

# ANALISIS FAKTOR AKSESIBILITAS TERHADAP ZONA NILAI TANAH DI KAWASAN PUSAT KOTA UNTUK MENINGKATKAN POTENSI PAD (Studi Kasus : Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal)

Putri Ardianti Kinasih <sup>\*)</sup>, Sawitri Subiyanto, Bambang Sudarsono

Departemen Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)76480785, 76480788  
Email : putriardiantik23@gmail.com

## ABSTRAK

Kecamatan Kendal merupakan ibu kota Kabupaten Kendal dengan kegiatan pembangunan wilayah yang cukup pesat, sehingga mendorong kebutuhan tanah meningkat dan menyebabkan lonjakan harga tanah. Hal ini terjadi karena berbagai faktor, salah satunya adalah faktor aksesibilitas. Berdasarkan Perda Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang aturan penarikan pajak daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pendapatan dari sektor pajak yang sangat potensial. Oleh karena itu perlu dianalisis penilaian tanah dengan pembentukan peta ZNT sebagai acuan penarikan pajak daerah sehingga dapat meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah). Dalam penelitian dibentuk peta ZNT berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal menggunakan pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*). Data yang digunakan berupa data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) serta data harga tanah. Data harga tanah diolah untuk memperoleh NIR yang kemudian dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Untuk analisis pengaruh faktor aksesibilitas dilakukan pengujian statistik antara harga pasar tanah dan variabel-variabel bebas yang ditentukan. Hasil penelitian menunjukkan 67 Zona Nilai Tanah dengan data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 20.000 per m<sup>2</sup> dan nilai tertinggi sebesar Rp 916.000 per m<sup>2</sup>. Sedangkan NIR dengan nilai terendah sebesar Rp 81.000 per m<sup>2</sup> dan nilai tertinggi sebesar Rp 3.864.000 per m<sup>2</sup>. Hasil penelitian mengenai faktor aksesibilitas yang paling berpengaruh adalah lebar jalan, sedangkan hasil dari pengujian statistik didapatkan pengaruh variabel bebas dan variabel terikat sebesar 49,3%. Untuk analisis potensi peningkatan pendapatan rata-rata PAD (Pendapatan Asli Daerah) berdasarkan perbandingan antara NIR dan NJOP adalah 511,84% .

**Kata Kunci** : BPHTB, Faktor Aksesibilitas, PBB-P2, ZNT

## ABSTRACT

*Sub District of Kendal is the capital of Kendal with a fairly rapid development of the region, thereby encouraging increased land needs and lead to a surge in land prices. This occurs due to various factors, one of which is the accessibility factor. Based on Perda Kendal number 11 Year 2011 about the rules of withdrawal of tax areas, the Earth and building Tax (PBB-P2) and the Bea acquisition of rights to land and buildings (BPHTB) is revenue from tax sectors a very potential. Therefore it needs to be analyzed with the formation of land assessment map ZNT as the reference of the withdrawal tax areas so as to increase the PAD (the original Income areas). In the research was formed based on the value soil ZNT map with mass valuation using the sales comparison approach (comparative sales). The data used in the form of the data Value of the tax Object (NJOP) as well as the land price data. Land price data is processed to obtain the NIR are then compared with the value soil based on NJOP. For an analysis of the influence factors of the accessibility of statistical testing is done between the market price of the land and the free variables specified. Research results showed 67 Zona land values with data NJOP (Tax Object Value) with the lowest value of Rp 20,000 per m<sup>2</sup> and highest value of Rp. 916,000 per m<sup>2</sup>. While NIR with the lowest value of Rp. 81,000 per m<sup>2</sup> and highest value of Rp 3,864,000 per m<sup>2</sup>. The results of the research on the accessibility of the most influential factor is the width of the road, while the results of the statistical test variable influence obtained free and bound variables of 49.3%. For an analysis of the increase in the average income of the PAD (the original Income areas) based on a comparison between the NIR and NJOP was 511,84% .*

**Keywords** : Accessibility Factor, Land and Building Tax, , Land Value Method, Tax on Acquisition of Land and Building

<sup>\*)</sup>Penulis Utama, Penanggung Jawab

## I. Pendahuluan

### I.1 Latar Belakang

Secara geografis Kabupaten Kendal terletak di pesisir utara Pulau Jawa yang dilalui oleh jalur pantura, dimana jalur ini merupakan jalur utama di Pulau Jawa yang menghubungkan antar kota dan kabupaten di Jawa Tengah, sehingga kegiatan pembangunan wilayah di Kabupaten Kendal terus berkembang. Salah satu daerah yang mengalami perkembangan yaitu Kecamatan Kendal. Kecamatan Kendal merupakan ibu kota Kabupaten Kendal dengan akses yang baik serta menjadi pusat pemerintahan sehingga kegiatan pembangunan wilayah di Kecamatan Kendal terjadi cukup pesat, hal ini mendorong kebutuhan akan tanah di kecamatan ini meningkat dan menyebabkan lonjakan harga tanah.

Peningkatan harga tanah ini dapat terjadi karena berbagai faktor. Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi naiknya harga tanah yaitu faktor aksesibilitas. Faktor aksesibilitas menurut Tarigan (2005) dipengaruhi oleh berbagai macam variabel antara lain, jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut. Kecamatan Kendal memiliki ruas jalan nasional yang cukup lebar yaitu 12 meter yang menjadi urat nadir perkembangan ekonomi di Kecamatan Kendal. Selain jalan nasional tersebut kecamatan kota kendal turut pula ditopang dengan jalan kecamatan dan jalan desa yang sudah baik seperti menggunakan aspal maupun cor beton sehingga jalan yang boleh dikatakan baik ini tentunya memperlancar mobilitas masyarakat disegala bidang. Oleh karena itu dengan melihat faktor aksesibilitas dapat menjadi pertimbangan dalam transaksi suatu bidang tanah.

Berdasarkan Perda Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang pajak daerah menjadi salah satu sumber pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2-P2) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pendapatan dari sektor pajak yang sangat potensial, sehingga pembentukan Zona Nilai Tanah diperlukan sebagai perwujudan informasi nilai tanah, properti, ekonomi, kawasan, serta aset pertanian.

Zona Nilai Tanah merupakan sekumpulan bidang tanah yang memiliki harga nilai tanah yang relatif sama yang nantinya dikelompokkan sesuai dengan Nilai Indeks Rata-rata (NIR). Nilai Indeks Rata-rata (NIR) harus sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dimana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) telah digunakan sebagai dasar pemerintah dalam penentuan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Perdesaan dan Perkotaan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan NIR, maka NIR yang seharusnya dapat mewakili nilai tanah menjadi tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tertentu.

