

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK  
(Studi Kasus : Kec. Gunungpati, Kota Semarang)**

Ramlansius Tumanggor, Ir.Sawitri Subiyanto, Bambang Darmo Yuwono \*)

*Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Sudarto, SH, Kampus Undip Tembalang, Semarang, Indonesia 50215  
Email : geodesi@undip.ac.id*

**ABSTRAK**

NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) selama ini digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Penentuan NJOP haruslah sesuai dengan ketentuan nilai pasar wajar (NPW), jadi pemerintah tidak salah jika berharap bahwa NJOP adalah sama dengan nilai pasar. Tetapi kenyataannya NJOP seringkali tidak sesuai dengan NPW, hal ini mendasari semakin berkembangnya sistem penilaian harga pasar menggunakan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT).

Pendekatan penilaian menggunakan pendekatan perbandingan penjualan (*Sales Comparative*), dimana objek pajak yang akan dinilai dibandingkan dengan objek pajak lain sejenis yang sudah diketahui nilai jualnya. Penelitian ini dilakukan dengan pembuatan zona untuk menentukan titik sampel yang akan dicari. Kemudian membuat peta zona nilai tanah berdasarkan Harga Transaksi dan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Kecamatan Gunungpati. Perhitungan penilaian menggunakan *Microsoft Excel 2007*. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Gunungpati Tahun 2015 menggunakan teknologi analisis SIG (Sistem Informasi Geografis). Hasil penelitian ini berupa Peta Zona Nilai Tanah yang terdiri dari 117 zona. Peningkatan NJOP berdasarkan harga pasar yang tertinggi mencapai 998,06%. Sedangkan peningkatan harga pasar yang terendah adalah 20,83%. Tinggi rendahnya peningkatan ini sangat dipengaruhi oleh faktor lokasi dan akses jalan.

**Kata Kunci** : : Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Pasar Wajar (NPW), Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), Sistem Informasi Geografik (SIG), Zona Nilai Tanah (ZNT)

**ABSTRACT**

*Tax Object Sales Value (NJOP) has been used as a basis for the imposition of tax on land and building. NJOP determination process must be suitable with the provisions of the fair market value (NPW), so the government consider that NJOP is equal to the market value. But the fact is NJOP often incompatible with NPW, it underlies the development of a scoring system using the market value of the Land Value Zone (ZNT) Map.*

*Assessment approach using the sales comparison approach (Comparative Sales), where the object of the tax is compare to other similar tax object that has been known resale value. This research was conducted with the manufacturing zone to determine sample points to be searched. Then create a zone map of land values based on transaction of value and NJOP (Tax Object Sale Value) District of Gunungpati. Assessment calculations using Microsoft Excel 2007. Making the District Land Value Zone Map Gunungpati 2015 using GIS (Geographical Information Systems) analysis technology. Results of this study are Land Value Zone Map that consists of 117 zones. NJOP increased based on the highest market value reached 998,06% , while the lowest value increased is 20,83%. The level of this increase is influenced by location and access road factors.*

**Keywords:** *Tax Object Sale Value (NJOP), the Fair Market Value (NPW), Indicative Value Average ( NIR), Geographical Information Systems (GIS), Land Value Zone (ZNT) .*

\*) Penulis, Penanggungjawab

**I. Pendahuluan**

**I.1. Latar Belakang**

Berdasarkan Pasal 6 ayat 1 UU No. 12 Tahun 1985, yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP tersebut ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Prosedur untuk menentukan NJOP diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.115/PJ/2002.

NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, seharusnya sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan NPW, maka NPW yang seharusnya dapat mewakili nilai tanah, tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tertentu. Zona tersebut merupakan zona geografis yang terdiri atas sekelompok bidang tanah yang memiliki nilai tanah sama, sehingga disebut juga Zona Nilai Tanah (ZNT). NPW rata-rata yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut, akan mengakibatkan tidak sesuai nya pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan PBB pada beberapa bidang tanah. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak tahunan, sehingga harus dilakukan penilaian setiap tahun untuk mempertahankan asas keadilan. Oleh karena itu para penilai PBB dituntut untuk lebih cermat dalam melaksanakan tugasnya dengan menjunjung tinggi asas keadilan, pemerataan dan kepastian hukum. Bertitik tolak terhadap hal tersebut, maka perlu dilakukan penilaian ulang terhadap nilai tanah pada daerah penelitian.

