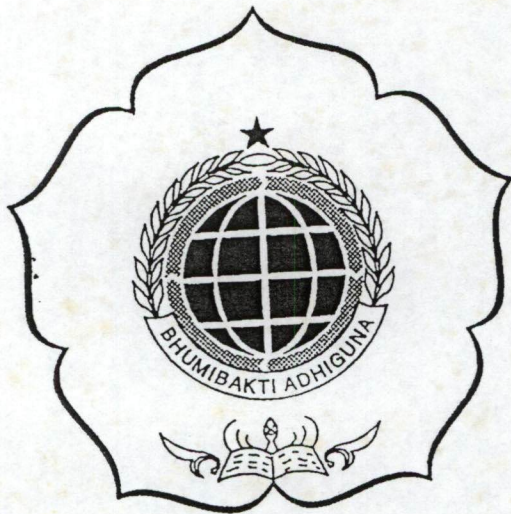


TUDI TENTANG MASALAH PENILAIAN HARGA TANAH DI KABUPATEN LEBAK PROVINSI BANTEN

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

YOPPI RUSTIAN

NIM : 9761303

INTISARI

Harga umum setempat adalah harga tanah yang terdapat secara umum dalam rangka transaksi tanah disuatu tempat atau wilayah. Jadi dalam suatu wilayah tersebut dapat saja harga umum setempat itu bervariasi menurut keadaan sebenarnya dan menurut jenis tanah dan penggunaan tanah. Di samping harga tanah menurut harga umum yang berlaku di masyarakat kita mengenal adanya harga tanah menurut Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), yang erat kaitannya dengan besarnya pajak yang harus dibayar oleh si pemilik tanah.

Harga umum atau harga tanah yang ditentukan oleh permintaan pasar, yaitu oleh pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang mempunyai tanah (kesepakatan harga antara penjual dan pembeli), dengan adanya transaksi langsung antara keduanya dan bahkan melalui calo yang mengakibatkan harga tanah terus melonjak naik. Besarnya harga pasar/harga umum ini sangatlah ditentukan oleh siapa yang memerlukan tanah, bila pihak yang memerlukan tanah membutuhkan segera maka harga tanah akan naik dan bila pihak yang mempunyai tanah memerlukan uang maka bisa saja harga tanah akan turun sesuai dengan permintaan pasar.

Disisi lain ada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dimana NJOP adalah harga rerata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, maka nilai jual obyek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau nilai jual obyek pajak pengganti. Dari konsep ini terlihat bahwa NJOP merupakan harga rata-rata akibat adanya permintaan dan penawaran tanah dalam suatu transaksi yang wajar. Hal ini karena penilaian NJOP juga telah memperhatikan berbagai cara seperti melakukan penelitian di lapangan, mencatat harga tanah di iklan surat kabar dan juga memperhatikan harga tahun lalu serta laju inflasi di daerah yang diamati.

Penyusun dalam melaksanakan penelitian ini menggunakan metode penelitian *Deskriptif Kualitatif*. Analisis datanya yaitu dengan cara menjelaskan dan menganalisa penilaian dan membandingkan fenomena (gejala) satu dengan yang lain untuk menjawab permasalahan yang diajukan, dalam hal ini adalah untuk mengetahui apa yang menyebabkan perbedaan penilaian harga tanah antara harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak di Kabupaten Lebak Provinsi Banten, serta untuk mengetahui berapa besarnya harga tanah menurut harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Kabupaten Lebak Provinsi Banten.

Teknik analisis data dikerjakan dengan cara tabulasi yaitu cara memasukan data yang diperoleh dalam suatu tabel misalkan tabel mengenai perbandingan harga tanah menurut harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak, serta tabel acuan masyarakat dalam menentukan harga umum. Maka dari tabel-tabel tersebut dapat diketahui cara penilaian masing-masing harga tanahnya.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|---------|
| Halaman Judul | i |
| Halaman Persetujuan | ii |
| Halaman Pengesahan | iii |
| Halaman Motto | iv |
| Halaman Persembahan | v |
| Kata Pengantar | vi |
| Intisari | viii |
| Daftar Isi | ix |
| Daftar Tabel | xii |
| Daftar Lampiran | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Batasan Masalah | 8 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 9 |
| 1. Tujuan Penelitian | 9 |
| 2. Kegunaan Penelitian | 9 |
| E. Metode Penelitian | 9 |
| 1. Daerah Penelitian | 10 |
| 2. Populasi | 11 |
| 3. Sampel | 11 |
| F. Jenis dan Sumber Data | 13 |
| 1. Jenis Data | 13 |
| 2. Sumber Data | 14 |
| G. Teknik Pengumpulan Data | 14 |
| 1. Wawancara | 14 |
| 2. Observasi | 14 |