Dengan melihat latar belakang yang sudah dijabarkan, perlu adanya penelitian untuk menganalisis

pengaruh faktor aksesibilitas terhadap zona nilai tanah untuk meningkatkan potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah).

### I.2 Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perbedaan Zona Nilai Tanah Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal pada tahun 2018 berdasarkan harga pasar dan NJOP?
2. Bagaimana pengaruh faktor aksesibilitas terhadap harga bidang tanah yang berada di Kecamatan Kendal?
3. Berapa persentase peningkatan potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) khususnya PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal yang dapat digali berdasarkan peta ZNT hasil penelitian ?

### I.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menentukan Zona Nilai Tanah berdasarkan harga pasar dan NJOP.
2. Untuk mengetahui kesesuaian harga tanah terhadap aksesibilitas jalan yang diduga mempengaruhi harga tanah.
3. Mengetahui presentase potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) khususnya PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dapat digali berdasarkan peta ZNT hasil penelitian.

### I.4 Batasan Penelitian

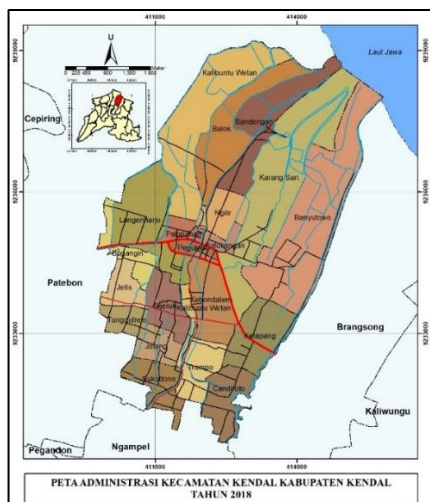
Penelitian ini memiliki batasan masalah agar penelitian tidak melebar. Batasan masalah tersebut terdiri dari beberapa hal, diantaranya:

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :
  - a. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal dari survei lapangan pada tahun 2018.
  - b. Peta RTRW 2010 – 2030 dan Peta Administrasi tahun 2011 yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Kendal.
  - c. Peta Blok PBB Tahun 2008 serta Data NJOP tanah tahun 2018 Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BAKEUDA) Kabupaten Kendal.
2. Bidang kajian PAD (Pajak Asli Daerah) yang digunakan hanya PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).
3. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan *property* khusus.
4. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*).

5. Faktor penentu nilai tanah yang digunakan hanya faktor lokasi dan aksesibilitas, yaitu: lebar jalan, jarak terhadap jalan kabupaten, jarak terhadap jalan kecamatan, jarak terhadap pusat kesehatan (Rumah Sakit Umum Daerah), jarak terhadap pusat perekonomian (Pasar Kota), jarak terhadap pusat pemerintahan (Kantor Kabupaten), jarak terhadap pusat pendidikan (SMA dan SMP Negeri).
6. Semua jarak dilakukan pengukuran langsung di atas peta menggunakan symbol *ruler* pada *toolbar* dengan *software ArcGIS*.
7. Penentuan jaraknya terhadap *centroid* zona tanah.
8. Pengujian statistik dengan menggunakan regresi linier berganda, serta uji t dan uji F.

**I.5 Wilayah Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal dengan luas wilayah 2.750 Ha yang terbagi dalam 20 (Dua Puluh) Kelurahan, yaitu Balok, Bandengan, Banyutowo, Bugangin, Candirot, Jetis, Jotang, Kalibuntu Wetan, Karang Sari, Kebondalem, Ketapang, Langenharjo, Ngilir, Pakauman, Patukangan, Pegulon, Sijeruk, Sukodono, Trompo dan Tunggulrejo. Peta wilayah penelitian dapat dilihat pada **Gambar 1**.



**Gambar 1** Peta Administrasi Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal (BAPPEDA Kabupaten Kendal)

**II. Tinjauan Pustaka**

**II.1 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).

**II.2 Pengertian Nilai Tanah**

Nilai tanah adalah suatu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya. Didalam realitanya, nilai tanah dibagi

menjadi 2 yaitu nilai tanah langsung dan nilai tanah tidak langsung. (Supriyanto, 1999).

Nilai tanah langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktivitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti tanah pertanian. Nilai tanah tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti tanah yang terletak di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan rekreasi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari proerti tersebut (Lazirosa, 2002).

**II.3 Metode Penilaian Properti Objek Pajak**

Pelaksanaan penilaian properti objek pajak dpat dilakukan dengan dua cara yaitu penilain massal yang diterapkan bagi objek pajak standar dan penilain secara individual yang dirapkan untuk objek pajak *nonstandard* dan objek khusus. Permodelan ini lebih ditekankan pada nilai ekonomis dan potens pengenaan pajak dari objek yang bersangkutan.

1. Penilaian Massal

Dalam penilain massal NJOP tanah dihitung berdasarkan Nilai Indikasi rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

2. Penilaian Individu

Penilaian individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi, baik objek pajak khusus atau objek pajak umum yang telah dinilai namu hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

**II.4 PBB-P2 dan BPHTB**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009). BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari kegiatan transaksi jual beli tanah atau *property*, hibah dan berbagai macam model peralihan hak atas tanah lainnya yang selanjutnya disebut pajak. Sesuai bunyi pasal 2 Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

**II.5 Aksesibilitas**

Tingkat aksesibilitas juga bias di ukur pada beberapa variable yaitu ketersediaan jaringan jalan, jumlah alat transportasi, panjang jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan. Selain itu yang menentukan tinggi

rendahnya tingkat akses adalah pola pengaturan tata guna lahan. Keberagaman pola pengaturan fasilitas umum antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Seperti keberagaman pola pengaturan fasilitas umum secara geografis dan berbeda jenis dan intensitas kegiatan. Kondisi ini membuat penyebaran lahan dalam suatu wilayah menjadi tidak merata (heterogen) dan faktor jarak bukan satu-satunya elemen yang mempengaruhi tinggi rendahnya aksesibilitas (Miro,2004).

