

**PEMETAAN ZONA NILAI TANAH BERDASARKAN HARGA PASAR  
UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)  
MENGUNAKAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS  
(Studi Kasus : Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang)**

Meilina Fika Mayangsari, Sawitri Subiyanto, Andri Suprayogi<sup>\*)</sup>

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

**ABSTRAK**

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Berdasarkan Perda Kota Semarang No. 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan salah satu pendapatan daerah yang sangat penting untuk peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu perlu diwujudkan informasi nilai tanah sebagai rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah. Salah satu perwujudan informasi nilai tanah adalah Peta ZNT (Zona Nilai Tanah).

Peta ZNT dibentuk berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal (tidak memperhatikan properti dan karakteristik khusus dari objek pajak tersebut) dan menggunakan pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*) dimana objek pajak yang akan dinilai dibandingkan dengan objek pajak lain sejenis yang sudah diketahui nilai jualnya. Dalam penelitian ini pengolahan data menggunakan *software* ArcGis 10.1 dan *Microsoft Office 2010*.

Hasil penelitian ini berupa Peta Zona Nilai Tanah yang terdiri dari 54 zona dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan data Survei Transaksi Harga Tanah. Sedangkan peningkatan pendapatan daerah rata-rata yang dapat digali dari peta ZNT hasil penelitian yaitu sebesar adalah 522,24%.

**Kata Kunci :** Zona Nilai Tanah (ZNT), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

**ABSTRACT**

*Land Value Zone (ZNT) is an area that illustrates the value of land relatively same and have a difference value between the value of each other based on a comparative analysis of market prices and costs. Based on the Semarang City Regulation No. 13 of 2011 on Land and Building Tax, Tax Value of tax Object (NJOP) is the bases of land and building tax revenues, which is one area that is very important for the improvement of services to the community. Therefore, it is necessary to realize the information value of the land as a national reference for the realization of the functions of the land. One of realization the information value of land is a map of ZNT (Land Value Zone).*

*Map of ZNT formed based on the appraisal value of the land mass (not paying attention to property and the specific characteristics of the tax object) and using the sales comparison approach (comparative sales) where the object of the tax is to be assessed in comparison to other similar tax objects already known resale value. In this study data processing using ArcGIS 10.1 software and Microsoft Office 2010.*

*Results of this study are Land Value Zone Map that consists of 54 zones of the data NJOP (Value of tax Objects) and data transactions Land Price Survey. While the analysis of the increase in the average income of the magnitude of the increase in local revenues is 522.24%.*

**Keywords:** Land Value Zone (ZNT), the Value of the tax Object (NJOP), Land and Building Tax (PBB).

<sup>\*)</sup> Penulis, Penanggungjawab

## 1. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, seharusnya sesuai dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan NIR, maka NIR 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). NIR yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut, akan mengakibatkan tidak sesuai 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. (Darwin, 2010)

Berdasarkan Perda Kota Semarang No. 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan salah satu pendapatan daerah yang sangat penting untuk peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu perlu diwujudkan informasi nilai tanah, properti, ekonomi, kawasan, serta total aset pertanahan sebagai rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah. Salah satu perwujudan informasi nilai tanah adalah Peta ZNT (Zona Nilai Tanah).

### 1.2 Perumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Zona Nilai Tanah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang pada tahun 2015 berdasarkan harga pasar dan NJOP?
2. Berapa presentase peningkatan potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang yang dapat digali berdasarkan peta ZNT hasil penelitian?

### 1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

1. Untuk menentukan Zona Nilai Tanah berdasarkan harga pasar dan NJOP di Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang tahun 2015.
2. Membuat Peta Zona Nilai Tanah di Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang tahun 2015.

### 1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Wilayah penelitian ini dilakukan di Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang.
2. Data harga transaksi atau penawaran tanah di Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang dari survei lapangan.

3. Peta Administrasi dan Peta Penggunaan Lahan Kota Semarang yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
4. Peta Blok PBB serta data NJOP tanah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Semarang.
5. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan *property* dan karakteristik khusus dari objek pajak tersebut.
6. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*) dari data transaksi jual beli tanah daerah penelitian.

