

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH DENGAN PENDEKATAN
PENILAIAN MASSAL UNTUK MENINGKATKAN POTENSI PAD
(PENDAPATAN ASLI DAERAH) KHUSUSNYA PBB DAN BPHTB
(Studi Kasus Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta)**

Rizki Budi K, Sutomo Kahar ,Sawitri Subiyanto^{*)}

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto SH, Tembalang Semarang Telp. (024) 76480785, 76480788
e-mail : geodesi@undip.ac.id

ABSTRAK

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama. Bersamaan dengan terbitnya undang undang No.28 Tahun 2009 aturan mengenai penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan PPh atas tanah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Maka dari itu perlu dianalisis penilaian tanah untuk membentuk peta ZNT yang dapat digunakan 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) yang di overlay dengan Peta Tata Guna Lahan, Peta Administrasi Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dan Peta Blok PBB tahun 2013 dan dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Data harga tanah yang dihitung adalah data harga tanah murni dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkan dan penyesuaian sesuai karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah. Dalam penelitian ini pengolahan data menggunakan software ArcGIS 10.0 dan Microsoft Office 2010.

Hasil Penelitian menunjukkan terdapat 33 Zona Nilai Tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Tanah dan 65 Zona Nilai Tanah berdasarkan Survey Transaksi Harga Tanah. Sedangkan dari analisis peningkatan pendapatan rata-rata besarnya peningkatan pendapatan daerah berdasarkan perbandingan antara harga transaksi dan nilai NJOP adalah 312,17%.

Kata Kunci : Zona Nilai Tanah (ZNT), Metode Penilaian Tanah, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), PPh (Pajak Penghasilan) atas tanah.

ABSTRACT

Land Value Zone is defined as an area that describes the relative value of the same set of land parcels. Publication of the law No.28 Year 2009 on Land and Building Tax (PBB), Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) and Tax of Income Land Acquisition Value (PPh) manage by local region. Seeing that regulation, it's well to review land value for mapping the land value zone that can be used for basic tax revenue determination to increase local revenue taxation.

On the research land value mapped by mass assessment using sales comparative assessment that overlay with map of land use, administration Banjarsari, Surakarta and map of field 2013 that comparison between Tax Object Sales Value (NJOP). The computation of land value is pure without building value and correction by household economy research area. On the research processing data using ArcGIS 10.0 and Microsoft Office 2010.

The result on the research show 33 land value zone by Tax Object Sales Value (NJOP) and 64 zone by land value transaction survey. As for from analysis local revenue taxation the average number of appreciation is 312,17%.

Keyword : Land Value Zone, Land Value Method, Land and Building Tax, Tax on Acquisition of Land and Building and Tax of Income Land Acquisition Value

^{*)} Penulis Penanggung Jawab

I. Pendahuluan

Berdasarkan Perda Kota Surakarta No. 04 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah perlu diwujudkan informasi nilai tanah, properti, ekonomi, kawasan, serta total aset pertanahan sebagai rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar - besar kemakmuran. Salah satu perwujudannya adalah Peta ZNT (Zona Nilai Tanah). Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat *imaginer* ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Dari latar belakang tersebut diuraikan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana zonasi nilai tanah kecamatan Banjarsari, kota Surakarta pada tahun 2014.
2. Berapa presentase peningkatan potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) khususnya PBB dan Pajak Jual Beli Tanah (BPHTB dan PPh) Kecamatan Banjarsari, kota Surakarta yang dapat digali berdasarkan peta ZNT hasil penelitian.

Dengan ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

1. Bidang Kajian PAD (Pendapatan Asli Daerah) yang digunakan hanya (Pajak Bumi dan Bangunan) PBB, (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) BPHTB dan (PPh) Pajak Penghasilan Atas Tanah.
2. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang dimaksud adalah pajak tahunan yang dihitung dari nilai kepemilikan tanah dan bangunan pada daerah penelitian dengan perhitungan nilai bangunan yang dianggap tetap.
3. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan PPh yang dimaksud adalah pajak dari perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi peralihan kepemilikan tanah dengan perhitungan nilai bangunan yang dianggap tetap.
4. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan *property* dan karakteristik khusus dari objek pajak tersebut.
5. Data harga tanah yang dihitung adalah data harga tanah murni dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkan.
6. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan (*Sales Comparative*) dari data transaksi transaksi tanah jual beli daerah penelitian hasil survei lapangan dalam kurun waktu Januari 2013 sampai dengan Agustus 2014.
7. Faktor penentu nilai tanah yang digunakan hanya faktor lokasi dan aksesibilitas, yaitu jarak terhadap jalan utama kota serta penggunaan lahan daerah penelitian.

II. Studi Pustaka

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). Dalam penilaian tanah dikenal 3 metode penilaian, yaitu :

- a. Metode pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*) yang merupakan pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai (*subject peoperty*) dengan properti-properti pembanding (*comparable properties*) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Secara umum persamaan pendekatan perbandingan penjualan dapat ditulis sebagai berikut :

$$MV = Sc + ADJc \dots\dots\dots (2.1)$$

Yang dapat diturunkan menjadi :

$$MV = Sc + (k\% \times Sc) \dots\dots\dots (2.2)$$

$$\text{Dimana } K\% = \text{adj1} + \text{adj2} \dots + \text{adjN} \dots\dots\dots (2.3)$$

Keterangan :

MV : Perkiraan nilai pasar (*market value estimate*)

Sc : Harga penjualan property pembanding (*sale price of subject property*)

ADJc : Total penyesuaian elemen perbandingan antara *property* pembanding dan *property* yang dinilai.

