

PERBANDINGAN HARGA LAHAN DI PASARAN DENGAN HARGA LAHAN NJOP SECARA SPASIAL DI KECAMATAN MLATI, KABUPATEN SLEMAN

Urai Ridho Abdussyahiid Ma'aarij Fitrah Banarsyadhimi
urairidho@gmail.com

Noorhadi Rahardjo
noorhadi@ugm.ac.id

ABSTRACT

Market-based land price is dynamic and develops much quicker and higher than government-based land price (NJOP). This phenomena is researched within spatial context in Mlati District, Sleman Regency. The research aims are assessing and mapping difference between market-based land price and NJOP, then examine factors which influence them. Method of research is fieldwork technique, population observation done by sampling then analyzed quantitatively and qualitatively in spatial context. The results showed difference between market-based land price and government-based land price (NJOP) is dominated by low class (Rp 343.000,00 - Rp 586.000,00) with 1503,94 hectares or 52,9 %. This low class difference spatially associate to agriculture field and residential road network. While the highest difference between these price is the very high class difference (Rp 3.148.000,00 - Rp 4.213.000,00), yet only with 79,23 hectares or 2,79 %. This very high class difference spatially associate to building also arterial and collector street.

Keywords: Mapping, Government-Based Land Price (NJOP), Market-Based Land Price, Land Price Difference.

ABSTRAK

Harga lahan pasaran bersifat dinamis serta berkembang lebih cepat dan tinggi dibanding NJOP yang relatif statis. Fenomena ini kemudian diteliti secara spasial di Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman. Tujuan penelitian ini adalah mengkaji dan memetakan perbedaan harga lahan pasaran dengan NJOP serta mengkaji faktor yang berpengaruh terhadap perbedaan tersebut secara spasial. Metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa teknik survei dengan pengamatan populasi dilakukan secara *sampling* dan dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan perbedaan harga lahan pasaran dengan NJOP yang mendominasi adalah kelas rendah (Rp 343.000 – Rp 586.000,00) yakni 1503,94 Ha atau 52,9 %. Kelas rendah ini berasosiasi keruangan dengan sawah dan jalan lain. Sementara perbedaan harga lahan pasaran dengan NJOP tertinggi berupa kelas sangat tinggi (Rp 3.148.000,00 hingga Rp 4.213.000,00) namun hanya memiliki luasan 79,23 Ha atau 2,79 %. Perbedaan harga lahan kelas sangat tinggi ini berasosiasi keruangan dengan bentuk penggunaan lahan bangunan/gedung serta jalan arteri dan kolektor.

Kata Kunci: Pemetaan, NJOP, Harga Lahan Pasaran, Perbedaan Harga Lahan

PENDAHULUAN

Keberadaan lahan yang sangat penting untuk manusia memberikan nilai tersendiri bagi lahan tersebut. Nilai lahan sendiri adalah ukuran lahan dari aspek kemampuan berkaitan dengan kondisi fisik lahan, dan strategis atau tidak lokasi lahan, yang dikendalikan oleh faktor-faktor sosial, kebudayaan, politis dan ekonomis (Ritohardoyo, 1981, dalam Noorhadi Rahardjo, 2013). Praktiknya, nilai lahan seringkali ditemui di kehidupan sehari-hari dalam suatu jumlah biaya yang dibutuhkan untuk memiliki lahan tersebut atau yang biasa disebut harga lahan.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dikeluarkan sebagai dasar penentuan berbagai kebijakan pembangunan wilayah (Noorhadi Rahardjo, 2013). Kenyataannya harga lahan yang beredar di kehidupan sehari-hari memiliki bentuk atau sumber yang bermacam-macam. Mekanisme yang terjadi di pasaran membentuk sendiri besaran harga lahan yang berlaku di pasaran. Kondisi harga lahan di pasaran sangatlah fluktuatif sementara harga lahan yang dikeluarkan pemerintah cenderung statis (Noorhadi Rahardjo, 2013). Perbedaan harga lahan di pasaran dapat mencapai 46,4 kali dari yang tertera di NJOP itu sendiri seperti yang terjadi di Kota Samarinda (Mayasari, et. Al, 2009).

Noorhadi Rahardjo (2013) melalui penelitiannya mengungkapkan bahwa harga lahan di Kota Yogyakarta dan sekitarnya ditentukan oleh 6 faktor yakni aksesibilitas, asosiasi/kedekatan dengan fasilitas umum, penggunaan lahan, persil lahan, kerawanan bencana serta kesuburan tanah dan ketersediaan air. Dari 6 faktor tersebut, diambil 3 faktor yang paling utama berpengaruh yakni aksesibilitas, fasilitas umum dan penggunaan lahan yang diperkirakan akan berpengaruh terhadap variasi perbedaan harga lahan pasaran dan harga lahan NJOP di wilayah penelitian.

Noorhadi Rahardjo (1998) menyatakan bahwa wilayah Yogyakarta-Surakarta-Semarang atau biasa disingkat Joglosemar memiliki potensi sumberdaya alam yang tinggi. Hubungan fungsional yang terbentuk

antara Kota Yogyakarta dan Kota Magelang (penghubung Kota Semarang) difasilitasi oleh hubungan structural yakni jaringan jalan sebagai penghubung di koridor antar kota Yogyakarta – Magelang. Koridor antarkota atau biasa disebut koridor saja, adalah suatu kawasan yang menghubungkan dua kota besar (Giyarsih, 2009). Kecamatan Mlati merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Sleman yang menjadi bagian dari koridor Yogyakarta-Magelang. Melihat fakta tersebut, fenomena lahan termasuk perbedaan harga lahan pasaran dan NJOP di Kecamatan Mlati sendiri menjadi menarik untuk dilakukan penelitian.

