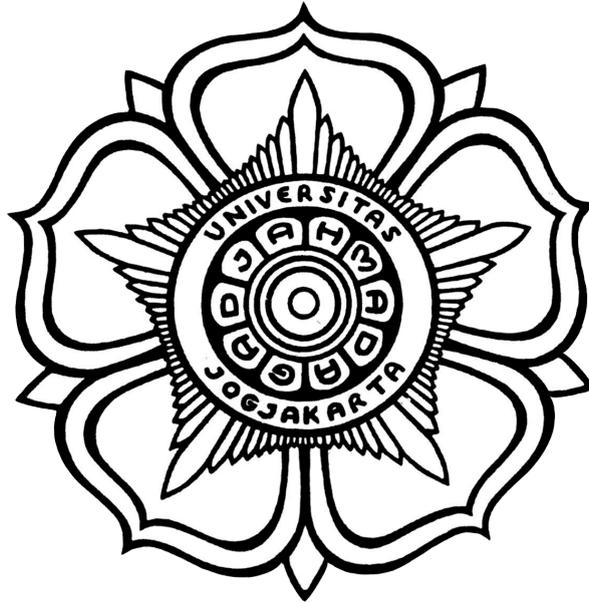


**PEMBENTUKAN ZONA NILAI TANAH
KELURAHAN BATURETNO, KECAMATAN BANGUNTAPAN,
KABUPATEN BANTUL**

Disusun Untuk Memenuhi Tugas Mata Kuliah Praktikum Penilaian Massal

Dosen Pengampu : Rosario Guntur Harimawan, S.T., M.Ec., MAPPI (Cert)



Disusun oleh : Kelompok 2

Fadia Afra Nazaha	22/494305/SV/20790
Eka Oktaviani	22/504195/SV/21608
Muhammad Fahriza Arrifani	22/504950/SV/21734
Devania Riska Putri	22/505869/SV/21974
Angelica Anugraini Gunawan	22/505918/SV/21996

**MANAJEMEN DAN PENILAIAN PROPERTI
DEPARTEMEN EKONOMIKA DAN BISNIS
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS GADJAH MADA
2024**

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	1
BAB I.....	2
PENDAHULUAN.....	2
A. LATAR BELAKANG.....	2
B. RUMUSAN MASALAH.....	2
C. BATASAN MASALAH.....	3
D. TUJUAN PENELITIAN.....	3
E. MANFAAT PENELITIAN.....	3
BAB II.....	4
GAMBARAN UMUM KALURAHAN BATURETNO.....	4
A. ANALISIS GEOGRAFIS.....	4
B. ANALISIS PEMERINTAHAN.....	5
C. ANALISIS DEMOGRAFI.....	6
D. KONDISI SARANA DAN PRASARANA.....	7
E. POTENSI EKONOMI WILAYAH.....	9
BAB III.....	11
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	11
A. HASIL PENGUMPULAN DATA.....	11
B. HASIL PLOTTING DATA.....	12
C. PENENTUAN ZONA NILAI TANAH.....	13
D. ANALISIS ZONA NILAI TANAH.....	13
E. NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR).....	15
BAB IV.....	17
KESIMPULAN.....	17
DAFTAR PUSTAKA.....	18
LAMPIRAN.....	19
1.1 Tabel Kontribusi.....	19

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Menurut Kementerian ATR/BPN Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan suatu poligon yang mewakili nilai tanah yang relatif sama dari sekelompok bidang tanah yang terdapat di dalamnya, batas-batasnya nyata tergantung pada penggunaan tanah. Setiap kawasan Zona Nilai Tanah (ZNT) mempunyai nilai yang berbeda-beda berdasarkan analisis perbandingan harga pasar. Karena ZNT didasarkan pada harga pasar, maka penggunaan ZNT berguna untuk mengatur harga tanah dan harga pasar, menentukan kompensasi, serta menentukan Harga Jual Kena Pajak (NJOP) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk mewujudkan fungsi tanah diperlukan informasi mengenai harga tanah. Salah satunya adalah penggunaan peta ZNT. Pada penelitian ini, peta ZNT dibuat berdasarkan harga tanah.

Dilihat secara geografis dan ekonomi, peruntukan umum wilayah Baturetno digunakan sebagai kawasan pemukiman, kesehatan, pendidikan, kawasan pertanian, perdagangan jasa dan fasilitas umum lainnya. Baturetno memiliki potensi ekonomi yang dapat dikembangkan dalam bidang organisasi masyarakat dan UMKM, kuliner, serta wisata dan budaya karena letak Kalurahan Baturetno yang strategis yaitu di Jalan Jogja - Wonosari kilometer 7, dan masuk Jalan Nasional Rute 3 sehingga mobilisasi yang terjadi di Kalurahan Baturetno cukup padat, dan memberikan pengaruh positif terhadap pasar.

Karena letak Baturetno yang strategis, maka pengembangan properti di wilayah tersebut cukup baik. Salah satunya perkembangan rumah dan tanah. Dalam perkembangannya, banyak faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya harga rumah dan tanah di wilayah Baturetno, salah satunya yaitu signifikansi jalan antara jalan kabupaten dan jalan desa. Letak tanah yang berada di Jalan kabupaten memiliki harga yang cenderung lebih tinggi yaitu kisaran 3,5 juta-5 juta /m² sedangkan yang terletak di jalan desa memiliki kisaran harga dibawah 3,5 juta /m². Faktor lain yang mempengaruhi harga tanah antara lain akses, fasilitas umum, dan kondisi lingkungan, serta harga tanah yang berfluktuasi tergantung pada faktor-faktor yang mempengaruhi tersebut. Oleh karena itu, perlu dibuat peta zona harga tanah. Tujuan dari survei peta harga tanah adalah untuk menganalisis dan memahami fluktuasi harga tanah di setiap daerah secara cermat dan akurat.

B. RUMUSAN MASALAH

Menurut Sugiyono (2015), rumusan masalah merupakan bentuk pertanyaan yang dapat memandu peneliti untuk mengumpulkan data dilapangan. Rumusan masalah berdasarkan pada latar belakang diatas, berfokus pada identifikasi dan analisis

faktor-faktor yang dapat mempengaruhi variasi nilai tanah pada Kelurahan Baturetno, Kecamatan Bantul. Maka dapat disimpulkan rumusan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana informasi zona nilai tanah di Kelurahan Baturetno, Kecamatan Bantul ?
2. Bagaimana pemetaan variasi nilai tanah di Kelurahan Baturetno, Kecamatan Bantul yang dapat digunakan untuk memaksimalkan nilai properti ?