K% : Komulatif penyesuaian

adj1 + adj2 + adj3...+adjN : penyesuaian ke-1 sampai penyesuaian ke-N

- b. Metode pendekatan biaya (*cost approach*)
- c. Metode pendekatan pendapatan (*income approach*)

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak untuk setiap wilayah penilaian (kelurahan), sedangkan jumlah tenaga penilaian dan waktu pelaksanaan penilaian yang sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu penilaian massal yang diterapkan bagi objek standar dan penilaian secara individual ditetapkan untuk objek pajak nonstandard dan objek khusus.

Setelah melakukan penilain dilakukan analisis nilai pasar untuk mendapatkan nilai pasar dari datatransaksi.Semua data transaksi dan penawaran ditetapkan pada tanggal penilaiantertentu, selanjutnya dilakukan koreksi jenis dan koreksi waktu transaksi datajual beli untuk mendapatkan harga estimasi nilai pasar wajar mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999.

- a. Penyesuaian Status Hak
 - HM : 0 % Non Sertifikat : 10 – 30 %
 - HGB/HGU : 2 – 10 % Dengan arah penyesuaian positif (+)
- b. Koreksi Nilai Jenis Data Transaksi
 - $HK = HT + \{(\%K) \times HT\}$ (2.4)
- c. Koreksi Waktu Transaksi
 - $HK = HT + \{(n-m) \times 10\% \times HT\}$ (2.5)

Keterangan :

- HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)
- HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)
- %K : presentase koreksi (Penawaran = 10% ; Transaksi = 0%) untuk penyesuaian
- n : tanggal penilaian
- m : waktu transaksi

Untuk mendapatkan harga zona maka setelah didapatkan nilai tanah yang telah dikoreksi dilakukan perhitungan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) yang merupakan harga rata-rata dari zona tersebut dengan syarat NIR tiap zona memiliki standar deviasi kurang dari 30%. Kemudian dihitung nilai pajak baru dengan rumus sebagai berikut :

$$PBB = 0,5\% \times \% NJKP \times NJKP$$
 (2.6)

$$BPHTB = 5\% \times ((NJOP \times Luas Tanah) - NPOPTKP)$$
 (2.7)

$$PPh = 5\% \times ((NJOP \times Luas Tanah))$$
 (2.8)

Keterangan :

- NJKP : Nilai Jual Kena Pajak
- NJOP : Nilai Jual Objek Pajak
- NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

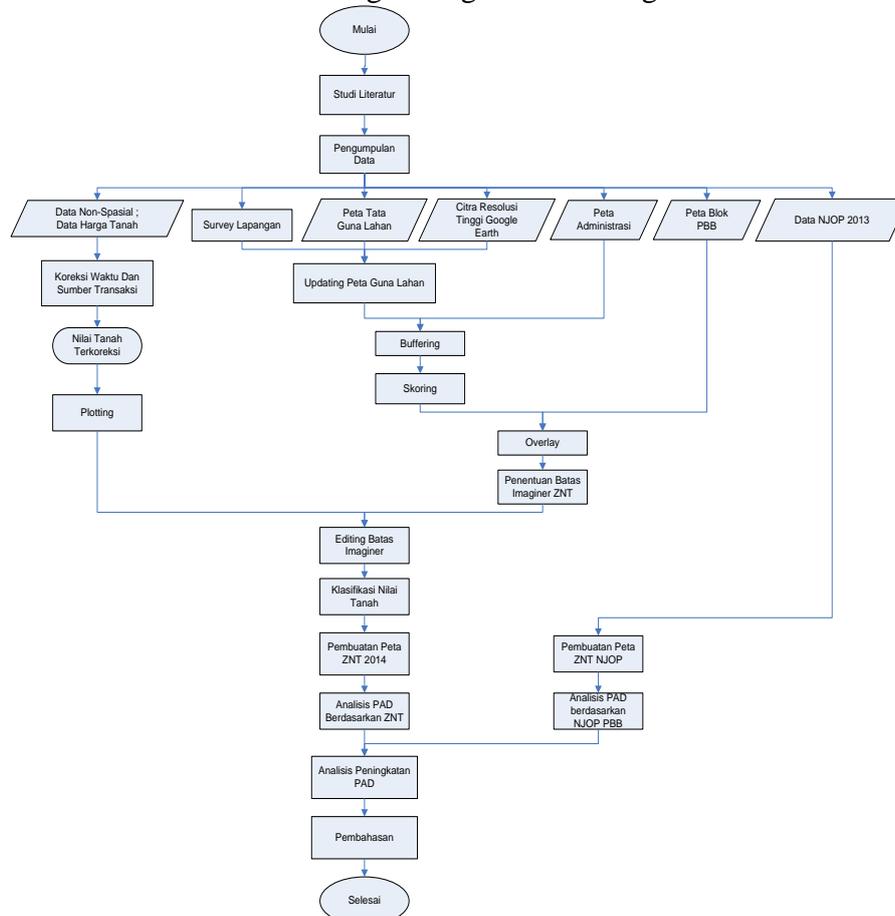
III. Metodologi Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua tipe data yaitu:

- 1. Data Spasial
 - a. Peta Administrasi Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta tahun 2013 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Surakarta
 - b. Peta Guna Lahan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta tahun 2013 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Surakarta
 - c. Citra Resolusi Tinggi dari *Google Earth* dengan perekaman 13 September 2013 yang digunakan sebagai acuan *updating* Peta Guna Lahan