Tujuan dari penelitian ini adalah memetakan harga lahan di pasaran dan harga lahan yang ditentukan oleh pemerintah (NJOP) kemudian mengkaji perbedaan harga lahan di pasaran dengan harga lahan yang ditentukan oleh pemerintah (NJOP) secara spasial. Terakhir akan dikaji faktor dominan diantara jaringan jalan, penggunaan lahan dan fasilitas umum yang berpengaruh terhadap fenomena perbedaan harga lahan di pasaran dengan harga lahan yang ditentukan oleh pemerintah (NJOP) di Kecamatan Mlati.

METODE PENELITIAN

1. Wilayah Penelitian

Wilayah penelitian adalah Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kecamatan Mlati merupakan bagian dari kawasan koridor Yogyakarta-Magelang, yang dilalui oleh jalan nasional dan arteri. Selain karena fakta tersebut, keberadaan Kota Yogyakarta sebagai kota besar turut menjadi *trigger* bagi pertumbuhan dan kegiatan kota yang tentu berakibat pada harga lahan disana.

2. Tahap Persiapan

A. Melakukan studi pustaka yakni mengumpulkan informasi melalui penelitian sebelumnya dan pustaka lain yang ada kaitannya dengan topik penelitian.

1. Disertasi.
2. Laporan penelitian.
3. Jurnal ilmiah.
4. Buku teks.

5. Tesis.

6. Skripsi.

- B. Mempersiapkan bahan dan alat yang akan dipergunakan dalam penelitian.
- C. Orientasi lapangan, untuk mengetahui gambaran umum kondisi lapangan serta mengetahui ketersediaan data.

3. Tahap Pelaksanaan

I. Interpretasi Citra Penginderaan Jauh

Interpretasi citra secara visual merupakan kegiatan pertama dalam tahap pelaksanaan di penelitian ini, dengan menggunakan Citra *GeoEye-1*. Interpretasi Citra *GeoEye-1* meliputi interpretasi sebaran fasilitas umum berupa data vektor titik dan interpretasi bentuk penggunaan lahan berupa data vektor poligon. Interpretasi terhadap Citra *GeoEye-1* untuk ini dilakukan dengan cara interpretasi visual menggunakan digitasi *on-screen*. Interpretasi visual ini dilakukan sebatas untuk memperoleh informasi sebagian saja sesuai teknik sampling, sebab juga dilakukan pemrolehan informasi objek disini melalui survei lapangan dan data sekunder atau terdahulu.

II. Penentuan Sampel

Pengamatan populasi pada penelitian ini dilakukan dengan teknik pengumpulan sampel, yakni *stratified random sampling*. Metode ini berupa cara pengambilan sampel berdasarkan strata/tingkatan dari masing-masing populasi yang memiliki ciri yang sama (Ritorahardoyo, 2011, dalam Aswari, 2013). Unit pemetaan berupa zona kelas tanah, yang tiap kelasnya memiliki populasi dimana akan diambil sampel secara acak namun mewakili daerah penelitian. Semakin besar zona kelas tanah maka sampelnya semakin banyak agar hasilnya representatif. Jumlah sampel kira-kira 50% dari jumlah populasi.

III. Kerja Lapangan

a. Pengumpulan Data Sekunder

Data yang digunakan dalam penelitian ini ada yang berupa data sekunder yakni data zonasi harga lahan, NJOP, dan jaringan jalan. Pemrolehan

data tersebut melalui instansi yang terkait ataupun hasil penelitian sebelumnya.

b. Survei Lapangan (Pengumpulan Data Primer dan Koreksi Data)

Pengumpulan data primer tersebut dilakukan berdasarkan lokasi sampel (sampling) yang telah ditentukan sebelumnya.

i. Sebaran harga lahan pasaran di Kecamatan Mlati, diperoleh dari survei lapangan disertai wawancara kepada pemilik lahan. Harga lahan pasaran dibatasi pada harga yang berasal dari perspektif pemilik lahan dan pada tempo saat survei.

ii. Pengumpulan data sebaran fasilitas umum.

iii. Sebaran bentuk penggunaan lahan, diperoleh dari survei lapangan dan citra *GeoEye-1*, juga untuk koreksi dengan data sekunder.

IV. *Checking* dan Koreksi Data

Checking dan koreksi data dilakukan untuk merevisi data yang salah dari hasil interpretasi sebelumnya. Masukan data ini berupa data hasil survei lapangan. Data sampel bentuk penggunaan lahan, sebaran fasilitas umum di Kecamatan Mlati hasil survei lapangan menjadi bahan koreksi untuk interpretasi citra sebelumnya. Hasil ini bertujuan meningkatkan nilai validitas dan kemitakhiran data yang digunakan dalam penelitian.

V. Cara Analisis dan Olah Data

1. Memetakan harga lahan di pasaran dan harga lahan yang ditentukan oleh pemerintah (NJOP). Pemetaan secara digital harga lahan NJOP yang didapat dari instansi terkait. Unit pemetaan zona kelas tanah kembali digunakan untuk memetakan harga lahan pasaran, sebab satuan pemetaan antara kedua peta tersebut haruslah sama agar dapat dibandingkan. Data harga lahan pasaran didapatkan melalui pengamatan populasi secara *sampling*.

