

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Beberapa tahun terakhir, kota-kota besar di Indonesia mengalami perkembangan kawasan yang cepat dan tidak terkendali. Menurut Weng (2002), perkembangan suatu wilayah atau kawasan merupakan proses transformasi yang secara fisik dapat dipengaruhi oleh jumlah penduduk, kebutuhan masyarakat dan kegiatan masyarakat. Perkembangan kawasan ini menyebabkan peningkatan jumlah penduduk yang berdampak pada perkembangan ekonomi, infrastruktur, lingkungan, dan kegiatan penunjang lainnya (Serneels & Lambin, 2001). Adanya perkembangan di suatu kawasan menjadi daya tarik bagi penduduk untuk melakukan migrasi berpindah ke tempat lain. Oleh karena itu, kawasan yang mengalami perkembangan dapat meninggikan kepadatan di suatu kawasan.

Pertambahan penduduk dan peningkatan aktivitas yang terjadi berdampak kepada tingginya kebutuhan ruang (Widowati & Wijaya, 2014). Jumlah penduduk yang mengalami peningkatan di suatu kawasan akan menuntut aktivitas pelayanan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari (Scott, 2006). Kondisi ini berpotensi menimbulkan pusat-pusat pertumbuhan aktivitas baru yang dapat mempengaruhi perubahan tata guna lahan. Pembangunan infrastruktur pada suatu kawasan juga akan mempengaruhi pemanfaatan lahan di kawasan sekitarnya dan menimbulkan perubahan penggunaan lahan (Sasono & Susetyo, 2018). Menurut Cullingworth & Caves (2013), faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yaitu adanya konsentrasi penduduk disegala aktivitasnya, aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota, jaringan jalan serta tersedianya infrastruktur. Sementara Chapin & Kaiser (1979), mengatakan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan adalah topografi, jumlah penduduk, harga lahan, aksesibilitas, sarana dan prasarana serta daya dukung lingkungan. Pada akhirnya, perubahan penggunaan lahan yang tidak terkendali dapat menimbulkan masalah sosial, ekonomi, infrastruktur, industri, hingga perubahan ekologi (Verburg, Schot, Dijst, & Veldkamp, 2004).

Tingginya permintaan lahan dan tidak tersedianya ruang menjadikan harga bangunan, rumah dan komersial akan meningkat setiap tahunnya (Thakur & Choi, 2012). Dengan demikian tingkat permintaan atau persaingan dalam memperoleh ruang akan menjadi kompetitif dimana penyediaan (*supply*) relatif sangat terbatas sedangkan permintaan (*demand*) lahan relatif tinggi, sehingga kecenderungan harga lahan akan semakin tinggi (Sudibyanung, Dewi, & Wulansari, 2017). Lahan yang mempunyai penawaran tertinggi adalah lahan yang berkaitan dengan lokasi penggunaan lahan, seperti perumahan, industri, serta komersial (Du, Thill, & Peiser, 2016). Menurut Chong, Shui, & Wong (2014), lokasi menjadi salah satu faktor dalam menentukan nilai suatu properti, baik harga sewa maupun harga jual-beli karena harga properti di setiap lokasi berbeda-beda. Hal ini sejalan dengan penelitian Van Lai & Nguyen (2019), menyatakan bahwa setiap zona lahan memiliki harga pasar yang berbeda, namun nilai ini tetap konstan jika faktor internal dan eksternal tidak berubah. Oleh karena itu, pemilik lahan menyewakan lahan beserta bangunan miliknya karena lokasi lahan semakin strategis dan dibutuhkan dalam jangka waktu tertentu.

Kota Surakarta merupakan salah kota yang menjadi pusat pertumbuhan di Jawa Tengah yang mengalami perkembangan di seluruh bidang kegiatan. Berdasarkan Perda No 1 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta tahun 2011-2031, Kecamatan Jebres diperuntukan sebagai permukiman, perdagangan dan jasa, pendidikan tinggi, industri kreatif, pariwisata dan pemerintahan. Wilayah ini memiliki sarana dan prasarana lengkap seperti adanya Kampus Universitas Sebelas Maret, Institut Seni Indonesia, Stasiun Solo Jebres, dan Perumnas Mojosongo, Rumah Sakit Moerwadi, Taman Satwa Taru Jurug dan lainnya. Kawasan Jebres memiliki kepadatan penduduk relatif tinggi yaitu 11.759 jiwa/km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk 517.887 jiwa dan luas wilayah 55.04 km<sup>2</sup> (BPS Surakarta, 2019). Jumlah penduduk Jebres yang semakin meningkat ini mendorong peningkatan aktivitas dan permintaan kebutuhan lahan, sarana dan prasarana pendukung dari setiap kegiatannya.

Beberapa peningkatan aktivitas di Kawasan Jebres terjadi salah satunya wilayah yang di dalamnya terdapat 12 pendidikan tinggi berdiri. Dengan demikian,

Kawasan Jebres menjadi pusat kegiatan pendidikan di Kota Surakarta yang memberikan pengaruh terhadap perkembangan kawasan di sekitarnya dimana tumbuhnya kegiatan-kegiatan yang merespon akan kebutuhan dan permintaan mahasiswa. Hal ini dapat ditunjukkan dari jumlah penerimaan mahasiswa dari 12 perguruan tinggi pada tahun 2019 mencapai sejumlah 52.540 mahasiswa (PDDikti, 2019). Selain itu, peningkatan aktivitas perumahan di Kawasan Jebres juga terjadi di Perumnas Mojosongo. Aktivitas di perumahan tersebut sebagai penunjang untuk memenuhi tingginya permintaan pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakat. Adapun pada Kawasan Jebres juga dilewati oleh Jalan lingkaran utara Surakarta, dimana *Inner Ring-Road* tersebut melewati Kelurahan Mojosongo dan Jebres. Pada akhirnya, keberadaan *ring-road*, perumahan dan pendidikan tinggi di Kawasan Jebres akan mendatangkan aktivitas tinggi.