- d. Sample Peta Zona Nilai Tanah skala 1 : 10.000 Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta tahun 2013 dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta
 - e. Peta Blok PBB Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta tahun 2013 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Surakarta
 - 2. Data Non-Spasial
 - a. Januari 2013 sampai dengan Agustus 2014 dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta serta dari hasil survei lapangan tahun 2014
 - b. Data NJOP tanah Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta tahun 2014 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)
- Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu *hardware* dan *software*:
1. Perangkat keras (*Hardware*)
 - a. GPS *Handheld*, *Garmin x86*
 - b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :
 - 1) Merek Laptop : *MacBook Pro*
 - 2) Sistem Operasi : *Microsoft Windows 7 Ultimate*
 - 3) *Processor* : *Intel® Core (TM) i7-3520M CPU 2.90 GHz*
 - 4) RAM : *8.00 GB*
 - 5) Hardisk : *350 GB*
 - c. Printer *Canon MP237Series* dalam pencetakan laporan
 2. Perangkat lunak (*Software*)
 - a. *MicrosoftOffice (Ms. Word, Ms. Excel 2010)*
 - b. *ArcGis 10.0*

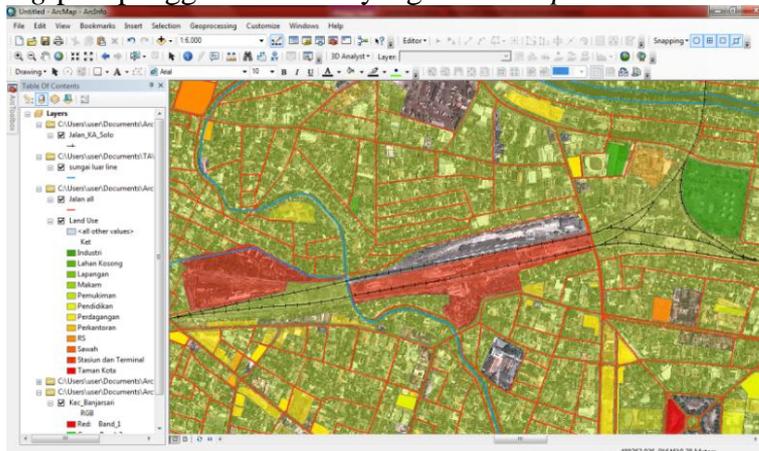
Penelitian ini dilaksanakan dengan diagram alir sebagai berikut :



Garis besar pelaksanaan penelitian :

1. Pembuatan Batas Awal ZNT

Pembuatan batas awal ZNT dilakukang dengan caraskoring hasil *buffer* jaringan jalan utama serta *skoring* peta penggunaan lahan yang telah di-update.



Gambar 3.1.Peta Tata Guna Lahan Updating Citra

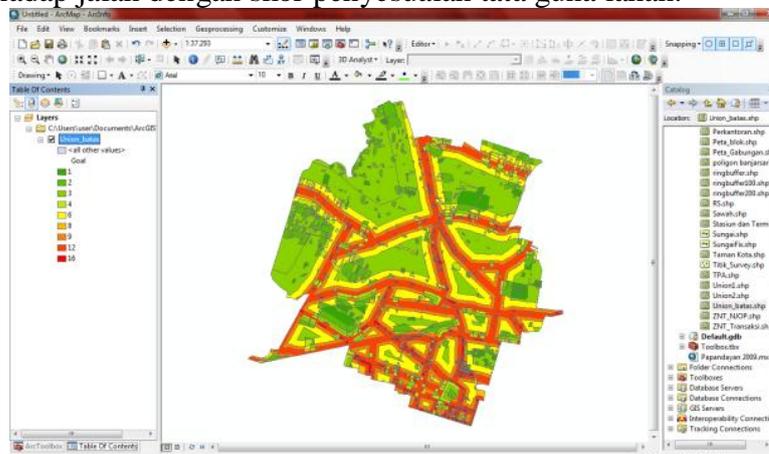
Tabel 3.1.Skoring Penyesuaian Jarak Lokasi Terhadap Jalan

No	Jarak Terhadap Jalan (m)	Skoring
1	> 50	4
2	50 – 100	3
3	100 – 200	2
4	200 <	1

Tabel 3.2.Skoring Penyesuaian Tata Guna Lahan

No	Penggunaan Lahan	Skoring
1	Taman Kota	1
2	Stasiun dan Terminal	1
3	Rumah Sakit	1
4	Perkantoran	1
5	Pendidikan	1
6	Makam	1
7	Lapangan	1
8	Industri	1
9	Lahan Kosong	2
10	Sawah	2
11	Pemukiman	3
12	Perdagangan	4

Setelah tiap klasifikasi memiliki skor masing-masing peta administrasi dan tata guna lahan di *overlay union* dan dilakukan perhitungan skoring final, yaitu perkalian skor penyesuaian jarak lokasi terhadap jalan dengan skor penyesuaian tata guna lahan.