2. Mengkaji perbedaan harga lahan di pasaran dengan harga lahan yang ditentukan oleh pemerintah (NJOP) secara spasial. Operasi aritmetik dan analisis kuantitatif dilakukan untuk

mengetahui perbedaan di antara harga lahan pasaran dan NJOP. Selanjutnya dilakukan pemetaan sesuai dimensi, ukuran dan sifat data.

$$X_i = P_i - N_i \quad (1)$$

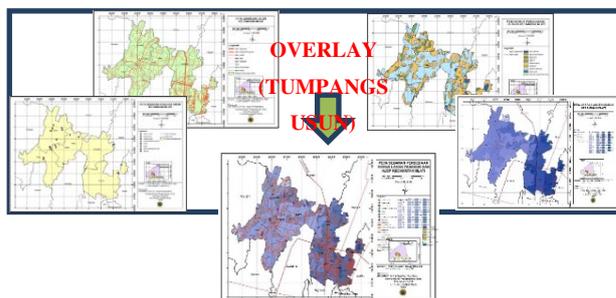
dimana :

X_i = Perbedaan harga lahan di pasaran dengan NJOP pada zona klas tanah i (satuan rupiah)

P_i = Harga lahan di pasaran pada zona klas tanah i.

N_i = Harga lahan NJOP pada zona klas tanah i.

- Mengkaji faktor dominan diantara jaringan jalan, bentuk penggunaan lahan dan sebaran fasilitas umum yang berpengaruh terhadap fenomena perbedaan harga lahan di pasaran dengan harga lahan yang ditentukan oleh pemerintah (NJOP) di Kecamatan Mlati. Peta-peta faktor akan digunakan untuk menjadi parameter analisis kualitatif deskriptif, atas dasar kunci asosiasi keruangan, terhadap fenomena perbedaan harga lahan pasaran dan NJOP.



Gambar 1. Simulasi Tumpangtindih Faktor Berpengaruh Yang Berasosiasi Perbedaan Harga Pasaran dengan NJOP

4. Tahap Akhir

A. Penyajian hasil penelitian yang berbentuk antara lain :

- Peta harga lahan pasaran di Kecamatan Mlati.
- Peta harga lahan yang ditentukan pemerintah (NJOP) di Kecamatan Mlati.
- Peta sebaran perbedaan harga lahan di pasaran dengan harga lahan NJOP di Kecamatan Mlati.
- Kajian spasial faktor pemengaruh fenomena perbedaan harga lahan di

pasaran dengan harga lahan NJOP di Kecamatan Mlati.

B. Penulisan laporan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pemetaan Harga Lahan NJOP dan Harga Lahan Pasaran

Peta sebaran NJOP di Kecamatan Mlati yang diperoleh dari Dipenda Kabupaten Sleman berupa data raster dengan format ekstensi .jpeg, dengan skala 1:8.000. Peta tersebut menampilkan sebaran NJOP dalam satuan pemetaan yang disebut Zona Kelas Tanah (ZKT). Peta ini masih berstruktur data raster dan belum sesuai dengan kaidah kartografis, yang artinya perlu dilakukan beberapa tahap lagi agar dapat ditampilkan dan dianalisis untuk proses selanjutnya.

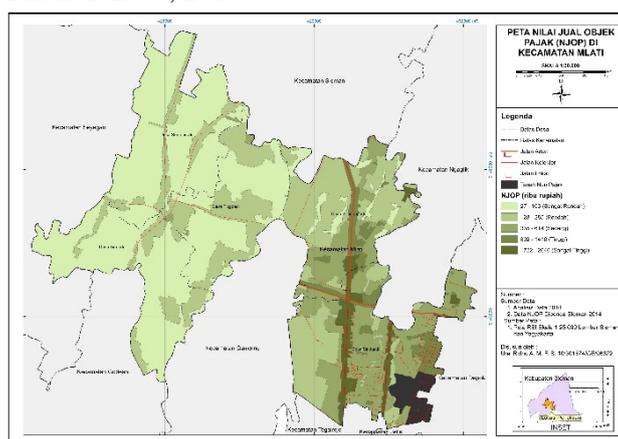
Delineasi peta NJOP yang didapatkan dari Dinas Pendapatan Daerah dilakukan dengan teknik digitasi *on-screen* pada skala yang sesuai dengan skala dari peta raster NJOP kemudian dipetakan kembali dalam skala 1:30.000. Hampir semua poligon zona kelas tanah (ZKT) dapat diidentifikasi dan didelineasi, hanya sebagian saja poligon-poligon kecil yang tidak didelineasi, karena ukuran yang begitu kecil sehingga dapat diabaikan karena tidak sesuai untuk analisis selanjutnya.

Peta sebaran dan klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Mlati yang ditampilkan pada Gambar 2 menunjukkan beberapa hal secara spasial. Kelas NJOP Sangat Rendah yang berkisar dari Rp Rp 27.000,00 - Rp 103.000,00, memiliki luasan paling besar di Kecamatan Mlati yakni sekitar 45,67 %. Terlihat sangat jelas pada peta sebaran dan klasifikasi NJOP bahwa klas NJOP sangat rendah berada pada hampir sebagian besar bagian barat dan tengah Kecamatan Mlati, yakni pada hampir sebagian besar sebagian besar Desa Sumberadi, Tlogoadi, Tirtoadi dan sedikit di Desa Sendangadi. Hal ini masuk akal karena ketiga desa tersebut memang terletak pada bagian barat Kecamatan Mlati atau bagian yang relatif masih perdesaan dimana harga lahan masih rendah.

