode Penelitian Bidang Sosial. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Salidenho, John (1994), Manusia, Tanah, Hak dan Hukum, J, Sinar Grafika, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi (1989), Metode Penelitian Survey, LP3ES, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Skripsi pada Sejalan Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak diublikasikan), Yogyakarta.
- Siahaan, Marihot P (2003), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Suharlie, Ridhwan .(2004). Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah di Kota Kendari, Skripsi, Diploma IV Pertanahan STPN, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Tika, M. Pabundu. (1997). Metode Penelitian Geografi. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
2. Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 Tentang Badan Pertanahan Nasional