

Analisis Nilai Tanah di Wilayah Kota Penyangga (Studi Kasus: Kota Surabaya)

Analysis of Land Value in The Buffer City Area (Case Study: Surabaya City)

Kartika Tamara Maharani *, Udiana Wahyu Deviantari, Yanto Budisusanto

Departemen Teknik Geomatika, FTSPK-ITS, Kampus ITS Sukolilo, Surabaya, 60111, Indonesia

*Korespondensi penulis: tamara15@mhs.geodesy.its.ac.id

Diterima: 14082020; Diperbaiki: 23092020; Disetujui: 02042022; Dipublikasi: 10042022

Abstrak: Kebutuhan lahan permukiman yang semakin terbatas dan mahalnya lahan permukiman di daerah Kota Surabaya terutama yang berada di pusat kota membuat masyarakat lebih memilih bermukim di wilayah penyangga yaitu pinggiran kota Surabaya. Oleh karena itu, para pengembang cenderung membangun perumahan di wilayah penyangga tersebut yang harga lahannya relatif murah dan lahan yang masih tersedia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui nilai tanah di wilayah penyangga di Kota Surabaya dan dapat menggambarkannya dalam bentuk peta ZNT. Pada jenis penelitian ini menggunakan metode pendekatan pasar. Hasilnya terdapat 19 zona yang terdiri dari Kecamatan Karangpilang, Kecamatan Jambangan, Kecamatan Gayungan, Kecamatan Tenggiling Mejoyo, Kecamatan Rungkut, dan Kecamatan Gununganyar dengan rentang nilai tanah Rp.1,- sampai dengan Rp.1.500.000,- hingga Rp.12.000.001,- sampai dengan Rp.13.500.000,-. Hasil untuk zona tertinggi ada di zona SUB2 yang merupakan zona perumahan di Kecamatan Gayungan dengan NIR Rp.11.775.252,- dan zona dengan nilai terendah adalah SUB17 yang merupakan zona pemukiman di Kecamatan Karang Pilang dengan NIR Rp.4.394.569,- dan zona dengan nilai tengah adalah SUB13 yang merupakan zona industri di Kecamatan Gununganyar dengan NIR Rp.7.869.938,-.

Copyright © 2022 Geoid. All rights reserved.

Abstract: *The need for residential land in the city of Surabaya, which is increasingly limited and expensive, especially in the city center, makes people prefer to live in buffer areas, namely the outskirts of Surabaya. Therefore, developers tend to build housing in the buffer zone where land prices are relatively cheap and land is still available. This study aims to determine the value of land in the buffer zone in the city of Surabaya and can describe it in the form of a ZNT map. This type of research uses a market approach method. The results are 19 zones consisting of Karangpilang District, Jambangan District, Gayungan District, Tenggiling Mejoyo District, Rungkut District and Gununganyar District with land values ranging from 1 to 1,500,000 IDR to 12,000,001 to 13,500,000 IDR. The results for the highest zone are in the SUB2 zone which is the housing zone in Gayungan District with an NIR of IDR11,775,252 and the zone with the lowest value is SUB17 which is a residential zone in Karang Pilang District with an NIR of 4,394,569 IDR and the zone with a middle value is SUB13 which is an industrial zone in Gununganyar District with an NIR of 7,869,938 IDR.*

Kata Kunci: Kota penyangga, Nilai tanah, Peta ZNT

Cara untuk sitasi: Maharani, K. T., Deviantari, U. W, Budisusanto, Y. (2022). Analisis Nilai Tanah di Wilayah Kota Penyangga (Studi kasus: Kota Surabaya). *Geoid*, 17(2), 217-221.

Pendahuluan

Berkembangnya sebuah kota sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk yang mendiami wilayah tersebut. Kebutuhan akan hunian pun terus bertambah, maka tidak jarang kawasan pemukiman baru tumbuh hingga ke berbagai wilayah penyangga kota tersebut. Termasuk di Surabaya, Jawa Timur yang kini perkembangan kotanya pun sudah melebar ke berbagai wilayah sekitar. Surabaya adalah Ibukota Provinsi Jawa Timur, yang juga merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta, merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di Jawa Timur. yang juga merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Kota Surabaya juga merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di Jawa Timur. Kawasan

metropolitan ini juga dikenal dengan Gerbang kertosusila, akronim dari Gresik, Bangkalan, Mojokerto, Surabaya, Sidoarjo, dan Lamongan. (Klobor,2018).