Tabel 1. Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Mlati

No.	Klasifikasi	Rentang NJOP	Luas (Ha)	Luas (%)
1.	Sangat Rendah	Rp 27.000,00 - Rp 103.000,00	1252,91	45,67
2.	Rendah	Rp 128.000,00 - Rp 285.000,00	826,59	30,13
3.	Sedang	Rp 335.000,00 - Rp 614.000,00	387,03	14,11
4.	Tinggi	Rp 802.000,00 - Rp 1.416.000,00	178,09	6,49
5.	Sangat Tinggi	Rp 1.722.000,00 - Rp 2.640.000,00	98,76	3,60

Sumber : Analisis Data, 2014.



Gambar 2. Peta NJOP Kecamatan Mlati

Klas NJOP Rendah yang berkisar Rp 128.000,00 – Rp 285.000,00 juga mayoritas berada di Desa Sumberadi, Tlogadi, dan Tirtoadi dan sebagian di bagian utara Desa Sendangadi dan sebagian kecil bagian barat Desa Sinduadi. Namun yang menarik perhatian adalah bahwa sebaran spasial klas NJOP Rendah di bagian barat Kecamatan Mlati terletak beriringan atau berasosiasi keruangan dengan jaringan jalan disana.

Sebaran klas NJOP Tinggi berkisar Rp 802.000,00 - Rp 1.416.000,00 secara administrasi mayoritas berada di Desa Sendangadi dan Desa Sinduadi. Secara spasial, sebaran klas NJOP Tinggi berasosiasi dengan jaringan jalan di bagian timur Kecamatan Mlati, yakni sebagian jalan arteri dan jalan kolektor. Sebagian jalan arteri yang dimaksud berupa jalan yang menghubungkan Provinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta, disebut dengan Jalan Magelang, sementara jalan kolektor berupa sebagian jalan Ringroad Utara. Untuk klas NJOP Sangat Tinggi yang berkisar Rp 1.722.000,00 - Rp 2.640.000,00, juga secara administrasi terletak di Desa Sendangadi dan Sinduadi. Secara spasial

klas NJOP Sangat Tinggi ini juga terletak beriringan dengan sebagian jalan arteri dan jalan kolektor. Sama seperti klas NJOP Tinggi, jalan arteri yang dimaksud adalah sebagian Jalan Magelang yang menjadi jalur transportasi darat antar provinsi yang sangat vital di wilayah Yogyakarta dan Jawa Tengah. Jalan kolektor yang berasosiasi dengan klas NJOP Sangat Tinggi adalah jalan kolektor yang berada di Desa Sinduadi, yakni yang dikenal dengan Jalan Monjali dan Jalan Magelang sebelah selatan Ringroad Utara.

Gambar 2 menampilkan peta harga lahan pasaran yang skala aslinya bernilai 1:30.000. Secara umum sebaran harga lahan pasaran terlihat sama dengan sebaran NJOP. Dapat dilihat dari Tabel 2 dan Gambar 3 bahwa mayoritas harga lahan pasaran adalah harga lahan pasaran sangat rendah dengan luas 1465,95 Ha atau sekitar 51,57 % dari total luas wilayah kajian. Jelas terlihat pada peta harga lahan pasaran bahwa harga sangat rendah dominan berada di bagian barat dan tengah Kecamatan Mlati. Bagian barat dan tengah tersebut meliputi sebagian besar Desa Sumberadi, Desa Tirtoadi, Desa Tlogadi

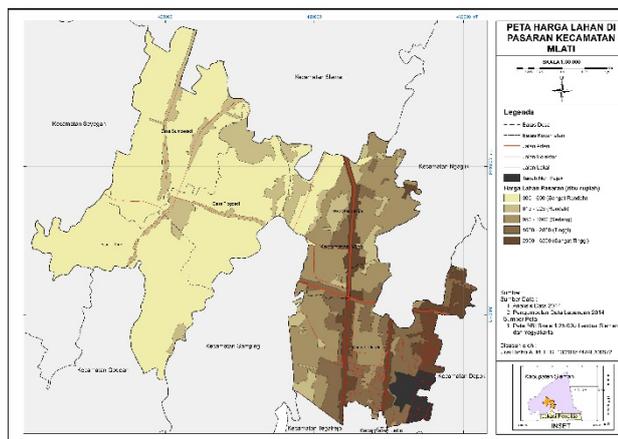
dan sebagian kecil Desa Sendangadi. Klas harga lahan pasaran tinggi dan sangat tinggi tergolong minoritas dengan luasan terkecil yakni klas tinggi seluas 288,72 Ha atau 10,16 % dan klas sangat tinggi seluas 268,77 Ha atau 9,45 %. Walaupun begitu, sebaran spasial kedua klas harga lahan ini terlihat mencolok pada peta. Kedua klas harga lahan pasaran ini berada di bagian timur Kecamatan Mlati atau tepatnya pada sebagian besar Desa Sinduadi dan Desa Sendangadi. Klas harga lahan pasaran tinggi yang berkisar Rp 1.650.000,00 - Rp 2.850.000,00 paling banyak terdapat di Desa Sinduadi terutama bagian tengah dan timur

Desa Sinduadi. Hal ini jelas akibat dari kawasan perkotaan yang sudah meluas di Desa Sinduadi. Sementara klas harga lahan pasaran sangat tinggi yang berkisar Rp 2.900.000,00 - Rp 6.250.000,00 juga mayoritas berada di sebagian besar Desa Sinduadi dan sebagian Desa Sendangadi. Di Desa Sinduadi, klas sangat tinggi ini terlihat secara spasial mengiringi jalan arteri dan jalan kolektor disana. Jalan arteri berupa sebagian Jalan Magelang sebelah utara dari ringroad dan sebagian Jalan Ringroad Utara, sementara jalan kolektor berupa Jalan Monjali dan Jalan Magelang sebelah selatan dari ringroad.

