

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH BERDASARKAN HARGA PASAR UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DAN PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang)

Saul Ambarita, Sawitri Subiyanto, dan Bambang Darmo Yuwono ^{*)}

*Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Kampus Undip Tembalang, Semarang, Indonesia 50215
Email : ambaritasaul@yahoo.com*

ABSTRAK

NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) selama ini digunakan sebagai dasar pengenaan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Penentuan NJOP haruslah sesuai dengan ketentuan nilai pasar wajar (NPW). Tetapi kenyataannya NJOP seringkali tidak sesuai dengan NPW. Hal ini mendasari semakin berkembangnya sistem penilaian harga pasar menggunakan peta Zona Nilai Tanah (ZNT). Peta ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventaris nilai aset publik maupun aset masyarakat, monitoring nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan NJOP untuk PBB.

Penelitian ini dilakukan dengan cara penilaian massal tanpa memperhatikan properti khusus dengan menggunakan pendekatan perbandingan penjualan (*Sales Comparative*). Penelitian ini dilakukan dengan pembuatan zona untuk menentukan titik sampel yang akan dicari. Kemudian membuat peta zona nilai tanah berdasarkan Harga Pasar dan NJOP Kecamatan Semarang Timur. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Semarang Timur Tahun 2015 menggunakan teknologi analisis SIG (Sistem Informasi Geografis).

Hasil penelitian diketahui peningkatan NJOP berdasarkan harga pasar yang tertinggi mencapai 1229,3% dengan data NJOP sebesar Rp. 1.086.000 dan data harga pasar sebesar Rp. 14.436.000. Sedangkan peningkatan harga pasar yang terendah 40,85% dengan data NJOP sebesar Rp. 2.444.000 dan data harga pasar sebesar Rp. 3.442.000.

Kata Kunci : Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Pasar Wajar (NPW), Pajak Bumi Bangunan (PBB), Sistem Informasi Geografis (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 (PBB). NJOP determination process must be suitable with the provisions of the fair market value (NPW). 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. ZNT map can be utilized for the cost determination in land service, reference for the community in transaction, the determination of indemnify, inventory for public assets or community assets value, monitoring the value and market of land, and as reference for the NJOP's determination for PBB.

This research done by massive appraisal without concerning about specific property. Mapped by land's value in massive assessment using the sales comparative approach. This research was conducted to create a zone which determine sample points for analysis. Then create a zone map of land values based on the market value and NJOP District of Semarang Timur. Making a zone map of land value by the district of Semarang Timur in 2015 using GIS (Geographical Information Systems) analysis technology.

From this research shown that NJOP increased based on the highest market value reached 1229,3% with the value of land based on NJOP data is Rp. 1.086.000 and the land based on the market value is Rp. 14.436.00. While the lowest value increas is 40,85%. The land value based on NJOP data is Rp. 2.444.000 and the land based on the market value is Rp. 3.442.000.

Keywords: *Geographical Information Systems (GIS), Land Value Zone (ZNT), Tax Object Sale Values (NJOP), Tax on Land and Building (PBB), The Fair Market Value (NPW)*

^{*)} Penulis Penanggung Jawab

I. Pendahuluan

I.1. Latar Belakang

Indonesia pada dasarnya adalah negara yang memiliki area yang sangat luas beserta seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, termasuk juga tanah. Dengan wilayah dan tanah yang sedemikian luas, seharusnya Indonesia sudah dapat dikategorikan sebagai negara yang makmur. Namun kenyataan di lapangan tidak demikian, kita masih belum mampu memaknai fungsi tanah secara maksimal untuk kemakmuran rakyat, menciptakan keadilan sosial, menciptakan harmoni dan lain-lain. Adanya NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) sebagai referensi nilai dan harga tanah secara eksplisit belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat akan informasi nilai pasar tanah.