## 2. Tinjauan Pustaka

### 2.1. Penilaian Tanah

Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu properti (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan. (Hidayati, 2003)

### 2.2. Konsep Penilaian Tanah

Ada empat prinsip penilaian tanah yakni penawaran dan permintaan (*supply and demand*), penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and the best use*), keuntungan produktivitas (*surplus productivity*), serta prinsip perubahan danantisipasi (*change and anticipation*). Kekuatan penawaran dan permintaan saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. (Eckert K.J., 1990)

### 2.3. Metode Penilaian Tanah

Pasal 1 ayat 3 UU Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi UU Nomor 12 Tahun 1994 dimaksudkan bahwa dalam penilaian properti dikenal tiga pendekatan penilaian. Ketiga metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*). (Depdagri, 2009)

## 3. Metodologi Penelitian

### 3.1. Data Penelitian

1. Peta Administrasi dan Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang tahun 2014 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
2. Peta Blok PBB Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).
3. Citra Quickbird 2011 yang digunakan sebagai acuan pekerjaan zona awal.
4. Data harga tanah di Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang dari survei lapangan dalam kurun waktu 1 tahun selama tahun 2015.
5. Data NJOP Tanah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang tahun 2014 dari Dinas Pendapatan

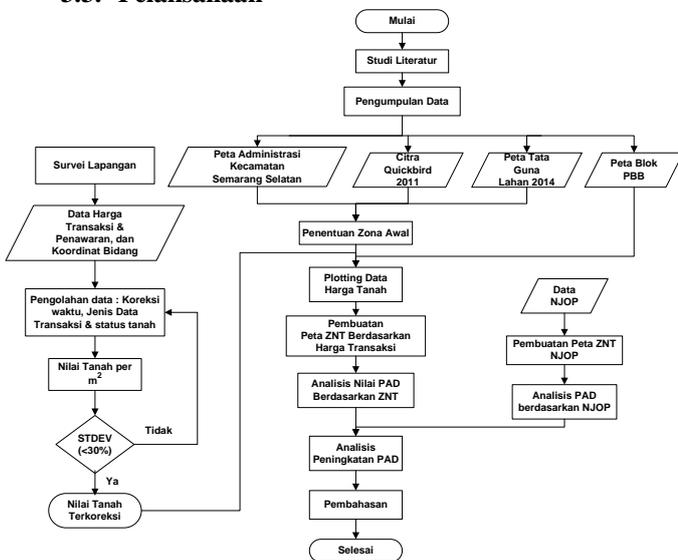
Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Semarang

**3.2. Peralatan**

Peralatan yang akan digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu *hardware* dan *software* :

1. perangkat keras (*Hardware*)
  - a. GPS *Handheld Garmin 62S*
  - b. Perangkat komputer
  - c. Printer dalam pencetakan laporan
  - d. Kamera *Handphone* Lenovo S850
2. perangkat lunak (*Software*)
  - a. Microsoft *Office (Ms.Word, Ms.Visio, Ms.Excel)*
  - b. *ArcGis 10.1*
  - c. *Map Info 11.0*

**3.3. Pelaksanaan**



Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian

1. Pembuatan Zona Awal  
Hal pertama yang dilakukan sebelum survei lapangan yaitu penentuan zona awal yang merupakan batas area yang dibuat untuk mempermudah dalam pengambilan titik sampel di lapangan. Batas zona awal dibentuk berdasarkan karakteristik kemiripan sifat-sifat lahan didaerah penelitian. Zona awal yang didapat di Kecamatan Semarang Selatan yaitu ada 54 zona.
2. Survei Lapangan Data Harga Tanah  
Langkah berikutnya setelah zona awal sudah jadi yaitu melakukan survei lapangan data harga tanah guna mengetahui nilai transaksi tanah yang terjadi. Dalam survei ini tidak keseluruhan data transaksi jual beli tanah dipakai dalam penelitian. Hanya beberapa sampel yang mewakili nilai tanah dalam zona tertentu saja yang diambil dengan tiap zona minimal 3 data sampel. Sampel yang dimaksud dalam survei dan pemetaan nilai tanah adalah bidang tanah yang terdaftar/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 terakhir untuk tanah pertanian.

3. Perhitungan Nilai Tanah  
Penghitungan nilai tanah dilaksanakan dengan mengoreksi data hasil survei lapangan dengan unsur-unsur penyesuaian yang ditetapkan, sehingga didapat nilai tanah terkoreksi dalam satuan Rupiah/m<sup>2</sup>.
  - a. Penyesuaian Status Hak  
HM = 0%  
HGB = 5%
  - b. Koreksi Data Transaksi  
Data transaksi : koreksi = 0%  
Data penawaran : koreksi = -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.
  - d. Harga Tanah per Meter Persegi  
Nilai tanah per meter dapat dihitung setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi dengan cara membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah.

4. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah  
Pembuatan Peta ZNT dibuat berdasarkan harga transaksi NIR dan NJOP sesuai dengan batas zona yang telah dibuat.