Tabel 2. Klasifikasi Harga Lahan Pasaran di Kecamatan Mlati

No.	Klasifikasi	Rentang Harga Lahan Pasaran	Luas (Ha)	Luas (%)
1.	Sangat Rendah	Rp 300.000,00 - Rp 600.000,00	1465,95	51,57
2.	Rendah	Rp 613.000,00 - Rp 925.000,00	328,88	11,57
3.	Sedang	Rp 950.000,00 - Rp 1.600.000,00	490,44	17,25
4.	Tinggi	Rp 1.650.000,00 - Rp 2.850.000,00	288,72	10,16
5.	Sangat Tinggi	Rp 2.900.000,00 - Rp 6.250.000,00	268,77	9,45

Sumber: Analisis Data, 2014.



Gambar 3. Peta Harga Lahan Pasaran Kecamatan Mlati

2. Perbedaan Antara Harga Lahan NJOP dengan Harga Lahan Pasaran

Perbedaan nilai antara harga lahan pasaran dan NJOP didapatkan melalui analisis kuantitatif. Perbedaan harga lahan tersebut didapat melalui proses kuantitatif berupa aritmatik pengurangan. Dilapangan seringkali harga lahan pasaran lebih tinggi dari NJOP sehingga analisis kuantitatif berupa aritmatik nilai harga lahan pasaran dikurangi NJOP. Klas sangat rendah memiliki rentang nilai Rp 86.000,00 – Rp 336.000,00, klas rendah memiliki rentang nilai Rp 343.000,00 – Rp 586.000,00, klas agak rendah memiliki rentang nilai Rp Rp

640.000,00 – Rp 968.000,00, begitu seterusnya seperti yang dapat dilihat pada Tabel 3.

Terlihat pada peta perbedaan harga lahan bahwa sebaran spasial secara umum terbagi menjadi bagian barat dan timur Kecamatan Mlati. Bagian barat tersebut berupa Desa Sumberadi, Desa Tirtoadi dan Desa Tlogoadi yang didominasi oleh kelas sangat rendah, rendah dan agak rendah. Sementara bagian timur berupa Desa Sinduadi dan Sendangadi, yang cukup bervariasi antara klas rendah hingga sangat tinggi namun dengan beberapa fenomena yang menarik disana. Jika dilihat dari data

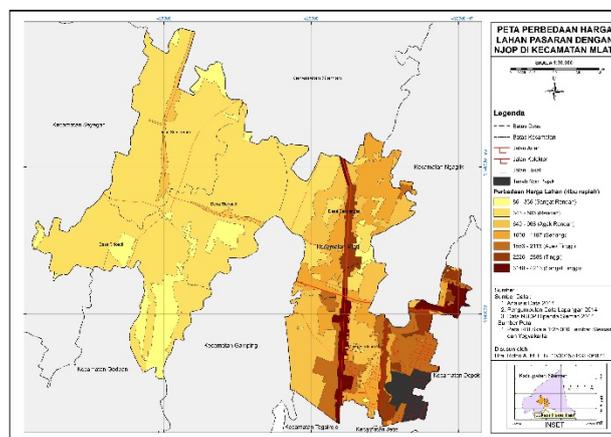
tabulasi bahwa klas perbedaan harga lahan rendah yang memiliki rentang nilai Rp 343.000,000 hingga 586.000,000 adalah yang paling mendominasi, dengan luasan mencapai 1503,94 Ha atau 52,90 %. Mayoritas kelas rendah ini berada di bagian barat Kecamatan Mlati yakni sebagian besar Desa Sumberadi, Desa Tirtoadi dan Desa Tlogoadi. Sementara klas sangat tinggi yang

memiliki rentang nilai Rp 3.148.000,00 – Rp 4.213.000,00 merupakan yang paling kecil luasannya yakni 79,23 Ha atau 2,79 % saja. Klas sangat tinggi ini memiliki pola sebaran spasial yang sangat mencolok jika dilihat pada peta, yakni berasosiasi dengan jalan raya utama yaitu jalan arteri dan kolektor disana.