Ada dua faktor yang mempengaruhi nilai tanah suatu lokasi yaitu : faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah diantaranya adalah topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain kondisi dari bangunan. Sedangkan faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain berdirinya pusat – pusat perbelanjaan, terminal, pemerintahan, permukiman dan lain-lain.

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 Semarang Timur Kota Semarang tahun 2015 ?
2. Berapa persen kenaikan selisih harga nilai tanah terhadap NJOP di kecamatan Semarang Timur 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 Semarang Timur kota Semarang tahun 2015.
2. Untuk menentukan persentase kenaikan selisih harga nilai tanah terhadap NJOP di kecamatan Semarang Timur 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 Semarang Timur 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. 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 properti khusus.
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 obyektivitas 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 (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 administrasi 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 di lapangan maupun untuk kepentingan pengenaan PBB.

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 Semarang Timur Kota Semarang tahun 2015 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
 - b. Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang tahun 2015 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang
 - c. Citra *Quickbird* Resolusi Tinggi yang digunakan sebagai acuan pembuatan zona awal pekerjaan.
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 Semarang Timur Kota Semarang tahun 2015 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).

III.2. Alat Pendukung Penelitian

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

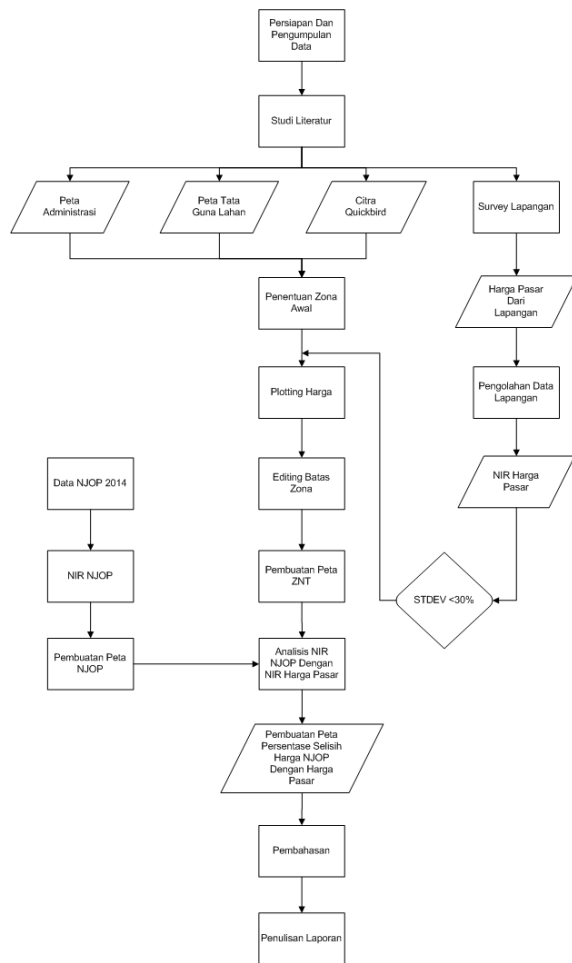
- a. Perangkat keras (*Hardware*)
 - a. GPS *Handheld (Garmin 60 CSx)*
 - b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :
 - 1) Merek Laptop : Sony VAIO PCG-71811W
 - 2) Sistem Operasi : Microsoft Windows 7 Home Premium (64-bit)
 - 3) Processor : Intel® Core™ i5-2410M 2.30 GHz with Turbo Boost up to 2.90GHz
 - 4) RAM : 4 GB
 - 5) Hardisk : 500 GB
 - c. Kamera *Fujifilm XM-1 & Smartphone iPhone 6Plus*
 - d. Printer *Canon iP2770* untuk pencetakan laporan
- b. Perangkat lunak (*Software*)
 - a. Microsoft *Office (Ms. Word, Ms. Excel, Ms. Visio 2007)*
 - b. *Software SIG (ArcGis 10.3)*
 - c. *Map Info 11.0.*

III.3. Pelaksanaan

Adapun tahapan dalam penelitian ini dibagi menjadi 6 pokok pelaksanaan antara lain, pembuatan Zona Awal, survey lapangan, pengumpulan data sampel harga, koreksi data harga tanah, penghitungan nilai standar deviasi, penghitungan NIR dan *ploting* data.