**II.6 Hubungan Aksesibilitas dengan Perkembangan Harga Tanah**

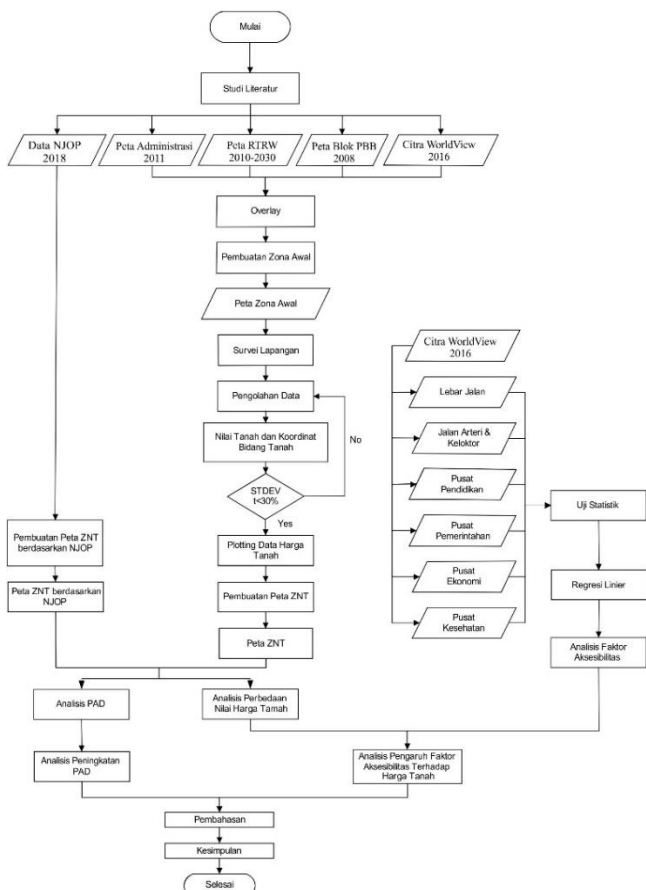
Sebidang tanah akan memiliki nilai atau harga yang tinggi apabila terletak pada suatu lokasi yang strategis (aktifitas ekonomi tinggi, lokasi yang mudah dijangkau dan tersedianya infrastruktur yang lengkap). Harga tanah bergerak turun seiring jarak dari pusat kota (produktif) ke arah pedesaan (konsumtif). Pada daerah sub-sub kota, harga tanah tersebut naik kemudian turun mengikuti jarak dan tingkat aktifitas diatasnya (Cholis 1995, dalam Luky 1997).

Proses untuk mendapatkan lahan dengan tingkat aksesibilitas yang baik memiliki kondisi persaingan yang ketat. Oleh sebab itu harga dari lahan dapat dengan mudah melonjak seiring dengan tingginya persaingan.

**III. Metodologi Penelitian**

**III.1 Diagram Alir Penelitian**

Secara garis besar tahapan penelitian dilakukan sesuai dengan **Gambar 2**.



**Gambar 2** Diagram Alir Penelitian

**III.2 Peralatan dan Bahan Penelitian**

Peralatan dan bahan yang digunakan dalam penelitian yaitu:

1. Perangkat keras (*Hardware*)
  - a. GPS *Handheld* untuk pengambilan data sampel.
  - b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :
    - 1) Merek Laptop : ASUS A456U
    - 2) Sistem Operasi : *Microsoft Windows 10*
    - 3) *Processor* : Intel® Core (TM) i5-6198M CPU 2.80 GHz
    - 4) RAM : 8.00 GB
    - 5) Hardisk : 1 TB
  - c. Printer Canon MP237 *Series* dalam pencetakan laporan
2. Perangkat lunak (*Software*)
  - a. *Microsoft Office (Ms. Word, Ms. Visio, Ms. Excel 2010)* untuk pengolahan data dan penyusunan skripsi.
  - b. *ArcGis* untuk pengolahan dan pembuatan peta.

**III.3 Data Penelitian**

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu :

1. Data Spasial
  - a. Peta Administrasi tahun 2011 Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Kendal.
  - b. Peta RTRW 2010 – 2030 dan Peta Administrasi tahun 2011 yang diperoleh dari BAPPEDA Kabupaten Kendal
  - c. Peta Blok PBB-P2 tahun 2008 Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).
  - d. Citra Resolusi Tinggi tahun 2016 Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal yang digunakan sebagai acuan pembuatan zona awal.
2. Data Non Spasial
  - a. Data harga transaksi dan penawaran tanah di Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal dari survei lapangan pada tahun 2018.
  - b. Data NJOP Tanah tahun 2018 Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kendal.

**III.4 Pengolahan Data**

Dalam pengolahan data penelitian ini terdapat beberapa tahapan yaitu

1. Pembuatan Zona Awal
 

Zona awal merupakan garis batas *imaginer* diatas citra yang digunakan untuk membantu menentukan titik sampel dalam survei harga tanah. Pembuatan zona awal dilakukan dengan membuat garis-garis batas sesuai dengan kemiripan sifat-sifat lahan seperti tata guna lahan atau letak suatu daerah yang memiliki kesamaan.
2. Survei Lapangan Data Harga Tanah

Survey lapangan data harga tanah dilakukan untuk mengetahui nilai transaksi tanah yang terjadi di pasaran. Dalam survei hanya beberapa bidang saja yang menjadi sampel pada tiap zona, sesuai dengan syarat banyaknya sampel berbanding dengan luasan zona. Sampel yang dimaksud dalam survei ini adalah bidang-bidang tanah yang terdaftar atau tanah adat yang memberikan informasi harga penawaran atau transaksi bidang tanah tersebut pada kurun waktu 24 bulan terakhir untuk tanah non pertanian dan 48 bulan untuk bidang tanah pertanian. Diupayakan harga transaksi atau penawaran yang dimaksud adalah harga jual-beli. Apabila tidak ada harga jual beli (penawaran dan transaksi) dapat digunakan harga sewa tanah (*land rent*).