C. BATASAN MASALAH

1. Penelitian ini berfokus pada wilayah geografis tertentu, yaitu Kelurahan Baturetno, Banguntapan, Bantul, DIY. Batasan ini ditetapkan untuk memberi relevansi terhadap pengumpulan data dan informasi pada wilayah yang dijadikan sebagai objek penelitian.
2. Penelitian ini menggunakan data dan informasi yang didapatkan dari hasil penelusuran data online, pengumpulan data pemerintah, dan observasi di lapangan. Pada saat dilakukan pengumpulan data, ditemukan keterbatasan data dan informasi.
3. Penelitian ini menghasilkan hasil olah data berupa peta Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk wilayah yang menjadi lokasi penelitian.

D. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan atas tujuan mengetahui Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) di Kelurahan Baturetno yang kemudian diolah untuk menentukan Zona Nilai Tanah (ZNT) dengan hasil yang diperoleh dapat digunakan untuk referensi nilai pasar tanah, menentukan besaran tarif pajak yang ditetapkan pemerintah, dan inventarisasi nilai dari aset milik pemerintah maupun swasta.

E. MANFAAT PENELITIAN

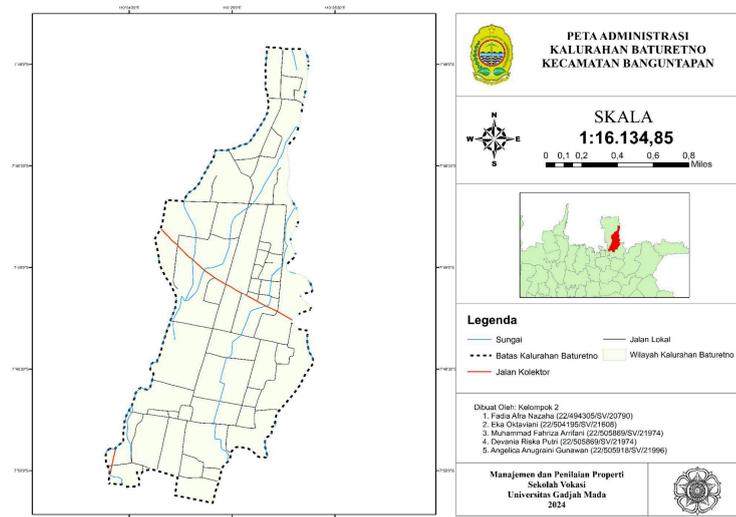
Penelitian ini memiliki beberapa manfaat yaitu :

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian untuk penelitian selanjutnya dalam bidang pertanahan.
- b. Hasil penelitian ini memberikan informasi terkait nilai tanah yang berada di lokasi penelitian, informasi nilai tanah ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan untuk berbagai kegiatan, seperti sebagai referensi nilai jual-beli objek properti, dasar pengenaan pajak, dan acuan ganti untung bagi pembebasan lahan,
- c. Hasil peta ZNT dalam penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah daerah di lokasi penelitian untuk mempermudah dalam memberikan layanan informasi dalam bidang pertanahan.

BAB II

GAMBARAN UMUM KALURAHAN BATURETNO

A. ANALISIS GEOGRAFIS



Baturetno adalah sebuah desa di Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. Desa ini terdiri dari 8 Dusun dan terletak di bagian utara kabupaten Bantul. Jarak Desa Baturetno menuju Kecamatan Banguntapan 1 km dan jarak Kabupaten Bantul 16 km. Secara geografis, Desa Baturetno yang terletak $7^{\circ}49'09''$ LS dan $110^{\circ}24'55''$ BT. Kecamatan Baturetno memiliki luas wilayah 5.107 Ha dengan letak dari permukaan laut sekitar 44 m dengan curah hujan rata-rata 2000-3000 ml/tahun. Luas Wilayah Kecamatan Baturetno. 5.1075 Ha terdiri dari Tanah Sawah 1.727 Ha dan Tanah Tegalan 1.277,9 Ha Tanah yang digunakan bangunan atau pekarangan 1.860,5 Ha Hutan Negara 696,6 dan Tanah lain-lain 696,6 Ha. Jarak dari Pusat Ibu Kota Kabupaten Wonogiri \pm 3 Km yang dihubungkan oleh jalan Kabupaten dengan batas-batas Wilayah Kecamatan sebagai berikut :

Sebelah Barat berbatasan dengan Eromoko. Sebelah Timur berbatasan dengan Batuwarno dan Tirtomoyo Sebelah Utara berbatasan dengan Nguntoronadi Sebelah Selatan berbatasan dengan Giriwoyo

Potensi sumber daya alam yang dimiliki oleh Kecamatan Baturetno dari aspek demografi penduduk Kecamatan Baturetno berjumlah \pm 49.044 jiwa, terdiri dari Laki-laki berjumlah 24.536 jiwa dan Perempuan berjumlah 24.508 jiwa. Fasilitas umum untuk pelayanan kepada masyarakat yang berada di wilayah Kecamatan Baturetno. terdiri dari Puskesmas sebanyak 2 (satu) buah, Puskesmas Pembantu sebanyak 5 (lima) buah, klinik sebanyak 4 (empat) buah, dokter praktek sebanyak 11 (sebelas) buah, PKD (Pos Kesehatan Desa) sebanyak 13 (tiga belas) buah. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dibidang sembako di Kecamatan Baturetno Terdapat Pasar modern (supermarket) sebanyak 7 (tujuh) buah, pasar desa sebanyak 3 (tiga) buah, Pasar tradisional sebanyak 1 (satu) buah, pasar hewan kambing sebanyak 1 (satu) buah.

B. ANALISIS PEMERINTAHAN

Struktur Kelurahan:

Kelurahan Baturetno dipimpin oleh seorang lurah, dibantu oleh carik desa, kepala seksi, kepala urusan, staf kelurahan dan beberapa dukuh. Lurah dipilih langsung oleh masyarakat melalui Pemilihan Kepala Desa (Pilkades) setiap 9 tahun sekali. Carik desa bertugas membantu lurah dalam administrasi desa, sedangkan dukuh adalah pemimpin di tingkat pedukuhan.

Lembaga Kelurahan:

Di Kelurahan Baturetno terdapat beberapa lembaga kelurahan, antara lain:

- Badan Permusyawaratan Desa (BPD): BPD merupakan lembaga legislatif desa yang bertugas membahas dan memberikan persetujuan terhadap rancangan peraturan desa dan kebijakan desa lainnya.
- Lembaga Kemasyarakatan Desa (LKD): LKD adalah wadah bagi lembaga-lembaga kemasyarakatan di desa untuk bersinergi dan berkolaborasi dalam pembangunan desa.
- Tim Penggerak Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga (TP-PKK): TP-PKK adalah organisasi yang bergerak di bidang pemberdayaan keluarga.
- Karang Taruna: Karang Taruna adalah organisasi kepemudaan yang bertugas mengembangkan potensi pemuda dan membantu pembangunan desa.