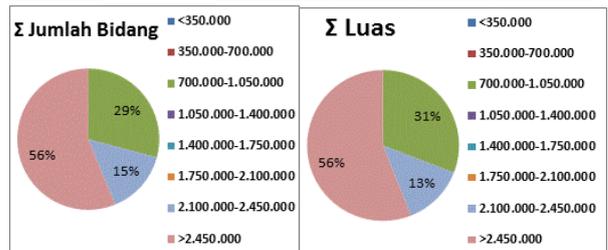
**4. Hasil dan Pembahasan**

**4.1. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NJOP**

1. Kelurahan Bulustalan  
Kelurahan Bulustalan memiliki total bidang sebanyak 1611 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada, kelurahan Bulustalan memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 916.000 lalu yang terendah adalah Rp 916.000 dan tertinggi Rp 8.145.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam diagram berikut :

Tabel 4.1 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
700000-1050000	1, 4	916000	836	836	166860,75	166860,75	Pemukiman
210000-2450000	3	2176000	420	420	71051,83	71051,83	Pemukiman & Perdagangan
>2450000	2	8145000	355	355	64825,61	64825,61	Perdagangan & Jasa
	Jumlah		1611	1611	302738,19	302738,19	



Gambar 4.1 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP  
2. Kelurahan Barusari

Kelurahan Barusari memiliki total bidang sebanyak 1611 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada, kelurahan Barusari memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 916.000 lalu yang terendah adalah Rp 916.000 dan tertinggi Rp 8.145.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.2 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
700000-1050000	6	802000	393	393	99082,05	99082,05	Pemukiman
>2450000	54	2779000	77	77	14466,09	14466,09	Perdagangan & Jasa
Jumlah			470	470	113548,14	113548,14	

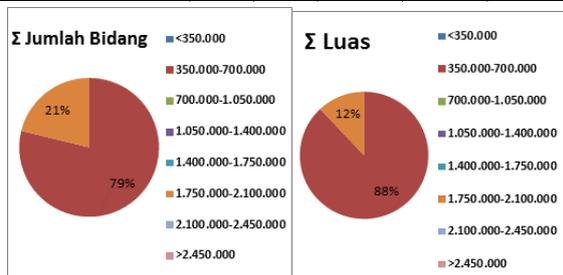


Gambar 4.2 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP  
3. Kelurahan Randusari

Kelurahan Randusari memiliki total bidang sebanyak 604 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada, kelurahan Randusari memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 464.000 lalu yang terendah adalah Rp 464.000 dan tertinggi Rp 1.862.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.3 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
350000-700000	9,11	464000	476	476	150734,94	150734,94	Pemukiman
1750000-2100000	16	1862000	128	128	20517,26	20517,26	Perdagangan & Jasa
Jumlah			604	604	171252,2	171252,2	



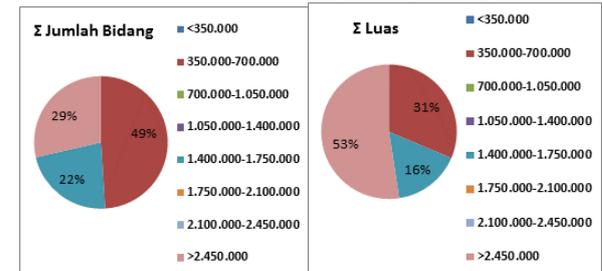
Gambar 4.3 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP  
4. Kelurahan Mugasari

Kelurahan Mugasari memiliki total bidang sebanyak 2020 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada, kelurahan Mugasari memiliki sebaran data nilai NJOP yang

dominan sebesar Rp 802.000 lalu yang terendah adalah Rp 802.000 dan tertinggi Rp 16.155.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.4 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas	Penggunaan Lahan
350000-700000	22,18	802000	990	990	157523,25	157523,25	Pemukiman
1400000-1750000	19	1722000	452	452	81106,63	81106,63	Pemukiman
>2450000	20	2508000	46	578	48379,3	263149,46	Perdagangan&Jasa
	15	3375000	73		16965,24		Perdagangan&Jasa
	48,17	16155000	459		197804,9		Perdagangan&Jasa
Jumlah			2020	2020	501779,3	501779,34	

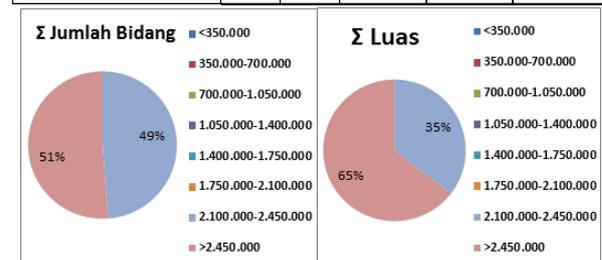


Gambar 4.4 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP  
5. Kelurahan Pleburan

