

**ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
AKIBAT PENGARUH DARI PEMBANGUNAN PLAZA ASIA SUMEDANG
MENGUNAKAN SIG (Studi Kasus : Kec. Sumedang Utara, Kab. Sumedang)**

Riza Ashar, Yudo Prasetyo, Fauzi Janu A. *)

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

ABSTRAK

Perkembangan pembangunan di suatu daerah dari waktu ke waktu kian meningkat. Salah satunya pembangunan pusat perbelanjaan pada daerah yang sedang berkembang. Pembangunan yang ada diharapkan memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan perekonomian pada suatu daerah. Adanya pembangunan pusat perbelanjaan terbesar di Kabupaten Sumedang yaitu Plaza Asia Sumedang akan memberikan dampak terhadap perkembangan harga tanah dan bangunan yang berada dalam lingkup kawasan sekitarnya. Dari perkembangan harga tanah tersebut akan berdampak juga pada pendapatan asli daerah tersebut misalnya dalam segi pajak bumi. Dikarenakan alasan tersebut maka diperlukan pengelolaan informasi nilai tanah yang berkelanjutan agar dapat menjadi pertimbangan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu NJOP. Informasi nilai tanah dapat dipresentasikan dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah.

Metode pengumpulan data dengan cara wawancara menggunakan formulir SPT. 112 –A dari Badan Pertanahan Nasional. Data yang digunakan adalah 430 sampel dan dokumen data NJOP bumi Kecamatan Sumedang Utara tahun 2014. Metode pengolahan data yang digunakan adalah regresi linier berganda, menghitung pengaruh aksesibilitas dan faktor lokasi terhadap sampel harga tanah. Serta menghitung peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pada sisi pajak Bumi (tanah) dengan cara membandingkan antara NIR tahun 2016 dengan NJOP dari DPPKAD tahun 2014.

Hasil perhitungan perubahan harga tanah yang terjadi di Kecamatan Sumedang Utara sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang berkisar antara 10 % sampai 87 % dari harga sebelumnya. Hasil analisis faktor aksesibilitas dan faktor lokasi secara statistik menunjukkan bahwa dari tiga variabel yaitu jarak terhadap jalan arteri dan kolektor, jarak terhadap kantor kabupaten dan jarak terhadap CBD memiliki korelasi negatif sedangkan variabel lebar jalan memiliki korelasi positif. Hasil dari perhitungan peningkatan NJOP berkisar 83% di desa Kebonjati, 226% di Kelurahan Kotakaler dan 323% di desa Situ. Hal ini menunjukkan bahwa Kecamatan Sumedang Utara masih memiliki potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang tinggi khususnya pada pajak Bumi (tanah).

Kata Kunci: Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Pasar Wajar (NPW), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Sistem Informasi Geografis, Zona Nilai Tanah (ZNT)

ABSTRACT

The development of progress in an area over time is increasing. One of them is the development of shopping centers in developing regions. The development is expected to give a positive impact on economic growth in a region. The existence of the largest shopping center development in Sumedang Regency, Plaza Asia Sumedang will affect the growth of land and building prices that are within the scope of the surrounding area. From the growth of land prices will also affect the local revenue, for example in terms of land tax. Because of the above reasons, it is necessary to manage the information of land value in order to be the basic consideration of land and building tax imposition that is NJOP (Sales Value of Tax Objects). Land value information can be presented in the form of Land Value Zone map.

The method of collecting data used by interview using SPT. 112-A form from BPN (Badan Pertanahan Nasional). The data that is used from 430 samples and NJOP document data of North Sumedang District in 2014. The data processing method that is used are multiple linear regression, calculate the influence of accessibility and location factor to the sample price of land. As well as calculating the increase of land and building tax, especially on land tax by comparing the NIR in 2016 with NJOP from DPPKAD 2014.

The calculation of land value changes that occurred in North Sumedang district after the construction of Plaza Asia Sumedang ranged from 10% to 87% from the previous price. The result of factor accessibility analysis and location factor statistically show that from three variables that is the distance to arterial road and collector, the distance to district office and the distance to CBD have negative correlation whereas variable of road width have positive correlation. The results of the calculation NJOP increase ranged from 83% in Kebonjati village, 226% in Kotakaler village and 323% in Situ village. This shows that North Sumedang District still has potential of higher value of Land and Building Tax, especially on Land tax.