Fungsi dan Peran Kelurahan:

Kelurahan Baturetno memiliki beberapa fungsi dan peran, antara lain:

- Menyelenggarakan pemerintahan desa: Melaksanakan tugas-tugas umum pemerintahan, seperti pemeliharaan keamanan, ketertiban, dan kebersihan desa; memberikan pelayanan kepada masyarakat; dan mengelola aset desa.
- Membangun dan mengembangkan desa: Membangun infrastruktur desa, seperti jalan, jembatan, dan irigasi; mengembangkan ekonomi desa; dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat.
- Membina dan memberdayakan masyarakat: Memberikan pelatihan dan pendampingan kepada masyarakat; memfasilitasi akses masyarakat terhadap sumber-sumber daya; dan mendorong partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa.

Program Pembangunan

Kelurahan Baturetno memiliki beberapa program pembangunan yang berfokus pada infrastruktur, ekonomi, dan sosial. Program-program ini mencakup pembangunan jalan, saluran drainase, fasilitas kesehatan, dan pemberdayaan ekonomi melalui pelatihan keterampilan dan pemberian modal usaha kecil.

C. ANALISIS DEMOGRAFI

Kecamatan Baturetno, terletak di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia, memiliki luas wilayah sebesar 371.1730 hektar. Wilayah ini terdiri dari delapan padukuhan, yaitu : Pelem, Mantup, Kalangan, Wiyoro, Manggis, Ngipik, Plakaran, dan Gilang. Baturetno terletak sekitar 1 km dari Kecamatan Banguntapan dan 16 km dari Kabupaten Bantul. Baturetno berbatasan dengan Kalurahan Banguntapan di utara dan barat, Kalurahan Sendangtirto di timur, serta Kalurahan Potorono di selatan dan timur.

Kalurahan Baturetno, berdasarkan data registrasi penduduk tahun 2021, memiliki total populasi sebanyak 16.872 jiwa. Dari jumlah tersebut, terdapat 8.416 laki-laki dan 8.456 perempuan, menunjukkan bahwa jumlah penduduk perempuan sedikit lebih banyak dibandingkan laki-laki. Dilihat dari distribusi umur, penduduk Kalurahan Baturetno dapat dikategorikan dalam tiga kelompok usia: 0-15 Tahun: 4.272 jiwa (25,3%) , 16-65 Tahun: 10.898 jiwa (64,6%) , Di atas 65 Tahun: 1.702 jiwa (10,1%). Mayoritas penduduk berada dalam kelompok usia produktif (16-65 tahun), yang mencapai 64,6% dari total populasi. Sebaliknya, kelompok usia di atas 65 tahun memiliki jumlah terkecil, yaitu 10,1%. Meskipun demikian, jumlah anak-anak usia 0-15 tahun cukup signifikan, menunjukkan potensi pertumbuhan penduduk di masa depan.

Jumlah Penduduk Menurut Agama: Mayoritas penduduk menganut agama Islam (92,5%), dengan agama-agama lain seperti Kristen, Katolik, Hindu, dan Budha memiliki penganut yang jauh lebih sedikit. Meskipun demikian, toleransi antarumat beragama tetap terjaga, dengan masyarakat hidup rukun dan bekerjasama dalam membangun desa. Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan: Tingkat pendidikan penduduk Baturetno terbesar yaitu berpendidikan SMA/Sederajat sebanyak 4.276 jiwa, sehingga penduduk yang berpendidikan SMA/Sederajat mencapai 27,9% dari total populasi. Sementara yang paling sedikit adalah penduduk dengan gelar Doktor, hanya sebanyak 5 jiwa. Ini menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk Kalurahan Baturetno memiliki tingkat pendidikan menengah. Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencarian: Jenis pekerjaan yang paling umum di kelurahan Baturetno adalah karyawan swasta dan wiraswasta, masing-masing mencakup sekitar 29,2% dan 28,5% dari total penduduk yang bekerja.

Infrastruktur di Baturetno mencakup berbagai fasilitas publik dan area pertanian yang penting untuk kesejahteraan masyarakat. Pengembangan kawasan wisata dan pertanian di Baturetno mendukung aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat, sekaligus menjaga kelestarian lingkungan melalui perluasan ruang terbuka hijau dan embung. Desa

Baturetno memiliki berbagai sarana ekonomi, termasuk industri besar dan sedang, hotel, homestay, dan objek wisata seperti Candi Gilang, Candi Mantup, dan Telaga Desa Baturetno. Infrastruktur yang kuat mendukung efisiensi perekonomian, dan adanya embung atau telaga memperluas area ruang terbuka hijau (RTH) serta mendukung aktivitas pertanian dan fasilitas publik yang berpengaruh pada kondisi sosial-ekonomi masyarakat.

Desa Baturetno memiliki kemiringan tanah sekitar 2,62%, dengan kondisi tanah sedikit bergelombang dan sebagian besar datar. Ketinggian wilayah ini berkisar antara 100 hingga 110 meter di atas permukaan laut. Jenis tanah yang dominan adalah tanah Regosol dengan tekstur lempung berpasir dan lempung berdebu, cocok untuk budidaya tanaman pangan, sayuran, dan buah-buahan. Curah hujan rata-rata di wilayah ini adalah 2.169 mm per tahun dengan 102 hari hujan, dan suhu rata-rata antara 28 hingga 32 derajat celsius.

D. KONDISI SARANA DAN PRASARANA

Sarana dan Prasarana di Kalurahan Baturetno mencakup berbagai jenis perlengkapan dan fasilitas yang memiliki peran penting dalam mendukung kelancaran proses dan aktivitas masyarakat setempat. Berikut ini adalah daftar sarana dan prasarana yang tersedia di Kalurahan Baturetno.

1. Sarana dan Prasarana Pendidikan

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, pendidikan memegang peranan krusial. Hal ini dikarenakan pendidikan memiliki manfaat yang sangat besar dalam membentuk kepribadian dan moral manusia agar menjadi lebih baik, sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 c Ayat 1 dan pasal 31 Ayat 1. Untuk mendukung dan melaksanakan amanat tersebut, keberadaan sarana dan prasarana pendidikan menjadi sangat penting. Berikut ini adalah beberapa contoh sarana dan prasarana pendidikan yang tersedia di Kalurahan Baturetno.