Munculnya peningkatan aktivitas di Kawasan Jebres tidak lepas dari peristiwa perubahan lahan yang terjadi di kawasan tersebut. Perubahan penggunaan lahan biasanya disebabkan oleh ketidaksesuaian antara alasan yang mendasari rencana kota dan penilaian pasar (Sudibyanung et al., 2017). Perubahan lahan ini dipicu oleh peningkatan aktivitas yang muncul salah satunya keberadaan pendidikan tinggi di Kawasan Jebres seperti berubahnya fungsi hunian menjadi kegiatan komersial untuk usaha-usaha jasa yang berhubungan dengan kos-kosan, counter hp, laundry, restaurant, cafe, fotocopy, service komputer dan berbagai usaha kecil lainnya (Putra, 2018). Disamping itu, peningkatan aktivitas di perumahan juga dapat menyebabkan perubahan lahan dari hunian menjadi komersial untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti warung klontong, rumah makan, toko elektronik dan lainnya (Puteri & Haryanto, 2018). Begitu juga dengan wilayah yang dilewati *ring-road* juga akan mengalami perubahan dari fungsi bangunan disekitar koridor yang di dominasi bengkel, toko bangunan, dan penggunaan lainnya (Sutarto, 2009). Tingginya permintaan lahan dan aktivitas di suatu kawasan dapat memicu berkembangnya perubahan pemanfaatan ruang. Pada akhirnya, Kawasan Jebres mulai didatangi oleh para pendatang baik dari dalam maupun luar kota.

Pada tahun 2019 harga tanah di Kawasan Jebres yang letaknya tidak di pusat kota Surakarta mencapai Rp 5-8 juta per meter persegi (Lamudi.co.id, 2019). Hal

ini melihat bahwa lokasi yang strategis dengan banyaknya aktivitas, maka lahan di sekitarnya yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan dan meningkat (Pidora & Pigawati, 2014). Peningkatan aktivitas akan berbanding lurus dengan perubahan harga lahan yang disesuaikan dengan penilaian dimensi dan ukuran lahan yang berbeda-beda. Penilaian tanah yang berkesinambungan diperlukan untuk menentukan harga tanah yang senantiasa berubah. Penilaian tanah merupakan cara untuk membentuk Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dapat digunakan sebagai acuan besaran pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Dj & Cahyono, 2016). Dengan demikian, dengan adanya pembuatan Zona Nilai Tanah (ZNT), NJOP dan PBB-P2 dapat diperbaharui sesuai dengan harga pasar saat ini. Manfaat Penyesuaian ZNT dengan harga riil lahan, misalnya dapat meningkatkan pendapatan pajak dari persentase peningkatan penerimaan PBB-P2 (Arisyandy, Kusuma, & Setianingsih, 2018). Hal ini dikarenakan peningkatan aktivitas di suatu kawasan akan semakin membutuhkan pembangunan fasilitas hingga meningkatkan pajak yang berimplikasi pada peningkatan harga lahan.

Disatu pihak, kenaikan harga tanah tersebut akan menguntungkan masyarakat sebagai pemilik tanah dalam bentuk *capital gains* yang mendorong adanya perubahan lahan dari hunian menjadi penggunaan lainnya. Di lain pihak pemerintah juga diuntungkan karena berarti penerimaan pemerintah menjadi semakin besar maka kemampuan pemerintah untuk membiayai berbagai aktivitas pemerintah juga semakin besar (Susetyo & Sasono, 2018). Dalam membiayai suatu aktivitas tertentu dengan biaya tertentu maka, pemerintah hanya memerlukan pajak atas kekayaan dengan tingkat yang rendah dibandingkan dengan kekayaan yang nilainya relatif tetap dari tahun ke tahun (Deviantari et al., 2018). Selain itu, harga tanah yang cenderung naik terus dari tahun ke tahun memberikan pemasukan kepada pemerintah dalam jumlah yang lebih besar dari tahun ke tahun. Namun di sisi lain, perencanaan pembangunan kota dan berbagai pembangunan seperti infrastruktur untuk kepentingan yang sifatnya umum mengalami hambatan, karena seringkali biaya pembebasan tanah menjadi sangat tinggi dan terbatasnya di mana anggaran yang dimiliki pemerintah serta panjangnya waktu antara rencana.

Dipandang dari segi perpajakan lainnya, timbul masalah kesulitan penetapan harga tanah yang ditentukan oleh pemerintah atau oleh *appraisal* mana pun juga. Penetapan harga tanah harus dilakukan secara terus menerus, dan mempertimbangkan semua faktor yang menentukan harga tanah di mana menyebabkan biaya harga tanah menjadi besar, sehingga secara ekonomis tidak *feasible* (Susetyo & Sasono, 2018). Pada dasarnya harga lahan dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti lingkungan, fasilitas, jarak kedekatan dengan pusat aktivitas dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung yang memadai (Grimes & Liang, 2009). Menurut Serra, Dowall, Motta (2004) menyebutkan bahwa peningkatan harga lahan dapat dipengaruhi oleh 6 faktor yaitu aksesibilitas, luas lahan, kepadatan penduduk, kepadatan bangunan, infrastruktur dan pendapatan masyarakat. Selain itu, pengendalian harga tanah dalam arti kata harga tanah di bawah harga pasar akan menyebabkan penerimaan pemerintah dari pajak kekayaan (atau PBB di Indonesia) menjadi berkurang, serta penerimaan pemerintah dari pajak tersebut tidak akan meningkat cepat sesuai dengan nilai pasar tanah.