Gambar 3.1.Hasil Pembuatan Batas ZNT

2. Perhitungan Nilai Tanah

Setelah dilakukan survei lapangan menggunakan metode penilaian massal data lapangan tersebut dihitung koreksi data harga tanah yang diberikan untuk mendapatkan penyesuaian harga tanah dengan besar penyesuaian sesuai dengan karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah.

a. Penyesuaian Status Hak

HM : 0 % 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 survey lapangan, berupa :

Data transaksi : koreksi = 0%

Data penawaran : koreksi = - 10%

Contoh : Harga tanah Rp 825.180.000 merupakan harga transaksi, maka besarnya koreksi data harga tanah adalah $Rp\ 825.180.000 \times 0\% = 0\%$

c. Koreksi Waktu Transaksi

Koreksi waktu transaksi dilakukan atas pertimbangan terjadinya inflasi harga tanah tiap waktunya. Data inflasi 10% per tahun dijadikan patokan tiap tahun.

Koreksi waktu = $(n-m)/365 \times 10\%$

Contoh : Tanggal transaksi 28 Mei 2013, waktu penilaian adalah 1 Agustus 2014. Maka

$$\text{besarnya koreksi waktu adalah } \frac{(2014,8,1 - 2013,5,28)}{365} \times 10\% = 11,78\%$$

Setelah didapat besarnya presentase koreksi waktu transaksi dihitung penyesuaian harga tanah berdasarkan penyesuaian.

Contoh : Harga Tanah adalah Rp 825.180.000, presentase koreksi waktu adalah 11,78%.

Maka besarnya Harga tanah Terkoreksi adalah :

$$\begin{aligned} \text{Harga Tanah Terkoreksi} &= Rp\ 825.180.000 + (Rp\ 825.180.000 \times 11,78\%) \\ &= Rp\ 922.392.986 \end{aligned}$$

d. Harga Tanah per Meter Persegi

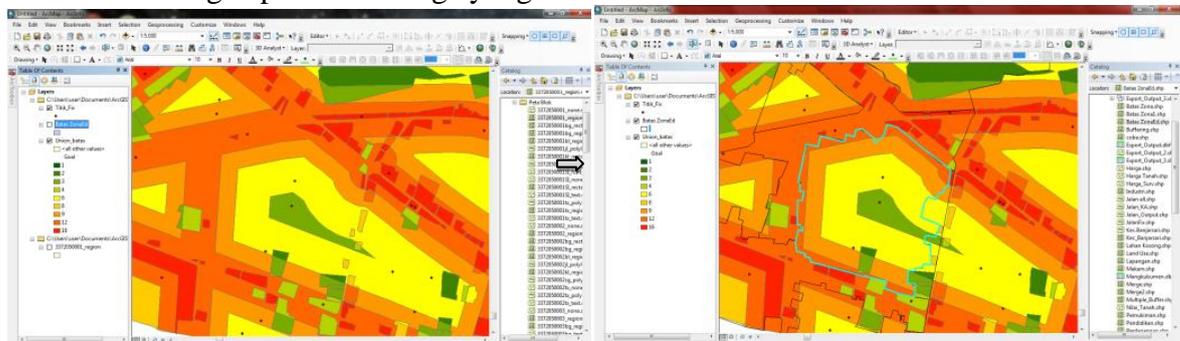
Setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi dapat dihitung nilai tanah per meter persegi dengan membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah pada saat transaksi.

Contoh : Harga Tanah Terkoreksi adalah Rp 922.392.986, luas tanah 242,7 m². Maka besarnya Harga pada saat penilaian adalah :

$$\text{Harga Tanah per M}^2 = \frac{Rp\ 922.392.986}{242,7\ m^2} = Rp\ 3.800.548 / m^2$$

3. Editing Batas

Editing batas dimaksudkan untuk merapikan batas zona yang sebelumnya terbentuk yang disesuaikan dengan perkiraan harga yang relatif sama.



Gambar 3.2. Hasil Editing Batas

4. Perhitungan NIR

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) adalah nilai pasar wajar rerata yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu ZNT. Setelah didapat nilai NIR dihitung besarnya standar deviasi nilai tanah tiap zona dengan standar deviasi yang dapat diterima kurang dari 30%.

Tabel 3.3. Contoh Perhitungan NIR

Nilai Tanah	Nir	Pembulatan	St. Deviasi
6172151	6254825	6255000	7,66%
6323836			
6843699			
5679616			

5. Pembuatan Peta ZNT

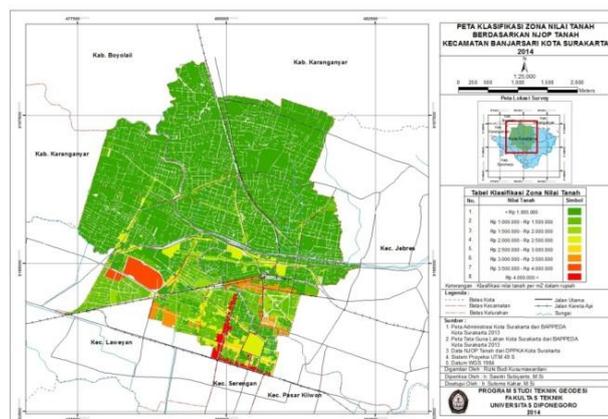
Dalam pembuatan peta ZNT plotting Nilai Zona Tanah NIR peta sesuai dengan batas yang telah dibuat dan Nilai Zona Tanah NJOP sesuai dengan Nilai NJOP yang diketahui dari tiap bidangnya.