Secara garis besar langkah penelitian yang akan dilaksanakan dapat digambarkan pada diagram alir *Gambar 1.*

III.4. Diagram Alir Penelitian



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

III.5. Tahapan Pelaksanaan

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. Pembuatan *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 di *digit* terlebih dahulu.

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 31 zona.

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

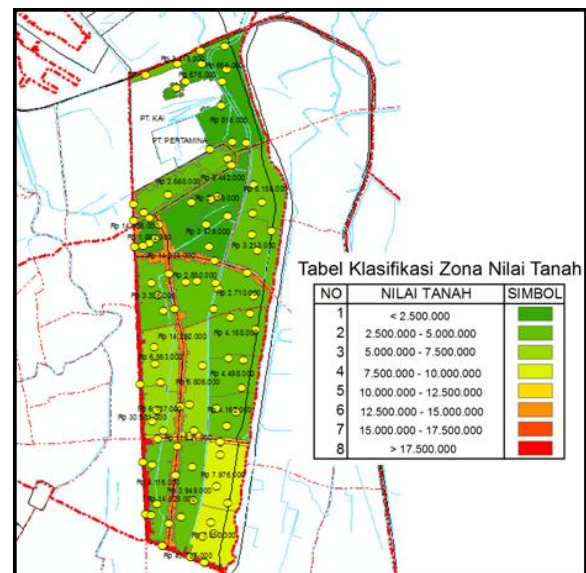
Titik-titik survey zona nilai tanah yang didapatkan dari lapangan diolah, sehingga didapatkan sebaran harga tanah dan standar deviasi dari tiap-tiap zona. Perhitungan NIR dan standar deviasi dapat dilihat pada *Tabel 1*.

Tabel 1. Klasifikasi Harga Tanah berdasarkan Harga Pasar Wajar

No Zona	NIR Harga Pasar (Rp)
1	30.581.000
2	45.757.000
3	14.529.000
4	4.116.000
5	11.521.000
6	14.252.000
7	14.234.000
8	3.442.000
9	2.688.000
10	3.419.000
11	3.949.000
12	7.550.000
13	7.976.000
14	6.107.000
15	6.563.000
16	3.386.000
17	1.892.000
18	6.806.000
19	4.162.000
20	4.168.000
21	4.498.000
22	2.710.000

23	2.850.000
24	2.189.000
25	2.479.000
26	3.213.000
27	3.156.000
28	816.000
29	665.000
30	676.000
31	14.436.000

Berdasarkan Nilai harga pasar wajar yang memiliki nilai paling rendah yaitu sebesar Rp. 665.000 berada didalam zona 29 yang terletak di kelurahan Kemijen. Hal ini dipengaruhi karena zona 29 berada pada kawasan yang sering kena dampak banjir. Sedangkan nilai pasar wajar tertinggi sebesar Rp. 45.757.000 berada pada zona 2 yang sebagian besar merupakan kawasan perdagangan jasa di sepanjang jalan Brigjen Katamsno. Zona ini berada di Kelurahan Karangturi dan Kelurahan Karangtempel. Untuk peta ZNT dapat dilihat pada *Gambar 2*.