Daerah penyangga terkena dampak yang positif dari wilayah perkotaan yang semakin tumbuh pesat perekonomiannya yaitu harga lahan yang meningkat dan aksesibilitas yang semakin baik. Keterbatasan luas lahan dan mahalnya harga tanah, mendorong investasi khususnya permukiman dan industri mengarah keluar dari kota Surabaya, meskipun cenderung masih berorientasi ke Surabaya dan jaraknya tidak jauh dari Surabaya. Oleh karena itu, para pengembang cenderung membangun perumahan di kawasan pinggiran Kota Surabaya yang harga lahannya relatif murah dan lahan yang masih tersedia (Medina, 2013).

Pertambahan jumlah penduduk ini kemudian akan menimbulkan peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap penyediaan sarana perumahan. Dari hal tersebut yang telah disebutkan, maka diperlukan penelitian mengenai nilai tanah di wilayah perbatasan Surabaya-Sidoarjo. Dari peristiwa yang di sebutkan di atas maka akan dilakukan penelitian mengenai nilai tanah di sepanjang daerah perbatasan Surabaya. Hal ini diharapkan dapat memberi informasi mengenai nilai tanah di wilayah perbatasan Kota Surabaya, dan dapat menggambarkan perbandingan wilayah tersebut dalam bentuk peta ZNT.

Data dan Metode

Lokasi penelitian studi ini terletak di wilayah perbatasan Surabaya, yang terletak di $7^{\circ}20'13.7''\text{LS}$ $112^{\circ}49'40.6''\text{BT}$ – $7^{\circ}20'5.74''\text{LS}$ $112^{\circ}45'20.1''\text{BT}$. Dengan enam kecamatan yaitu, Kecamatan Karang Pilang, Kecamatan Jambangan, Kecamatan Gayungan, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, dan Kecamatan Gununganyar.



Gambar 1. Lokasi Penelitian (Pengarang, 2020)

Pada penelitian ini cakupan area yang diteliti adalah satu kilometer dari perbatasan Surabaya ke Kota Surabaya. Untuk data yang diperlukan merupakan foto udara kota Surabaya tahun 2016 dan batas administrasi Kota Surabaya sebagai data pendukung untuk mendapatkan data informasi harga tanah dengan survei secara langsung di lapangan. Dengan menggunakan foto udara dan batas administrasi dibuatlah deliniasi zona yang berdasarkan pada prinsip pembuatan batas imajiner ZNT pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE- 25/PJ.6/2006. Deliniasi zona ini untuk mempermudah pengarang untuk mendapatkan informasi harga tanah dengan cara survei lapangan.

Untuk analisis nilai tanah di wilayah kota penyangga di kota Surabaya ini diperoleh menggunakan metode pendekatan pasar. Nilai tanah yang akan di analisa didapatkan dari data informasi harga tanah, informasi harga tanah tidak dapat dipakai secara langsung, akan tetapi harus melalui penyesuaian-penyesuaian yang telah diatur dalam SPI (Standar Penilaian Indonesia) edisi keenam tahun 2015, sehingga nilainya bisa didapatkan dengan cukup akurat. Harga tanah yang didapat merupakan hasil dari survei harga tanah di lapangan. Setelahnya jika sudah mendapat harga tanah yang sudah melalui penyesuaian lalu melakukan perhitungan nilai indikasi rata-rata (NIR) di setiap zona dengan cara menjumlahkan minimal tiga data harga tanah tersebut dan diambil rata-rata sehingga mendapatkan NIR pada masing-masing zona.

Hasil dan Pembahasan

1. Hasil Deliniasi Zona

Pembuatan zona dibuat sejauh satu kilometer dari batas administrasi Surabaya-Sidoarjo. Deliniasi zona ini dibuat berdasarkan pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE- 25/PJ.6/2006 dimana zona nilai tanah dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner). Hasil deliniasi zona di wilayah daerah penyangga dengan 18 zona yang diantaranya terdapat enam zona pemukiman, tujuh zona perumahan, tiga zona industri, dan satu zona tanah kosong.