Tabel 3. Klasifikasi Perbedaan Harga Lahan Pasaran & NJOP di Kecamatan Mlati

No	Klasifikasi	Rentang Nilai	Luas (Ha)	Luas (%)
1	Sangat Rendah	Rp 86.000,00 – Rp 336.000,00	217,27	7,64
2	Rendah	Rp 343.000,00 – Rp 586.000,00	1503,94	52,90
3	Agak Rendah	Rp 640.000,00 – Rp 968.000,00	410,27	14,43
4	Sedang	Rp 1.000.000,00 – Rp 1.497.000,00	292,82	10,30
5	Agak Tinggi	Rp 1.563.000,00 – Rp 2.113.000,00	191,75	6,75
6	Tinggi	Rp 2.226.000,00 – Rp 2.888.000,00	147,49	5,19
7	Sangat Tinggi	Rp 3.148.000,00 – Rp 4.213.000,00	79,23	2,79

Sumber: Analisis Data, 2014



Gambar 4. Peta Perbedaan Harga Lahan Pasaran dengan NJOP Kecamatan Mlati

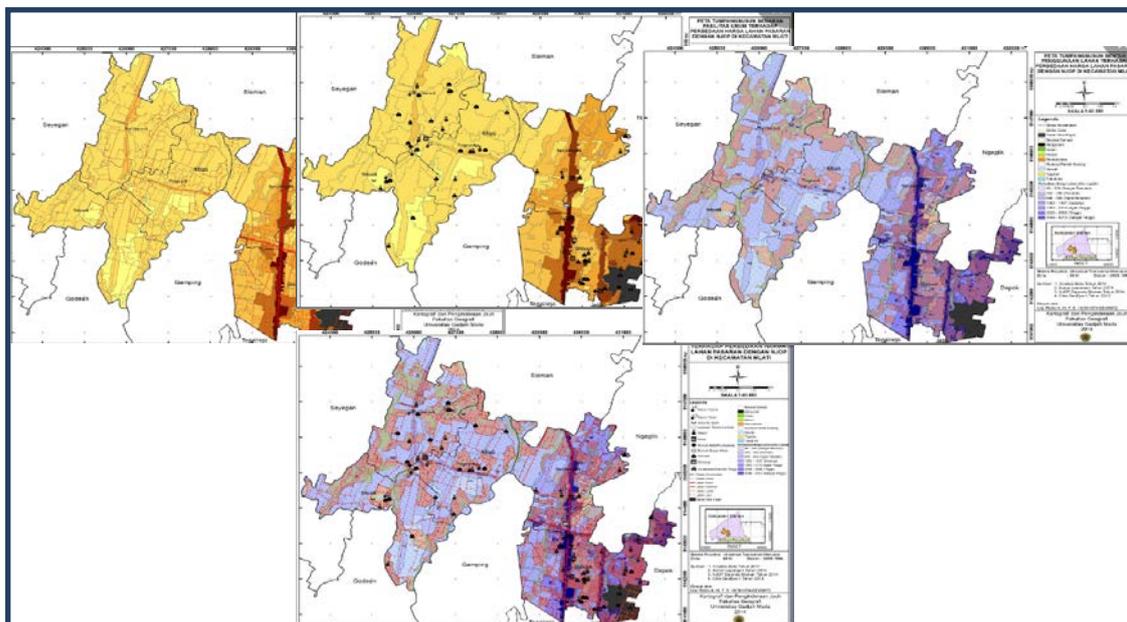
3. Faktor Dominan Antara Jaringan Jalan, Penggunaan Lahan dan Fasilitas Umum Yang Berpengaruh Terhadap Perbedaan Harga Lahan di Pasaran dengan NJOP

Parameter yang digunakan untuk melihat asosiasi keruangan faktor yang berpengaruh antara lain bentuk penggunaan lahan, jaringan jalan dan fasilitas umum. Dilakukan tumpang-susun atau overlay terlebih dahulu antara peta faktor tersebut

terhadap peta sebaran perbedaan harga lahan pasaran dengan NJOP. Overlay dilakukan antara peta perbedaan harga dengan peta faktor satu-persatu, kemudian setelah itu secara keseluruhan. Skala yang digunakan adalah 1:30.000 agar diperoleh kenampakan sinopsis/synoptic overview untuk memudahkan penemuan asosiasi/pola spasial.

Tumpangsusun secara digital antara faktor pemengaruh terhadap sebaran perbedaan harga lahan pasaran dengan NJOP menunjukkan beberapa fenomena spasial yang menarik. Klas perbedaan harga lahan rendah yang memiliki rentang nilai Rp 343.000,000 hingga 586.000,000 adalah yang paling mendominasi, dengan luasan mencapai 1503,94 Ha atau 52,90 %. Mayoritas kelas rendah ini berada di bagian barat Kecamatan Mlati yakni sebagian besar Desa Sumberadi, Desa Tirtoadi dan Desa Tlogoadi. Terlihat jelas bahwa klas rendah di ketiga desa tersebut berasosiasi dengan

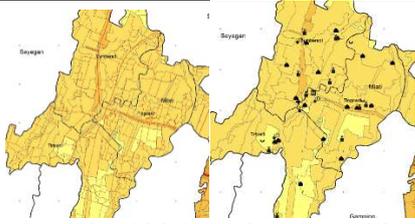
bentuk penggunaan lahan pertanian terutama sawah yang memang masih mendominasi di area tersebut. Sawah merupakan penggunaan lahan yang belum terlalu banyak campur tangan manusia sehingga harga lahan pasaran disana pun terbilang lamban untuk meningkat. Klas rendah tersebut juga berasosiasi dengan jalan hirarki jalan lain, meskipun kerapatan jaringan jalan sudah cukup tinggi tapi jalan lain memang menjadi indikator kegiatan transportasi disana masih dalam skala antar kampung dan kecepatan rendah atau dapat dikatakan aksesibilitas tergolong rendah.