Keywords: *Geographical Information System(GIS), Land and Building Tax (PBB), Land Value Zone (ZNT), Sales Value of Tax Objects (NJOP), The Fair Market Value*

*)Penulis Utama, Penanggung jawab

I. Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Perkembangan pembangunan di suatu daerah dari waktu ke waktu kian meningkat. Salah satunya pembangunan pusat perbelanjaan pada daerah yang sedang berkembang. Pembangunan yang ada diharapkan akan memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan perekonomian pada daerah tersebut. Penggunaan tanah untuk pusat perbelanjaan berpotensi tinggi untuk meningkatkan harga tanah karena aktivitas yang sangat produktif dari pusat perbelanjaan. Maka keadaan itu akan menunjukkan pola tingkatan harga tanah yang semakin tinggi ke daerah yang mendekati pusat perbelanjaan. Adanya pembangunan pusat perbelanjaan terbesar di Kabupaten Sumedang yaitu Plaza Asia Sumedang memberikan dampak terhadap perkembangan harga tanah yang berada dalam lingkup kawasan sekitarnya. Dikarenakan adanya pembangunan fisik di suatu wilayah maka diperlukan pengelolaan informasi nilai tanah yang berkelanjutan agar dapat menjadi pertimbangan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pada sisi pajak Bumi (tanah) yaitu NJOP. Informasi nilai tanah dapat dipresentasikan dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah.

Metode penilaian tanah yang digunakan untuk pembuatan peta Zona Nilai Tanah adalah metode penilaian tanah secara massal untuk tanah belum terbangun atau tanah yang dapat dipertimbangkan sebagai tanah kosong dengan membandingkan antara objek yang akan dinilai dengan objek lain sejenis di sekitarnya yang telah diketahui nilai jualnya dengan tidak memperhatikan property khusus.

Pada penelitian ini juga menggunakan metode penilaian otomatis dengan menggunakan regresi berganda. Regresi berganda merupakan metode penilaian otomatis yang didasarkan pada uji statistik. Analisis regresi berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh faktor aksesibilitas dan juga faktor lokasi terhadap suatu harga tanah.

Hasil dari penelitian ini berupa peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang menunjukkan zona-zona jangkauan harga dari objek pajak yang disurvei. Zona-zona tersebut kemudian dapat dibandingkan dengan NJOP yang ditetapkan pemerintah, kemudian dapat dianalisis bagaimana potensi pemasukan pajak yang seharusnya bisa didapatkan pemerintah apabila harga NJOP disesuaikan berdasarkan Peta ZNT yang telah dibuat.

I.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian tugas akhir ini adalah :

1. Bagaimana analisis perubahan harga tanah di Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang sebelum dan sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang?

2. Bagaimana pengaruh faktor aksesibilitas terhadap harga pasar bidang tanah tahun 2016 di Kecamatan Sumedang Utara ?
3. Berapa besar potensi peningkatan NJOP antara hasil Survei harga pasar di lapangan jika dibandingkan dengan data NJOP dari DPPKAD sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang ?

I.3 Batasan Masalah

Penelitian ini memiliki batasan-batasan sebagai berikut :