| | |
|---|----|
| H. Teknik Analisis Data | 15 |
| I. Sistematika Penulisan | 15 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | |
| A. Tinjauan Pustaka | 17 |
| B. Kerangka Pemikiran | 20 |
| C. Anggapan Dasar | 24 |
| D. Batasan Operasional | 25 |
| BAB III GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN | |
| A. Keadaan Fisik Wilayah Kabupaten Lebak | 26 |
| 1. Letak Geografis | 26 |
| 2. Letak Administrasi | 26 |
| 3. Luas Wilayah | 26 |
| 4. Penggunaan Tanah | 28 |
| 5. Kondisi Topografis dan Geomorfologi | 29 |
| B. Keadaan Sosial Ekonomi Kabupaten Lebak | 29 |
| 1. Kemasyarakatan dan Jumlah Penduduk | 30 |
| 2. Kepadatan Penduduk | 32 |
| 3. Mata Pencaharian Penduduk | 33 |
| 4. Pertambangan, Energi dan Pariwisata | 34 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | |
| A. Hasil Penelitian | 35 |
| 1. Penilaian Harga Umum | 35 |
| 2. Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak | 39 |
| B. Pembahasan | 46 |
| 1. Harga Umum | 46 |
| 2. Nilai Jual Obyek Pajak | 48 |
| 3. Perbedaan Penilaian Harga Tanah | 49 |
| 4. Besarnya Harga Tanah Menurut Harga Umum dan NJOP ... | 53 |
| 5. Hubungan Antara BPHTB, Pendaftaran Tanah dan Jual Beli | 55 |

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

| | |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan | 57 |
| B. Saran | 59 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kegiatan pembangunan tidak bisa dipisahkan dari sumberdaya tanah, sebagai tempat penyelenggaraannya. Sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan meningkatnya pembangunan disegala sektor, maka kebutuhan tanah akan terus meningkat. Keadaan demikian mengakibatkan harga tanah selalu mengalami kenaikan secara cepat. Untuk mengantisipasinya, diperlukan informasi harga tanah yang akurat, juga suatu penilaian harga tanah yang obyektif, sehingga diharapkan dapat mengendalikan kenaikan harga tanah tersebut. Penilaian di sini yaitu penilaian yang dilakukan oleh lembaga penentu dan/atau oleh masyarakat, sehingga penilaian harga tanah tersebut dapat digunakan sebagai patokan harga tanah.

Permasalahan pertanahan dari waktu ke waktu akan terus menyeruak ke permukaan. Hal ini dikarenakan masalah tanah sebagai masalah yang paling riil yang menyangkut kepentingan hidup dan penghidupan. Masalah tanah terutama timbul karena tanah mempunyai beberapa sifat.

Tanah mempunyai sifat sebagai sumberdaya yang unik. Keunikannya adalah bahwa tanah sebagai benda yang mempunyai berbagai macam sifat yaitu sebagai benda ekonomi, benda politik, benda sosial dan juga merupakan komponen ekosistem (Herutomo Soemadi, 1995 : 2).

Selain itu tanah merupakan komoditas yang istimewa karena sifat-sifatnya maka Frank Vogelgesang (1999 : 3) dalam artikelnya menyatakan bahwa:

Land is a special commodity; it is completely immobile, it can be put to different uses and used by various parties simultaneously.

Dalam perkembangannya bahwa tanah yang tersedia jumlahnya tetap, sedangkan pada saat yang sama pertumbuhan sektor lainnya sangat membutuhkan tanah. Agus Pakpahan dalam artikelnya (1992 : 3) menyatakan bahwa :

At the same time, the growth of the industrial sector and urban centers in Java has increased the demand for land. The accelerated conversion of paddy fields to non-agricultural uses has far-reaching implications for the future performance of the agricultural sector in Indonesia.

Selanjutnya untuk tetap menjamin kelangsungan pembangunan diperlukan kegiatan penyediaan tanah agar dapat menampung kegiatan pembangunan tersebut. Masalah yang sering muncul dalam penyediaan tanah pada umumnya terjadi dalam hal menentukan besarnya ganti kerugian antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang menyerahkan tanah. Hal ini dapat dilihat dari makalah Djoko Walijatun (2000 : 8) :

Untuk pembebasan tanah keperluan proyek pemerintah, dulu ada perintah tidak tertulis bahwa harus negosiasi dan musyawarah terus dengan tujuan menguntungkan pemerintah atau diartikan serendah mungkin. Untuk tanah ulayat cukup semacam rekognisi. Untuk jual beli ada harga kesepakatan atau harga pasar. Untuk pembebasan tanah oleh swasta, dulu bahkan boleh minta bantuan pemerintah agar harganya bisa musyawarah seperti di muka tadi. Belakangan hal ini diralat, swasta harus musyawarah sendiri karena efek negatif terhadap para pemilik tanah, yaitu semacam tekanan atau paksaan.