Tabel 1 Prasarana Pendidikan

NO	Jenis Prasarana Pendidikan	Jumlah
1	Kelompok Bermain	9
2	Taman Pendidikan Al-Qur'an (TPA)	3
3	Taman Kanak-kanak (TK)	11
4	Sekolah Dasar /MI	6
5	Sekolah Menengah Pertama/MTs	2
6	Sekolah Menengah Atas/SMK/MA	2
7	Institut/Sekolah Tinggi/Universitas	1
Jumlah		24

Sumber: Profil Kalurahan Baturetno Tahun 2021

2. Sarana dan Prasarana Kesehatan

Untuk mendukung berbagai aktivitas masyarakat, keberadaan sarana dan prasarana kesehatan di suatu daerah menjadi sangat penting. Hal ini dikarenakan 29 kalurahan di wilayah tersebut memiliki kepadatan penduduk yang tinggi dan mudah diakses. Oleh karena itu, Kalurahan Baturetno telah menyediakan sarana kesehatan yang tergolong lengkap, sebagaimana yang ditunjukkan dalam tabel berikut:

Tabel 2 Prasarana Kesehatan

No	Jenis Prasarana Pendidikan	Jumlah
1	Rumah Sakit	0
2	Puskesmas	1
3	Puskesmas Pembantu	2
4	Apotek	2
5	Poliklinik	2
6	Toko Obat	4
7	Balai Pengobatan	1
Jumlah		12

Sumber: Profil Kalurahan Baturetno Tahun 2021

3. Sarana Ibadah

Berikut adalah daftar sarana peribadatan yang terdapat di Kalurahan Baturetno:

Tabel 3 Prasarana Ibadah

No	Jenis Prasarana Pendidikan	Jumlah
1	Masjid	27
2	Mushola	20
3	Gereja Kristen	3
Jumlah		50

Sumber: Profil Kalurahan Baturetno Tahun 2021

4. Sarana Umum

Kalurahan Baturetno telah menyediakan sarana dan prasarana umum yang tergolong lengkap, sebagaimana yang disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 4 Prasarana Umum

NO	Jenis Prasarana Pendidikan	Jumlah
1	Olahraga	30

2	Kesenian/Budaya	5
3	Balai Pertemuan	9
4	Pasar	2
5	Lain-lain	15
Jumlah		61

Sumber: Profil Kalurahan Baturetno Tahun 2021

5. Sarana Perhubungan

Dalam menjalankan berbagai kegiatan, baik ekonomi maupun non-ekonomi, masyarakat Kalurahan membutuhkan akses yang memadai. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, Kalurahan Baturetno telah menyediakan beberapa akses yang dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 5 Prasarana Perhubungan

NO	Jenis Prasarana Pendidikan	Jumlah (Km)
1	Jalan Pedukuhan/Lingkungan	13,238
2	Jalan Kalurahan	6,494
3	Jalan Kabupaten	1,702

Sumber: Profil Kalurahan Baturetno Tahun 2021

E. POTENSI EKONOMI WILAYAH

Dilansir pada laman Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb), potensi ekonomi wilayah adalah kemampuan ekonomi di suatu daerah yang memiliki potensi dan layak untuk dilakukan pengembangan sehingga dapat menjadi sumber kehidupan di sekitarnya dan mendorong pertumbuhan ekonomi wilayah tersebut secara keseluruhan. Sama seperti daerah lain, Kalurahan Baturetno juga memiliki potensi ekonomi yang dapat dikembangkan dalam beberapa sektor, seperti dalam bidang organisasi masyarakat dan UMKM, kuliner, serta wisata dan budaya. Hal ini dapat terjadi karena letak Kalurahan Baturetno yang strategis yaitu di Jalan Jogja - Wonosari lebih tepatnya pada kilometer 7, dimana jalan ini termasuk dalam Jalan Nasional Rute 3 sehingga mobilisasi yang terjadi di Kalurahan Baturetno cukup padat, dan memberikan pengaruh positif terhadap pasar. Berikut merupakan potensi ekonomi yang terdapat di Kalurahan Baturetno :

1. Organisasi masyarakat dan UMKM

Dalam bidang organisasi masyarakat dan UMKM, Kalurahan Baturetno memiliki beberapa potensi yang dapat dipertahankan atau bahkan dikembangkan seperti Kelompok Pembudidayaan Ikan (POKDAKAN) “Mino Lestari”, Kelompok Ternak “Gilang Mulyo”, UMKM seperti kacang pedas “lyna” dan Industri Produksi Gamelan. Dimana potensi ini dapat dimanfaatkan masyarakat sekitar dan pemerintah setempat untuk meningkatkan penghasilan, mengentaskan kemiskinan, memberikan pelatihan, serta memajukan daerah tersebut karena beberapa dari kelompok tersebut telah memasarkan produknya dengan skala nasional.

2. Kuliner

Kuliner khas daerah terkadang menjadi tujuan bagi para pendatang, hal ini dapat meningkatkan potensi pertumbuhan ekonomi khususnya pada sektor kuliner melalui pajak restoran dan/atau retribusi lainnya. Mengingat mobilitas yang padat, potensi ini dapat lebih digali dengan melakukan promosi pada kuliner daerah yang ada di Kalurahan Baturetno. Kalurahan Baturetno sendiri memiliki beberapa kuliner daerah yang cukup terkenal dan menjadi rekomendasi oleh para pemburu kuliner tradisional. Wisata kuliner tersebut diantaranya Sego Pecel Pak Bejo, Wader Goreng dan Sambal Bawang Pak Suko.

3. Wisata dan Budaya

Selain sektor ekonomi dan kuliner, sektor wisata dan budaya yang ada di Kalurahan Baturetno tidak kalah berpotensi, di Baturetno sendiri terdapat beberapa tempat bersejarah dan menjadi ikon daerah tersebut. Tempat - tempat tersebut diantaranya Museum Wayang Kekayon, Galaxy Waterpark Yogyakarta, dan Embung Baturetno. Potensi ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar untuk membuka usaha di sekitar area tersebut, seperti membuka restoran, jasa foto, *tour leader*, atau kegiatan usaha lainnya yang menunjang sektor pariwisata.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