Gambar 5. Tumpangsusun/*Overlay* Secara Digital Untuk Melihat Asosiasi Keruangan antara Peta Perbedaan Harga Lahan Pasaran dengan NJOP Terhadap Peta Faktor Yang Berpengaruh

Tabel 5.22. Tabel Contoh Analisis Kualitatif Deskriptif Untuk Kelas Rendah Perbedaan Harga Lahan Pasaran dengan NJOP

Kelas Rendah (Rp 343.000,00 – Rp 586.000,00) Perbedaan Harga Lahan Pasaran dengan NJOP	
Lokasi	Sebagian besar Desa Sumberadi, Desa Tlogoadi, Desa Tirtoadi
Asosiasi Terhadap Faktor Bentuk Penggunaan Lahan	 <p>Berasosiasi dengan bentuk penggunaan lahan sawah, harga lahan pasaran menjadi lamban meningkat seperti halnya NJOP</p>

Asosiasi Terhadap Faktor Jaringan Jalan	 <p>berasosiasi dengan hirarki jalan lain (aksesibilitas kurang baik, transportasi antar kampung dan kecepatan rendah)</p>
Asosiasi Terhadap Faktor Fasilitas Umum	Tidak ditemukan asosiasi yang signifikan
Faktor Dominan Yang Mempengaruhi	Bentuk Penggunaan Lahan Sawah dan Jaringan jalan hirarki jalan lain

Sumber: Analisis Data, 2014

Klas tinggi dan kelas sangat tinggi merupakan klas perbedaan harga lahan yang paling mencolok di bagian timur wilayah kajian atau Kecamatan Mlati. Meskipun klas tinggi dan klas sangat tinggi merupakan yang paling kecil luasannya yakni berturut-turut 147,49 Ha atau 5,19% dan 79,23 Ha atau 2,79 % saja namun kedua kelas ini sangat jelas terlihat pada peta. Hasil pengumpulan data lapangan menunjukkan bahwa untuk area kelas tinggi dan sangat tinggi memiliki harga lahan pasaran berturut-turut berkisar Rp 1.650.000,00 – Rp 2.850.000,00 dan Rp 2.900.000,00 – Rp 6.250.000,00, sementara harga NJOP disana hanya berkisar Rp 802.000,00 – Rp 1.416.000,00 dan Rp 1.416.000,00 – Rp 2.640.000,00. Hal ini berarti bahwa perbedaan harga lahan pasaran dengan NJOP di area klas tinggi memiliki rentang harga Rp 2.226.000,00 – Rp 2.888.000,00 sedangkan klas sangat tinggi memiliki rentang harga Rp 3.148.000,00 – Rp 4.213.000,00. Suatu rentang harga yang sangat tinggi jika menyangkut dengan harga suatu lahan sebagai tempat berlangsungnya kehidupan manusia.

Klas tinggi dan klas sangat tinggi ini memiliki pola sebaran spasial yang sangat mencolok jika dilihat pada peta, yakni berasosiasi dengan jalan raya utama yaitu jalan arteri dan kolektor, serta berasosiasi dengan bentuk penggunaan lahan bangunan/gedung. Kelas sangat tinggi terlihat berada di jalan kolektor Jalan Magelang selatan ringroad dan jalan arteri yakni Jalan Ringroad Utara dan Jalan Magelang utara ringroad. Sementara klas tinggi berada di jalan arteri yakni Jalan

Magelang utara ringroad dan jalan kolektor yakni Jalan Monjali. Keberadaan jalan arteri yakni Jalan Magelang sebelah utara ringroad dan Jalan Ringroad utara serta jalan kolektor yakni Jalan Monjali memungkinkan akomodasi dan transportasi disana dalam jarak jauh, kendaraan besar dan kecepatan tinggi. Hal ini menyebabkan nilai aksesibilitas lahan di sisi kiri dan kanan jalan menjadi tinggi sehingga menyebabkan harga lahan pasaran berkembang jauh lebih tinggi di atas NJOP. Bentuk penggunaan lahan bangunan/gedung juga terlihat mengikuti keberadaan jalan raya utara tersebut. Bangunan/gedung tentu memiliki fungsi yang lebih dibanding pemukiman, selain dapat sebagai tempat tinggal tentu juga dapat menjadi tempat kegiatan komersil, jasa dan lain sebagainya. Keberadaan bangunan/gedung yang mayoritas berupa fungsi jasa dan komersil tentu turut berperan dalam mendongkrak harga lahan pasaran diatas harga NJOP. Terdapat pula banyak fasilitas umum mengelompok di sisi kiri dan kanan jalan raya utama, seperti institusi, pasar modern dan lain sebagainya. Keberadaan bangunan dan fasilitas umum disini diperkirakan dibangun mengikuti oleh adanya jalan arteri yang berperan sebagai trigger pembangunan. Keberadaan jalan arteri dan kolektor tersebut memberikan nilai aksesibilitas yang sangat tinggi, yang memicu pertumbuhan bentuk penggunaan lahan bangunan/gedung dengan beragam fungsi serta berbagai fasilitas-fasilitas umum. Secara keseluruhan ketiga faktor tersebut terutama jaringan jalan arteri dan kolektor mendongkrak perkembangan harga lahan pasaran di area tersebut (kiri dan

kanan jalan arteri dan kolektor) menjadi jauh lebih tinggi dibanding harga NJOP yang bersifat statis.