Salah satu teknologi yang dapat digunakan untuk penilaian dan penyajian objek PBB adalah Sistem Informasi Geografik. Sistem Informasi Geografik (SIG) ini semakin berkembang di Indonesia dan banyak dimanfaatkan untuk kegiatan yang berkaitan dengan data spasial atau data keruangan. Teknologi ini digunakan tidak hanya untuk perolehan dan pengorganisasian basis data spasial tetapi juga dapat digunakan untuk sarana analisis spasial fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi sebagai dasar pengambilan keputusan. Kemampuan analisis SIG inilah yang coba dimanfaatkan secara praktis untuk penilaian tanah, dengan harapan untuk efisiensi dalam prosesnya. Penelitian ini menggunakan pendekatan perbandingan penjualan yaitu objek pajak yang akan dinilai dibandingkan dengan objek pajak lain sejenis yang sudah diketahui nilai jualnya. Semua objek dinilai dengan penilaian massal, sedangkan teknis pelaksanaan untuk analisis spasial dan perhitungan nilai tanah menggunakan teknologi analisis SIG. (Riza, M. 2005).

**I.2. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana Zona nilai tanah di kecamatan Gunungpati Kota Semarang tahun 2015 ?
2. Berapa persen kenaikan selisih harga nilai tanah terhadap NJOP dikecamatan Gunungpati Kota Semarang tahun 2015 ?

**I.3. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam pengerjaan Tugas Akhir ini adalah..

1. Membuat Peta Zona Nilai Tanah di Kecamatan Gunungpati kota Semarang tahun 2015.
2. Untuk menentukan persentase kenaikan selisih harga nilai tanah terhadap NJOP dikecamatan Gunungpati Kota Semarang tahun 2015 ?

**I.4. Batasan Masalah**

Adapun yang menjadi pembatasan masalah dalam pengerjaan Tugas Akhir ini adalah:

1. Wilayah penelitian ini dilakukan di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang.
2. Penentuan Zona Nilai Tanah didapatkan dari transaksi properti dan penawaran.
3. Peta Tata Guna Lahan dan Peta Administrasi daerah penelitian dari BAPPEDA Kota Semarang.
4. Peta Blok PBB serta Data Pemasukan Penerimaan Pajak Daerah pada daerah penelitian dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Semarang.
5. Informasi data non spasial yang digunakan adalah data perkiraan nilai tanah yang diperoleh dari survei lapangan.
6. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan propertikhusus.
7. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*).

**II. Tinjauan Pustaka**

**II.1. Penilaian Tanah**

Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu property bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran. Penilaian (*valuation / appraisal*) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, walaupun didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, serta kemampuan dan obyektifitas penilai. Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu

property (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan (Hidayati, W., Harjanto, B., 2003)

Golberg dan Chiloy, 1990 dikutip dalam Ernawati 2005 menentukan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah dengan karakteristik yang dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :

1. Karakteristik Fisik

Karakteristik fisik ini menyangkut kemiringan tanah, ketinggian, bentuk, jenis tanah dan luas dari area tertentu. Karakteristik tanah yang paling umum adalah sebagai berikut :

a. Ruang (*space*)

Karakteristik luas tanah suatu area mungkin merupakan karakteristik fisik yang paling penting. Luas tanah yang akan ditempati merupakan hal penting untuk pemahaman perhitungan ekonomi dari sebarang tanah tersebut.

b. Kestabilan tanah (*indestructibility*).

Tanah secara fisik tidak bisa dihancurkan ataupun diciptakan, sedangkan ruang telah tertentu, struktur ketahanan tanah mempengaruhi sediaan tanah yang tersedia setiap waktu.

c. Tidak dapat dipindahkan (*immobility*).

Ruang di permukaan bumi tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Keberadaan tanah tersebut adalah permanen terhadap lokasi fisik di mana tanah tersebut terletak.

2. Karakteristik Lokasional

Lokasi suatu tanah perkotaan berkaitan dengan penggunaan tanah yang dapat dilakukan di tanah tersebut, berupa kegiatan ekonomi dan sosial.