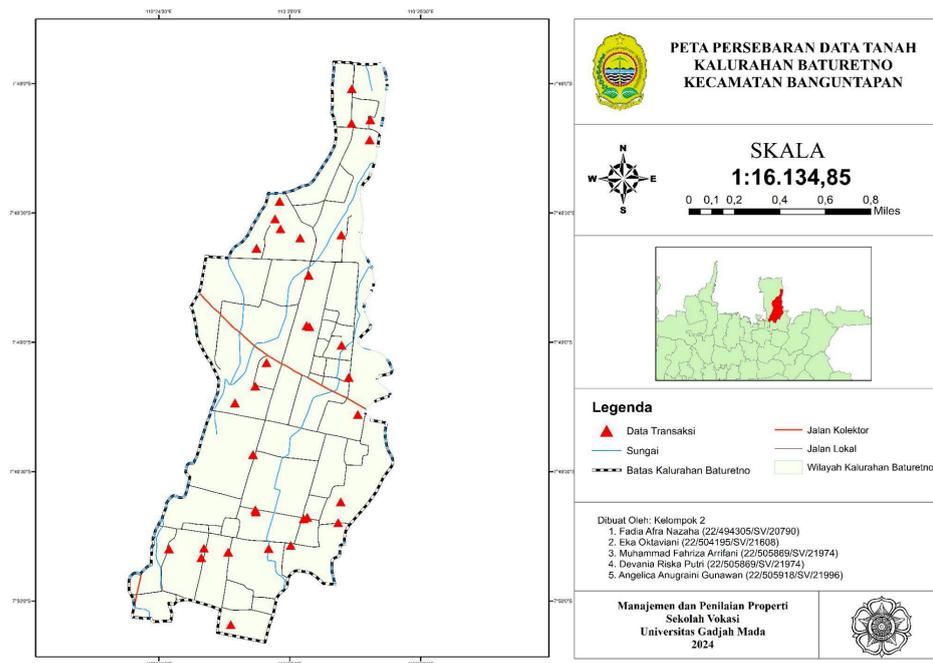
A. HASIL PENGUMPULAN DATA

Dalam sebuah penelitian, teknik pengumpulan data adalah salah satu faktor penting demi keberhasilan penelitian. Hal ini berkaitan dengan bagaimana cara mengumpulkan data, darimana sumber datanya, dan alat apa yang digunakan. Pengumpulan data dapat dilakukan menggunakan metode survei langsung (data primer) dan tidak langsung (data sekunder). Dalam penelitian ini, kami menggunakan dua metode tersebut, survey langsung dilakukan dengan cara wawancara dengan perangkat desa setempat dan survei tidak langsung yaitu melalui media online seperti *marketplace* dan *website*. Informasi yang dibutuhkan dari setiap data tanah yang dicari mencakup harga tanah per meter, luas tanah, titik koordinat, harga penawaran atau harga transaksi, serta bukti kepemilikan. Dari data harga tanah yang telah didapat, kemudian dianalisis dan diolah menggunakan software ArcGIS versi 10.8, untuk menentukan pengelompokan atau zoning nilai tanah. Berikut data yang telah kami dapatkan

Padukuhan	Titik Koordinat	Harga/m ²	LT	LB	Sertifikat
Pelem	-7.8003267, 110.4206178	Rp4.559.000,00	190 m ²	-	SHM
Pelem	-7.8025539, 110.4206030	Rp4.500.000,00	243 m ²	-	SHM
Pelem	-7.8023264, 110.4218027	Rp4.300.000,00	187 m ²	-	SHM
Pelem	-7.8097464, 110.4199536	Rp4.000.000,00	184 m ²	-	SHM
Pelem	-7.8123459, 110.4178799	Rp4.171.000,00	236 m ²	-	SHM
Pelem	-7.8036159, 110.4217571	Rp3.000.000,00	272 m ²	-	SHM
Mantup	-7.8168500, 110.4199747	Rp3.500.000,00	200 m ²	-	SHM
Mantup	-7.8155885, 110.4177485	Rp3.600.000,00	241 m ²	-	SHM
Mantup	-7.8189207, 110.4204280	Rp3.500.000,00	231 m ²	-	SHM
Mantup	-7.8156612, 110.4179285	Rp3.500.000,00	405 m ²	-	SHM
Kalangan	-7.8087167, 110.4157375	Rp3.516.484,00	182 m ²	-	SHM
Kalangan	-7.8106143, 110.4146080	Rp4.201.681,00	119 m ²	-	SHM
Kalangan	-7.8099483, 110.4173351	Rp4.000.000,00	75 m ²	-	SHM
Kalangan	-7.8106060, 110.4145577	Rp4.500.000,00	119 m ²	-	SHM
Kalangan	-7.8093584, 110.4160829	Rp3.700.000,00	241 m ²	-	SHM

Kalangan	-7.8075793, 110.4160289	Rp3.500.000,00	150 m2	-	SHM
Wiyoro	-7.8205699, 110.4131871	Rp4.200.000,00	272 m2	-	SHM
Wiyoro	-7.8275870, 110.4145128	Rp4.850.000,00	90 m2	-	SHM
Wiyoro	-7.8238987, 110.4143381	Rp4.850.000,00	185 m2	-	SHM
Wiyoro	-7.8194894, 110.4144809	Rp4.700.000,00	300 m2	-	SHM
Wiyoro	-7.8179731, 110.4151957	Rp5.500.000,00	115 m2	-	SHM
Ngipik	-7.8299648, 110.4153338	Rp1.550.000,00	1400 m2	-	SHM
Ngipik	-7.8348614, 110.4129195	Rp2.981.366,00	483 m2	-	SHM
Ngipik	-7.8301821, 110.4127562	Rp3.201.000,00	225 m2	-	SHM
Ngipik	-7.8297536, 110.4167380	Rp3.000.000,00	320 m2	-	SHM
Gilang	-7.8269443, 110.4199198	Rp3.000.000,00	87 m2	-	SHM
Gilang	-7.8279437, 110.4177820	Rp3.104.000,00	225 m2	-	SHM
Gilang	-7.8282881, 110.4197521	Rp2.300.000,00	240 m2	-	SHM
Gilang	-7.8280367, 110.4175574	Rp2.910.000,00	225 m2	-	SHM
Gilang	-7.8213202, 110.4210071	Rp4.850.000,00	107 m2	121 m2	SHM
Manggisan	-7.8299808, 110.4089864	Rp4.500.000,00	380 m2	-	SHM
Manggisan	-7.8305438, 110.4110450	Rp4.700.000,00	256 m2	-	SHM
Manggisan	-7.8299366, 110.4112126	Rp4.200.000,00	292 m	-	SHM