Fenomena perubahan penggunaan lahan yang diiringi peningkatan harga lahan menjadikan Kawasan Jebres mencapai titik maksimum atau semakin tidak terkendali. Kawasan dengan harga lahan tinggi tentunya akan memiliki harga sewa yang tinggi pula (Berawi et al., 2019). Oleh karena itu, pentingnya dalam mempertimbangkan faktor-faktor pembentuk lahan berdasarkan variabel-variabel yang mempengaruhinya agar dapat menggambarkan harga lahan di suatu wilayah dengan akurat dan menjadi ideal. Berdasarkan fenomena di atas, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji penetapan Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta. Oleh karena itu, akan diperoleh harga lahan yang akurat yang sesuai dengan faktor atau elemen lahan. Harapannya pemerintah dapat mengontrol adanya pemanfaatan lahan yang semakin meningkat dimana akan berimplikasi pada peningkatan harga lahan di Kawasan Jebres.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Tingginya perubahan penggunaan lahan tanpa disadari telah menjadi permasalahan yang perlu diperhatikan dalam kegiatan pembangunan berkelanjutan. Peningkatan jumlah penduduk memicu adanya perubahan lahan menjadi

penggunaan lahan lainnya yang hingga tidak terkendali (Shankar & Vidhya, 2013). Hal ini mengingat kebutuhan lahan semakin meningkat seiring adanya pertumbuhan penduduk. Dengan adanya peningkatan penggunaan lahan dari tahun ke tahun berdampak pada tingginya jumlah permintaan lahan yang mengakibatkan meningkatnya transaksi jual beli tanah di daerah tersebut yang berimplikasi meningkatnya harga tanah pada suatu daerah. Oleh karena itu, bertambahnya penduduk di suatu wilayah berdampak pada kebutuhan ruang yang semakin tinggi.

Salah satu kawasan yang berkembang pesat dan mengalami perubahan penggunaan lahan serta harga lahan terjadi di Kawasan Jebres, Surakarta. Di tahun 2019, harga tanah di Kawasan Jebres, Surakarta mencapai Rp 5-8 juta per meter persegi (Lamudi.co.id, 2019). Harga lahan yang semakin meningkat diduga akan menjadikan Kawasan Jebres mencapai titik maksimum atau semakin tidak terkendali. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya aktivitas di suatu kawasan akan semakin membutuhkan pembangunan infrastruktur, hunian, perdagangan dan jasa serta fasilitas pendukung dalam menunjang kebutuhan hidup masyarakat hingga akhirnya akan meningkatkan pajak yang berimplikasi pada peningkatan harga lahan. Disamping itu, dari segi perpajakan lainnya timbul masalah kesulitan harga tanah yang ditentukan oleh pemerintah atau oleh *appraisal* mana pun juga. Penetapan harga tanah harus dilakukan secara terus menerus, dan mempertimbangkan semua faktor yang menentukan harga tanah di mana menyebabkan biaya harga tanah menjadi besar, sehingga secara ekonomis tidak *feasible*. Adanya fenomena tersebut akan berdampak bagi masyarakat sekitar khususnya di Kawasan Jebres dalam menjangkau kebutuhan lahan. Berdasarkan rumusan masalah di atas, yang menjadi pertanyaan penelitian (*research question*) adalah: **“Bagaimana Hasil Zona Nilai Tanah (ZNT) Berdasarkan Harga Lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta?”**

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta.

### 1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran utama dari sebagai berikut:

1. Menganalisis perubahan penggunaan lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta.
2. Menganalisis karakteristik lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta.
3. Menganalisis variabel yang mempengaruhi peningkatan harga lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta.
4. Menganalisis Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta hingga merumuskan perbandingan harga ZNT dengan harga lahan rata-rata (harga lahan dari *land owner* dan *land broker*).

### 1.4 Manfaat Penelitian

Pada penelitian yang terkait dengan fenomena perubahan penggunaan lahan terhadap harga lahan di Kawasan Jebres, Surakarta terdapat manfaat yang diharapkan yaitu:

1. Manfaat secara akademis yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah untuk pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota terkait pengaplikasian ilmu perencanaan untuk mengkaji Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta.
2. Manfaat secara praktis yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk memberikan masukan bagi pemerintah dalam melihat harga lahan berdasarkan pemanfaatan lahannya, agar bisa menjadi kontrol pemanfaatan lahan dan pembangunannya di Kawasan Jebres Surakarta.

### 1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup pada penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu ruang lingkup substansi dan ruang lingkup wilayah. Ruang lingkup materi berisi mengenai substansi yang akan dibahas dalam penelitian ini. Ruang lingkup wilayah berisi tentang penjelasan batasan wilayah studi penelitian.

### 1.5.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi pada penelitian ini bertujuan untuk memberikan batasan pembahasan sebagai arahan peneliti agar pembahasan yang dilakukan dapat terfokus dan tidak terlalu luas. Adapun ruang lingkup materi pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Menganalisis perubahan penggunaan lahan di Kawasan Jebres, Surakarta.  
Pada pembahasan ini dilakukan analisis perubahan dari tahun 2010, 2015, 2019, fungsi bangunan, daya dukung lingkungan dan topografi, konsentrasi penduduk disegala aktivitasnya, kebijakan kesesuaian pola ruang rencana dan eksisting.
2. Menganalisis karakteristik lahan di Kawasan Jebres, Surakarta.  
Pada pembahasan ini dilakukan analisis terkait guna lahan, lokasi Lahan, aksesibilitas/ jarak ke aktivitas, pengembangan Tapak, ketersediaan Sarana prasarana di Kawasan Jebres.
3. Menganalisis variabel yang mempengaruhi peningkatan harga lahan di Kawasan Jebres, Surakarta.  
Pada pembahasan ini dilakukan analisis menentukan variable-variabel apa saja yang menyebabkan peningkatan harga lahan di Kawasan Jebres.
4. Menganalisis Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta. Pada tahap ini dilakukan analisis harga ZNT dan harga lahan rata-rata dari harga pasar dan harga *developer*).