Gambar 2. Peta Zona Nilai Tanah berdasarkan Harga Pasar Wajar

2. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Harga NJOP

Tabel 2. Klasifikasi Harga Tanah berdasarkan Harga NJOP

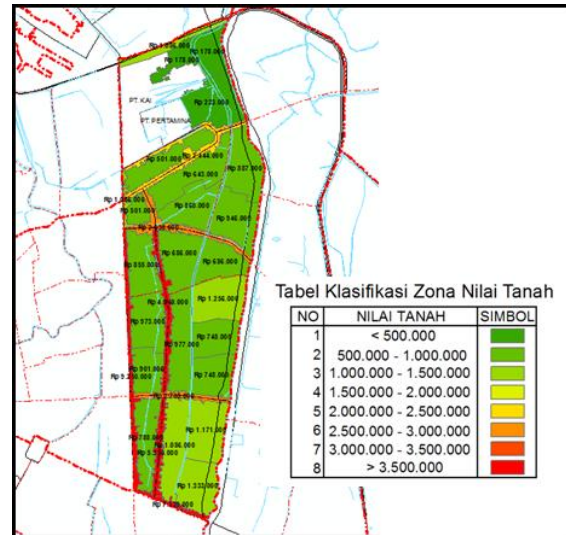
No Zona	NIR NJOP (Rp)
1	9.250.000
2	7.120.000
3	5.350.000
4	788.000
5	2.708.000
6	4.840.000
7	2.630.000

Tabel 2. Klasifikasi Harga Tanah berdasarkan Harga NJOP (Tabel Lanjutan)

No Zona	NIR NJOP (Rp)
8	2.444.000
9	501.000
10	1.086.000
11	1.086.000
12	1.333.000
13	1.171.000
14	901.000
15	973.000
16	855.000
17	501.000
18	977.000
19	748.000
20	1.256.000
21	748.000
22	686.000
23	686.000
24	643.000
25	860.000
26	946.000
27	887.000
28	223.000
29	178.000
30	178.000
31	1.086.000

Untuk zona yang memiliki NIR NJOP terendah yaitu berada pada zona 29 dan 30. Zona ini merupakan kawasan pemukiman padat yang berada dalam kelurahan yang sama, yaitu Kelurahan Kemijen. Zona ini memiliki Nilai Indeks Rata-rata (NIR) NJOP sebesar Rp. 178.000. Hal ini dipengaruhi karena zona 29 dan 30 berada pada kawasan yang sering kena dampak banjir. Untuk peta ZNT berdasarkan NJOP dapat dilihat pada Gambar 3.

Kemudian untuk NIR NJOP terbesar berada pada zona 1 yang sebagian besar merupakan kawasan perdagangan jasa di sepanjang jalan MT Haryono. Zona ini berada dalam 3 kelurahan yakni Kelurahan Karangturi, Kelurahan Sarirejo, dan Kelurahan Kebonagung. Zona ini memiliki Nilai Indeks Rata-rata (NIR) NJOP sebesar Rp. 9.250.000. Hal ini dipengaruhi karena zona 1 merupakan kawasan perdagangan dan jasa yang sangat strategis.



Gambar 3. Peta Zona Nilai Tanah berdasarkan Harga NJOP

3. Analisis Perubahan Selisih Harga Pasar Wajar dengan NJOP

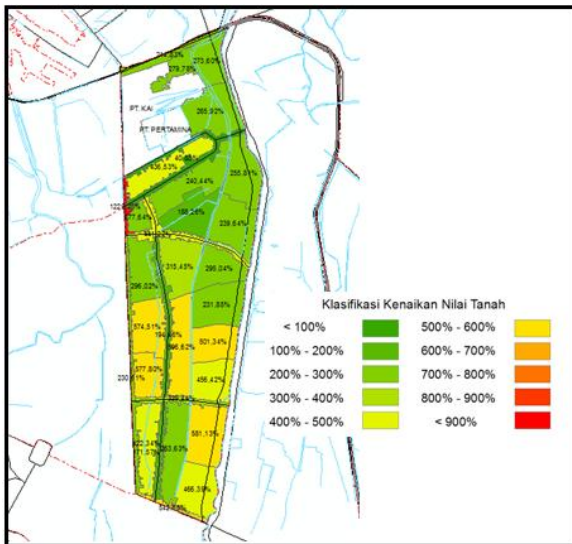
Perubahan selisih harga tanah dengan harga NJOP terendah adalah sebesar Rp. 998.000 atau sekitar 40,85%. Persentase ini berada disepanjang Jl. Pengapon dan Jl. Raden Patah. Untuk persentase harga tertinggi adalah sebesar Rp. 13.350.000 atau sekitar 1229,3%. Persentase ini berada pada jalan utama Kota Semarang yaitu berada disebagian Jl. MT Haryono hingga Jl. Ronggo Warsitu. Untuk hasil selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Klasifikasi Harga Tanah berdasarkan selisih harga pasar wajar dengan NJOP

