

“STUDI KOMPARATIF HARGA LAHAN BERDASARKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI DAN HARGA PASARAN DALAM PERSPEKTIF KERUANGAN KOTA YOGYAKARTA”

Oleh :
Dony Setyawan
05/187376/GE/05771

INTISARI

Kota Yogyakarta merupakan wilayah yang berkembang cukup pesat dengan dinamika wilayah yang kompleks dan komprehensif. Pembangunan sebagai implementasi dari perencanaan pembangunan merupakan suatu keharusan yang harus dijalankan. Dalam konteks pembangunan berbasis lahan, kebutuhan penyediaan lahan terus meningkat sehingga lahan menjadi barang ekonomis yang terus melambung nilainya. Nilai lahan yang kemudian direpresentasikan dengan harga lahan berkembang begitu dinamis dan fluktuatif, namun permasalahan yang muncul ketika terjadi dualisme penilaian lahan yaitu berdasarkan nilai jual objek pajak bumi dan harga lahan yang bekerja secara simultan di pasaran. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk 1) Menjelaskan pengaruh perkembangan wilayah yang diindikasikan dengan tingkat pusat-pusat pelayanan terhadap perkembangan harga lahan; 2) Menjelaskan perbedaan pola keruangan harga lahan berdasarkan nilai jual objek pajak bumi dan harga pasar di Kota Yogyakarta; 3) Mengetahui pola distribusi dan hubungan keruangan antara nilai *assesment ratio* harga lahan dengan pemanfaatan lahan di Kota Yogyakarta.

Metode analisis yang digunakan adalah dengan uji korelasi *Spearman rank* dan *Kendall tau*, teknik skalogram, perhitungan *assesment ratio*, teknik interpolasi dalam pembuatan peta kontur, zonasi peta kontur berdasarkan gradulasi warna dan analisis deskriptif yang dilengkapi dengan analisis peta, analisis diagram dan analisis tabel. Unit analisis yang digunakan ada pada tingkat kelurahan yang kemudian muncul zonasi lahan yang memadukan batasan administratif tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara hirarki pusat-pusat pelayanan terhadap hirarki kenaikan harga lahan dalam skala kelurahan. Perbandingan pola distribusi keruangan antara harga lahan dalam perspektif nilai jual objek pajak bumi dan harga pasar menunjukkan perbedaan nilai yang signifikan namun sama-sama berpola linear terhadap jalan. Perbedaan nilai tersebut memunculkan *assesment ratio* dengan pola yang menyebar, dan terdapat hubungan keruangan antara *assesment ratio* dengan keberadaan tingkat klas jalan, kedekatan fasilitas pelayan dan tipe pemanfaatan lahan.

Kata Kunci : Harga Lahan, Nilai jual objek pajak, harga pasar, *Assesment Ratio*



Studi komparatif harga lahan berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi dan harga pasaran dalam perspektif keruangan kota Yogyakarta
Dony Setiawan, Dr. M.R. Djarot Sadharto Widyatmoko, M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2009 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

“COMPARATIVE STUDY OF LAND PRICE BASED ON NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) OF LAND AND PRICE OF MARKET IN SPATIAL PERSPECTIVE AT YOGYAKARTA CITY”

By :
Dony Setyawan
05/187376/GE/05771

ABSTRACT

Yogyakarta is a region that is growing rapidly with the dynamics of the complex and comprehensive. Development as the implementation of development planning is a requirement that must be executed. In development context of land-based, the needs continue to increase the provision of land so that land become the economic rebound continues to value. Land values, which then represented the price of land developed as a dynamic and fluctuation, but the problems that appear when the dualism that is based on the assessment of land value tax earth and the price of the work simultaneously in market. The objective of this research are : 1) to explain the effect of area development which indicated by the level of service centers on the development of land prices; 2) Explaining spatial differences in the pattern of land prices based on trading value object property taxes and market prices in Yogyakarta city; 3) Knowing the distribution patterns and spatial relationships between the assessment value ratio of land price with land use in the city of Yogyakarta.

This research used analysis method of the spearman rank correlation test and Kendall tau, skalogram techniques, assessment ratio calculation, interpolation techniques in the making of contour maps, zoning maps based on contours gradation of color analysis and descriptive analysis which is equipped with maps, charts analysis and analysis of table. Unit of analysis used in the village level, which then appear that the land use zoning restrictions are administrative.

The results showed that there was no significant influence between the hierarchy of service centers to the hierarchy of land price increases in the scale of urban villages. Comparison between the spatial distribution pattern of land prices in perspective selling the value of object property taxes and market prices indicates a significant difference in value but the same linear pattern on the road. The difference of the value create assessment ratio with spread pattern, and there's spatial relationship between the assessment ratio with the presence of street-level class, closeness servants facilities and land use types.

Keywords: Land Price, value of tax-selling item, the market price, Assessment ratio