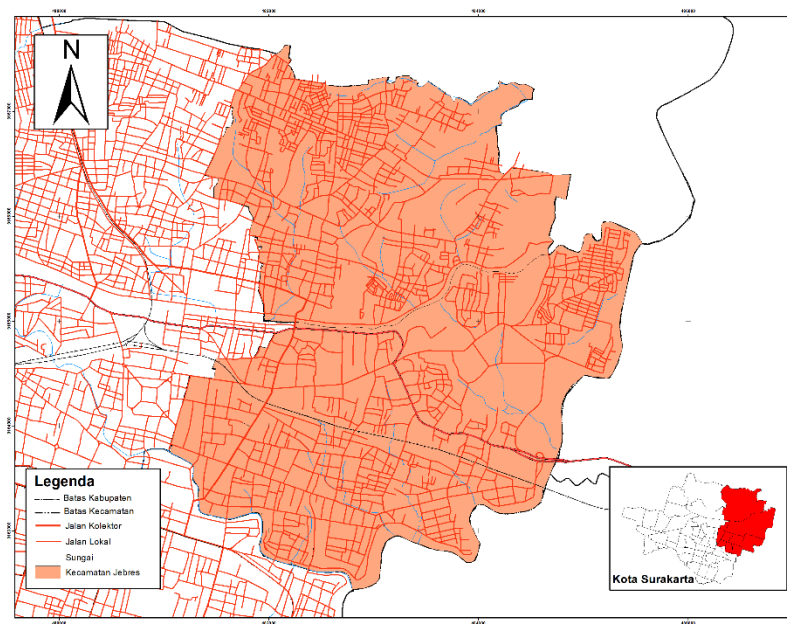
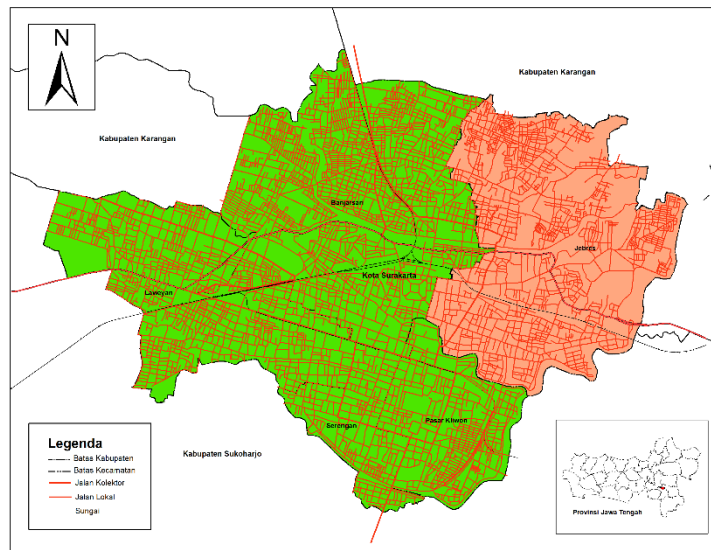
### 1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah Kecamatan Jebres. Kecamatan Jebres merupakan salah satu di antara 5 kecamatan yang berada bagian timur Kota Surakarta. Kecamatan ini memiliki luas  $\pm 1.258$  ha yang terdiri dari 11 Kelurahan yaitu Kelurahan Kepatihan Kulon, Kelurahan Kepatihan Wetan, Kelurahan Sudiroprajan, Kelurahan Gandekan, Kelurahan Sewu, Kelurahan Pucang Sawit, Kelurahan Jagalan, Kelurahan Purwodiningratan, Kelurahan Tegalarjo, dan Kelurahan Jebres. Berikut batas-batas administrasi :

- Sebelah Utara : Kecamatan Gondangrejo.
- Sebelah Selatan : Kecamatan Kecamatan Pasarkliwon dan Mojolaban



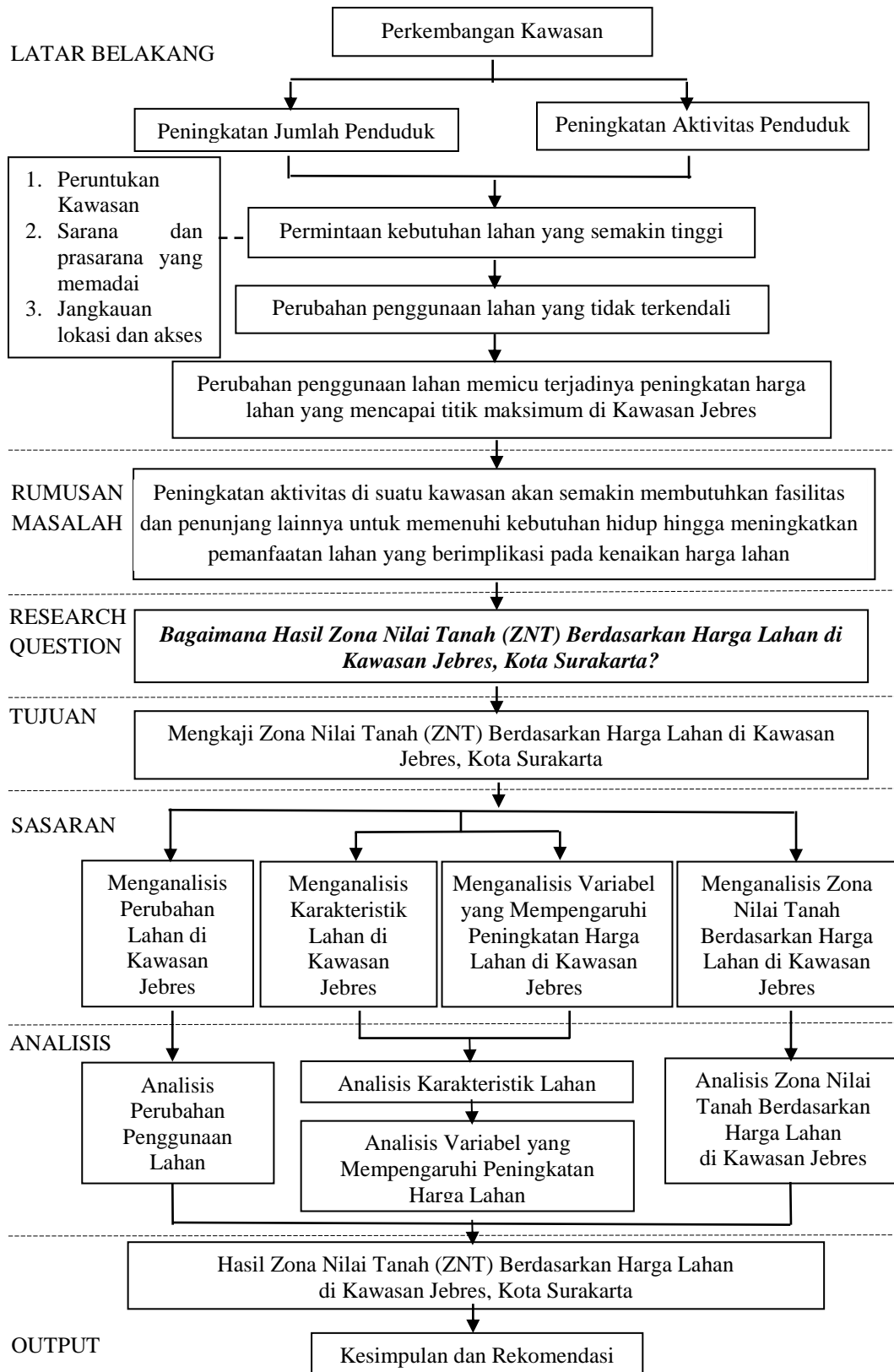
- Sebelah Barat : Kelurahan Jatèn
- Sebelah Timur : Kelurahan Banjarsari