IV. Hasil dan Pembahasan

1. Zonasi Nilai Tanah berdasarkan NJOP dan Harga Transaksi

Tabel 3.4. Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan Harga NJOP

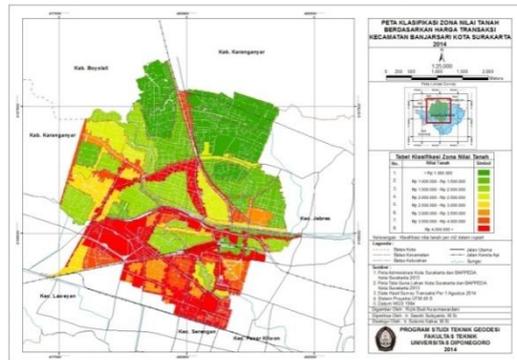
No Zona	Range Harga (Rp.)	Nilai Tanah (Rp.)
1	> Rp 1,000,000	Rp 285,000
2		Rp 335,000
3		Rp 394,000
4		Rp 464,000
5		Rp 537,000
6		Rp 573,000
7		Rp 614,000
8		Rp 702,000
9		Rp 802,000
10		Rp 914,000
11		Rp 916,000
12	Rp 1,000,000 s.d Rp 1,500,000	Rp 1,032,000
13		Rp 1,032,200
14		Rp 1,147,000
15		Rp 1,274,000
16		Rp 1,416,000
17	Rp 1,500,000 s.d Rp 2,000,000	Rp 1,537,000
18		Rp 1,573,000
19		Rp 1,722,000
20		Rp 1,802,000
21		Rp 1,862,000
22	Rp 2,000,000 s.d Rp 2,500,000	Rp 2,013,000
23		Rp 2,176,000
24		Rp 2,352,000
25		Rp 2,508,000
26	Rp 2,500,000 s.d 3.000.000	Rp 2,779,000
27		Rp 2,925,000
28	Rp 3,000,000 s.d Rp 3,500,000	Rp 3,100,000
29		Rp 3,375,000
30		Rp 3,745,000
31	Rp 4,000,000 <	Rp 5,095,000
32		Rp 5,625,000
33		Rp 9,645,000



Gambar 3.3. Klasifikasi ZNT Berdasarkan Harga NJOP

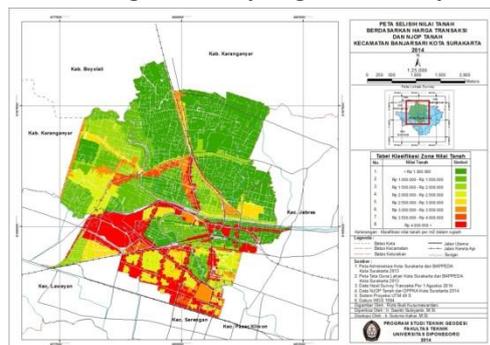
Tabel 3.5 Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan Harga Transaksi

No Zona	Range Harga (Rp.)	Nilai Tanah (Rp.)	St. Deviasi (%)	No Zona	Range Harga (Rp.)	Nilai Tanah (Rp.)	St. Deviasi (%)
1	> 1.000.000	828.000	17,48	33	3.000.000 s.d	3.448.000	16,13
2		872.000	10,15	34	3.500.000	3.564.000	08,58
3		918.000	14,48	35		3.685.000	10,50
4		998.000	20,65	36		3.742.000	04,07
5	1.000.000 s,d 1.500.000	1.189.000	20,17	37		3.780.000	02,71
6		1.281.000	10,44	38		3.808.000	06,01
7		1.350.000	11,66	39		3.860.000	07,23
8		1.372.000	03,71	40		3.982.000	05,17
9		1.470.000	03,53	41	4.000.000 <	4.237.000	10,36
10	1.500.000 s,d 2.000.000	1.578.000	17,03	42		4.406.000	03,54
11		1.628.000	13,39	43		4.482.000	03,44
12		1.689.000	09,71	44		4.746.000	00,96
13		1.762.000	00,41	45		4.936.000	06,46
14		1.800.000	04,33	46		4.982.000	04,54
15		1.824.000	05,01	47		5.123.000	15,80
16		1.931.000	06,28	48		5.360.000	03,66
17	2.000.000 s,d 2.500.000	2.098.000	10,39	49	4.000.000 <	5.400.000	10,16
18		2.183.000	04,23	50		5.675.000	12,19
19		2.230.000	06,01	51		5.807.000	06,06
20		2.286.000	10,27	52		5.914.000	04,31
21		2.311.000	02,04	53		6.255.000	07,66
22		2.354.000	08,31	54		6.454.000	11,96
23		2.393.000	09,62	55		6.792.000	06,84
24	2.500.000 s,d 3.000.000	2.584.000	00,64	56		6.992.000	07,02
25		2.639.000	00,87	57		7.637.000	02,05
26		2.754.000	04,75	58		8.122.000	14,70
27		2.822.000	15,02	59		8.988.000	01,07
28		2.863.000	06,02	60		9.369.000	01,04
29		2.906.000	08,04	61		10.166.000	14,95
30	3.000.000 s,d 3.500.000	3.079.000	17,64	62		13.347.000	04,89
31		3.302.000	08,72	63		18.856.000	00,77
32		3.408.000	07,83	64	21.885.000	09,36	
					65	46.636.000	02,00