1. Metode penilaian tanah menggunakan penilaian massal dengan pendekatan perbandingan harga pasar, dimana faktor penentu nilai tanah hanya dibatasi pada faktor lokasi dan aksesibilitas, yaitu jarak terhadap pusat pemerintahan, jarak terhadap CBD (*Central Business District*), jarak terhadap jalan arteri primer, jalan kolektor sekunder dan lebar jalan.
2. Metode penilaian tanah menggunakan penilaian massal tidak memperhatikan properti khusus.
3. Pengumpulan data nilai tanah untuk semua status hak atas tanah di asumsikan hak milik disebabkan keterbatasan responden dalam memberikan informasi yang kurang jelas.
4. Metode pembuatan model yang digunakan adalah regresi linier berganda dan untuk ketepatan model dilakukan perhitungan koefisien korelasi (r), uji-t dan uji-F.
5. Validasi model COV (*Coeffisien of Variation*) dan PRD (*Price Related Differential*) digunakan hanya untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat akurasi penilaian dan keseragaman prediksi nilai tanahnya.
6. Kriteria pembatasan kelas nilai tanah hanya dibagi dalam 8 kelas.
7. Analisis ZNT yang dikaji hanya sebelum dan sesudah Pembangunan Plaza Asia Sumedang.
8. Analisis potensi peningkatan Nilai Jual Objek Pajak yang dikaji hanya pada tiga (3) desa atau kelurahan yang terdekat dengan lokasi Plaza Asia Sumedang, yaitu Kelurahan Situ, Kelurahan Kotakaler dan Desa Kebonjati.
9. Peta yang dihasilkan menggunakan skala 1 : 50.000 dengan sistem datum dan koordinat UTM 48S.

I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

I.4.1 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui perubahan harga tanah di Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang sebelum dan sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang.

2. Mengetahui pengaruh faktor aksesibilitas terhadap harga pasar bidang tanah tahun 2016 di Kecamatan Sumedang Utara.
3. Mengetahui besarnya peningkatan NJOP sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang.

I.4.2 Manfaat Penelitian

1. Aspek Keilmuan
Jika ditinjau dari aspek keilmuan, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi perkembangan penilaian tanah serta dapat membantu pihak lain yang mengadakan penelitian serupa.
2. Aspek Kerekayasaan
Jika ditinjau dari aspek kerekayasaan, semoga dapat memberikan informasi tentang nilai tanah di Kecamatan Sumedang Utara dan pedoman bagi pemilik serta masyarakat untuk pengembangan selanjutnya.

I.5 Ruang Lingkup Penelitian

I.5.1 Lokasi Penelitian

Area studi penelitian adalah wilayah Kecamatan Sumedang Utara yang terletak pada koordinat 6°49' LS dan 107°54' BT.

I.5.2 Alat dan Data Penelitian

a. Alat

- 1) Perangkat keras

GPS *Handheld*

Kamera *Smartphone*

Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :

- Merek Laptop : ASUS
- Sistem Operasi : *Microsoft Windows 10 Pro*
- Processor : *Intel® Core (TM) i3-3217U CPU 1.80GHZ*
- RAM : 8.00 GB
- Hardisk : 500 GB

- 2) Perangkat lunak

Microsoft Office (Ms. Word, Ms. Visio, Ms. Excel 2013)