Kelurahan Pleburan memiliki total bidang sebanyak 1069 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP, kelurahan Pleburan memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 2.352.000 lalu yang terendah adalah Rp 2.352.000 dan tertinggi Rp 15.105.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.5 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
2100000-2450000	26	2352000	521	521	134096,91	134096,91	Pemukiman
>2450000	28	2508000	152	548	46171,28	244333,97	Perdagangan & Jasa
	30	2779000	297		118302,45		Pemukiman
	49	15105000	99		79860,24		Perdagangan & Jasa
Jumlah			1069	1069	378430,88	378430,88	



Gambar 4.5 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP  
6. Kelurahan Wonodri

Kelurahan Wonodri memiliki total bidang sebanyak 2555 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP, kelurahan Wonodri memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 1.147.000 lalu yang terendah adalah Rp 614.000 dan tertinggi Rp 7.455.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.6 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
350000-700000	31	614000	557	557	100402,24	100402,24	Pemukiman
1050000-1400000	29	1147000	1124		215306,16	215306,16	
>2450000	52,53	3745000	242	874	89756,58	325817,42	Perdagangan & Jasa
	51	7455000	632		236060,84		
Jumlah			2555	2555	641525,82	641525,82	



Gambar 4.6 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP 7. Kelurahan Peterongan

Kelurahan Peterongan memiliki total bidang sebanyak 2555 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP, kelurahan Peterongan memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 1.147.000 lalu yang terendah adalah Rp 614.000 dan tertinggi Rp 7.455.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.7 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
350000-700000	34	1147000	514	514	133654,13	133654,13	Pemukiman
1050000-1400000	34	1147000	514		133654,13	133654,13	
2100000-2450000	35	2176000	68	712	25359,2	159130,15	Pemukiman
	36	2353000	644		133770,95		
>2450000	32	6195000	111	207	51759,07	164421,73	Perdagangan & Jasa
	33	7455000	96		112662,66		
Jumlah			1433	1433	457206,01	457206,01	

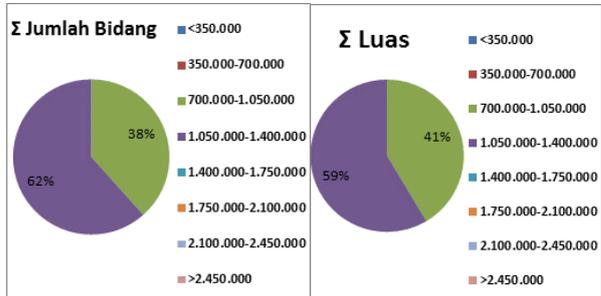


Gambar 4.7 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP 8. Kelurahan Lamper Lor

Kelurahan Lamper Lor memiliki total bidang sebanyak 1018 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada, kelurahan Lamper Lor memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 1.147.000 lalu yang terendah adalah Rp 916.000 dan tertinggi Rp 1.147.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.8 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
700000-1050000	39	916000	391	391	105418,9	105418,9	Pemukiman
1050000-1400000	40	1147000	627		149026,21	149026,21	
Jumlah			1018	1018	254445,11	254445,11	



Gambar 4.8 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP 9. Kelurahan Lamper Tengah

Kelurahan Lamper Tengah memiliki total bidang sebanyak 2419 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada, kelurahan Lamper Tengah memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 614.000 lalu yang terendah adalah Rp 614.000 dan tertinggi Rp 2.176.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.9 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
350000-700000	46,47	614000	1489	1489	347149,73	347149,73	Pemukiman
700000-1050000	43	802000	701		126567,2	126567,2	
2100000-2450000	44,45	2176000	229	229	66151,41	66151,41	Perdagangan & Jasa
Jumlah			2419	2419	539868,34	539868,34	

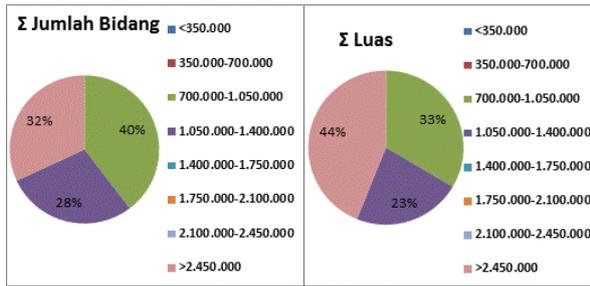


Gambar 4.9 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan NJOP 10. Kelurahan Lamper Kidul