Sumber: Data RTRW Kota Surakarta tahun 2011-2031 (dengan penyesuaian kembali)

**GAMBAR 1.1**  
**Peta Wilayah Studi Penelitian**

## 1.6 Kerangka Pemikiran



Sumber: Analisis Penulis, 2020

**GAMBAR 1.2**  
**Kerangka Pemikiran**

## 1.7 Originalitas Penelitian

Originalitas penelitian bertujuan untuk melihat perbandingan penelitian terhadap penelitian yang dilakukan sebelumnya, perbandingan penelitian dapat dilihat pada lokasi penelitian, tujuan penelitian, teknik analisis penelitian dan hasil penelitian. Adapun perbedaan yang terdapat dari penelitian yang sebelumnya telah dilakukan dapat dilihat pada **tabel I.1** sebagai berikut.

**TABEL I.1**  
**Originalitas Penelitian**

No	Nama peneliti	Judul penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metodologi Penelitian
1	Karina Mayasari, 2009	Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Khusus Kota Baru Berbasis Industri dan Pusat Kota Samarinda	Kota Samarinda	Mengetahui faktor faktor mempengaruhi harga lahan pasara di wilayah Kecamatan Palara dan Kecamatan Samarinda Ilir, Samarinda	Metode penelitian kuantitatif dengan analisis deskriptif kuantitatif dan analisis regresi
2	Meilina Fika Mayangsari, 2015	Pemetaan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis 3(Studi Kasus : Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang)	Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang	Menentukan Zona Nilai Tanah dan peta ZNT dari harga pasar dan NJOP di Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang tahun 2015.	Metode penelitian kuantitatif dengan analisis deskriptif kuantitatif dan analisis spasial
3	Gita Herda Sari, 2017	Analisis Hubungan Nilai Lahan Dengan Jenis Penggunaan Lahan Kecamatan Grogol	Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo	Menganalisis persebaran nilai lahan dan menganalisis hubungan nilai lahan dengan jenis penggunaan	Metode penelitian kuantitatif dengan analisis deskriptif kuantitatif, analisis spasial

No	Nama peneliti	Judul penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metodologi Penelitian
		Kabupaten Sukoharjo Menggunakan Aplikasi Sig Dan Penginderaan Jauh		lahan di Kecamatan Grogol.	dan analisis correlation
4	Nadya Astin Saraswati, 2020	Kajian Zona Nilai Tanah (ZNT) Berdasarkan Harga Lahan di Kawasan Jebres Surakarta	Kawasan Jebres, Surakarta	Mengkaji Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta.	Metode penelitian kuantitatif dengan analisis deskriptif kuantitatif, analisis spasial dan analisis <i>Crosstab</i>

Sumber: Analisis Penulis, 2020

## 1.8 Metodologi Penelitian

Metode penelitian berfungsi untuk memberikan penjelasan mengenai pendekatan penelitian dan teknik yang digunakan dalam perolehan hasil dan pengolahan data terhadap variabel penelitian yang telah dirumuskan sebelumnya.

### 1.8.1 Pendekatan Penelitian

Metode penelitian merupakan kegiatan penelitian yang dilakukan sesuai penalaran manusia dengan cara-cara yang masuk akal untuk mendapatkan data sesuai dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Data yang diperoleh dalam penelitian harus menunjukkan derajat ketepatan antara data yang sesungguhnya dengan data yang dikumpulkan oleh peneliti, dimana hal tersebut dapat dilakukan dengan cara menguji reliabilitas dan objektivitas data (Sugiyono, 2012). Pada dasarnya metode penelitian membahas mengenai langkah-langkah yang akan dilakukan dari tahap awal pengumpulan data hingga teknik analisis untuk mendapatkan jawaban dari tujuan penelitian yang telah ditentukan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif yang berlandaskan pada data-data numerik atau angka yang diolah dengan metode statistik.

Pendekatan penelitian merupakan kerangka ilmiah yang mempengaruhi karakteristik penelitian hingga tujuan penelitian. Berdasarkan tujuan penelitian

untuk mengetahui bagaimana hasil Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres, Surakarta sehingga tujuan penelitian ini dapat dicapai dengan membutuhkan pendekatan penelitian yang sesuai. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Menurut Sugiyono (2012), pendekatan kuantitatif merupakan pendekatan yang berlandaskan pada teori-teori yang digunakan untuk meneliti populasi atau sampel tertentu yang representatif. Metode ini sebagai metode konkrit atau empiris, obyektif, terukur, rasional dan sistematis.

Dalam proses penyusunannya dibutuhkan beberapa tahapan yaitu berupa tahap persiapan, tahap pengumpulan data, tahap pengolahan data, dan tahap analisis. Tahap persiapan yang dilakukan yaitu berupa pembuatan instrumen seperti tabel kebutuhan data. Pada tahap pengumpulan data terdapat satu data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Data sekunder didapatkan berdasarkan hasil kajian literatur untuk menentukan variabel-variabel dalam penelitian. Hasil dari pengumpulan data sekunder diolah untuk mendapatkan hasil yang sesuai.