Dalam proses penyediaan tanah untuk pembangunan pemerintah mempunyai dilema, hal ini disebabkan karena pemerintah harus membangun dengan dana yang terbatas. Sedangkan dalam membebaskan tanah untuk kepentingan umum pemerintah harus mengeluarkan dana yang besar. Dalam makalahnya Djoko Walijatun (2000 : 9) menyatakan bahwa:

Nilai tanah yang baku berdasarkan penilaian yang obyektif akan mendukung perlakuan yang adil dalam administrasi pertanahan. Dalam hal demikian, dapat diatur adanya hak prioritas pemerintah membebaskan tanah untuk kepentingan umum tanpa merugikan pemilik tanah karena dia akan memperoleh harga yang sama dengan pembeli siapapun. Dilema pemerintah di sini adalah bila harus membangun dengan dana terbatas.

Kéberadaan tanah sangat penting, sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis yang mendatangkan manfaat bagi pemenuhan kebutuhan hidup manusia. Di sisi lain bahwa tersedianya tanah terbatas, maka secara ekonomi harga tanah cenderung naik dan terus meningkat. Keadaan ini disebabkan karena *supply* (penawaran di satu pihak) tidak dapat mengimbangi *demand* (permintaan di lain pihak).

Bahwa semakin banyak kebutuhan dan permintaan akan tanah, semakin tinggi harganya. Ini adalah hukum ekonomi. Tanah tidak bertambah, sedangkan kebutuhan meningkat terus, seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan di dalam masyarakat (John Salindeho, 1994 : 39).

Pada proses urbanisasi dan industrialisasi juga merupakan salah satu faktor yang mendorong kenaikan harga tanah. Mubyarto (1989 : 91) dalam bukunya menyatakan bahwa:

Proses urbanisasi dan industrialisasi inilah yang kini merupakan faktor penting yang mendorong kenaikan sewa dan harga tanah. Dengan berkembangnya penduduk nilai tanah akan terus menaik dan tidak mungkin turun karena tanah adalah satu-satunya faktor produksi yang

Selain itu adanya pihak-pihak yang sengaja menahan tanah untuk investasi dan akan mengambil untung dari tanah tersebut, yaitu membeli ketika harga tanah rendah dan menjual ketika harga tanah tinggi. Dalam bukunya Nathaniel Lichfield dan Haim Darin-Drabkin (1980 : 195) menyatakan bahwa:

Thus withholding of land as a long-term investment has been one of the main factors leading to the higher rate of land price increase in most countries than would be justified by the real determinants, among them the rapidity of urbanisation and the rate of economic growth.

Perbedaan nilai tanah adalah karena perbedaan daya tarik di dalam suatu lokasi. Nilai tanah pada umumnya akan selalu meningkat sesuai dengan nilai lokasinya. Lokasi yang dekat dengan pusat kota akan dimanfaatkan untuk penggunaan tanah yang mempunyai nilai ekonomi yang lebih tinggi.

Dalam teori ilmu penilaian, penggolongan klasifikasi penggunaan tanah adalah sangat menentukan dan berpengaruh sekali atas nilai tanah. Pengertian nilai tanah dan sewa tanah dikaitkan seperti halnya nilai suatu aktiva dengan nilai (harga) hasil jasa yang diakibatkan oleh penggunaan aktiva tersebut (Reksohadiprojo, 1983 : 21).

Various classification schemes can be used to describe the principal type of land use found throughout the world. One of the more workable and more inclusive of these (and the system followed throughout this book) calls for the following tenfold classification of land uses:

- a. Residential lands;
- b. Commercial and industrial sites;
- c. Cropland;
- d. Pasture and grazing land;
- e. Forestland;
- f. Mineral land;
- g. Recreation land;
- h. Transportation lands;
- i. Service areas;
- j. Barren and waste.

(Raleigh Barlowe, 1996 : 10).

Berkaitan dengan pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat maka permintaan akan tanah terus bertambah sementara persediaan tetap, sudah barang tentu akan mengakibatkan tanah memiliki arti yang strategis, khususnya dari sudut pandang ekonomi, maka tanah merupakan barang investasi yang ideal dan akan memberikan keuntungan terbesar dibandingkan dengan investasi di bidang lain.

Harga tanah umumnya tidak pernah turun, kecuali pada kasus tertentu yang jarang terjadi dan selalu cenderung terus meningkat atau minimal konstan. Adanya kedua karakteristik ini menyebabkan tanah kini semakin diburu orang, sehingga menyebabkan harganya di kota-kota mengalami fluktuasi, dalam pengertian meningkat yang besar (Puslitbang BPN dan PPE-FE UGM, 1994 : 2).

Harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah. Misalnya, sebidang tanah subur menghasilkan panen yang baik, namun karena tidak lancarnya transportasi ke daerah pasar menyebabkan keuntungan ekonominya kecil. Akibatnya, karena nilai tanahnya rendah, harga tanahnya pun rendah. Bila pada suatu ketika jalur transportasi menjadi lancar, tanah tersebut akan memberikan keuntungan ekonomis yang besar, sehingga nilai tanah menjadi naik. Pada akhirnya, harga tanahnya pun meningkat (Chaizi Nasucha, 1995 : 31).

Secara umum harga tanah yang berlaku di masyarakat saat ini meliputi harga umum dan NJOP yang masing-masing memberikan kriteria penilaian tersendiri berpengaruh terhadap besarnya tingkat harga.

Sedangkan harga dasar yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah oleh bupati/walikota selaku ketua panitia harga dasar sejak diberlakukannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan Peraturan Menteri Negara

Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang

Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sehingga dalam menentukan besarnya uang pemasukan kepada negara tidak menggunakan harga dasar lagi tetapi menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak yang berlaku di daerah setempat. Dengan demikian maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 tentang Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi yang Bersangkutan dengan Pemberian Hak-hak Atas Tanah Negara dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan dua macam harga tanah yang berlaku di masyarakat, yaitu harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak mengakibatkan timbulnya harga tanah yang berbeda-beda pula. Dari sini timbul pertanyaan "*mengapa terhadap benda yang sama terdapat proses penilaian yang berbeda?*"

Dalam perkembangannya Kabupaten Lebak sebagai kabupaten penyangga dari Provinsi Banten (pembentukan Provinsi Banten awal Oktober 2000), serta jarak Ibukota Kabupaten Lebak (Rangkasbitung) ke Ibukota Negara (Jakarta) tidak begitu jauh yaitu sekitar 90 km, sehingga Kabupaten Lebak merupakan daerah yang akan mengalami pertumbuhan pembangunan yang pesat terutama di sektor perumahan, dan permintaan serta kebutuhan akan tanah semakin meningkat, yang menyebabkan harga tanah semakin meningkat pula.

Bertitik tolak dari uraian yang dikemukakan di atas, penulis tertarik untuk mengetahui apa yang menyebabkan perbedaan penilaian harga tanah antara harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak, serta berapa besarnya harga tanah menurut harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Kabupaten Lebak Provinsi Banten, sehingga dalam penelitian ini penulis memilih judul: **“STUDI TENTANG MASALAH PENILAIAN HARGA TANAH DI KABUPATEN LEBAK PROVINSI BANTEN”**.

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari uraian di atas, bahwa semakin bertambahnya jumlah penduduk berarti semakin meningkat pula kebutuhan akan tanah. Hal ini terjadi sebagai akibat kegiatan pembangunan yang semakin meningkat khususnya dari segi fisik pembangunan tentunya memerlukan tanah untuk semua tempat aktifitasnya, sedangkan di lain pihak tanah relatif tetap. Mengingat tanah dimanfaatkan untuk kepentingan yang sangat beragam, maka analisis harga tanah sangat diperlukan untuk mengatur pola pemanfaatan tanah serta mengatur intensitas persaingan.

Seiring dengan perbedaan kemampuan ekonomi pihak yang membutuhkan tanah serta tujuan dari pengadaan/pembelian tanah itu mengakibatkan harga tanah berfluktuasi dan sulit dikendalikan. Fluktuasi harga tanah ini semakin besar dengan melihat kenyataan bahwa di satu sisi antara penawaran dan permintaan yang tidak seimbang dan di sisi lain setiap tanah memiliki karakteristik tertentu dalam sudut pandang ekonomi yang pada

Perbedaan penilaian harga tanah di sini karena ada 2 (dua) pihak yang menilai dan menentukan harga tanah, yaitu pihak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan masyarakat yang mempunyai cara penilaian harga tanah sendiri-sendiri.

Berkaitan dengan uraian di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa yang menyebabkan perbedaan penilaian harga tanah antara harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak di Kabupaten Lebak Provinsi Banten?
2. Berapa besarnya harga tanah menurut harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Kabupaten Lebak Provinsi Banten?

C. Batasan Masalah

Mengingat terbatasnya waktu, dana dan kemampuan, maka penyusun hanya meneliti Harga Tanah menurut Harga Umum dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak yang memiliki karakteristik wilayah pemukiman/perumahan, Kelurahan Muara Ciujung Barat Kecamatan Rangkasbitung yang memiliki karakteristik wilayah pelayanan dan jasa, dan Desa Pasir Tangkil Kecamatan Warunggunung yang memiliki karakteristik wilayah pertanian/perkebunan.