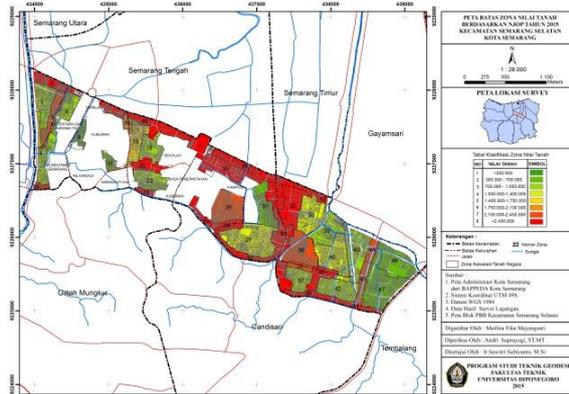
Kelurahan Lamper Kidul memiliki total bidang sebanyak 1134 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada, kelurahan Lamper Kidul memiliki sebaran data nilai NJOP yang dominan sebesar Rp 916.000 lalu yang terendah adalah Rp 916.000 dan tertinggi Rp 2.925.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.10 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Zona (Rp)	Zona	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
700000-1050000	42	916000	449	449	105582,66	105582,66	Pemukiman
1050000-1400000	37	1032000	323		71242,89	71242,89	
>2450000	38	2508000	134	362	57958,97	138368,69	Pemukiman
	41,50	2925000	228		80409,72		
Jumlah			1134	1134	315194,24	315194,24	



Gambar 4.10 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan



Gambar 4.11 Peta ZNT berdasarkan harga NJOP

Berdasarkan NJOP nilai tanah terendah di Kecamatan Semarang Selatan adalah sebesar Rp 464.000 dengan total bidang sebanyak 476 bidang di kelurahan Randusari. Letak nilai tanah ini tidak begitu jauh dengan letak nilai tanah terendah NIR yang didominasi oleh karakteristik penggunaan lahan pemukiman.

Sedangkan nilai tanah berdasarkan NJOP yang tertinggi adalah sebesar Rp 16.155.000 dengan jumlah bidang sebanyak 459 bidang. Nilai tanah ini terletak di Kelurahan Mugasari khususnya sepanjang Jalan Pandanaran yang merupakan pusat perdagangan di Kota Semarang.

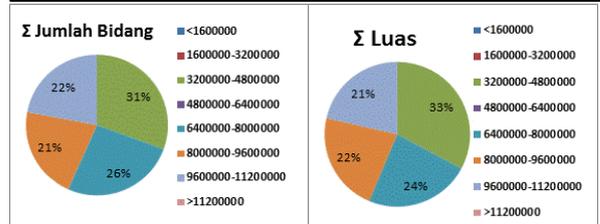
**4.2. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NIR Harga Transaksi**

**1. Kelurahan Bulustalan**

Kelurahan Bulustalan memiliki total bidang sebanyak 1611 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Bulustalan memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 4.122.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 4.122.000 dan tertinggi Rp 1.052.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.11 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona(Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
3200000-4800000	1	4122000	493	493	99467,91	99467,91	Pemukiman
6400000-8000000	3	6506000	420	420	71051,83	71051,83	Pemukiman, Perdagangan
8000000-9600000	4	8189000	343	343	67392,84	67392,84	Pemukiman
9600000-11200000	2	11121000	355	355	64825,61	64825,61	Perdagangan &Jasa
Jumlah			1611	1611	302738,1	302738,1	



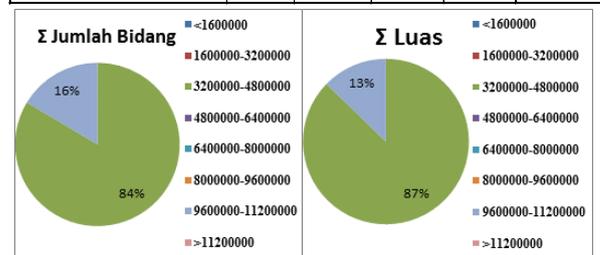
Gambar 4.12 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

**2. Kelurahan Barusari**

Kelurahan Barusari memiliki total bidang sebanyak 470 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Barusari memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 3.476.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 3.476.000 dan tertinggi Rp 10.415.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.12 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona(Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
3200000-4800000	6	3476000	393	393	99082,05	99082,05	Pemukiman
9600000-11200000	54	10415000	77	77	14466,09	14466,09	Perdagangan Dan Jasa
Jumlah			470	470	113548,1	113548,1	



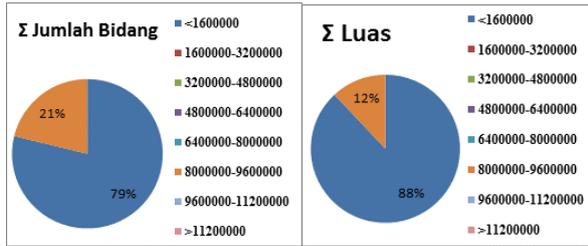
Gambar 4.13 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