3. Koreksi Data Harga Tanah  
 Penghitungan nilai tanah dilakukan dengan mengoreksi data hasil survei lapangan dengan unsur-unsur penyesuaian yang ditetapkan sehingga didapat nilai tanah terkoreksi dalam satuan rupiah/m<sup>2</sup>. Terdapat beberapa koreksi harga tanah baik berdasarkan jenis data maupun waktu transaksinya, serta penyesuaian status hak tanah.
  - a. Penyeuaian Status Hak  
 HM : 0%  
 Tanah Non Sertifikat : 10-30%  
 HGB/HGU : 2-10%  
 Dengan arah penyesuaian positif (+)
  - b. Koreksi Data Transaksi  
 Koreksi Jenis data lapangan yang diberikan pada data hasil survei lapangan, yaitu :  
 Data transaksi = 0%  
 Data Penawaran = 10%
  - 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. Untuk penyesuaian waktu transaksi adalah rentang waktu transaksi atau pengambilan data penawaran. Secara umum rumus koreksi waktu transaksi adalah secara berikut :  
 Koreksi = (rentang waktu antara transaksi sampai waktu penilaian/365) x 10%
4. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah  
 Pembuatan Peta ZNT dibuat berdasarkan harga transaksi NIR dan NJOP sesuai dengan batas zona yang telah dibuat.
5. Penghitungan Jarak Bidang Tanah Terhadap Variabel dari *centroid* zona.
6. Penghitungan jarak dari sampel bidang tanah terhadap variabel-variabel yang telah ditentukan dengan menggunakan line pada aplikasi Arcgis
7. Perhitungan Statistik  
 Proses perhitungan statistik dilakukan dengan menggunakan *software SPSS 23*. dengan melakukan pengujian model untuk mendapatkan nilai hasil prediksi. Dalam penelitian ini dilakukan regresi linear berganda, uji t dan uji F.

#### IV. Hasil dan Pembahasan

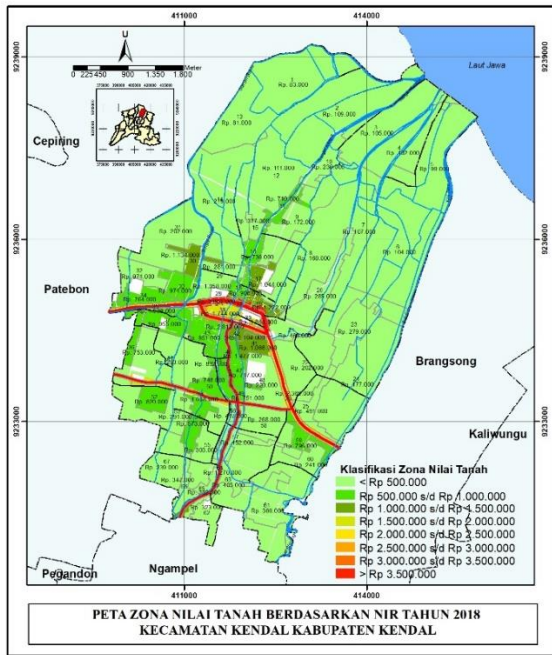
##### IV.1 Analisis Berdasarkan NIR

Pada tahun 2018 di Kecamatan Kendal NIR tertinggi terdapat pada zona 27 yaitu sebesar Rp. 3.864.000/ m<sup>2</sup> yang berada di Kelurahan Karang Sari, Kelurahan Pakauman, Kelurahan Patukangan, dan Kelurahan Pegulon. Zona ini memiliki harga yang cukup tinggi karena terletak pada jalan arteri primer yaitu sepanjang Jl. Raya Soekarno-Hatta dengan penggunaan lahan pemukiman. Zona 27 ini merupakan kawasan perdagangan dan jasa dengan banyak ruko-ruko serta fasilitas umum yang terus mengalami perkembangan pesat. Untuk NIR terendah terdapat pada zona 13 berada di Kelurahan Kalibuntu Wetan yaitu sebesar Rp. 81.000/ m<sup>2</sup> yang terletak pada jalan lokal sekunder dengan penggunaan lahan tegalan. Kawasan ini memiliki daya beli rendah karena berada persis di pinggir Sungai Buntu dan tanah di kawasan ini merupakan bekas tambak yang sudah tidak produktif. Harga NIR terendah dan tertinggi seluruh kelurahan ditunjukkan pada **Tabel 1**.

**Tabel 1** NIR Seluruh Kelurahan

Kelurahan	Zona	Tertinggi (Rp)	Terendah (Rp)	Rata-rata (Rp)
Balok	11, 12, 14, 15, 16	736.000	111.000	430.600
Bandengan	2, 9, 10, 11	710.000	109.000	305.250
Banyutowo	5, 6, 7, 22, 23, 24	279.000	99.000	161.333
Bugangin	32, 34, 35, 37, 44	1.939.000	202.000	830.600
Candiroto	60, 61, 62	366.000	241.000	310.000
Jetis	36, 44, 51	1.638.000	293.000	894.667
Jotang	53, 54, 55, 67	573.000	239.000	351.500
Kalibuntu Wetan	1, 13, 14, 45, 46, 50, 51, 56, 64	1.638.000	81.000	751.667
Karang Sari	3, 4, 7, 8, 9, 20, 21, 22, 26, 27	3.864.000	102.000	783.400
Kebondalem	26, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 51, 57, 58, 64	2.813.000	220.000	1.178.750
Ketapang	22, 24, 25, 26, 58, 59, 60	2.369.000	202.000	649.143
Langenharjo	30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 40, 43	2.813.000	202.000	1.096.333
Ngilir	8, 9, 16, 17, 18	1.044.000	168.000	605.200
Pakauman	18, 27, 28	3.864.000	906.000	1.942.667
Patukangan	8, 19, 20, 27	3.864.000	168.000	1.384.750
Pegulon	27, 38, 39, 40	3.864.000	1.744.000	2.571.000
Sijeruk	44, 50, 51, 53, 54, 55	1.638.000	291.000	641.000
Sukodono	55, 62, 64, 65, 66, 67	1.270.000	239.000	476.500
Terompo	56, 57, 60, 62, 63, 64	1.270.000	241.000	518.000
Tunggulrejo	52, 53	820.000	291.000	555.500

Peta zona nilai tanah Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal berdasarkan NIR dapat dilihat pada **Gambar 3**.