KESIMPULAN

Harga lahan menurut NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) di Kecamatan Mlati berkisar dari Rp 27.000,00 hingga Rp 2.640.000. Kelas yang paling mendominasi adalah kelas sangat rendah dengan rentang Rp 27.000,00 - Rp 103.000,00 seluas 1252,91 Ha atau 45,67 %, yang mayoritas berada di Desa Sumberadi, Tlogoadi dan Tirtoadi. Sementara yang paling minoritas adalah kelas sangat tinggi Rp 1.722.000,00 - Rp 2.640.000,00 dan luasan 98,76 Ha atau 3,6 %, yang mayoritas berada di Desa Sinduadi.

Harga lahan pasaran di Kecamatan Mlati berkisar dari Rp 300.000,00 hingga Rp 6.250.000. Kelas paling dominan adalah kelas sangat rendah dengan rentang Rp 300.000,00 hingga Rp 600.000,00 dan memiliki luasan 1465,95 Ha atau 51,57 %, yang mayoritas berada di Desa Sumberadi, Tlogoadi dan Tirtoadi. Sementara yang paling minoritas adalah kelas sangat tinggi dengan rentang Rp 2.900.000,00 hingga Rp 6.250.000,00 dan luasan 268,77 Ha atau sekitar 9,45 %, yang mayoritas berada di Desa Sinduadi.

Harga lahan pasaran faktanya jauh lebih cepat berkembang daripada NJOP padahal data NJOP digunakan pemerintah sebagai pajak dan pemasukan negara. Perbedaan nilai yang terjadi di Kecamatan Mlati memiliki nilai terendah Rp 86.000,00 sedangkan yang tertinggi dapat mencapai Rp 4.213.000,00.

Kecamatan Mlati terbagi menjadi bagian barat dan timur. Bagian barat Kecamatan Mlati yakni Desa Sumberadi, Tlogoadi dan Tirtoadi didominasi oleh kelas rendah yang berkisar Rp 343.000,00 hingga Rp 586.000,00 dengan luasan 1503,94 Ha atau 52,9 %. Kelas rendah ini berasosiasi keruangan dengan bentuk penggunaan lahan sawah, serta jalan lain. Artinya pada bagian barat Kecamatan Mlati terdapat tren selaras antara harga lahan pasaran dengan NJOP. Sementara bagian timur Kecamatan Mlati ditempati oleh kelas sedang hingga kelas

sangat tinggi. Ini menunjukkan tren tidak selaras. Kelas sangat tinggi, dengan kisaran perbedaan harga yakni Rp 3.148.000,00 hingga Rp 4.213.000,00 dan memiliki luasan hanya sekitar 79,23 Ha atau 2,79 %. Kelas sangat tinggi ini berasosiasi terutama dengan jaringan jalan arteri dan kolektor yang ada di Desa Sinduadi dan Desa Sendangadi yakni Jalan Magelang, Jalan Ringroad Utara dan Jalan Monjali serta dengan bentuk penggunaan lahan gedung dan permukiman.

SARAN

Pembaharuan data dan peta NJOP perlu sangat diperhatikan sebab transaksi jual beli lahan atau tanah dapat menyimpang jauh sehingga tidak sesuai dengan pajak dan pemasukan negara.

Semakin berkembangnya kawasan perkotaan akan menyebabkan perkembangan harga lahan pasaran semakin dinamis, sehingga perlu diadakan pemetaan dan pendataan harga lahan pasaran aktual secara rutin guna memperoleh informasi untuk berbagai kepentingan baik pemerintah maupun pihak lain.

Masyarakat dapat menjual suatu lahan dengan harga pasaran lebih tinggi jika jaringan jalan lebih baik, ataupun lebih banyak campur tangan manusia pada lahan tersebut seperti pengeringan sawah menjadi permukiman atau gedung. Perkembangan perkotaan menyebabkan kebutuhan lahan meningkat sehingga harga lahan pasaran pun dapat menjadi lebih tinggi dengan peningkatan fungsi lahan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Aswari, Firna Vestri. 2013. Pemanfaatan Citra Satelit Geoeye-1 Dan Sistem Informasi Geografis Untuk Pemetaan Kesehatan Lingkungan Permukiman di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Skripsi. Yogyakarta : Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
- Mayasari, Karina., dkk. 2009. Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Khusus Kota Baru Berbasis Industri Dan Pusat Kota Samarinda. Jurnal Tata Kota dan Daerah Volume I. Malang : Universitas Brawijaya

- Raeka, Fatmawati dan Sulistyarso, Haryo. 2012. Model Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan di Surabaya. Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Volume 1 No.1 2012 1-3. Surabaya : Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya
- Rahardian, Andri. 2006. Perubahan Penggunaan Lahan Koridor Bagian Pinggiran Kota Yogyakarta dari Tahun 1994 Hingga Tahun 2000. Skripsi. Yogyakarta : Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
- Rahardjo, Noorhadi. 2000. Penggunaan Sistem Informasi Geografis (SIG) Untuk Analisis Hubungan Antara Harga Lahan Dengan Bentuk Penggunaan Lahan Di Wilayah Kecamatan Tegalrejo Dan Sekitarnya Kota Yogyakarta.Laporan Penelitian. Yogyakarta : Lembaga Penelitian Universitas Gadjah Mada.
- Rahardjo, Noorhadi. 2013. Dinamika Perubahan dan Pemodelan Spasial Harga Lahan di Kota Yogyakarta dan Sekitarnya. Disertasi. Yogyakarta : Sekolah Pascasarjana Universitas Gadjah Mada