Penelitian harga tanah menurut harga umum dilakukan hanya bagi masyarakat yang telah melaksanakan transaksi jual beli tanah sesuai dengan yang tertera dalam akta jual beli tanah dalam kurun waktu Januari 2000 sampai dengan Desember 2000, sedangkan untuk Nilai Jual Obyek Pajak

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian adalah:

- a. Untuk mengetahui penyebab perbedaan penilaian harga tanah antara harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak di Kabupaten Lebak Provinsi Banten.
- b. Untuk mengetahui besarnya harga tanah menurut harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Kabupaten Lebak Provinsi Banten.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah setempat sebagai landasan penilaian harga tanah yang obyektif.
- b. Sebagai bahan masukan bagi semua pihak yang memerlukan informasi harga tanah di Kabupaten Lebak.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan kajian dalam menentukan besarnya harga tanah.

E. Metode Penelitian

Penyusun dalam melaksanakan penelitian ini menggunakan metode penelitian *Deskriptif Kualitatif*, yaitu metode penelitian yang digambarkan dengan kata-kata atau kalimat dipisah-pisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan (Suharsimi Arikunto, 1998 : 245).

1. Daerah Penelitian

Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, maka proses pemilihan daerah penelitian dipilih dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Dimana teknik *purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu.

Dalam penelitian ini penyusun mengambil 3 (tiga) desa/kelurahan untuk diteliti, karena ketiga desa/kelurahan tersebut memiliki karakteristik atau ciri-ciri pokok tertentu dan sifat-sifatnya sudah diketahui. Maka di sini penulis memilih Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak yang memiliki karakteristik wilayah pemukiman/perumahan, Kelurahan Muara Ciujung Barat Kecamatan Rangkasbitung yang memiliki karakteristik wilayah pelayanan dan jasa, dan Desa Pasir Tangkil Kecamatan Warunggunung yang memiliki karakteristik wilayah pertanian/perkebunan.

Ketiga wilayah tersebut ditentukan setelah peneliti melihat Peta Penggunaan Tanah Kabupaten Lebak. Dari pengamatan tersebut, Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak, Kelurahan Muara Ciujung Barat Kecamatan Rangkasbitung, dan Desa Pasir Tangkil Kecamatan Warunggunung merupakan daerah yang paling dominan, sehingga dengan meneliti ketiga wilayah tersebut diharapkan bisa mewakili karakteristik harga tanah di Kabupaten Lebak.

2. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subyek penelitian (Suharsimi Arikunto, 1998 : 115). Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah bidang tanah yang ada dalam transaksi jual beli tanah sesuai dengan yang tertera dalam akta jual beli tanah dalam kurun waktu Januari 2000 sampai dengan Desember 2000 di 3 (tiga) desa, yaitu Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak, Kelurahan Muara Ciujung Barat Kecamatan Rangkasbitung, dan Desa Pasir Tangkil Kecamatan Warunggunung, dengan jumlah populasinya sebanyak 240.

3. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Dinamakan penelitian sampel apabila kita bermaksud untuk menggeneralisasikan hasil penelitian sampel. Yang dimaksud dengan menggeneralisasikan adalah mengangkat kesimpulan penelitian sebagai suatu yang berlaku bagi populasi. (Suharsimi Arikunto, 1998 : 117).

Pada umumnya teknik yang digunakan dalam pengambilan sampel penelitian memang tidak tunggal, tetapi gabungan dari dua atau tiga teknik (Suharsimi Arikunto, 1998 : 127).

Untuk sekadar ancer-ancer maka apabila subjeknya kurang dari 100, lebih baik diambil semua sehingga penelitiannya merupakan penelitian populasi. Selanjutnya jika jumlah subjeknya besar dapat diambil antara 10%-15%, atau 20%-25% atau lebih (Suharsimi Arikunto, 1998 : 120), maka dalam penelitian ini penulis mengambil sampel sebanyak 60 responden, karena jumlah populasinya lebih dari 100. Adapun cara pengambilan sampel penelitian yang dilakukan adalah dengan cara pengambilan sampel proporsi acak atau *proportional random sample*.