Gambar 3 Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan NIR

IV.2 Analisis Berdasarkan NJOP

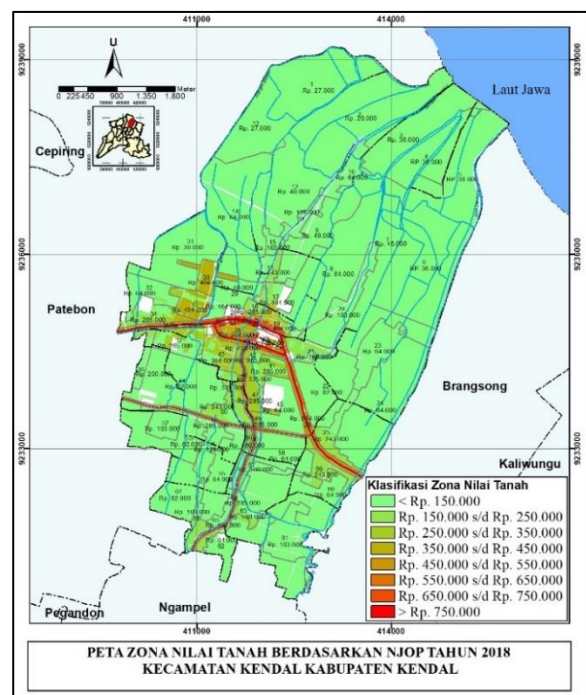
Dari sebaran NJOP yang ada, NJOP terendah terdapat pada zona 2 sebesar Rp. 20.000 yang berada di Kelurahan Bandengan. Zona ini memiliki nilai jual yang rendah karena berada pada wilayah penggunaan lahan tambak yang dekat dengan laut sehingga besar kemungkinan terjadi abrasi dan rentan akan terjadinya kenaikan permukaan air laut. Sedangkan NJOP tertinggi terdapat pada zona 27 yang sebagian besar merupakan kawasan perdagangan dan jasa serta kawasan perkantoran di sepanjang Jl. Raya Soekarno-Hatta. Zona ini berada dalam 4 kelurahan yakni Kelurahan Karang Sari, Kelurahan Pakauman, Kelurahan Patukangan, dan Kelurahan Pegulon. Zona ini memiliki NJOP sebesar Rp. 916.000, hal ini dipengaruhi karena zona 27 merupakan kawasan yang sangat strategis. Harga NJOP terendah dan tertinggi seluruh kelurahan ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2 NJOP Seluruh Kelurahan

Kelurahan	Zona	Tertinggi (Rp)	Terendah (Rp)	Rata-Rata (Rp)
Balok	11, 12, 14, 15, 16	243.000	48.000	117.200
Bandengan	2, 9, 10, 11	128.000	20.000	65.000
Banyutowo	5, 6, 7, 22, 23, 24	82.000	36.000	55.000
Bugangin	32, 34, 35, 37, 44	802.000	64.000	303.600
Candirotto	60, 61, 62	103.000	64.000	77.000
Jetis	36, 44, 51	285.000	82.000	189.000
Jotang	53, 54, 55, 67	128.000	64.000	89.000
Kalibuntu Wetan	1, 13, 14, 45, 46, 50, 51, 56, 64	335.000	27.000	195.667
Karang Sari	3, 4, 7, 8, 9, 20, 21, 22, 26, 27	916.000	36.000	210.700

Kebondalem	26, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 51, 57, 58, 64	702.000	64.000	304.083
Ketapang	22, 24, 25, 26, 58, 59, 60	614.000	64.000	196.286
Langenharjo	30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 40, 43	802.000	36.000	388.444
Ngilir	8, 9, 16, 17, 18	464.000	48.000	220.800
Pakauman	18, 27, 28	916.000	285.000	555.000
Patukangan	8, 19, 20, 27	916.000	64.000	386.750
Pegulon	27, 38, 39, 40	916.000	394.000	678.500
Sijeruk	44, 50, 51, 53, 54, 55	285.000	64.000	147.333
Sukodono	55, 62, 64, 65, 66, 67	285.000	64.000	116.833
Terompo	56, 57, 60, 62, 63, 64	285.000	64.000	148.833
Tunggulrejo	52, 53	103.000	82.000	92.500

Peta zona nilai tanah Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal berdasarkan NIR dapat dilihat pada Gambar 4.

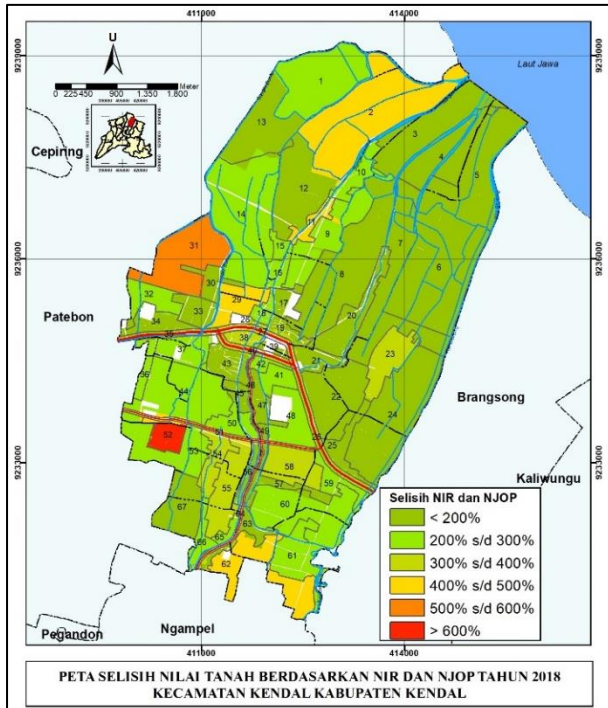


Gambar 4 Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan NJOP

IV.3 Analisis Perubahan Selisih Harga Transaksi dengan NJOP

Perubahan selisih harga tanah dengan harga NJOP terendah sebesar 102% pada zona 25 yang berada di Kelurahan Ketapang dengan wilayah penggunaan lahan berupa pemukiman. Untuk persentase tertinggi adalah

sebesar 696 % pada zona 52. Persentase ini berada di Kelurahan Tunggulrejo dengan penggunaan lahan pemukiman. Perubahan selisih harga tanah di zona ini cukup tinggi karena pada wilayah ini ada beberapa perumahan baru. Hasil peta selisih NIR dan NJOP ditunjukkan pada **Gambar 5**.



**Gambar 5** Peta Selisih NIR dan NJOP

**IV.4 Perhitungan Jarak Variabel**

Dari total titik *centroid* 67 sampel, diperoleh rata-rata jarak terhadap pasar adalah 1896,34 meter. Sementara jarak terjauh dari titik *centroid* terhadap pasar adalah 4021,3 meter pada zona 5 dan jarak terdekatnya adalah 89,24 meter pada zona 28.

Dari total titik *centroid* 67 sampel, diperoleh rata-rata jarak terhadap pusat kesehatan (Rumah Sakit Umum Daerah) adalah 1919,64 meter. Sementara jarak terjauh dari titik *centroid* terhadap pusat kesehatan (Rumah Sakit Umum Daerah) adalah 3914,45 meter pada zona 66 dan jarak terdekatnya adalah 154,28 meter pada zona 17.