Gambar3.4. Klasifikasi ZNT Berdasarkan Harga Transaksi

Berdasarkan Nilai NJOP Tanah Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta terpetakan 33 zona nilai tanah seperti pada tabel 3.4 dapat dilihat pula bahwa nilai tanah berdasarkan NJOP terendah adalah sebesar Rp 285.000 dengan total bidang sebanyak 25 bidang. Nilai tanah ini didominasi oleh Kelurahan Kadipiro dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah pemukiman (perkampungan) dan sawah. Sedangkan berdasarkan Perhitungan Harga Transaksi (NIR)terdapat 65 zona dengan nilai tanah terendah di Kecamatan Banjarsari adalah sebesar Rp 828.000 dengan total bidang sebanyak 2721 bidang. Letak nilai tanah berada pada kelurahan Kadipiro yang didominasi oleh karakteristik penggunaan lahan pemukiman (perkampungan) dan pemakaman. Sedangkan Untuk nilai tanah berdasarkan NJOP yang tertinggi adalah sebesar Rp 9.645.000 dengan total bidang yang terletak di Kelurahan Timuran dan Keprabon khususnya sepanjang Jl. Slamet Riyadi yang merupakan jalan utama kota Surakarta dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan. Sama halnya dengan nilai berdasarkan NJOP, nilai berdasarkan NIR yang tertinggi juga berada di Kelurahan Timuran dan Keprabon khususnya sepanjang Jl. Slamet Riyadi namun dengan nilai yang berbeda, yaitu sebesar Rp 46.636.000.



Gambar3.5. Selisih ZNT Berdasarkan NJOP dan Harga Transaksi

2. Analisis Peningkatan Pendapatan Daerah

Dari nilai perbedaan kedua nilai tanah berdasarkan NJOP dan Harga Transaksi dihitung masing-masing besarnya pemungutan pajak dari sebidang tanah. Dalam analisis ini diambil 116 titik sample secara acak yang mewakili setiap kelurahan dan setiap *range* zona pada klasifikasi zona.

Kelurahan	LUAS	NJOP	Harga Zona	Harga Tanah		NJOTKP	NJOP TERHUTANG		% NJKP		NJKP		PBB TERHUTANG		Rata2 PBB Terutang		Assasement Sales Ratio PBB
				NJOP	ZONA		NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	
Mangkubumer	264.5	1032000	2754000	Rp 272,964,000	Rp 728,433,000	Rp12,000,000	Rp 260,964,000	Rp 716,433,000	0.2	0.2	Rp 52,192,800	Rp 143,286,600	Rp 260,364	Rp 716,433	Rp 1,746,716	Rp 7,242,502	414.64%
Mangkubumer	671.9	1416000	1824000	Rp 951,452,880	Rp 1,225,600,320	Rp12,000,000	Rp 939,452,880	Rp 1,213,600,320	0.2	0.4	Rp 187,890,576	Rp 485,440,128	Rp 939,453	Rp 2,427,201			
Mangkubumer	1059	1147000	6792000	Rp 1,214,305,960	Rp 7,190,554,560	Rp12,000,000	Rp 1,202,305,960	Rp 7,178,554,560	0.4	0.4	Rp 480,922,384	Rp 2,871,421,824	Rp 2,404,612	Rp 14,357,109			
Mangkubumer	895.8	1032000	4746000	Rp 924,414,000	Rp 4,251,229,500	Rp12,000,000	Rp 912,414,000	Rp 4,239,229,500	0.2	0.4	Rp 182,482,800	Rp 1,636,691,800	Rp 912,414	Rp 8,478,459			
Mangkubumer	914.7	1274000	3302000	Rp 1,165,366,020	Rp 3,020,438,460	Rp12,000,000	Rp 1,153,366,020	Rp 3,008,438,460	0.4	0.4	Rp 461,346,408	Rp1,203,375,384	Rp 2,306,732	Rp 6,016,877			
Mangkubumer	675	1147000	3297000	Rp 774,259,410	Rp 2,225,573,910	Rp12,000,000	Rp 762,259,410	Rp 2,213,573,910	0.2	0.4	Rp 152,451,882	Rp 885,429,564	Rp 762,259	Rp 4,427,148			
Mangkubumer	807.7	1274000	6255000	Rp 1,029,048,020	Rp 5,052,351,150	Rp12,000,000	Rp 1,017,048,020	Rp 5,040,351,150	0.4	0.4	Rp 406,819,208	Rp 2,016,140,460	Rp 2,034,096	Rp 10,080,702			
Mangkubumer	590	802000	3297000	Rp 473,139,900	Rp 1,945,065,150	Rp12,000,000	Rp 461,139,900	Rp 1,933,065,150	0.2	0.4	Rp 92,227,980	Rp 773,226,060	Rp 461,140	Rp 3,866,130			
Mangkubumer	913.4	3100000	8122000	Rp 2,831,385,000	Rp 7,418,228,700	Rp12,000,000	Rp 2,819,385,000	Rp 7,406,228,700	0.4	0.4	Rp 1,127,754,000	Rp2,962,491,480	Rp 5,638,770	Rp 14,812,457			