Dari setiap desa/kelurahan yang dijadikan sampel tersebut kemudian diambil sampel secara proporsi acak (*proportional random sample*). Berdasarkan data dari ketiga desa/kelurahan tersebut kemudian dapat ditentukan responden tiap-tiap desa/kelurahan, ditentukan berdasarkan perhitungan sebagai berikut (Moh. Nazir, 1988 : 355) :

$$N_i = \frac{N_i}{N} \times n$$

Dimana:

N = Jumlah akta jual beli seluruh wilayah yang dijadikan sampel

NI = Jumlah akte jual beli di wilayah yang dijadikan sampel

n = Jumlah sampel penelitian

ni = Jumlah sampel tiap kecamatan

Dengan jumlah populasi sebanyak 240, maka dari hasil perhitungan di atas untuk mencari respondennya dilakukan secara proporsi acak, sehingga jumlah responden yang diambil untuk Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak 23 responden dari jumlah akta sebanyak 92, Kelurahan Muara Ciujung Barat Kecamatan Rangkasbitung 28 responden dari jumlah akta sebanyak 112, dan Desa Pasir Tangkil Kecamatan Warunggunung 9 responden dari jumlah akta sebanyak 36.

F. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang diperlukan antara lain:

- Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung diambil di lapangan melalui wawancara, kuesioner dan survei di lapangan berupa harga tanah sesungguhnya pada waktu transaksi jual beli tanah sesuai dengan yang tertera dalam akta jual beli tanah yang terjadi dari bulan Januari 2000 sampai dengan Desember 2000.
- Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung, yaitu dengan jalan mempelajari dan menghimpun data melalui dokumentasi yang diperoleh dari berbagai instansi terkait antara lain Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Adapun data yang diambil yaitu data-data yang menyangkut harga tanah antara lain daftar Nilai Jual Obyek Pajak dan harga tanah dalam akta jual beli tanah yang terjadi dari bulan Januari 2000 sampai dengan Desember 2000.

2. Sumber Data

Sumber data diperoleh dari:

- Responden adalah Penjual/Pembeli yang telah melaksanakan transaksi jual beli yang tercantum dalam akta jual beli tanah.
- Dokumentasi adalah data yang menyangkut harga tanah berupa Daftar Nilai Jual Obyek Pajak, dan Akta Jual Beli Tanah pada instansi terkait.

G. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Pengumpulan data dengan cara wawancara terhadap responden yang berkaitan dengan tujuan penelitian yaitu para pejabat/pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan, Kecamatan, Desa/Kelurahan, masyarakat serta instansi terkait. Serta membuat sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan tentang pribadi atau hal-hal yang ia ketahui (Suharsimi Arikunto, 1998 : 124). Daftar pertanyaan ini hanya diperuntukkan bagi masyarakat yang telah melaksanakan transaksi jual beli tanah sesuai dengan yang tertera dalam akta jual beli tanah yang terjadi dari bulan Januari 2000 sampai dengan Desember 2000.

2. Observasi

Yaitu mengadakan pengamatan langsung di lapangan dan mencatat secara sistematis terhadap gejala yang diselidiki, terutama mengenai bagaimana pola pikir responden.

H. Teknik Analisis Data

Untuk mendapatkan hasil dan kesimpulan dari permasalahan yang diteliti, teknik analisis yang digunakan adalah teknik pengolahan data, atau *data preparation*, atau dikenal pula dengan nama *data analysis* (Suharsimi Arikunto, 1998 : 240). Analisis datanya yaitu dengan cara menjelaskan dan menganalisa penilaian dan membandingkan fenomena (gejala) satu dengan yang lain untuk menjawab permasalahan yang diajukan, dalam hal ini adalah untuk mengetahui apa yang menyebabkan perbedaan penilaian harga tanah antara harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak di Kabupaten Lebak Provinsi Banten, serta untuk mengetahui berapa besarnya harga tanah menurut harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Kabupaten Lebak Provinsi Banten.

Teknik analisis data dikerjakan dengan cara tabulasi yaitu cara memasukan data yang diperoleh dalam suatu tabel misalkan tabel mengenai perbandingan harga tanah menurut harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak, serta tabel acuan masyarakat dalam menentukan harga umum. Maka dari tabel-tabel tersebut dapat diketahui cara penilaian masing-masing harga tanahnya.

I. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan di dalam penyusunan skripsi ini terdiri dari lima bab yaitu sebagai berikut :

Bab I pendahuluan menguraikan tentang latar belakang penelitian yang menyangkut harga tanah yang berlaku di masyarakat yaitu harga umum dan NJOP yang disebabkan oleh adanya penilaian yang berbeda, lokasi penelitian, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, teknik pengumpulan data dan analisa data, serta sistematika penulisan.

Bab II tinjauan pustaka dan kerangka pemikiran, diuraikan dasar dari penyusunan skripsi berupa landasan teori, juga diuraikan hasil pemikiran peneliti yang diuraikan dalam kerangka pemikiran berupa alur penelitian dan anggapan dasar yang diambil dalam penelitian ini.

Bab III gambaran umum wilayah penelitian, berisi uraian mengenai kondisi dari wilayah penelitian baik kondisi fisik, sosial ekonomi dan pemerintahan meliputi letak geografis, luas wilayah, penggunaan tanah, status tanah, jumlah penduduk dan kepadatan penduduk.