3. Karakteristik Legal

Dalam pengenalan keunikan tanah perkotaan, dibentuk suatu intitusi legal yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan, penempatan dan pemilikan tanah perkotaan. Berdasarkan Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR ( Nilai Indikasi Rata-rata), variabel yang menentukan nilai tanah adalah sebagai berikut :

1. Faktor Fisik :

- a. Keluasan tanah
- b. Bentuk tanah
- c. Sifat fisik tanah seperti topografi, elevasi, banjir/tidak banjir, kesuburan (untuk pertanian) dan sebagainya.

2. Lokasi dan Aksesibilitas :

- a. Jarak dari pusat kota
- b. Jarak dari fasilitas pendukung
- c. Lokasi secara spesifik : tanah sudut, terletak di tengah atau tusuk sate

- d. Kemudahan pencapaian
- e. Jenis jalan (protokol, ekonomi, lingkungan, gang)
- f. Kondisi lingkungan.

**II.2. Nilai Pasar Wajar (NPW) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Nilai Pasar Wajar (NPW) adalah nilai tertinggi dari suatu barang jika dijual di pasaran bebas dengan memberikan batasan waktu yang cukup untuk mendapatkan seorang pembeli yang mengetahui tentang kegunaan barang tersebut. Asumsi adanya Nilai Pasar Wajar (NPW) adalah :

- a. Transaksi diantara penjual dan pembeli yang wajar (tidak ada hubungan antara keduanya),
- b. Ada masa (waktu) dalam negoisasi untuk melakukan transaksi yang dianggap wajar,
- c. Dalam masa (waktu) negoisasi tersebut nilai tanah senantiasa tetap,
- d. Harta tersebut dipamerkan ke pasaran terbuka
- e. Tidak diperhitungkan tawaran harga dari pembeli istimewa

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Proses penentuan NJOP haruslah sesuai dengan ketentuan NPW, jadi pemerintah tidak salah jika berharap NJOP adalah sama dengan nilai pasar. Jika NJOP berhasil disamakan dengan nilai pasar, diharapkan juga bahwa NJOP akan menjadi SVMP (Single Value for Multi Purpose). Artinya NJOP tidak semata-mata digunakan untuk tujuan perpajakan, tetapi dapat juga digunakan untuk tujuan lain. Misalnya, pembebasan tanah, asuransi, penggabungan usaha, peleburan usaha dan pemekaran usaha (Aprianti, B., 2013)

**II.3. Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah**

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imanijer ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. (Purnamasari, G.D., 2011). Pembuatan Zona Awal menggunakan data awal peta RBI, Citra atau foto udara. Dengan ketentuan membuat poligon/area berdasarkan karakteristik tiap zona seperti pemukiman, pertanian, perkantoran, dan lain-lain.

Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah

adminstrasi desa atau kelurahan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok, setiap zona memiliki kode yang berbeda, unik dan dimaksudkan untuk memudahkan penentuan relatif objek pajak dilapangan maupun untuk kepentingan pengenaan PBB.

2. Perangkat lunak (*Software*)
  - a. *MicrosoftOffice* (*Ms. Word, Ms. Excel, Ms. Visio* 2007)
  - b. *Software SIG* (*ArcGis 10.1*)
  - c. *Map Info 11.0*

**III. Metodologi Penelitian**

**III.1. Data Penelitian**

Penelitian ini memerlukan beberapa data yang dibagi menjadi dua jenis data sebagai berikut:

1. Data Spasial
  - a. Peta Administrasi Kecamatan Gunungpati Kota Semarang tahun 2015 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
  - b. Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Gunungpati Kota Semarang tahun 2015 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang
  - c. Citra *Quickbird* Resolusi Tinggi yang digunakan sebagai acuan pembuatan zona awal pekerjaan. Peta Blok PBB Kecamatan Gunungpati Kota Semarang dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).
2. Data Non-Spasial
  - a. Data Harga Tanah daerah penelitian dalam kurun waktu April 2015 sampai dengan Agustus 2015 dari hasil survei lapangan.
  - b. Data NJOP tanah Kecamatan Gunungpati Kota Semarang tahun 2015 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).

**III.3. Diagram Alir Penelitian**



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

**1. Pembuatan Zona Awal**

Zona awal ini akan menjadi acuan selama proses pengambilan data di lapangan, dimana proses pengambilan titik sampel dapat direncanakan secara terperinci sebelum terjun ke lapangan.