**3. Kelurahan Randusari**

Kelurahan Randusari memiliki total bidang sebanyak 604 bidang. Berdasarkan Analisis NIR di kelurahan Randusari memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 1.401.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.106.000 dan tertinggi Rp 13.493.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.13 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas(m <sup>2</sup> )	Σ Luas(m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
<1600000	11	1106000	172	476	70599,95	150734,94	Perdagangan dan Jasa
	9	1401000	304		80134,99		
>11200000	16	13493000	128	128	20517,26	20517,26	Perdagangan dan Jasa
Jumlah			604	604	171252,2	171252,2	



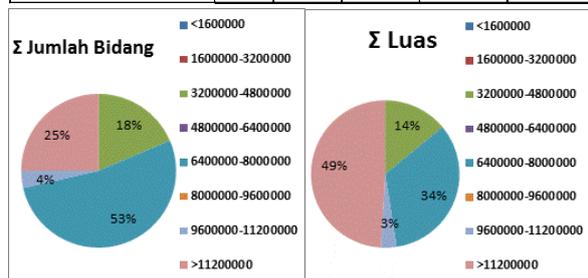
Gambar 4.14 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

4. Kelurahan Mugasari

Kelurahan Mugasari memiliki total bidang sebanyak 2020 bidang. Berdasarkan Analisis NIR di Kelurahan Mugasari memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 7.475.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 4.393.000 dan tertinggi Rp 75.564.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.14 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
3200000-4800000	18	4393000	375	375	70424,59	70424,59	Pemukiman
6400000-8000000	22	7475000	615	1067	87098,66	168205	Pemukiman
9600000-11200000	19	7834000	452	73	81106,63	16965,24	Pemukiman
>11200000	15	10987000	73	46	16965,24	48379,3	Perdagangan & Jasa
	20	22749000	46	160	60226,32	246184	Perdagangan & Jasa
	17	30579000	160	299	137578,6		Perdagangan & Jasa
	48	75564000	299				Perdagangan & Jasa
Jumlah			2020	2020	501779,34	501779,34	



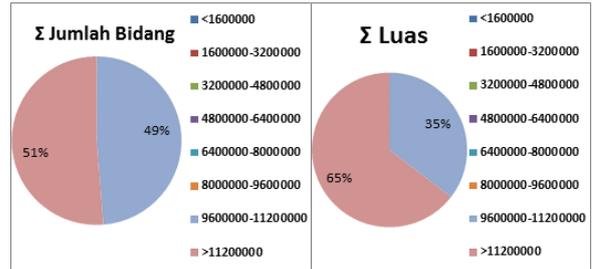
Gambar 4.15 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

5. Kelurahan Pleburan

Kelurahan Pleburan memiliki total bidang sebanyak 1069 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Pleburan memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 10.320.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 10.320.000 dan tertinggi Rp 60.771.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.15 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
9600000-11200000	26	10320000	521	521	134096,91	134096,91	Pemukiman
>11200000	17	17197000	152	548	46171,28	244334	Perdagangan & Jasa
	30	19592000	297	99	118302,45	79860,24	Pemukiman
	49	60771000	99		79860,24		Perdagangan & Jasa
Jumlah			1069	1069	378430,88	378430,88	



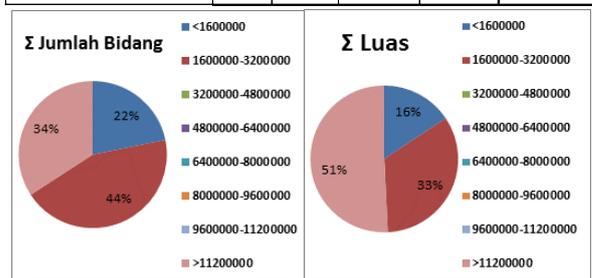
Gambar 4.16 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

6. Kelurahan Wonodri

Kelurahan Wonodri memiliki total bidang sebanyak 2555 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Wonodri memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.035.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.577.000 dan tertinggi Rp 23.357.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.16 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
<1600000	31	1577000	557	557	100402,24	100402,24	Pemukiman
1600000-3200000	29	2035000	1124	1124	215306,16	215306,16	Pemukiman
>11200000	53	19029000	123	874	49184,97	325817,42	Perdagangan & Jasa
	52	21389000	119		40571,61		Perdagangan & Jasa
	51	23357000	632		236060,84		Perdagangan & Jasa
Jumlah			2555	2555	641525,82	641525,82	



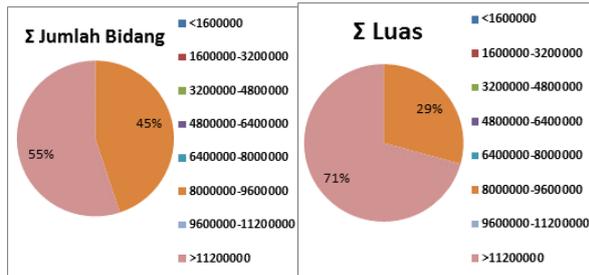
Gambar 4.17 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