Gambar 2. Hasil Deliniasi Zona (Pengarang, 2020)

2. Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah

Dari data yang didapatkan di lapangan harus dilakukan pengolahan kembali dengan melakukan tahap berupa penyesuaian/ *adjustment*. Di tahap ini pengolahan data dilakukan berdasarkan standar yang telah diatur dalam SPI (Standar Penilaian Indonesia) edisi keenam tahun 2015 Penyesuaian dilakukan untuk mendapatkan data berupa indikasi harga pasar tanah yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1. Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah

Kode titik	Indikasi Harga Pasar Tanah/ m ² (Rp)	Lokasi
TA2	13,226,635	Kec Gayungan
TA3	11,705,005	Kec Gayungan
TA69	10,394,118	Kec Gayungan

3. Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

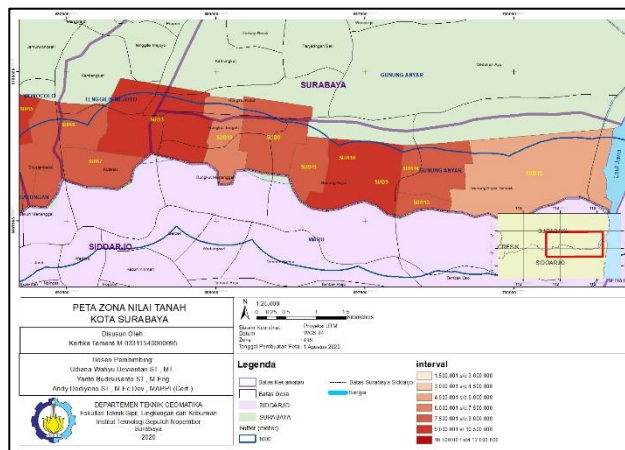
Tabel 2. Hasil Perhitungan NIR

Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Harga Pasar Tanah /m ² (Rp)	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) /m ² (Rp)	Lokasi
TA133	SUB3	9,585,436	8,897,559	Kec Tenggilis Mejoyo
TA134		8,218,352		
TA135		8,888,888		
TA79	SUB17	4,854,756	4,394,569	Kec Karang Pilang
TA128		4,118,273		
TA129		4,210,677		

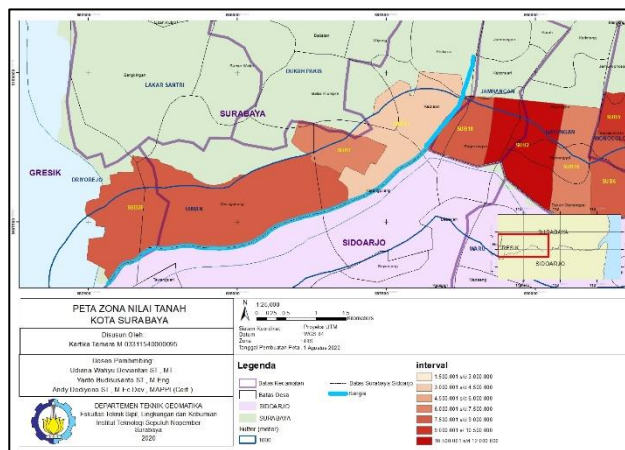
Dari hasil perhitungan harga pasar tanah yang telah diolah, selanjutnya dilakukan perhitungan untuk mendapatkan nilai indikasi rata-rata (NIR), dengan cara menghitung rata-rata dari data harga pasar tanah yang terdapat di dalam satu zona yang sama. Beberapa hasil perhitungan NIR dapat dilihat pada Tabel 2.

4. Hasil Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)

Peta klasifikasi nilai tanah merupakan peta tematik yang menggambarkan besaran nilai tanah pada wilayah tertentu. Hasil peta ini untuk memudahkan analisis perbedaan nilai tanah di kota penyangga, yaitu di kota Surabaya. Dalam pembuatan peta klasifikasi nilai tanah, hal pertama yang dilakukan adalah menentukan batas zona pada suatu wilayah yang mempunyai karakteristik yang sama. Hal ini dilakukan berdasarkan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor: SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR.