Bab IV hasil penelitian dan pembahasan, menguraikan mengenai dasar hukum, metode dan cara penilaian harga tanah menurut harga umum dan NJOP dan masalah-masalah yang berkaitan dengan penilaian harga tanah dan terhadap data tersebut dianalisis untuk memperoleh jawaban terhadap permasalahan.

Bab V penutup diuraikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan saran.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Harga tanah menurut harga umum lebih tinggi dibanding dengan harga tanah menurut Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), karena dalam penilaian harga umum sama sekali tidak melandaskan diri pada suatu aturan yang baku. Harga umum terjadi karena adanya transaksi antara penjual dan pembeli, yaitu oleh pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang mempunyai tanah, dengan adanya transaksi langsung antara keduanya dan bahkan mungkin melalui calo yang mengakibatkan harga tanah terus melonjak naik, dan besarnya harga pasar/harga umum ini sangatlah ditentukan oleh siapa yang memerlukan tanah, bila pihak yang memerlukan tanah membutuhkan segera maka harga tanah akan naik dan bila pihak yang mempunyai tanah memerlukan uang maka bisa saja harga tanah akan turun sesuai dengan permintaan pasar, serta adanya pihak-pihak yang sengaja menahan tanah untuk investasi dan akan mengambil untung dari tanah tersebut, yaitu membeli ketika harga tanah rendah dan menjual ketika harga tanah tinggi.
2. Perbedaan penilaian harga tanah antara harga umum dan Nilai Jual Obyek Pajak tersebut dipengaruhi oleh metode penentuan nilai/harga tanah, juga dipengaruhi oleh tujuan dari penilaian harga tanah, yaitu :

- a. Dimana penentuan dan penilaian harga umum terjadi karena adanya transaksi antara penjual dan pembeli, yaitu oleh pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang mempunyai tanah, di mana mereka tidak mendasarkan pada suatu pedoman atau kriteria yang tetap, mereka hanya mendasarkan pada harga tertinggi pada wilayah letak tanahnya, jadi dalam penilaian harga umum sama sekali tidak melandaskan diri pada suatu aturan yang baku. Karena dalam penilaiannya tidak mempunyai landasan yang kuat maka sangat sulit bagi pemerintah untuk mengendalikan harga tanah yang terjadi di masyarakat.
- b. Sedangkan penentuan dan penilaian dalam Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang merupakan dasar dalam pengenaan pajak Bumi dan Bangunan, penilaian obyek tanah dilakukan dengan cara menentukan/menilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut dengan mengambil harga jual rata-rata. Selain itu menggunakan tiga macam pendekatan penilaian, yaitu Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*), Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), dan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*), serta mengingat jumlah obyek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dilakukan dengan dua cara, yaitu Penilaian Massal dan Penilaian

3. Harga tanah di Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak, harga umum terendah sebesar Rp. 5.000,-/m², dan tertinggi Rp. 175.000,-/m², sedangkan NJOP tanahnya hanya berkisar antara Rp. 1.400,-/m² sampai dengan Rp. 55.000,-/m² (wilayah perumahan/pemukiman). Di Kelurahan Muara Ciujung Barat Kecamatan Rangkasbitung harga umum terendah sebesar Rp. 10.000,-/m², dan tertinggi Rp. 500.000,-/m², sedangkan NJOP tanah yang berlaku untuk daerah yang sama hanya berkisar antara antara Rp. 2.000,-/m² sampai dengan Rp. 223.000,-/m² (wilayah pusat pelayanan dan jasa). Di Desa Pasir Tangkil Kecamatan Warunggunung, harga umum terendah sebesar Rp. 5.000,-/m², dan tertinggi Rp. 20.000,-/m², sedangkan NJOP tanah yang berlaku untuk daerah yang sama hanya berkisar antara antara Rp. 550,-/m² sampai dengan Rp. 5.900,-/m² (wilayah pertanian/perkebunan).

B. Saran

1. Diperlukan suatu peraturan perundang-undangan dalam kaitannya dengan penilaian harga tanah yang seragam, sehingga diharapkan dapat mengendalikan perkembangan harga tanah yang begitu cepat, mengingat tanah mempunyai nilai strategis dan nilai ekonomis yang cukup tinggi.
2. Dalam usaha penilaian harga tanah di Kabupaten Lebak perlu mengadakan survei lapangan untuk mendapatkan harga umum tanah setempat atau harga pasar, sebab harga tersebut lebih mendekati harga sebenarnya yang terjadi di masyarakat.