Dari total titik *centroid* 67 sampel, diperoleh rata-rata jarak terhadap pusat pendidikan adalah 1619,96 meter. Sementara jarak terjauh dari titik *centroid* terhadap pusat pendidikan adalah 4879,11 meter pada zona 3 dan jarak terdekatnya adalah 140,29 meter pada zona 41.

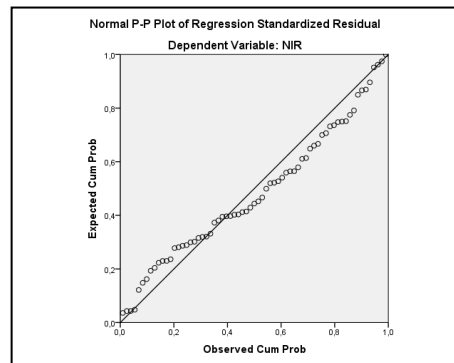
Dari total titik *centroid* 67 sampel, diperoleh rata-rata jarak terhadap Kantor Kabupaten adalah 1817,56 meter. Sementara jarak terjauh dari titik *centroid* terhadap Kantor Kabupaten adalah 3938,21 meter pada zona 1 dan jarak terdekatnya adalah 89,24 meter pada zona 28.

Dari total titik *centroid* 67 sampel, diperoleh rata-rata jarak terhadap lebar jalan adalah 5,48 meter. Sementara lebar jalan paling besar adalah 12 m dan paling kecil 4 meter.

Dari total titik *centroid* 67 sampel, diperoleh rata-rata jarak terhadap jalan arteri dan lokal adalah 861,17 meter. Sementara jarak terjauh dari titik *centroid* terhadap lebar jalan arteri dan lokal adalah 3814,54 meter pada zona 1 dan jarak terdekatnya adalah 0 meter pada zona .26, 27, 35, 40, 46, 51, 64.

**IV.5 Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Harga Pasar**

1. Uji Normalitas



**Gambar 6** Grafik Normal P-Plot

Pada **Gambar 6** grafik P-Plot terlihat bahwa terdapat sebagian plot mengikuti garis linier dan ada yang menjauhi garis linier, data menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis histogram menuju pola distribusi normal sehingga dapat disimpulkan bahwa residual berdistribusi normal. Maka asumsi normalitas terpenuhi secara visual.

**Tabel 3** Tabel Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		Unstandardized Residual
N		67
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	,0000000
	Std. Deviation	475294,4424
Most Extreme Differences	Absolute	,093
	Positive	,093
	Negative	-,077
Test Statistic		,093
Asymp. Sig. (2-tailed)		,200 <sup>c,d</sup>
a. Test distribution is Normal.		
b. Calculated from data.		
c. Lilliefors Significance Correction.		
d. This is a lower bound of the true significance.		

Dari **Tabel 3** ditunjukkan uji normalitas hasil penelitian, didapatkan nilai signifikansi sebesar 0,2 dimana  $\text{sig}(0,2) > \alpha(0,05)$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak yang berarti nilai residual berdistribusi normal.

2. Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas dilakukan untuk melihat adanya korelasi antar variabel independen pada model regresi. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel bebas. Asumsi multikolinearitas terpenuhi jika nilai

toleransi > 0,1 dan nilai VIF pada tabel *coefficients* < 10.

**Tabel 4** Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel	Toleransi	VIF	Ket
Jarak Pasar	0,118	8,450	TM
Jarak RSUD	0,124	8,058	TM
Jarak Sekolah	0,127	7,897	TM
Jarak Kantor Kabupaten	0,105	9.513	TM
Lebar Jalan	0,851	1,176	TM
Jarak Jalan	0,265	3,767	TM

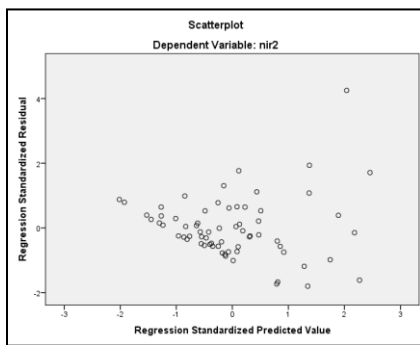
TM = Tidak Terjadi Multikolinearitas

Berdasarkan **Tabel 4** maka asumsi non-multikolinearitas semua terpenuhi untuk variabel bebas.

3. Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas adalah keadaan yang mana dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variansi dari residual pada suatu pengamatan dengan pengamatan yang lain. Model regresi yang baik adalah yang tidak terjadi heteroskedastisitas.

Asumsi non heteroskedastisitas ternuhi jika plot-plot pada grafik *\*sresid by \*zpred scatterlot* menyebar secara acak dan tidak membentuk pola. Berdasarkan **Gambar 7** diperoleh *output* dari uji heteroskedastisitas maka asumsi non heteroskedastisitas terpenuhi karena plot-plot menyebar secara acak dan tidak membentuk pola.



**Gambar 7** Uji Heteroskedastisitas

Hipotesis dalam perbandingan nilai signifikansi:

H<sub>0</sub> : Tidak ada gejala heteroskedastisitas.

H<sub>1</sub> : Ada gejala heteroskedastisitas.

Taraf Signifikansi:

α = 5%

4. Uji Autokorelasi

Model regresi yang baik adalah yang tidak terdapat autokorelasi. Metode pengujian autokorelasi dilakukan dengan uji Durbin-Watson.

Dasar pengambilan keputusan :

a.  $DU < DW < 4-DU$  maka H<sub>0</sub> diterima; tidak ada autokorelasi.

b.  $DW < DL$  atau  $DW > 4-DL$  maka H<sub>0</sub> ditolak; yang berarti terjadi autokorelasi.

c.  $DL < DW < DU$  atau  $4-DU < DW < 4-DL$  berarti tidak ada kesimpulan yang pasti.

Nilai DU dan DL dapat diperoleh dengan tabel statistik Durbin Watson. Dengan n=67 dan k=6 maka didapatkan nilai DU=1,8036 dan DL=1,4160 sehingga nilai 4-DU = 7,2144 dan 4-DL = 5,667.