Gambar 3. Hasil Peta Zona Nilai Tanah Kota Surabaya (Pengarang,2020)



Gambar 4. Hasil Peta Zona Nilai Tanah Kota Surabaya (Pengarang,2020)

5. Analisis Perhitungan NIR

Nilai indikasi rata-rata (NIR) adalah nilai rata-rata yang diperoleh dari minimal tiga data informasi harga yang telah melalui proses penyesuaian pada suatu zona yang sama. Pada daerah sekitar Kota Surabaya terdapat 19 zona, dua zona diantaranya tidak dihitung dikarenakan zona tersebut merupakan kawasan milik pemerintah.

Pada daerah sekitar kota Surabaya terdapat 18 zona. Berdasarkan hasil peta ZNT, NIR tertinggi di Kota Surabaya berada di zona SUB2 dengan NIR sebesar Rp.11,775,252.29/m². Hal ini dikarenakan zona ini merupakan perumahan dengan sistem *gated community* yang ditujukan bagi sosial kelas atas. Zona ini terletak di Kecamatan Gayungan. Tampak dari ukuran lahan dan bangunan yang luas serta kelengkapan fasilitas yang tersedia disekitarnya. Perumahan ini terletak di pertengahan antara pusat Kota Surabaya. Berhubung merupakan kawasan permukiman yang sudah lama berdiri, tidak sulit menemukan fasilitas umum yang bisa mendukung aktifitas sehari-hari di sekitar wilayah tersebut, mulai dari fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, tempat berbelanja, sampai SPBU, semuanya bisa diakses dalam jarak relatif dekat dan mudah dari lokasi. Untuk zona yang memiliki nilai terendah di kota Surabaya berada di zona SUB17 dengan nir sebesar Rp. 4,394,569.17/m². Hal ini dikarenakan zona tersebut merupakan permukiman tepatnya di kecamatan Karang Pilang. Pada SUB 17, SUB 18 terdapat perbedaan harga yang sangat signifikan. Hal ini dikarenakan SUB 17 dan SUB 18 merupakan zona permukiman, kedua zona ini dipisahkan dengan sungai yang secara fisik juga SUB 18 lebih tertata dibanding dengan SUB 17, SUB 18 juga dekat dengan jalan raya Ahmad Yani dan dekat dengan gardu tol Surabaya-Porong dan juga terletak di pertengahan antara pusat kota, karena nya faktor tersebut membuat SUB 18 memiliki nilai yang lebih tinggi daripada SUB 17 meskipun kedua zona tersebut merupakan zona permukiman.

Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah terdapat 18 zona yang diantaranya terdapat enam zona pemukiman, tujuh zona perumahan, tiga zona industri, dan satu zona tanah kosong. Rentang zona nilai tanah pada penelitian ini adalah Rp.1,- sampai dengan Rp.1.500.000,- hingga Rp.12.000.001,- sampai dengan Rp.13.500.000,-. Zona dengan nilai tertinggi untuk Kota Surabaya adalah SUB2 yang merupakan zona perumahan di Kecamatan Gayungan dengan NIR Rp.11.775.252,- dan zona dengan nilai terendah untuk Kota Surabaya adalah SUB17 yang merupakan zona pemukiman di Kecamatan Karang Pilang dengan NIR Rp.4.394.569,- dan untuk zona dengan nilai tengah di Kota Surabaya adalah SUB 13 yang merupakan zona industri di Kecamatan Gununganyar dengan NIR Rp.7.869.938,-. Dari hasil analisis peta klasifikasi untuk Kota Surabaya faktor peruntukan lahan, fasilitas, aksesibilitas sangat mempengaruhi nilai tanah.

Ucapan Terimakasih

Penulis Kartika Tamara M mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam studi ini, termasuk pihak penyedia data.

Daftar Pustaka

- Klobor, Pius. 2018. “*Peluang Properti di Surabaya*”. Dalam Majalah Property and The City, Ed38, Jakarta Pusat.
- KPSPI - MAPPI. 2015. *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia – Edisi VI Tahun 2015*. Jakarta: MAPPI. KPSPI -
- Medina dan Ema., 2013. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo*. Jurnal Teknik Pomits.
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor 25 Tahun 2006 Tentang Penjelasan Tata Cara Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR Untuk Wilayah Dengan Jenis Data SISMIOP.



This article is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).