3. Dalam usaha memperkecil perbedaan harga NJOP dengan harga umum setempat atau harga pasar, perlu adanya penilaian harga NJOP yang didasari dari pengumpulan data di lapangan dengan cara survey lapangan dan menggunakan model pendekatan penilaian harga tanah.
4. Dalam usaha penentuan harga tanah di Kabupaten Lebak sebaiknya dipertimbangkan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah seperti aksesibilitas serta penggunaan tanahnya. Selain itu diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di Kabupaten Lebak, karena berdasarkan hasil pembahasan yang dilakukan baru sebagian kecil faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah tersebut karena masih ada faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, H, SH. MH. (1994), *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Anonim (1985), *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- _____ (1994), *Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Pajak Bumi dan Bangunan*.
- _____ (1997), *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.
- _____ (2000), *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.
- _____ (1998), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara*.
- _____ (1998), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara*.
- _____ *Pajak Bumi dan Bangunan*, <http://www.pajak.go.id/sisdur/pbb/pbb001.htm>, dan <http://www.dki.go.id/pbb.htm>.
- _____ *Pemerintah Daerah Lebak*, <http://www.lebak.banten-online.com>.
- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Barlowe, Raleigh (1996), *Land Resource Economics The Economics of Real Estate (fouth edition)*, Michigan State University, Prentice-Hall of Southeast Asia Pte.Ltd.Singapore.

BPS (1995), *Lebak Dalam Angka*.

Cahyono, Bambang Tri (1983), *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta.

Direktorat Agraria Daerah Khusus Ibukota Jakarta (1987), *Kerangka Dasar Penentuan Harga Tanah (Konsep Pokok Pemikiran)*.

Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Dan Badan Pertanahan Nasional (1997), *Seminar Nasional Kebijakan Pelaksanaan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak-Pajak Yang Terkait Suatu Proses Sosialisasi Dan Tantangannya*, Yogyakarta.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat (1994), *Rencana Persediaan Peruntukan dan Penggunaan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Lebak Propinsi Jawa Barat*.

Kartasapoetra, G, Kartasapoetra, R. G, dan Kartasapoetra, Ance G (1986), *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.

Lichfield, Nathaniel dan Drabkin, Haim Darin (1980), *Land Policy in Planning*, George Allen & Unwin LTD, 40 Museum Street, London WC1A 1LU.

Mangkoesebroto, Guritno (1999), *Ekonomi Publik*, BPFE-Yogyakarta.

Medianto, Diki (1996), *Evaluasi Penetapan Harga Tanah oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah Tingkat II, dan Masyarakat. Tugas Akhir Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, ITB Bandung*.

Mubyarto (1989), *Pengantar Ekonomi Pertanian*, LP3ES, Jakarta.

Nasucha, Chaizi (1995), *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, Megapoin, Jakarta.

Nazir, Moh (1988), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Pakpahan, Agus (1992), *Increasing The Scale of Small-Farm Operations III. Indonesia (<http://www.agnet.org/library/article/eb344c.html>)*, Center for Agro-Socioeconomic Research, Agency for Agricultural Research and Development, Bogor, Indonesia.

Pemerintah Kabupaten Lebak (2000), *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lebak Propinsi Banten*.

Penelitian dan Pengembangan Ekonomi Fakultas Ekonomi UGM Yogyakarta-BPN (1997), *Penelitian Studi Tentang Sistem Penentuan Harga Tanah*.

- Puslitbang BPN – Penelitian dan Pengembangan Ekonomi Fakultas Ekonomi UGM Yogyakarta (1994), *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah*.
- Salindeho, John (1993), *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salindeho, John (1994), *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Samudra, Azhari A (1995), *Perpajakan di Indonesia Keuangan, Pajak, dan Redistribusi Daerah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi (1989), *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Sodikin, Ikin (1997), *Studi tentang Perbandingan Penetapan Harga Dasar Tanah menurut Harga Dasar, Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Bandung*, Skripsi Diploma IV Pertanahan, STPN Yogyakarta.
- Soemadi, Herutomo (1995), *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sudarsono (1994), *Aturan Bea Meterai dan Kebijakan Pajak*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Soeratno dan Hadi, Mustofa A (1997), *Hubungan Harga Transaksi Jual Beli Terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi (Studi Kasus Kota Semarang)*, http://www.stie-ww.ac.id/kajian_bisnis/edisi20/hubungan.html.
- Vogelgesang, Frank (1999), *After Land Reform, The Market?* (<http://www.fao.org/faoinfo/sustdev/ltidirect/ltan0028.htm>), Agricultural Development Unit United Nations Economic Commission for Latin America and the Caribbean (ELLAC).
- Walijatun, Djoko (2000), *Administrasi Pertanahan dalam Menyongsong Otonomi Daerah* (Makalah Diskusi Panel), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.