- a. *Buffer Jalan*  
*Buffer* jalan perlu dilakukan untuk memisahkan kawasan di pinggir jalan terutama di jalan-jalan besar menjadi zona tersendiri, karena lokasi yang berada di pinggir biasanya memiliki harga yang relatif lebih tinggi.
- b. *Pembuatan Zona Sesuai Kesamaan Sifat*  
 Pembuatan zona pada dasarnya dilihat dari kesamaan sifat, dengan melakukan digitasi berdasarkan acuan peta tata guna lahan dan citra, dimana hasil *buffer* jalan dan tanah-tanah pemerintah diutamakan untuk *didigit* terlebih dahulu.

**III.2. Alat Pendukung Penelitian**

Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu *hardware* dan *software*:

1. Perangkat keras (*Hardware*)
  - a. *GPS Handheld* (*Garmin 60 CSx*)
  - b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :
    - 1) Merek Laptop : DELL INSPIRON
    - 2) Sistem Operasi : *Microsoft Windows7 Profesional 32-bit*
    - 3) *Processor* : Intel ® Core™ i3-M390 CPU @2.66 GHz
    - 4) RAM : 2 GB
    - 5) *Hardisk* : 500 GB
  - c. Printer Canon iP 2770 untuk pencetakan laporan
  - d. Kamera *Handphone* ASUS Zenfone 5

**2. Survey Lapangan**

Survey lapangan untuk mendapatkan data harga tanah dilakukan dengan melakukan wawancara dengan responden dan informan, diantaranya :

1. Pemilik tanah yang baru melakukan transaksi (harga transaksi)
2. Agen perumahan (harga transaksi/penawaran)
3. Pengembang (harga transaksi/penawaran)
4. Notaris, lurah, aparat lainnya yang diyakini sebagai sumber terpercaya informasi harga pasar.  
Pemilik tanah yang berniat menjual tanahnya (harga penawaran)

**3. Pengumpulan Data Sampel Harga Tanah**

1. Menentukan dan mencari titik-titik sampel bidang tanah.
2. Menentukan koordinat lokasi titik sampel
3. Wawancara dengan sampel responden. Wawancara dengan responden dilakukan untuk memperoleh keterangan yang lebih detail terhadap data bidang tanah (spasial dan non spasial) serta informasi harga penawaran atau transaksi bidang tanah.
4. Pencatatan data pasar tanah. Setelah melakukan wawancara dengan responden keseluruhan data yang didapat dicatat dan di dokumentasikan
5. Selanjutnya data yang sudah didapat dipindahkan dalam bentuk digital untuk mempermudah pengklasifikasian dan perhitungan zona nilai tanah yang akan dibuat.

**4. Koreksi Data Harga Tanah**

Informasi sampel hasil survey di lapangan masih terpengaruh oleh berbagai faktor, seperti faktor jenis data, status hak dan faktor waktu. Oleh karena itulah perlu dilakukan penghitungan-penghitungan lebih lanjut agar bisa diperoleh informasi nilai tanah yang sudah tidak terpengaruh oleh faktor-faktor lain.

- a. Koreksi Status Hak  
Data harga tanah perlu dikoreksi dengan status hak, baik itu HM, HGB/HGU, maupun tanah Non sertifikat (Tanah Milik Adat)
- b. Koreksi Data Transaksi  
Koreksi data transaksi bisa berbeda-beda untuk tiap-tiap daerah, dimana penyesuaian harga penawaran tergantung dari karakteristik daerah itu sendiri.
- c. Koreksi Waktu Transaksi  
Koreksi waktu transaksi dilakukan atas pertimbangan terjadinya inflasi harga tanah tiap waktunya. Data inflasi 10% per tahun dijadikan patokan koreksi per 31 Desember tiap tahun. Unsur pengoreksi inflasi adalah rentang waktu transaksi atau pengambilan data penawaran

d. Harga Tanah Per Meter Persegi

Setelah dilakukan berbagai koreksi penyesuaian harga, maka akan bisa didapatkan harga tanah per meter persegi, dengan cara membagi harga tanah yang sudah terkoreksi dengan luas bidang.