**Tabel 5** Uji Autokorelasi

Model Summary <sup>b</sup>										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				Durbin-Watson	
					R Square Change	F Change	df1	df2		Signifikansi F Change
1	.734 <sup>a</sup>	0,539	0,493	498492,878	0,539	11,69	6	60	0	1,849

a. Predictors: (Constant), Jrk\_jln, rsud, lebar\_jln, sekolah, pasar, kantor\_kab

b. Dependent Variable: NIR

Dapat diketahui dari **Tabel 5** *model summary* bahwa nilai Durbin-Watson sebesar 1,849. Nilai DW berada pada selang  $DU < DW < 4-DU$  yaitu  $1,8036 < 1,849 < 7,2144$  maka dapat disimpulkan bahwa H<sub>0</sub> diterima yang berarti tidak terjadi autokorelasi.

5. Analisis Uji F

Uji F dikenal dengan Uji serentak atau uji Model/ Uji Anova, yaitu untuk melihat pengaruh semua variabel bebasnya secara bersama-sama terhadap variabel terikatnya.

a. Hipotesis :

H<sub>0</sub>: Semua variabel independen secara simultan tidak berpengaruh terhadap variabel dependen (Model tidak cocok)

H<sub>1</sub>: Semua variabel independen secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen (Model cocok)

b. Taraf Signifikansi:

α = 5%

c. Daerah Kritis:

H<sub>0</sub> ditolak jika  $F_{statistics} > F_{(0,05;k;n-k-1)}$  atau  $sig < \alpha$

**Tabel 6** Tabel ANOVA

ANOVA <sup>a</sup>						
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	
1	Regression	1,743E+13	6	2,905E+12	11,690	.000 <sup>b</sup>
	Residual	1,491E+13	60	2,485E+11		
	Total	3,234E+13	66			

a. Dependent Variable: NIR

b. Predictors: (Constant), Jrk\_jln, rsud, lebar\_jln, sekolah, pasar, kantor\_kab

Berdasarkan **Tabel 6** dapat dilihat bahwa nilai F hitung lebih besar daripada nilai F tabel yaitu  $F_{hitung} = 11,690 > F_{(0,05;6;60)} = 2,25$  dengan tingkat signifikan  $\alpha = 0,05$  yaitu 0,000 maka H<sub>0</sub> ditolak yang artinya variabel bebas benar berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

6. Analisis Uji T

Uji T dilakukan untuk menguji bagaimana pengaruh masing-masing variabel bebas secara sendiri-sendiri terhadap variabel terikatnya. Untuk



melihat apakah suatu variabel bebas memiliki pengaruh yang signifikan / tidak dapat dilihat dari nilai t atau dari signifikansinya.

Hipotesis dalam perbandingan nilai signifikansi adalah :

- a. Probabilitas (sig) > 0,05 maka H<sub>0</sub> diterima dan H<sub>1</sub> ditolak.
- b. Probabilitas (sig) < 0,05 maka H<sub>0</sub> ditolak dan H<sub>1</sub> diterima.

**Tabel 7 Hasil Uji T**

Model	Coefficients <sup>a</sup>									
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficient s	t	Sig.	Correlations			Collinearity Statistics	
	B	Std. Error				Beta	Zero-order	Partial	Part	Tolerance
(Constant)	758209,897	210726,088		3,598	0,001					
pasar	-326,056	170,122	-0,488	-1,917	0,06	-0,545	-0,24	-0,17	0,118	8,45
rsud	27,162	181,19	0,037	0,15	0,881	-0,448	0,019	0,013	0,124	8,058
sekolah2	291,55	147,486	0,487	1,977	0,053	-0,506	0,247	0,173	0,127	7,897
lab	-316,17	188,706	-0,453	-1,675	0,099	-0,579	-0,211	-0,15	0,105	9,513
lbr_jln	121369,502	26736,638	0,431	4,539	0	0,517	0,506	0,398	0,851	1,176
jr_k_jln	-66,541	109,556	-0,103	-0,607	0,546	-0,491	-0,078	-0,05	0,265	3,767

a. Dependent Variable: nir2

**Tabel 7** menunjukkan bahwa nilai sig dan t masing-masing variabel pada tabel *coefficients*. H<sub>0</sub> ditolak jika |t-hitung| > t-tabel (t(α/2, n-k-1)) atau sig < α

**Tabel 8 Tabel Keputusan**

Model	t-statistics	t tabel (2,5%;60)	prob	α	Keputusan
Constant	3,598	2,0003	0,001	0,05	H0 diterima
Jarak Pasar	-1,917		0,06		H0 diterima
Jarak RSUD	0,15		0,881		H0 diterima
Jarak Sekolah	1,977		0,053		H0 diterima
Jarak Kantor Kabupaten	-1,675		0,099		H0 diterima
Lebar Jalan	4,539		0,06		H0 ditolak
Jarak Jalan	-0,607		0,546		H0 diterima

Berdasarkan **Tabel 8** dapat dilihat bahwa variabel Jarak Pasar, RSUD, Kantor Kabupaten, Jarak Sekolah dan Jarak Jalan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel NIR. Sedangkan variabel Lebar Jalan berpengaruh signifikan terhadap NIR.

7. Model Regresi Linier Berganda

Karena variabel Lebar Jalan Lokal berpengaruh signifikan terhadap variabel NIR. Sedangkan variabel Jarak Pasar, RSUD, Kantor Kabupaten, Jarak Sekolah dan Jarak Jalan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel NIR, maka model liniernya adalah sebagai berikut.

$$Y = a + b_1X_n + e$$

Keterangan :

Y : Variabel Terikat

a dan b : Konstanta

X<sub>n</sub> : Variabel Bebas

e : Std Error

Sehingga model regresi linier berganda yang dihasilkan yaitu :