Gambar3.6. Contoh Perhitungan Peningkatan Pendapatan dari PBB

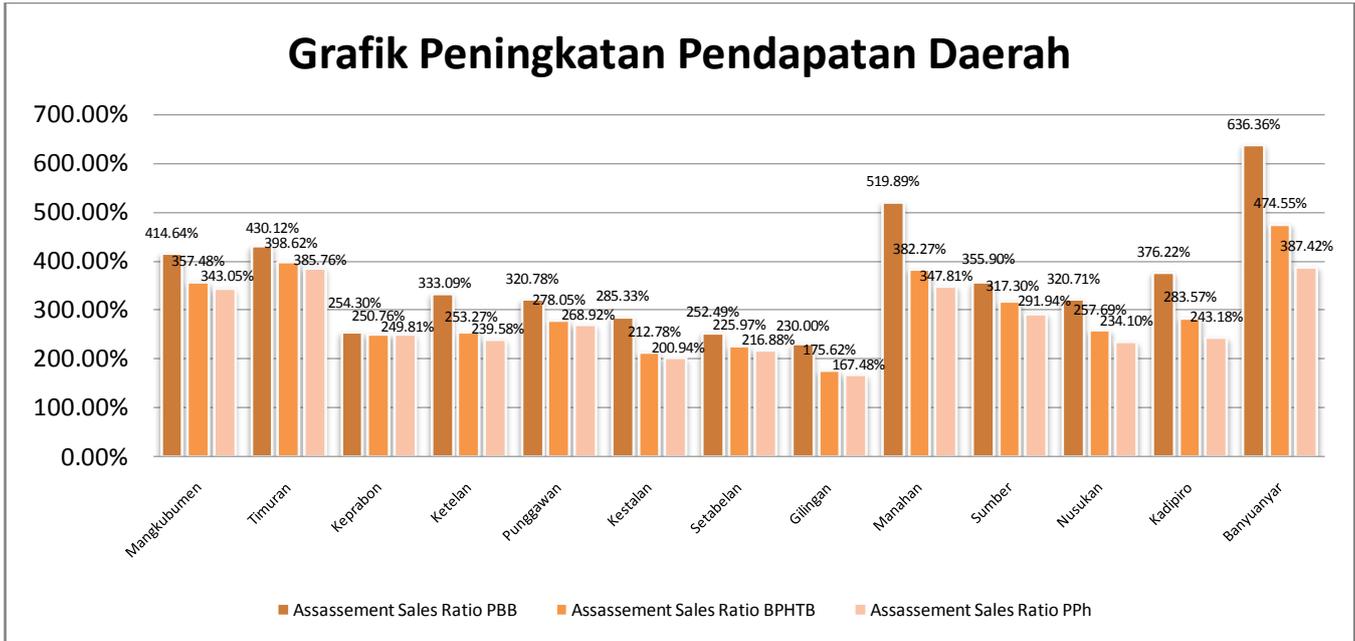
Kelurahan	D_LUAS	NJOP	Harga_Zon	Harga Tanah		NJOTKP	NJOP TERHUTANG		PBB TERHUTANG		Rata2 BPHTB Terutang		Assasement Sales Ratio
				NJOP	ZONA		NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	NJOP	Zona	
Mangkubumer	264.5	1032000	2754000	Rp 272,964,000	Rp 728,433,000	Rp 6,000,000	Rp 212,964,000	Rp 668,433,000	Rp 10,648,200	Rp 33,421,650	Rp 50,535,196	Rp 180,652,638	357.48%
Mangkubumer	671.9	1416000	1824000	Rp 951,452,880	Rp 1,225,600,320	Rp 6,000,000	Rp 891,452,880	Rp 1,165,600,320	Rp 44,572,644	Rp 58,280,016			
Mangkubumer	1059	1147000	6792000	Rp 1,214,305,960	Rp 7,190,554,560	Rp 6,000,000	Rp 1,154,305,960	Rp 7,130,554,560	Rp 57,715,298	Rp 356,527,728			
Mangkubumer	895.8	1032000	4746000	Rp 924,414,000	Rp 4,251,229,500	Rp 6,000,000	Rp 864,414,000	Rp 4,191,229,500	Rp 43,220,700	Rp 209,561,475			
Mangkubumer	914.7	1274000	3302000	Rp 1,165,366,020	Rp 3,020,438,460	Rp 6,000,000	Rp 1,105,366,020	Rp 2,960,438,460	Rp 55,268,301	Rp 148,021,923			
Mangkubumer	675	1147000	3297000	Rp 774,259,410	Rp 2,225,573,910	Rp 6,000,000	Rp 714,259,410	Rp 2,165,573,910	Rp 35,712,971	Rp 108,278,696			
Mangkubumer	807.7	1274000	6255000	Rp 1,029,048,020	Rp 5,052,351,150	Rp 6,000,000	Rp 969,048,020	Rp 4,992,351,150	Rp 48,452,401	Rp 249,617,558			
Mangkubumer	590	802000	3297000	Rp 473,139,900	Rp 1,945,065,150	Rp 6,000,000	Rp 413,139,900	Rp 1,885,065,150	Rp 20,656,995	Rp 94,253,258			
Mangkubumer	913.4	3100000	8122000	Rp 2,831,385,000	Rp 7,418,228,700	Rp 6,000,000	Rp 2,771,385,000	Rp 7,358,228,700	Rp 138,569,250	Rp 367,911,435			