7. Kelurahan Peterongan

Kelurahan Peterongan memiliki total bidang sebanyak 1433 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Peterongan memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 9.039.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 9.039.000 dan tertinggi Rp 50.576.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.17 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
8000000-9600000	36	9039000	644	644	133770,95	133770,95	Pemukiman
>11200000	34	11369000	514	789	133654,13	25359,2	Pemukiman
	35	12333000	68		51759,07		Perdagangan & Jasa
	32	30245000	111		112662,66		Perdagangan & Jasa
	33	50576000	96				Perdagangan & Jasa
Jumlah			1433	1433	457206	457206	



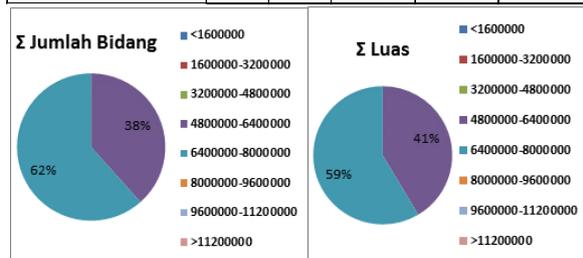
Gambar 4.18 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

8. Kelurahan Lamper Lor

Kelurahan Lamper Lor memiliki total bidang sebanyak 1018 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang, Kelurahan Lamper Lor memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 6.418.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 5.537.000 dan tertinggi Rp 6.418.000.

Tabel 4.18 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
4800000-6400000	39	5537000	391	391	105418,9	105418,9	Pemukiman
6400000-8000000	40	6418000	627	627	149026,21	149026,21	Pemukiman
Jumlah			1018	1018	254445,11	254445,11	



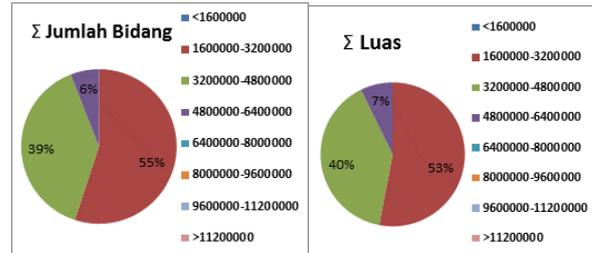
Gambar 4.19 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

9. Kelurahan Lamper Tengah

Kelurahan Lamper Tengah memiliki total bidang sebanyak 2419 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang, kelurahan Lamper Tengah memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 3.480.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 2.616.000 dan tertinggi Rp 5.539.000.

Tabel 4.19 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
1600000-3200000	43	2616000	701	1331	126567,2	286128,83	Pemukiman
	46	2661000	630		159561,63		Pemukiman
3200000-4800000	47	3480000	859	945	187588,1	214598,08	Pemukiman
	44	4077000	86		27009,98		Perdagangan& Jasa
4800000-6400000	45	5539000	143	143	39141,43	39141,43	Perdagangan& Jasa
Jumlah			2419	2419	539868,34	539868,34	



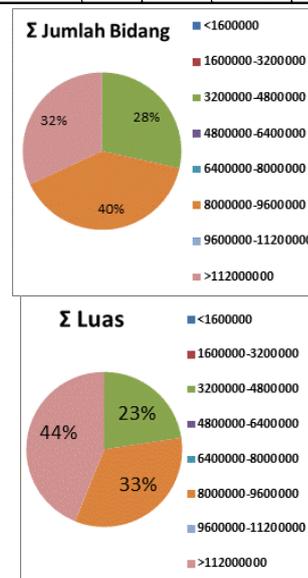
Gambar 4.20 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah

10. Kelurahan Lamper Kidul

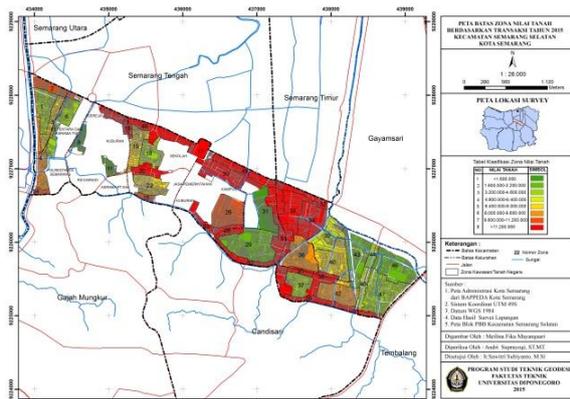
Kelurahan Lamper Kidul memiliki total bidang sebanyak 1883 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Lamper Kidul memiliki sebaran data harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.210.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 2.210.000 dan tertinggi Rp 2.794.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.20 Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )	Σ Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan
3200000-4800000	37	3444000	323	323	71242,89	71242,89	Pemukiman
8000000-9600000	42	8038000	449	449	105582,66	105582,66	Pemukiman
>11200000	38	13356000	134	362	57958,97	138368,69	Pemukiman
	41	14455000	130		37817,17		Perdagangan& Jasa
	50	15095000	98		42592,55		Perdagangan& Jasa
Jumlah			1134	1134	315194,24	315194,24	