**5. Penghitungan Nilai Standar Deviasi**

Toleransi dari standar deviasi yang dapat diterima adalah kurang dari 30%. Apabila standar deviasi tiap zona masih melebihi batas toleransi tersebut, maka harus dilakukan pengecekan ulang.

**6. Penghitungan NIR dan Plotting Data**

Nilai Indikasi Rata-Rata merupakan nilai pasar yang wajar yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu zona. Dalam setiap zona rata-rata memiliki lebih dari satu sampel harga tanah, maka untuk mendapatkan NIR dilakukan dengan cara merata-rata harga-harga sampel tanah tersebut. Kemudian dilakukan *plotting* data NIR dari *Microsoft Excel* ke dalam *ArcGIS* sesuai dengan batas zona yang telah dibuat.

**IV. Hasil dan Pembahasan**

Setelah dilakukan survey dan pengolahan data hasil lapangan, didapatkan pembagian zona sebanyak 117 zona.

**1. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Wajar dan Standar Deviasi**

Titik-titik survey zona nilai tanah yang didapatkan dari lapangan diolah, sehingga didapatkan sebaran harga tanah dan standar deviasi dari tiap-tiap zona. Berikut hasil perhitungan NIR dan standar deviasi yang didapatkan :

Tabel 1. Klasifikasi Harga Tanah berdasarkan Harga Pasar Wajar

No	NIR Harga Pasar (Rp)	No	NIR Harga Pasar (Rp)	No	NIR Harga Pasar (Rp)
1	1.975.000	41	510.000	81	153.000
2	2.147.000	42	235.000	82	181.000
3	3.170.000	43	359.000	83	263.000
4	1.866.000	44	521.000	84	106.000
5	5.048.000	45	521.000	85	61.000
6	509.000	46	721.000	86	204.000
7	733.000	47	311.000	87	137.000
8	668.000	48	619.000	88	166.000
9	655.000	49	755.000	89	124.000
10	925.000	50	101.000	90	60.000
11	1.221.000	51	1.788.000	91	142.000
12	680.000	52	1.523.000	92	73.000
13	693.000	53	1.507.000	93	1.681.000
14	2.005.000	54	1.319.000	94	92.000
15	2.487.000	55	567.000	95	119.000
16	456.000	56	467.000	96	64.000
17	382.000	57	666.000	97	358.000
18	3.010.000	58	2.153.000	98	63.000
19	3.447.000	59	1.051.000	99	71.000
20	1.585.000	60	745.000	100	607.000
21	2.526.000	61	336.000	101	258.000
22	1.959.000	62	610.000	102	54.000
23	1.581.000	63	412.000	103	461.000
24	1.100.000	64	507.000	104	1.047.000
25	766.000	65	96.000	105	1.403.000
26	583.000	66	174.000	106	158.000
27	651.000	67	1.131.000	107	106.000
28	578.000	68	377.000	108	135.000
29	397.000	69	354.000	109	436.000
30	346.000	70	1.986.000	110	106.000
31	626.000	71	3.539.000	111	2.361.000
32	439.000	72	2.060.000	112	145.000
33	1.508.000	73	2.031.000	113	115.000
34	412.000	74	1.362.000	114	103.000
35	531.000	75	317.000	115	112.000
36	1.036.000	76	64.000	116	735.000
37	369.000	77	173.000	117	578.000
38	1.107.000	78	133.000		
39	289.000	79	683.000		
40	415.000	80	58.000		



Gambar 2. Peta Zona Nilai Tanah berdasarkan Harga Pasar Wajar

Berdasarkan Nilai harga pasar wajar yang memiliki nilai paling rendah yaitu sebesar Rp 54.000 dengan total bidang sebanyak 226 bidang. Nilai NIR terendah ini terletak dikelurahan Plalangan, berada pada zona 102.

Pada zona 102 dalam hal aksesibilitasnya masih sangat susah, dikarenakan jaringan jalannya masih menggunakan jalan setapak yang memiliki lebar jalan 1 meter saja, yang dapat dilalui dengan berjalan kaki. Penggunaan lahan pada zona 102 masih didominasi oleh lahan-lahan sawah, merupakan kawasan pertanian, yang berada pada kemiringan lahan 0-2%, 2-15%, 15-25%, dengan kemiringan yang berbeda.