No Zona	Kenaikan Harga Pasar Terhadap NJOP	Kenaikan Harga Pasar Terhadap NJOP (%)
1	21.331.000	230,60%
2	38.637.000	542,66%
3	9.179.000	171,57%
4	3.328.000	422,06%
5	8.813.000	325,45%
6	9.412.000	194,46%
7	11.604.000	441,23%
8	998.000	40,85%
9	2.187.000	436,59%
10	2.333.000	214,86%
11	2.863.000	263,61%
12	6.217.000	466,23%
13	6.805.000	581,13%
14	5.206.000	578,09%
15	5.590.000	574,76%
16	2.531.000	296,03%
17	1.391.000	277,70%
18	5.829.000	596,57%

Tabel 3. Klasifikasi Harga Tanah berdasarkan selisih harga pasar wajar dengan NJOP (Tabel Lanjutan)

19	3.414.000	456,48%
20	2.912.000	231,87%
21	3.750.000	501,30%
22	2.024.000	295,06%
23	2.164.000	315,39%
24	1.546.000	240,38%
25	1.619.000	188,20%
26	2.267.000	239,73%
27	2.269.000	255,65%
28	593.000	265,80%
29	487.000	273,53%
30	498.000	279,51%
31	13.350.000	1229,30%



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

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 Semarang Timur Kota Semarang nilai tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah dengan nilai terendah sebesar Rp. 178.000 dan nilai tertinggi sebesar Rp. 9.250.000. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Kemijen. Sedangkan nilai tertinggi terletak disepanjang Jl. MT Haryono yang berada di 3 kelurahan yaitu Kelurahan Karangturi, Kelurahan Sarirejo, dan Kelurahan Kebonagung. Sementara, berdasarkan survei harga pasar yang terdiri dari 31 Zona Nilai Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp

665.000 berada pada zona 29 dan nilai tertinggi sebesar Rp 45.757.000, berada pada zona 2. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Kemijen, sedangkan untuk nilai tertinggi terletak disepanjang Jl. Brigjen Katamso.

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 40,85% dan nilai tertinggi sebesar 1229,3%. Nilai tertinggi terdapat di Zona 31 terletak disepanjang Jl. Ronggowarsito yang berada di Kelurahan Mlatibaru dan Kelurahan Kebonagung sedangkan nilai terendah terdapat di zona 8 yang berada di 3 kelurahan yaitu Kelurahan Mlatibaru, Kelurahan Rejomulyo, dan Kelurahan Kemijen.

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 untuk semua kecamatan dan 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 pertimbangan kembali besarnya nilai NJOP sebagai dasar penarikan pajak yang mencerminkan nilai pasar dengan perkembangan wilayah.

VI. DAFTAR PUSTAKA

Republik Indonesia.1994. Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Ernawati, Ririn. 2005. Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung. Skripsi. Malang. Fakultas Teknik Universitas Brawijaya.

- Hidayati, W dan Harjanto, B., 2003. Konsep Dasar Penilaian Properti. Yogyakarta. BPFE.
- Aprianti, Budhi. 2013. Penilaian Ulang Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Berbasis Peta Zona Nilai Tanah (Studi Kasus Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, DIY). Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada.
- Purnamasari, G.,D., 2011. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- 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.
- Direktorat Jenderal Pajak. 1999. Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata. Jakarta.