Gambar 4.21 Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah



Gambar 4.22 Peta ZNT berdasarkan harga Transaksi

Berdasarkan NIR harga transaksi Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang dapat dilihat bahwa nilai tanah berdasarkan NIR transaksi terendah adalah sebesar Rp 1.106.000 dengan total bidang sebanyak 172 bidang. Nilai tanah ini didominasi oleh Kelurahan Randusari dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah pemukiman.

Sedangkan untuk nilai tanah berdasarkan NIR yang tertinggi adalah sebesar Rp 75.564.000 dengan jumlah bidang sebanyak 299 bidang. Nilai tanah ini terletak di Kelurahan Mugasari khususnya sepanjang Jalan Pandanaran. Karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan.

**4.3. Analisis Perubahan Selisih Harga Transaksi dengan Harga NJOP**

Dalam penelitian ini menunjukkan terdapat peningkatan nilai NIR harga pasar (transaksi/penawaran) terhadap harga NJOP tertinggi berada di Zona 34 yang berada di Kelurahan Peterongan yaitu sebesar 891,19%. Sedangkan selisih harga tanah dengan harga NJOP terendah berada di Zona 2 yang berada di Kelurahan Bulustalan yaitu sebesar 36,54%.

**4.4. Analisis Presentase Kenaikan PBB**

Berdasarkan perhitungan *Assasement Sales Ratio* yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Peterongan sebesar 636,57% dengan pengaruh klasifikasi penggunaan lahan tertinggi berupa perdagangan dan jasa, dan presentase peningkatan terendah pada Kelurahan Wonodri sebesar 373,42% dengan klasifikasi penggunaan lahan yang dominan adalah pemukiman. Dan peningkatan pendapatan daerah rata-rata yang dapat digali dari peta ZNT hasil penelitian yaitu sebesar adalah 522,24%.

**5. Penutup**

**5.1. Kesimpulan**

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

1. a. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang Nilai Tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 464.000 Per m<sup>2</sup> dan nilai tertinggi sebesar Rp 16.155.000 Per m<sup>2</sup>. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Randusari dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman (perkampungan) sedangkan nilai tertinggi terletak disepanjang Jl. Pandanaran di Kelurahan Mugasari dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan.
- b. Berdasarkan penelitian di Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang terdapat 54 Zona NilaiTanah berdasarkan Survei Transaksi Harga Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 1.106.000 Per m<sup>2</sup> pada zona 11 dan nilai tertinggi sebesar Rp 75.564.000 Per m<sup>2</sup> pada zona 48. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Randusari dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman (perkampungan), sedangkan nilai tertinggi terletak di sepanjang Jl. Pandanaran dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan.
- c. Berdasarkan penelitian di Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang peningkatan nilai NIR harga pasar (transaksi/penawaran) terhadap harga NIR NJOP tertinggi berada di Zona 34 yang berada di Kelurahan Peterongan yaitu sebesar 891,19% . Sedangkan selisih harga tanah dengan harga NJOP terendah berada di Zona 2 yang berada di Kelurahan Bulustalan yaitu sebesar 36,54%.
2. Perhitungan *Assasement Sales Ratio* yang merupakan persentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Estimasi persentase kenaikan pemasukan PBB dengan nilai tertinggi sebesar 636,57% dan nilai terendah sebesar 373,42%. Nilai tertinggi terdapat di Kelurahan Peterongan dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan sedangkan nilai terendah terdapat di Kelurahan Wonodri dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman. Sehingga diperoleh peningkatan pendapatan daerah rata-rata yang dapat digali dari peta ZNT hasil penelitian yaitu sebesar 522,24%.

**5.2. Saran**

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

1. Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli dengan kerapatan sampel yang lebih dekat lagi dan tersebar diseluruh wilayah penelitian sehingga benar – benar menunjukkan harga tanah dilapangan.

2. Dari besarnya *Assasement 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 kelerengan, faktor ekonomi, serta faktor politik dan kenegaraan) yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar mewakili nilai tanah yang ada.

**Daftar Pustaka**

- Depdagri, 1994. *Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*. Depdagri. Jakarta.
- Darwin, 2010. *Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tantaran Praktis*. Wacana Media. Jakarta.
- Eckert K.J. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. The International Association of Assessing Officers. Chicago.
- Hidayati W. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE. Yogyakarta.