$$NIR = a + b_5 X_5 + e$$

$$NIR = 758210,570 + (121369,499 (lbr\_jln)) + 210726,060$$

\*variabel yang tidak signifikan tidak dimasukkan dalam model linier

8. Korelasi Parsial

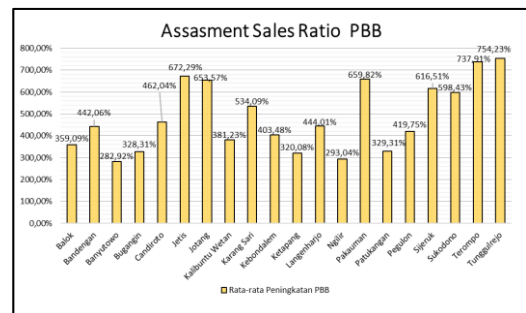
Nilai korelasi (r) berkisar antara 1 sampai -1, nilai semakin mendekati 1 atau -1 berarti hubungan antara dua variabel semakin kuat, sebaliknya nilai mendekati 0 berarti hubungan antara dua variabel semakin lemah. Nilai positif menunjukkan hubungan searah (X naik maka Y naik) dan nilai negatif menunjukkan hubungan terbalik (X naik maka Y turun). Berdasarkan **Tabel 9** dapat dilihat bahwa seluruh variabel bebas secara parsial memiliki tingkat korelasi sedang terhadap variabel terikatnya. Variabel jarak pasar, RSUD, kantor kabupaten, jarak sekolah dan jarak jalan memiliki korelasi negatif yang berarti semakin jauh jarak bidang tanah terhadap variabel-variabel tersebut maka semakin murah harga tanah tersebut. Sementara variabel lainnya yaitu lebar jalan memiliki korelasi positif yang berarti semakin lebar jalan yang berada di dekat suatu bidang tanah maka semakin tinggi harga tanah tersebut.

**Tabel 9 Tabel Korelasi Parsial**

Variabel	Korelasi Zeroorder	Tingkat korelasi
Jarak Pasar	-,545	Sedang
Jarak RSUD	-,448	Sedang
Jarak Sekolah	-,506	Sedang
Jarak Kantor Kabupaten	-,579	Sedang
Lebar Jalan	,517	Sedang
Jarak Jalan	-,491	Sedang

IV.6 Analisis Perbandingan Nilai Tanah Untuk Keperluan PBB-P2

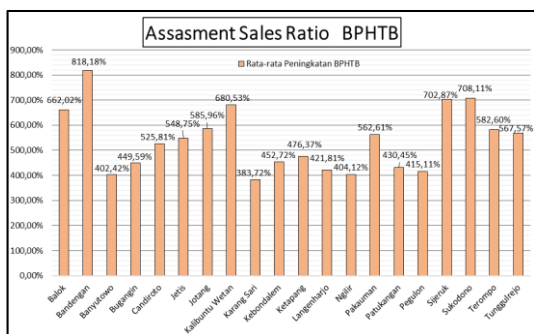
Berdasarkan **Gambar 8** dapat dianalisis bahwa nilai *Assasment Sales Ratio* yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) yang mengalami peningkatan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Tunggulrejo sebesar 754,23% dan persentase peningkatan nilai pajak terendah adalah Kelurahan Banyutowo sebesar 282,92%. Rata-rata peningkatan pajak dari pemungutan PBB-P2 adalah sebesar 484,61%.



**Gambar 8** Grafik Presentase Peningkatan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) Tahun 2018

**IV.7 Analisis Perbandingan Nilai Tanah Untuk Keperluan BPHTB**

Berdasarkan Gambar 9 dapat dianalisis bahwa nilai *Assasment Sales Ratio* yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) yang mengalami peningkatan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Bandengan sebesar 818,18% dan persentase peningkatan nilai pajak terendah adalah Kelurahan Karang Sari sebesar 383,72%. Rata-rata peningkatan pajak dari pemungutan BPHTB adalah sebesar 539,07%.



**Gambar 9** Grafik Presentase Peningkatan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) Tahun 2018

Dari keseluruhan sampel perhitungan *Assasment Sales Ratio* berdasarkan peningkatan pendapatan dari PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) rata-rata peningkatan PAD (Pendapatan Asli Daerah) yang dapat oleh Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal sebesar 511,84% .

**V. Penutup**

**V.1 Kesimpulan**

Pada bagian akhir dari laporan tugas akhir ini, diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari penelitian yang dilakukan di 20 Kelurahan di Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal diperoleh data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah dengan nilai terendah sebesar Rp. 20.000 per m<sup>2</sup> dan nilai tertinggi sebesar Rp. 916.000 per m<sup>2</sup>. Berdasarkan survei transaksi harga tanah (NIR) dengan nilai terendah sebesar Rp. 81.000 per m<sup>2</sup> dan nilai tertinggi sebesar Rp. 3.864.000 per m<sup>2</sup>. Selisih NIR dengan NJOP terbesar berada di zona 52 yaitu sebesar 696%, sedangkan terendah berada pada zona 25 yaitu sebesar 102%.
2. Dari penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa faktor aksesibilitas mempengaruhi harga nilai tanah. Variabel seperti jarak pasar, rsud, kantor kabupaten, jarak sekolah dan jarak jalan memiliki korelasi negatif yang berarti adalah semakin jauh jarak bidang tanah terhadap variabel-variabel tersebut maka semakin murah harga tanah tersebut. Sementara variabel lainnya yaitu lebar jalan memiliki korelasi positif yang berarti semakin lebar jalan yang berada di dekat suatu bidang tanah maka

semakin tinggi harga tanah tersebut. Dari hasil *Adjusted R Square* adalah sebesar 0.493 atau 49,3% pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat.

3. Dari penelitian yang dilakukan di Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal dapat disimpulkan bahwa terdapat potensi peningkatan PAD (Pendapatan Asli Daerah) berdasarkan perbandingan antara NIR dan NJOP sebesar 511,84%.

**V.2 Saran**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran yang diberikan untuk keperluan penelitian selanjutnya yaitu:

1. Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan kerapatan sampel yang lebih dekat lagi agar lebih mencerminkan harga tanah di lapangan.
2. Dilakukan penambahan atau mencari variabel bebas yang sesuai dengan daerah yang akan di kaji agar untuk mendapatkan hasil yang lebih baik.
3. Dari besarnya *Assasment Sales Ratio* dalam perhitungan selisih nilai pajak berdasarkan ZNT NIR dan ZNT NJOP perlu dipertimbangkan kembali besarnya nilai NJOP sebagai dasar penarikan pajak yang seharusnya mencerminkan nilai pasar.

**Daftar Pustaka**

Lazirosa, Presyilia, 2002. Studi Kajian Nilai Lahan. Universitas Kristen Petra, Surabaya.  
 Luky, 1997. Survey dan Pemetaan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Tanah.  
 Miro, F. 2004. *Perencanaan Transportasi*. Erlangga. Jakarta.  
 Purnamasari, G.D.2011. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.  
 Supriyanto, H. 2011. Penilaian Properti (Tujuan PBB). Jakarta: Indeks.  
 Tarigan, R. 2005. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Bumi Aksara, Jakarta.  
 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.  
 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.