Sedangkan nilai pasar wajar tertinggi adalah sebesar Rp 5.048.000 dengan jumlah bidang sebanyak 114 bidang. Derah ini ada disepanjang JL. Taman Siswa Sekaranyang berada pada zona 5.

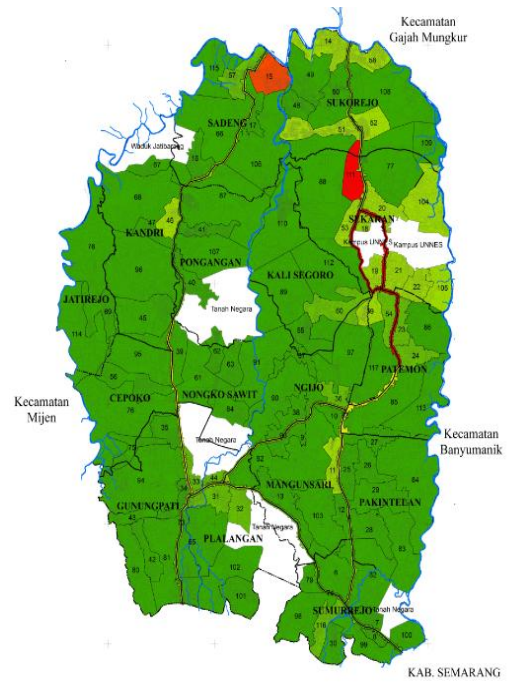
Pada zona 5 dalam hal aksesibilitasnya sangat mudah, dikarenakan jaringan jalan merupakan jalan arteri sekunder yang memiliki lebar jalan 8 meter, yang akses jalannya sudah bisa dilalui dengan menggunakan transportasi.

Penggunaan lahannya pada zona 5 digunakan untuk pemukiman, perdagangan dan jasa yang sangat strategis karena berada disekitaran Kampus UNNES, yang berada pada kemiringan lahan 2-15% merupakan daerah yang landai dengan kemiringan lahannya yang sama.

2. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Harga NJOP

Tabel 2. Klasifikasi Harga Tanah berdasarkan Harga NJOP

No	NIR Harga NJOP (Rp)	No	NIR Harga NJOP (Rp)	No	NIR Harga NJOP (Rp)
1	243.000	41	103.000	81	48.000
2	200.000	42	64.000	82	48.000
3	394.000	43	64.000	83	36.000
4	285.000	44	128.000	84	36.000
5	916.000	45	103.000	85	36.000
6	48.000	46	243.000	86	48.000
7	82.000	47	36.000	87	48.000
8	82.000	48	64.000	88	48.000
9	103.000	49	103.000	89	36.000
10	103.000	50	48.000	90	48.000
11	285.000	51	285.000	91	36.000
12	64.000	52	243.000	92	36.000
13	64.000	53	335.000	93	285.000
14	285.000	54	160.000	94	48.000
15	802.000	55	64.000	95	36.000
16	64.000	56	64.000	96	36.000
17	36.000	57	160.000	97	64.000
18	335.000	58	285.000	98	48.000
19	335.000	59	285.000	99	48.000
20	335.000	60	128.000	100	82.000
21	335.000	61	36.000	101	36.000
22	335.000	62	103.000	102	36.000
23	160.000	63	64.000	103	48.000
24	160.000	64	48.000	104	335.000
25	103.000	65	36.000	105	335.000
26	64.000	66	36.000	106	36.000
27	103.000	67	103.000	107	48.000
28	103.000	68	36.000	108	48.000
29	48.000	69	64.000	109	64.000
30	48.000	70	243.000	110	36.000
31	128.000	71	916.000	111	916.000
32	128.000	72	464.000	112	64.000
33	200.000	73	285.000	113	36.000
34	82.000	74	128.000	114	27.000
35	82.000	75	36.000	115	36.000
36	128.000	76	36.000	116	200.000
37	36.000	77	48.000	117	82.000
38	103.000	78	27.000		
39	27.000	79	103.000		
40	64.000	80	48.000		