### **1.8.2 Teknik Pengumpulan Data**

Tahap pengumpulan data merupakan suatu cara yang harus dilakukan untuk memperoleh dan mengumpulkan data yang akan digunakan untuk keperluan penelitian dan sangat menentukan keakuratan data penelitian. Pengumpulan data penelitian ini terbagi dalam dua jenis, yaitu pengumpulan secara data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung berdasarkan narasumber atau responden terkait ataupun berasal dari pengalaman langsung yang dilakukan oleh peneliti di wilayah studi. Sementara itu, data sekunder merupakan data yang diperoleh berdasarkan hasil olah data (Sugiyono, 2012). Dalam penelitian ini pengumpulan data primer yang digunakan adalah kuesioner dan observasi lapangan. Sedangkan data sekunder didapatkan dokumen-dokumen perencanaan, literatur terkait, maupun undang-undang. Penjelasan dari masing-masing teknik pengumpulan data primer yang digunakan sebagai berikut:

a. Kuisisioner

Kuisisioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberikan pertanyaan tertulis kepada responden yaitu pemilik lahan (*land owner*) di setiap pembagian ZNT yang ada di Kawasan Jebresuntuk dijawab sesuai dengan fakta yang ada. Secara prinsip peneliti diharapkan sudah memiliki gambaran awal mengenai pertanyaan yang ditanyakan untuk mendapat data secara detail. Sebelum menyusun kuisisioner, peneliti harus paham dengan variabel yang akan diukur untuk mendapatkan jawaban yang sesuai tujuan penelitian, agar dapat dituangkan ke dalam pertanyaan secara sistematis (Sugiyono, 2012). Teknik pengumpulan data kuisisioner ini disebar kepada masyarakat sebagai pemilik lahan yang mengetahui peningkatan harga lahan di Kawasan Jebres,

b. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan pengamatan yang berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan lain sebagainya. Teknik pengumpulan data melalui observasi ini dipilih karena pengamatan mengenai kondisi fisik maupun non fisik kawasan diperlukan untuk mendukung analisis yang akan dilakukan serta memperkuat data dan fakta yang ada. Penelitian ini menggunakan observasi non partisipan, dimana peneliti hanya sebagai pengamat terkait dengan:

- Perkembangan penggunaan lahan
- Perkembangan aktivitas di hunian dan perdagangan dan jasa

Berikut merupakan beberapa sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini:

a. Kajian Literatur

Kajian literatur dalam pengumpulan data penelitian ini dilakukan terhadap teori, buku, jurnal, artikel, maupun berita untuk mencari informasi yang berkaitan dengan penelitian Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan harga lahan. Informasi yang didapatkan dari kajian literatur yang dilakukan kemudian akan digunakan sebagai arahan dalam penelitian.

b. Survei Instansi

Data sekunder yang terkait dengan penelitian didapatkan dari survei yang dilakukan di instansi-instansi yang berkaitan dengan data atau informasi yang

dibutuhkan peneliti. Instansi sebagai sasaran survei dalam penelitian ini adalah Bappeda Kota Surakarta, Bapenda Kota Surakarta, BPN Kota Surakarta

c. Telaah Dokumen

Teknik telaah dokumen dilakukan dengan cara mempelajari dokumen-dokumen yang biasanya berasal dari instansi, seperti dokumen data dan spasial Zona Nilai Tanah yang secara resmi dikeluarkan oleh BPN Kota Surakarta pada tahun 2020. Adanya pembatasan pegawai saat pandemi dan keterbatasan data, sehingga data ZNT pada tahun 1993 dan 2003 tidak tersedia dan hanya ZNT tahun 2020 yang didapatkan. Selain itu, peneliti mendapatkan dokumen RTRW dan RDTRK Surakarta dari Bappeda Kota Surakarta.

### 1.8.3 Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan kelompok atau kumpulan individu-individu yang memiliki karakteristik tertentu yang telah ditetapkan sebelumnya. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik bidang tanah/ *land owner* (pbt/lo) pada Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kawasan Jebres. Pada penelitian ini Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan kumpulan *area* yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner atau nyata sesuai penggunaan tanahnya (Amelia, Subiyanto, & Wijaya, 2015). Oleh karena itu, populasi penelitian dapat dilihat dari 212 pemilik bidang tanah lahan di Kawasan Jebres.

b. Sampel

Teknik sampling berdasarkan jenisnya terbagi menjadi dua bagian yaitu *probability sampling* dan *nonprobability sampling*. Berkaitan dengan peningkatan harga lahan di Kawasan Jebres, peneliti ingin mengkaji ZNT di Kawasan Jebres, Surakarta. Teknik sampling yang sesuai yaitu menggunakan teknik *purposive sampling* dan *proportionate stratified random sampling*. Sampel dalam penelitian ini ditentukan berdasarkan rumus Slovin (Sevilla, 2007) untuk menentukan jumlah sampel.

Berikut adalah persamaan dari rumus Slovin yang akan digunakan dalam penelitian ini.

$$n = \frac{N}{1+N(d)^2}$$

Keterangan:

n : Ukuran Sampel

N : Ukuran Populasi (212 pbt)

d : Derajat Signifikan (10%), Tingkat Kepercayaan 90%

Berdasarkan persamaan rumus Slovin diatas, maka akan didapat jumlah sampel untuk penelitian ini adalah sebagai berikut.

$$n = \frac{212}{(212)(0,1)^2 + 1}$$

$$n = 67 \text{ sampel pbt}$$

Jumlah sampel yang didapatkan berdasarkan rumus slovin, dengan tingkat kepercayaan yang digunakan untuk menentukan responden sebesar 90% dan batas toleransi kesalahan sebesar 10% dengan ukuran populasi, sehingga didapatkan ukuran sampel sebesar 67 pemilik bidang lahan yang memiliki bidang tanah di setiap ZNT Kawasan Jebres. ZNT ini untuk mempermudah dalam menentukan titik sampel yang akan diambil datanya di lapangan, batas-batas ini dibentuk sesuai dengan kemiripan sifat-sifat lahan seperti tata guna lahan atau letak dari suatu daerah penelitian yang hampir serupa. Teknik sampling yang akan digunakan pada *purposive sampling* yang dimaksudkan supaya responden yang menjadi sumber data jelas yaitu pemilik lahan hunian dan komersial berdasarkan letak ZNT nya.