B. HASIL PLOTTING DATA

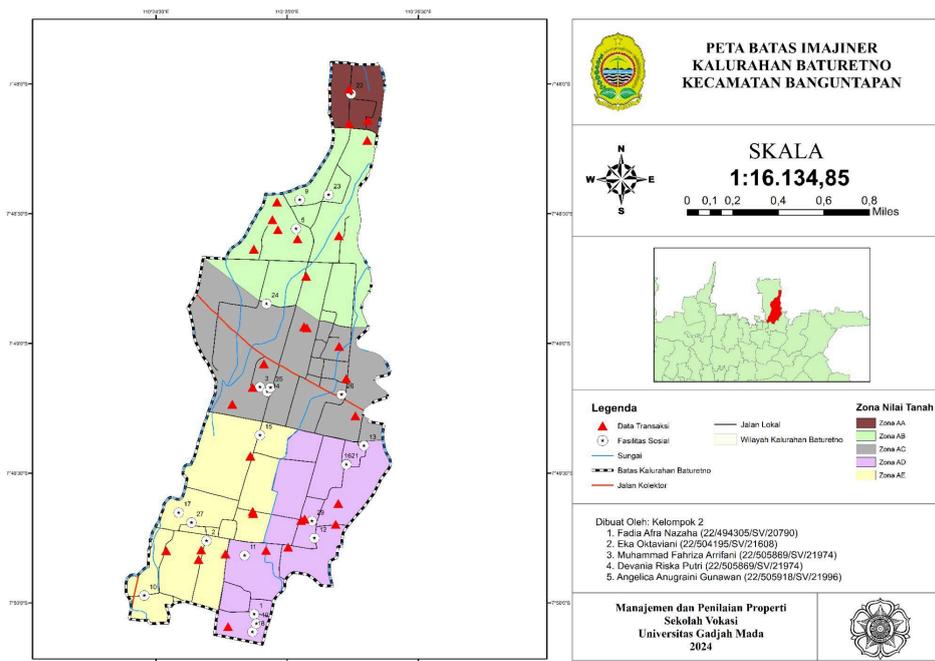


Peta di atas merupakan hasil olah data yang menggambarkan persebaran data yang telah didapat di berbagai padukuhan dengan variasi harga yang berbeda. Seluruh data yang didapat kemudian dimasukkan ke dalam peta dengan menggunakan titik koordinat yang kemudian dikelompokkan berdasarkan aspek - aspek dalam penentuan batas imajiner seperti penggunaan tanah yang hampir sama, fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sama, aksesibilitas yang tidak berbeda jauh, memiliki potensi nilai yang sama. Sehingga dari hasil olah data tersebut didapatkan hasil 5 kelompok untuk kemudian dapat menentukan Zona Nilai Tanah (ZNT)

C. PENENTUAN ZONA NILAI TANAH

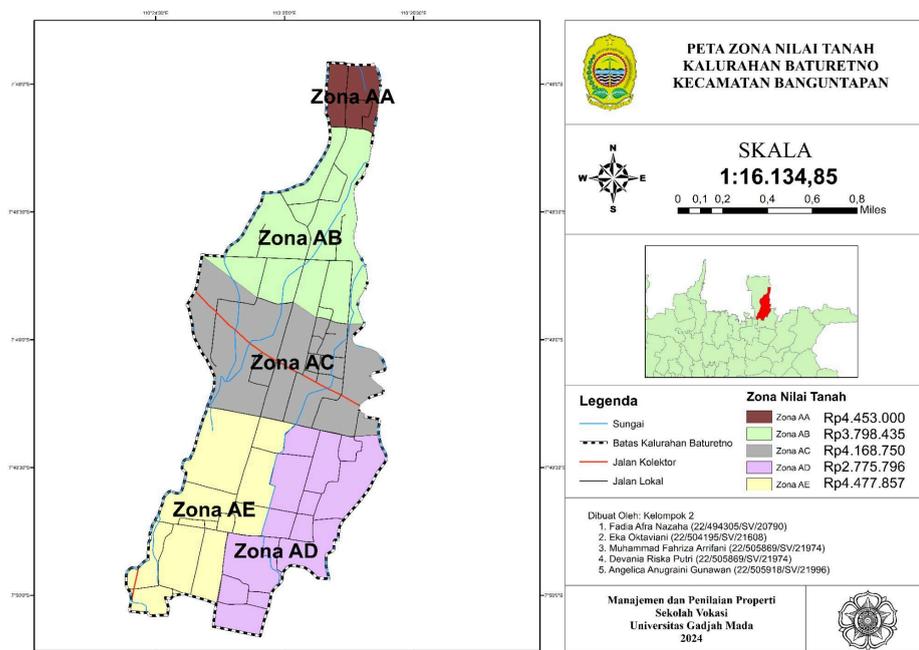
Dasar penentuan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam penelitian ini adalah data transaksi dari sampel tanah yang didapatkan di sekitar Kalurahan Baturetno yang kemudian dilakukan pemetaan dalam peta kerja dengan memperhatikan empat (4) prinsip batas imajiner, yaitu :

1. Penggunaan tanah yang hampir sama
2. Mendapatkan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang sama
3. Aksesibilitas yang sama
4. Memiliki potensi nilai yang sama



Berdasarkan keempat prinsip batas imajiner diatas dengan memerhatikan persebaran data transaksi yang diperoleh, maka didapatkan hasil 5 zona yang berbeda. Zona tersebut diantaranya Zona AA dengan warna coklat, Zona AB dengan warna hijau, Zona AC dengan warna abu-abu , Zona AD dengan warna ungu, dan Zona AE dengan warna kuning.

D. ANALISIS ZONA NILAI TANAH



1. Zona AA

Zona Nilai Tanah AA terletak di bagian paling utara kelurahan banguntapan yang mencakup setengah wilayah Padukuhan Pelem. Lokasi Zona AA terletak di dekat beberapa fasilitas fasilitas seperti Institut Teknologi Dirgantara Adisutjipto (ITDA),

RSPAU dr. S. Hardjolukito, dan Bandara Adisutjipto yg memiliki beberapa akses jalan di Jl. Amarta dan Jl. Raya Berbah. Peruntukan wilayah Zona AA banyak digunakan untuk komersial berupa kos-kosan karena wilayahnya yang dekat dengan perguruan tinggi. Karena peruntukannya sebagai komersial, maka jarang ditemukan data transaksi penjualan di daerah ini sebab properti pada daerah ini cenderung disewakan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari Zona AA adalah sebesar **Rp 4.453.000/m²**

2. Zona AB

Zona AB mencakup wilayah Padukuhan Pelem dan Kalangan. Zona AB berbatasan dengan Padukuhan Mantup dan sebagian wilayah Padukuhan Kalangan yang dipisah oleh Jl. Mojosari Raya dan Jl. Garuda. Peruntukan zona ini digunakan sebagai 2 kawasan yang berbeda yaitu sebagian kawasan residensial dan sebagian lainnya kawasan komersial, terdapat banyak perumahan dan *homestay* pada zona ini. Di wilayah zona AE terdapat juga fasilitas seperti sekolah dan beberapa Tempat Pemakaman Umum (TPU). Oleh karena itu, dari hasil perhitungan berdasarkan data acuan yang telah didapatkan diperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) sebesar **Rp 3.798.435/m²**