Tabel Klasifikasi Zona Nilai Tanah



Gambar 3. Peta Zona Nilai Tanah berdasarkan Harga NJOP

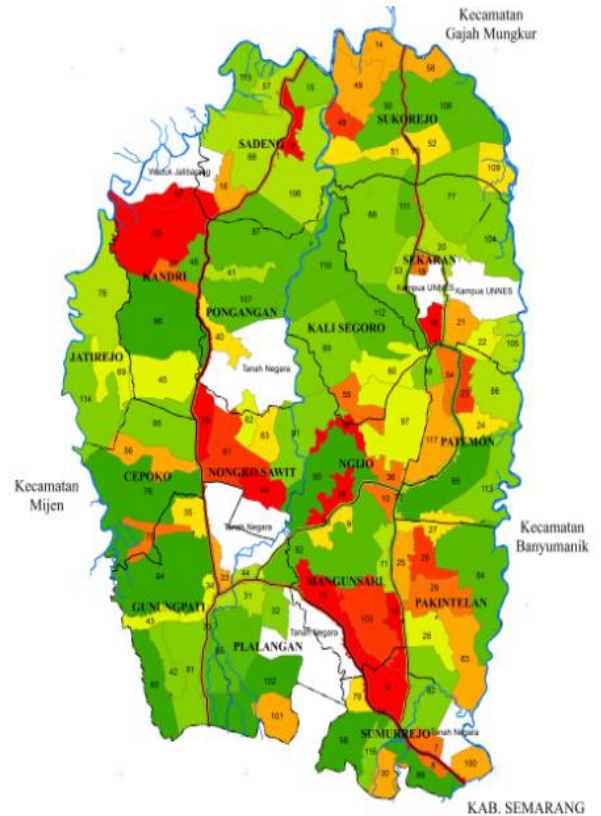
Berdasarkan Nilai NJOP tanah di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang dapat diketahui bahwa nilai tanah berdasarkan NJOP terendah adalah sebesar Rp. 27.000 dengan jumlah bidang sebanyak 586 bidang. Nilai tanah terendah ini didominasi Kelurahan Jatirejo

Kemudian untuk nilai tanah yang tertinggi menurut NJOP adalah sebesar Rp. 916.000 dengan jumlah bidang sebanyak 319 bidang. Bidang-bidang ini terletak di Kelurahan Sekaran.

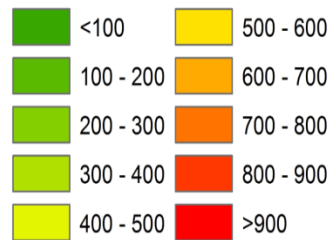
3. Analisis Perubahan Selisih Harga Pasar Wajar dengan NJOP

Tabel 3. Klasifikasi Selisih Harga Pasar dengan Harga NJOP

No	Kenaikan Harga Pasar Terhadap NJOP (%)	No	Kenaikan Harga Pasar Terhadap NJOP (%)	No	Kenaikan Harga Pasar Terhadap NJOP (%)
1	712,76%	41	395,15%	81	218,75%
2	973,50%	42	267,19%	82	277,08%
3	704,57%	43	460,94%	83	630,56%
4	554,74%	44	307,03%	84	194,44%
5	451,09%	45	405,83%	85	69,44%
6	960,42%	46	196,71%	86	325,00%
7	793,90%	47	763,89%	87	185,42%
8	714,63%	48	867,19%	88	245,83%
9	535,92%	49	633,01%	89	244,44%
10	798,06%	50	110,42%	90	25,00%
11	328,42%	51	527,37%	91	294,44%
12	962,50%	52	526,75%	92	102,78%
13	982,81%	53	349,85%	93	489,82%
14	603,51%	54	724,38%	94	91,67%
15	210,10%	55	785,94%	95	230,56%
16	612,50%	56	629,69%	96	77,78%
17	961,11%	57	316,25%	97	459,38%
18	798,51%	58	655,44%	98	31,25%
19	928,96%	59	268,77%	99	47,92%
20	373,13%	60	482,03%	100	640,24%
21	654,03%	61	833,33%	101	616,67%
22	484,78%	62	492,23%	102	50,00%
23	888,13%	63	543,75%	103	860,42%
24	587,50%	64	956,25%	104	212,54%
25	643,69%	65	166,67%	105	318,81%
26	810,94%	66	383,33%	106	338,89%
27	532,04%	67	998,06%	107	120,83%
28	461,17%	68	947,22%	108	181,25%
29	727,08%	69	453,13%	109	581,25%
30	620,83%	70	717,28%	110	194,44%
31	389,06%	71	286,35%	111	157,75%
32	242,97%	72	343,97%	112	126,56%
33	654,00%	73	612,63%	113	219,44%
34	402,44%	74	964,06%	114	281,48%
35	547,56%	75	780,56%	115	211,11%
36	709,38%	76	77,78%	116	267,50%
37	925,00%	77	260,42%	117	604,88%
38	974,76%	78	392,59%		
39	970,37%	79	563,11%		
40	548,44%	80	20,83%		