Kemudian untuk mendapatkan jumlah sampel yang proporsional maka digunakan teknik *probability sampling* yaitu *proportionate stratified random sampling*. Tujuan menggunakan teknik sampling tersebut untuk menentukan jumlah sampel dengan memperhatikan strata yang terdapat di dalam populasi secara proporsional antara strata yang satu dengan lainnya. Dalam memilih sampel dilakukan secara *random*, dengan catatan bahwa pemilihan sampel sesuai dengan distribusi lokasi dan melihat dari Zona Nilai Tanah yang dipilih. Sampel pemilik lahan kemudian dibagi dengan distratakan berdasarkan jumlah 212 pemilik bidang tanah yang ada di setiap zonanya, yaitu Zona A berjumlah 57, Zona B berjumlah 51, Zona C berjumlah 104. Tabel perhitungan sampel dengan teknik *proportionate stratified random sampling* dapat dilihat pada **tabel I.2** sebagai berikut.



**TABEL I.2**  
**Distribusi Pembagian Sampel di Kawasan Jebres**

Sampel pemilik bidang tanah/ <i>land owner</i> (pbt/lo)		
Zona A	Zona B	Zona C
$\frac{57}{212} \times 67 = 18$ pbt	$\frac{51}{212} \times 67 = 16$ pbt	$\frac{104}{212} \times 67 = 33$ pbt

Sumber: Analisis Penulis, 2020

### 1.9 Tabel Kebutuhan Data

**TABEL I.3**  
**Tabel Kebutuhan data di Kawasan Jebres**

No	Sasaran	Kebutuhan Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data	Tahun
1.	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guna lahan</li> <li>- Fungsi penggunaan lahan</li> <li>- Kepadatan kawasan</li> <li>- Topografi</li> <li>- Kebijakan tata ruang dan peraturan zonasi</li> </ul>	Sekunder	Telaah Dokumen, Pemetaan	BPN Kota Surakarta, Bappeda Kota Surakarta, Bappeda Kota Surakarta	Tahun 2000, 2003, 2020
2.	Analisis Karakteristik Lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ketersediaan lahan</li> <li>- Lokasi Lahan</li> <li>- Aksesibilitas</li> <li>- Pengembangan Tapak</li> <li>- Ketersediaan Supras</li> </ul>	Primer	Kuisisioner, Observasi Lapangan	Pemilik lahan di Kawasan Jebres	2020
3.	Analisis variabel-variabel yang mempengaruhi peningkatan harga lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lingkungan</li> <li>- Alasan Membeli lahan</li> <li>- Harga Sewa</li> </ul>				
4.	Analisis ZNT Berdasarkan Harga Lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Harga ZNT</li> <li>- Perubahan guna lahan</li> </ul>	Primer	Kuisisioner, Observasi Lapangan	Pemilik lahan di Kawasan Jebres	2020

No	Sasaran	Kebutuhan Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data	Tahun
		- Titik Lokasi Lahan - Harga Lahan Pasar - Harga Lahan Developer	Sekunder	Telaah Dokumen, Pemetaan	BPN Kota Surakarta, Agen Property, Pemilik lahan	

Sumber: Analisis Penulis, 2020

### 1.10 Teknik Analisis

Teknik analisis merupakan tahapan yang penting dalam suatu penelitian karena dalam tahap metode analisis data yang telah terkumpul akan dilakukan pengolahan. Teknik analisis yang digunakan untuk menganalisis data pada penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis menggunakan analisis dekriptif kuantitatif, analisis spasial, dan menggunakan analisis statistic *crossstab*.

#### 1.10.1 Teknik Analisis Spasial

Teknik analisis spasial merupakan teknik analisis yang menjelaskan kondisi keruangan dengan menggunakan aplikasi Sistem Informasi Geografi. Penggunaan Sistem informasi Geografis berkaitan erat dengan koordinat-koordinat spasial atau geografis. Dalam kaitannya dengan pemanfaatan ruang maupun penggunaan lahan atau tata guna lahan ketersediaan data secara spasial menjadi syarat utama dalam pengambilan keputusan. Sistem informasi geografis ini mempunyai fungsi sebagai perangkat keras, perangkat lunak, sistem pengelolaan data, kumpulan data, serta organisasi dimana sistem informasi geografis diimplementasikan. Sistem informasi geografis ini erat kaitannya dengan pemetaan yang menghasilkan output berupa peta, dimana peta merupakan kumpulan data dan sistem pengelolaan data yang sistematis digunakan untuk pengambilan keputusan secara spasial (Baja, 2012).

Metode spasial yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berupa metode analisis spasial overlay. Teknik analisis spasial berupa overlay dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan di Kawasan Jebres, Surakarta dari tahun 1993, 2003, 2020 sehingga mengetahui lokasi mana saja yang mengalami perubahan. Selain itu, melihat perubahan harga ZNT dengan harga

lahan yang akan menghasilkan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan overlay peta harga lahan dan perubahan lahan.