Gambar3.7. Contoh Perhitungan Peningkatan Pendapatan dari BPHTB

Kelurahan	LUAS	NJOP	Harga_Zon	Harga Tanah		NJOP TERHUTANG		PPh TERHUTANG		Rata2 PPh Terutang		Assasement Sales Ratio
				NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	NJOP	Zona	
Mangkubumer	264.5	1032000	2754000	Rp 272,964,000	Rp 728,433,000	Rp 272,964,000	Rp 728,433,000	Rp 13,648,200	Rp 36,421,650	Rp 53,535,196	Rp 183,652,638	343.05%
Mangkubumer	671.9	1416000	1824000	Rp 951,452,880	Rp 1,225,600,320	Rp 951,452,880	Rp 1,225,600,320	Rp 47,572,644	Rp 61,280,016			
Mangkubumer	1059	1147000	6792000	Rp 1,214,305,960	Rp 7,190,554,560	Rp 1,214,305,960	Rp 7,190,554,560	Rp 60,715,298	Rp 359,527,728			
Mangkubumer	895.8	1032000	4746000	Rp 924,414,000	Rp 4,251,229,500	Rp 924,414,000	Rp 4,251,229,500	Rp 46,220,700	Rp 212,561,475			
Mangkubumer	914.7	1274000	3302000	Rp 1,165,366,020	Rp 3,020,438,460	Rp 1,165,366,020	Rp 3,020,438,460	Rp 58,268,301	Rp 151,021,923			
Mangkubumer	675	1147000	3297000	Rp 774,259,410	Rp 2,225,573,910	Rp 774,259,410	Rp 2,225,573,910	Rp 38,712,971	Rp 111,278,696			
Mangkubumer	807.7	1274000	6255000	Rp 1,029,048,020	Rp 5,052,351,150	Rp 1,029,048,020	Rp 5,052,351,150	Rp 51,452,401	Rp 252,617,558			
Mangkubumer	590	802000	3297000	Rp 473,139,900	Rp 1,945,065,150	Rp 473,139,900	Rp 1,945,065,150	Rp 23,656,995	Rp 97,253,258			
Mangkubumer	913.4	3100000	8122000	Rp 2,831,385,000	Rp 7,418,228,700	Rp 2,831,385,000	Rp 7,418,228,700	Rp 141,569,250	Rp 370,911,435			

Gambar3.8. Contoh Perhitungan Peningkatan Pendapatan dari PPh Atas Tanah

Dari Perhitungan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Banyuanyar sebesar 636,36% dan presentase peningkatan terendah pada Kelurahan Gilingan sebesar 230%. Rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan PBB sebesar 363,8%. Untuk keperluan penarikan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Banyuanyar sebesar 474,55%. Sedangkan presentase peningkatan terendah pada Kelurahan Gilingan sebesar 175,62%. Dan rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan BPHTB sebesar 297,53%. Untuk keperluan penarikan PPh (Pajak Penghasilan) atas tanah yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Banyuanyar sebesar 387,42%. Sedangkan presentase peningkatan terendah pada Kelurahan Gilingan sebesar 167,48% . Dan rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan PPh sebesar 275,14%. Yang secara singkat digambarkan oleh grafik berikut :



Gambar3.9. Grafik Peningkatan Pendapatan Daerah

V. Penutup

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

1. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta dapat diambil kesimpulan berdasarkan zonasi nilai tanah sebagai berikut :
 - a. Terdapat 33 Zona Nilai Tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 285.000 dan nilai tertinggi sebesar Rp 9.645.000. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Kadipiro dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman (perkampungan) dan sawah sedangkan nilai tertinggi terletak disepanjang Jl. Slamet Riyadi dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan.
 - b. Terdapat 65 Zona Nilai Tanah berdasarkan Survei Transaksi Harga Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 828.000 dan nilai tertinggi sebesar Rp 46.636.000. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Kadipiro dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman (perkampungan) dan pemakaman sedangkan nilai tertinggi terletak disepanjang Jl. Slamet Riyadi dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan.
 - c. Hasil penelitian pembuatan zona nilai tanah berdasarkan harga transaksi tanah yang dihitung adalah data harga tanah murni dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkandan penyesuaian sesuai karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah tersebut dianggap sudah dapat diterima dengan nilai standar deviasi terendah sebesar 0,41% pada zona 13 (tiga belas) dan nilai standar deviasi tertinggi sebesar 20,65% pada zona 4 (empat). Dari keseluruhan zona besarnya standar deviasi rata-rata adalah sebesar 7,84%.
2. Dari penelitian yang dilakukan di Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta dapat diambil kesimpulan besarnya peningkatan pendapatan daerah berdasarkan perbandingan antara harga transaksi dan nilai NJOP adalah 312,17%.

IV.1 Saran

Saran-saran yang perlu diperhatikan setelah dilakukanya penelitian ini adalah :

1. Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan kerapatan sample yang lebih dekat lagi sehingga benar – benar mencerminkan harga tanah dilapangan.

2. Dari besarnya *Assesment Sales Ratio* dalam perhitungan selisih nilai pajak berdasarkan ZNT NJOP dan ZNT NIR perlu dipertimbangkan kembali besarnya nilai NJOP sebagai dasar penarikan pajak yang seharusnya mencerminkan nilai pasar.
3. Untuk penelitian selanjutnya perlu dianalisis lebih lanjut besarnya faktor-faktor lain (faktor keterengan, faktor ekonomi, serta faktor politik dan kenegaraan) yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar mewakili nilai tanah yang ada.
4. Untuk penelitian selanjutnya teknik pengambilan sample untuk keperluan analisis peningkatan pendapatan perlu disesuaikan lagi agar dapat dianalisis lebih jauh.

Daftar Pustaka

- Anonim, 2009. *Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*.
- Anonim, 1994. *Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang Undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Anonim, 2000. *Undang Undang No 20 tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang Undang No 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*
- Anonim, 1999. *Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tanggal 31 Agustus 1999 tetang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata, Direktorat Jenderal Pajak, Jakarta*.
- Aprianti, B., 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, Yogyakarta.
- Eckert, J.K., 1990, *Property Appraisal and Essesment Administration*, TheInternational Association of Assessing Officers, Chicago, Illiois.
- Hidayati, W., Harjanto, B., 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.
- Ihsan, Edi. 2012. *Analisis Korelasi Prediksi Perubahan Genangan Rob Terhadap Prediksi Perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Semarang Utara*. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.