Klasifikasi Selisih Nilai Tanah (%)



Gambar 4. Peta Perubahan nilai tanah berdasarkan Harga Pasar Wajar dan NJOP

Perubahan selisih harga tanah dengan harga NJOP terendah adalah sebesar Rp 10.000 atau sekitar 20.83%. Persentase ini berada pada zona 80 yaitu terletak di kelurahan Gunungpati. Untuk kenaikan harga tertinggi adalah sebesar Rp 1.028.000 atau sekitar 998,06%. Persentase ini berada pada zona 67 yaitu yang terletak di kelurahan Kandi dan Sadeng



**V. Kesimpulan dan Saran**

**V.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dari penelitian dan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang nilai tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah dengan nilai terendah sebesar Rp. 27.000 dan nilai tertinggi sebesar Rp. 916.000. Nilai terendah terdapat di 2 kelurahan yaitu Kelurahan Jatirejo, dan Kelurahan Nongkosawit sedangkan nilai tertinggi terletak di 3 Kelurahan yaitu Kelurahan Patemon, Kelurahan Sekaran, dan Kelurahan Sukorejo. Sedangkan, berdasarkan survei transaksi harga tanah yang terdiri dari 117 Zona Nilai Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 54.000, pada zona 102 dan nilai tertinggi sebesar Rp 5.048.000, pada zona 5. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Plalangan, terletak di kampung terwidi sedangkan nilai tertinggi terletak disepanjang Jl. Taman Siswa Sekaran.
2. Dari perhitungan Assasement Sales Ratio yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan Nilai Transaksi untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) presentase kenaikan pemasukan PBB berdasarkan ZNT NIR dengan nilai terendah sebesar 20,83% dan nilai tertinggi sebesar 998,06%. Nilai tertinggi terdapat di Zona 67 yaitu Kelurahan Kandri dan Kelurahan Sadeng sedangkan nilai terendah terdapat di zona 80 yaitu Kelurahan Gunungpati.

**V.2. Saran**

Setelah melaksanakan kegiatan penelitian tugas akhir ini, ada beberapa saran yang timbul dan diharapkan berguna untuk penelitian selanjutnya, yaitu sebagai berikut:

1. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli dengan sampel yang rapat dan tersebar di seluruh wilayah penelitian sehingga benar-benar mencerminkan harga tanah dilapangan.
2. Untuk penelitian selanjutnya perlu dianalisis lebih lanjut besarnya faktor-faktor lain (faktor kelerengan, faktor ekonomi, serta faktor politik dan kenegaraan) yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar mewakili nilai tanah yang ada.
3. Bagi pemerintah, khususnya DPPKAD yang menyediakan peta blok sebaiknya membuat peta blok yang sesuai dengan kondisi sebenarnya dilapangan.
4. Bagi pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Kota Semarang sebaiknya melakukan pengawasan terhadap wilayah pertanahan secara berkala. Sehingga dapat menyesuaikan harga

dasar serta pertimbangkan kembali besarnya nilai NJOP sebagai dasar penarikan pajak yang mencerminkan nilai pasar dengan perkembangan wilayah.

**VI. DAFTAR PUSTAKA**

- Ernawati, R 2005. *Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung Kabupaten Tulungagung Malang*. Tugas Akhir. Fakultas Teknik Univesitas Brawijaya. Malang.
- Hidayati, W., Harjanto, B., 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.
- Purnamasari, G.D. 2011. *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta. Tugas Akhir*. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Republik Indonesia, 1994. *Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Riza, M. 2005. *Aplikasi SIG untuk Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Pada Penentuan NJOP Bumi di Kota Surabaya*. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Surabaya.
- Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tanggal 31 Agustus 1999 *tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata*, Direktorat Jenderal Pajak, Jakarta.