3. Zona AC

Zona Nilai Tanah AC mencakup wilayah Padukuhan Mantup dan sebagian kecil wilayah Padukuhan Wiyoro. Lokasi Zona AC terletak dilalui akses jalan provinsi seperti Jl. Wonosari. Mayoritas wilayah Zona AC digunakan untuk kawasan residensial dengan terdapat beberapa perumahan di dalamnya. Daerah di Zona AC ini memiliki banyak fasilitas sosial seperti fasilitas olahraga, tempat wisata dan tempat rekreasi. Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari Zona AC adalah sebesar **Rp 4.168.750/m²**

4. Zona AD

Zona Nilai Tanah AD mencakup wilayah Padukuhan Ngipik, Plakaran, dan Gilang. Di zona ini terdapat pusat perbelanjaan tradisional. Zoning atau peruntukan zona AE ini yaitu sebagai kawasan hijau berupa pertanian dan perkebunan karena di wilayah zona AE sebagian besar adalah lahan kosong dan sebagian kecil kawasan pemukiman dan perdagangan. Berdasarkan peruntukannya dan data acuan yang telah didapatkan diperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) sebesar **Rp 2,755,795/m²**

5. Zona AE

Zona wilayah AE mencangkup wilayah padukuhan Wiyoro dan Manggis. Dengan lokasi yang dekat dengan pusat ekonomi Jl. Plered dan Ringroad Timur. Peruntukan zona tersebut adalah untuk komersial berupa jasa, dan perdagangan. Karena letaknya strategis dengan kemudahan aksesibilitas dan kedekatan ke berbagai fasilitas. berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan maka diperoleh indikasi NIR sebesar **Rp 4,690,666/m²**

E. NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR)

Setelah melakukan analisis pada Zona Nilai Tanah (ZNT) maka dapat diketahui Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari masing - masing zona yang telah ditentukan. Dalam menentukan besarnya Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dibutuhkan setidaknya tiga data transaksi atas tanah yang memiliki kualifikasi yang serupa dan memiliki peruntukan yang sama pada setiap zonanya. Berikut adalah Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) yang berada di Kalurahan Baturetno :

1. Zona AA

NIR DAERAH AA											
No	Jenis Properti	Alamat	LT	LB	Harga	Jenis Transaksi	Penyesuaian	Nilai Bangunan	Nilai Tanah	Penyesuaian Waktu	Nilai Tanah / m2
1	Pekarangan	Padukuhan Pelem	190	-	Rp866.210.000	Penawaran	3%	-	Rp4.700.000	-	Rp4.559.000
2	Pekarangan	Padukuhan Pelem	243		Rp1.093.500.000	Transaksi			Rp4.500.000		Rp4.500.000
3	Pekarangan	Padukuhan Pelem	187		Rp804.100.000	Transaksi			Rp4.300.000		Rp4.300.000
Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)											Rp4.453.000

2. Zona AB

NIR DAERAH AB											
No	Jenis Properti	Alamat	LT	LB	Harga	Jenis Transaksi	Penyesuaian	Nilai Bangunan	Nilai Tanah	Penyesuaian Waktu	Nilai Tanah / m2
1	Pekarangan	Padukuhan Pelem	184		Rp736.000.000	Transaksi			Rp4.000.000		Rp4.000.000
2	Pekarangan	Padukuhan Pelem	236		Rp984.356.000	Penawaran	3%		Rp4.300.000		Rp4.171.000
3	Pekarangan	Padukuhan Pelem	272		Rp816.000.000	Transaksi			Rp3.000.000		Rp3.000.000
4	Pekarangan	Padukuhan Kalangan	182		Rp640.000.088	Transaksi			Rp3.516.484		Rp3.516.484
5	Sawah	Padukuhan Kalangan	75		Rp300.000.000	Transaksi			Rp4.000.000		Rp4.000.000
6	Pekarangan	Padukuhan Kalangan	119		Rp535.500.000	Transaksi			Rp4.500.000		Rp4.500.000
7	Pekarangan	Padukuhan Kalangan	241		Rp891.700.000	Transaksi			Rp3.700.000		Rp3.700.000
8		Padukuhan Kalangan	150		Rp525.000.000	Transaksi			Rp3.500.000		Rp3.500.000
Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)											Rp3.798.435,50

3. Zona AC

NIR DAERAH AC											
No	Jenis Properti	Alamat	LT	LB	Harga	Jenis Transaksi	Penyesuaian	Nilai Bangunan	Nilai Tanah	Penyesuaian Waktu	Nilai Tanah / m2
1	Pekarangan	Padukuhan Mantup	200		Rp700.000.000	Transaksi			Rp3.500.000,00		Rp3.500.000

2	Pekarangan	Padukuhan Mantup	241		Rp867.600.000	Transaksi			Rp3.600.000,00		Rp3.600.000
3	Sawah	Padukuhan Mantup	231		Rp808.500.000	Transaksi			Rp3.500.000,00		Rp3.500.000
4	Pekarangan	Padukuhan Mantup	405		Rp1.417.500.000	Transaksi			Rp3.500.000,00		Rp3.500.000
5	Sawah	Padukuhan Wiyoro	272		Rp1.142.400.000,00	Transaksi			Rp4.200.000,00		Rp4.200.000,00
6	Pekarangan	Padukuhan Wiyoro	115		Rp540.500.000	Transaksi			Rp5.500.000,00		Rp4.700.000
7	Pekarangan	Padukuhan Manggisian	256		Rp1.408.000.000	Transaksi			Rp4.700.000,00		Rp5.500.000
8	Rumah	Padukuhan Gilang	107		Rp518.950.000	Transaksi			Rp4.850.000,00		Rp4.850.000
Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)											Rp4.168.750

4. Zona AD

NIR DAERAH AD											
No	Jenis Properti	Alamat	LT	LB	Harga	Jenis Transaksi	Penyesuaian	Nilai Bangunan	Nilai Tanah	Penyesuaian Waktu	Nilai Tanah / m ²
1	Sawah	Padukuhan Ngipik	1400		Rp2.170.000.000	Transaksi			Rp1.550.000		Rp1.550.000
2	Sawah	Padukuhan Ngipik	483		Rp1.439.999.778	Transaksi			Rp2.981.366		Rp2.981.366
3	Pekarangan	Padukuhan Ngipik	225		Rp720.225.000	Penawaran	3%		Rp3.300.000		Rp3.201.000
4	Pekarangan	Padukuhan Ngipik	320		Rp960.000.000	Transaksi			Rp3.000.000		Rp3.000.000
5	Sawah	Padukuhan Gilang	87		Rp261.000.000	Transaksi			Rp3.000.000		Rp3.000.000
6	Pekarangan	Padukuhan Gilang	225		Rp698.400.000	Penawaran	3%		Rp3.200.000		Rp3.104.000
7	Pekarangan	Padukuhan Gilang	240		Rp552.000.000	Transaksi			Rp3.200.000		Rp2.300.000
8	Pekarangan	Padukuhan Gilang	225		Rp654.750.000	Penawaran	3%		Rp3.300.000		Rp2.910.000
Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)											Rp2.755.796