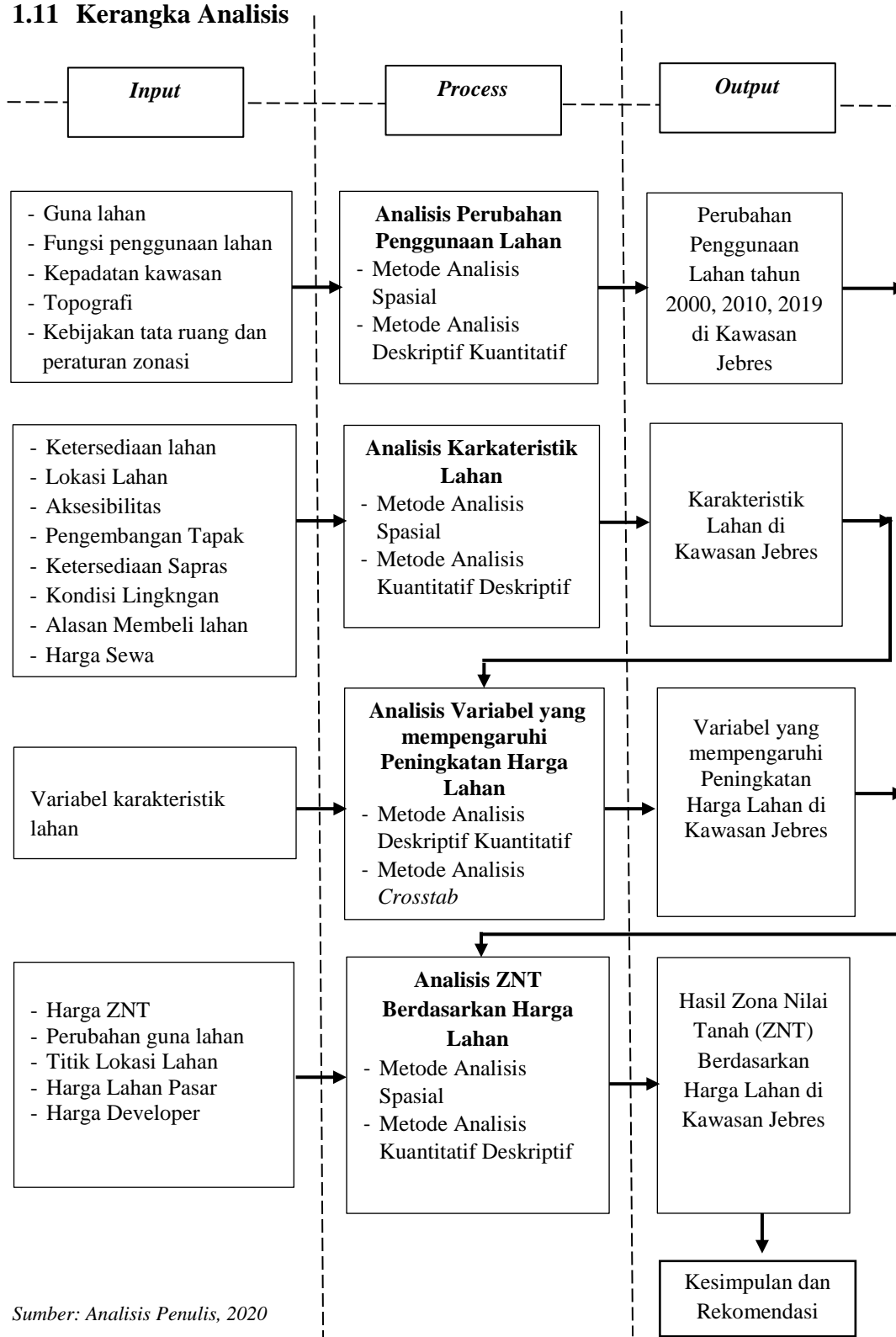
### **1.10.2 Teknik Analisis Deskriptif Kuantitatif**

Penelitian ini akan dilakukan dengan metode analisis deskriptif kuantitatif. Analisis deskriptif kuantitatif merupakan suatu analisis yang digunakan untuk menarik kesimpulan melalui identifikasi karakteristik yang dilakukan secara sistematis. Menurut Sugiyono (2012), analisis deskriptif kuantitatif merupakan teknik analisis yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul dan tidak membuat kesimpulan yang berlaku untuk populasi dimana sampel diambil. Metode deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan data-data yang telah diperoleh baik dari data sekunder. Sumber data untuk teknik ini berasal telaah dokumen serta data yang paling sering digunakan berupa gambar, grafik, diagram, tabel dan lain-lain. Metode penelitian analisis deskriptif pada penelitian ini digunakan untuk memberikan gambaran mengenai suatu kondisi tertentu. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, analisis deskriptif digunakan untuk menerjemahkan data perubahan lahan, karakteristik lahan, dan hasil olahan variabel yang mempengaruhi peningkatan harga lahan serta ZNT berdasarkan harga lahan.

### **1.10.3 Teknik Analisis Tabulasi Silang (*Crosstab*)**

Analisis *Crosstab* merupakan suatu metode analisis dalam bentuk tabel yang menampilkan tabulasi silang atau tabel kontingensi yang digunakan untuk mengidentifikasi dan mengetahui apakah terdapat korelasi atau hubungan antara satu variabel dengan variabel lain. Analisis *Crosstab* pada penelitian ini digunakan untuk mengetahui variabel apa saja yang mempengaruhi peningkatan harga lahan di Kawasan Jebres, Surakarta. Dalam penelitian ini, terdapat 11 variabel yang akan diuji pengaruhnya terhadap harga lahan di Kawasa Jebres. Hasil dari tabulasi silang tersebut disajikan ke dalam suatu tabel dengan variabel yang tersusun pada kolom dan baris.

### 1.11 Kerangka Analisis



Sumber: Analisis Penulis, 2020

**GAMBAR 1.3**  
**Kerangka Analisis**

### **1.12 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan laporan tesis yang berjudul Kajian Zona Nilai Tanah (ZNT) Berdasarkan Harga Lahan di Kawasan Jebres, Kota Surakarta meliputi:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi mengenai latar belakang penelitian, masalah penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi, kerangka pemikiran, metode penelitian, teknik analisis, kerangka analisis dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA ZONA NILAI TANAH (ZNT) BERDASARKAN HARGA LAHAN**

Pada bab ini berisi mengenai tinjauan literatur dan sintesa literatur terhadap teori-teori yang sesuai dengan penelitian yang akan dilakukan terkait dengan teori perkembangan kawasan, penggunaan lahan, perubahan penggunaan lahan, karakteristik lahan, tinjauan nilai dan harga lahan meliputi zona nilai tanah (ZNT serta variabel yang mempengaruhi peningkatan harga lahan

#### **BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN JEBRES**

Pada bab ini berisi mengenai gambaran umum Kawasan Jebres, Kota Surakarta. Selain itu, pada bab ini juga dijelaskan mengenai deliniasi wilayah lokasi penelitian, kondisi fisik, sosial ekonomi, dan pembagian zona di Kawasan Jebres.

#### **BAB IV METODE PENELITIAN**

Pada bab ini dilakukan analisis-analisis berupa analisis perubahan lahan di Kawasan Jebres, analisis karakteristik lahan di Kawasan Jebres, analisis variable-variabel yang mempengaruhi peningkatan harga lahan, dan analisis ZNT berdasarkan harga lahan di Kawasan Jebres

#### **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Pada Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari hasil analisis yang telah didapat ketika mengkaji penentuan ZNT berdasarkan harga lahan dan memberikan rekomendasi yang sesuai dengan hasil yang didapat