5. Zona AE

NIR DAERAH AE											
No	Jenis Properti	Alamat	LT	LB	Harga	Jenis Transaksi	Penyesuaian	Nilai Bangunan	Nilai Tanah	Penyesuaian Waktu	Nilai Tanah / m ²
1	Pekarangan	Padukuhan Wiyoro	185		Rp897.250.000	Penawaran	3%		Rp5.000.000		Rp4.850.000
2	Pekarangan	Padukuhan Wiyoro	262		Rp1.321.528.000	Penawaran	3%		Rp5.200.000		Rp5.044.000
3	Pekarangan	Padukuhan Wiyoro	90		Rp436.500.000	Penawaran	3%		Rp5.000.000		Rp4.850.000
4	Pekarangan	Padukuhan Manggisian	380		Rp1.710.000.000	Transaksi			Rp4.500.000		Rp4.500.000
5	Sawah	Padukuhan Manggisian	256		Rp1.203.200.000	Transaksi			Rp4.700.000		Rp4.700.000
6	Sawah	Padukuhan Manggisian	292		Rp1.226.400.000	Transaksi			Rp4.200.000		Rp4.200.000
Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)											Rp4.690.667

BAB IV

KESIMPULAN

Kelurahan Baturetno memiliki peruntukan umum sebagai kawasan perumahan, perdagangan, penyedia jasa, pertanian, serta perkebunan. Wilayah ini memiliki akses yang mudah melalui Jalan Wonosari, Jalan Wiyoro dan Jalan Karangturi, yang membuatnya menjadi daerah yang cukup strategis. Kelurahan Baturetno memiliki variasi nilai tanah yang berdasarkan berbagai faktor seperti lokasi, aksesibilitas, fasilitas, kondisi lingkungan, maupun kebijakan.

Penelitian zona nilai tanah dilakukan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan memetakan variasi nilai tanah di Kelurahan Baturetno. Penelitian zona nilai tanah di Kelurahan Baturetno dilakukan menggunakan data harga jual tanah di sekitar wilayah tersebut. Zona Nilai Tanah (ZNT) ditentukan berdasarkan prinsip batas imajiner, seperti penggunaan tanah yang hampir sama, fasilitas sosial dan umum yang serupa, aksesibilitas yang tidak jauh berbeda, serta memiliki potensi nilai yang sama. Setelah melakukan plotting dan analisis terhadap data transaksi tanah, penelitian ini berhasil mengidentifikasi lima zona nilai tanah di Kelurahan Baturetno, yaitu Zona AA, Zona AB, Zona AC, Zona AD, dan Zona AE.

Setiap zona memiliki nilai indikasi rata-rata (NIR) yang berbeda. Dengan adanya perbedaan tersebut, maka hasil perhitungan NIR dapat digunakan sebagai acuan untuk menentukan harga tanah di masing-masing zona. Berdasarkan data yang diberikan, terdapat variasi nilai tanah antara zona-zona tersebut. Zona dengan NIR tertinggi adalah Zona AE dengan nilai sebesar Rp 4,690,666/m² Sementara itu, Zona dengan NIR terendah adalah Zona AD dengan nilai sebesar Rp 2,755,795/m².

Data zona nilai tanah dapat digunakan untuk pengambilan keputusan terkait perencanaan tata ruang, pengembangan properti, investasi, dan kebijakan perencanaan yang lebih efektif. Dengan demikian, penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih baik tentang nilai tanah di Kelurahan Baturetno.

DAFTAR PUSTAKA

Direktorat Jenderal Perbendaharaan. (2023, May 9). *POTENSI EKONOMI TORAJA RAYA*.

DJPb.

<https://djp.b.kemenkeu.go.id/kppn/makale/id/data-publikasi/artikel/2873-potensi-ekonomi-toraja-raya.html>

Dr. Amos Setiadi S.T., M.T. & Fernando Halim. (n.d.). *Embung Wisata Baturetno*.

BOOKLET EMBUNG WISATA BATURETNO.

<https://e-journal.uajy.ac.id/15996/1/BOOKLET%20EMBUNG%20BATURETNO.pdf>

Pemerintah Kabupaten Bantul. (n.d.). *Demografi*.

<https://pusk-banguntapan1.bantulkab.go.id/hal/profil-demografi>

Universitas STEKOM. (n.d.). *Baturetno, Banguntapan, Bantul*. Universitas STEKOM

Semarang. https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Baturetno,_Banguntapan,_Bantul

VIDIA ANDINA. (2022). SKRIPSI. *PERBUATAN PEMERINTAH DESA DALAM PEMBERDAYAAN KELOMPOK TERNAK*.

LAMPIRAN

1.1 Tabel Kontribusi

No	Nama	NIM	Tugas/Peran dalam Pengerjaan Laporan
1	Fadia Afra Nazaha	22/494305/SV/20790	<ul style="list-style-type: none">- Mencari data primer dan sekunder- Menyusun laporan pada bagian analisis geografi- Membuat peta batas administrasi- Menyusun atau menyajikan informasi dalam bentuk PPT
2	Eka Oktaviani	22/504195/SV/21608	<ul style="list-style-type: none">- Mencari data primer dan sekunder- Menyusun laporan pada bagian sarana dan prasarana, serta memasukkan gambar peta pada laporan- Memvisualisasikan hasil olah data melalui <i>software</i> ArcGIS
3	Muhammad Fahriza Arrifani	22/504950/SV/21734	<ul style="list-style-type: none">- Mencari data primer dan sekunder- Menyusun laporan pada bagian analisis pemerintahan, analisis zona nilai tanah, dan kesimpulan- Mencari Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)
4	Devania Riska Putri	22/505869/SV/21974	<ul style="list-style-type: none">- Mencari data primer dan sekunder- Menyusun laporan pada bagian latar belakang dan analisis geografi- Menyusun dan menyajikan informasi dalam bentuk PPT- Menyusun dan mengelompokkan hasil pengumpulan data
5	Angelica Anugraini Gunawan	22/505918/SV/21996	<ul style="list-style-type: none">- Mencari data primer dan sekunder- Mengolah data untuk mempermudah pada saat diaplikasikan pada <i>software</i> ArcGIS- Menyusun laporan pada bagian batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, analisis potensi ekonomi wilayah, hasil dan pembahasan- Menyusun atau menyajikan informasi dalam bentuk PPT

1.2