ArcGis10.2

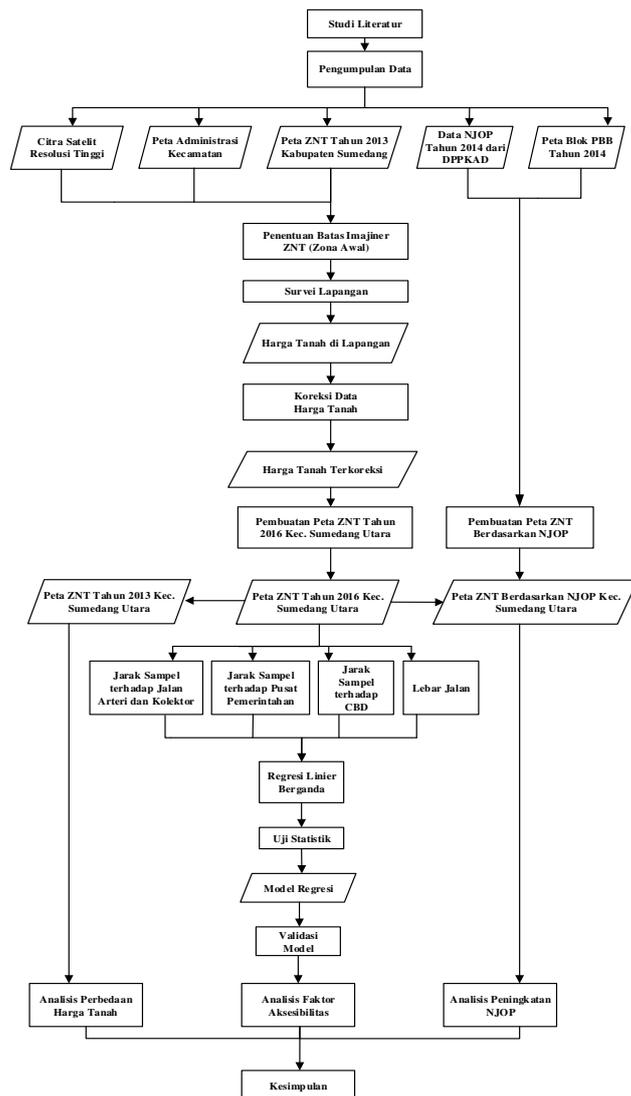
b. Data Penelitian

Tabel 1 Data Penelitian

No	Jenis Data	Sumber Data	Tahun
1	Peta Zona Nilai Tanah	BPN / ATR	2013
2	Peta Administrasi	BAPPEDA	2013
3	Peta Blok PBB	DPPKAD	2014
4	Data NJOP	DPPKAD	2014
5	Citra Satelit Resolusi Tinggi	BAPPEDA	2016

I.6 Metodologi Penelitian

Penelitian ini terbagi menjadi beberapa tahap, yang meliputi persiapan, pengolahan data dan analisis.



Gambar 1 Diagram Alir Penelitian

II. Tinjauan Pustaka

II.1 Konsep Penilaian tanah

Untuk melakukan penilaian tanah, perlu diketahui beberapa prinsip penilaian. Eckert (1990) mengemukakan 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 dan antisipasi (*change and anticipation*). Kekuatan penawaran dan permintaan saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. Pada jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*), karena luas tanah tidak dapat ditambahkan secara cepat dan drastis (Mangkoesoebroto, 1994). Sementara itu kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*).

II.2 Penyesuaian Penilaian Tanah

Berdasarkan Trisnaningih (2008) diperlukan penetapan besarnya presentase penyesuaian dari hasil Survei lapangan untuk mendapatkan nilai bidang tanah yang meliputi.

1. Jenis data dengan mengacu pada jenis data harga transaksi.
Penyesuaian jenis data memiliki ketentuan sebagai berikut :
Transaksi : 0%
Penawaran : 0 – 20%
Dengan arah penyesuaian negative (-).
2. Status hak dengan mengacu pada status kepemilikan Hak Milik. Penyesuaian status hak memiliki ketentuan sebagai berikut :
HM : 0%
HGB/HGU : 2 – 10 %
Non sertifikat : 10 – 30 %
Dengan arah penyesuaian positif (+).
3. Penyesuaian waktu transaksi didasarkan pada data inflasi pada kurun waktu transaksi didasarkan pada kurun waktu berjalan yaitu (nilai inflasi pertahun ± 10) dikalikan dengan selisih waktu antara waktu transaksi dan waktu acuan dengan arah penyesuaian positif (+). Waktu transaksi dengan mengacu pada saat penilaian atau pengesahan peta Zona Nilai Tanah yaitu tanggal 31 Desember tahun berjalan.

II.2.1 Nilai Jual Objek Pajak

Undang-Undang PBB Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

NJOP digunakan sebagai dasar dalam pengenaan PBB, yang besarnya ditetapkan tiap tiga tahun sekali oleh menteri keuangan, kecuali untuk daerah tertentu yang ditetapkan setiap tahun karena disesuaikan dengan perkembangan daerahnya. Dasar perhitungan pajak, dalam hal ini PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dimana presentasi Nilai Jual Kena Pajak tersebut ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Insukindro (1994) menyatakan bahwa peningkatan pendapatan nasional akan menaikkan NJOP, sehingga semakin tinggi beban PBB yang harus ditanggung oleh wajib pajak. Kenaikan NJOP juga dapat meningkatkan wajib pajak-wajib pajak baru, dimana masyarakat yang sebelumnya tidak ditetapkan sebagai wajib pajak pada akhirnya menjadi wajib pajak baru. Oleh sebab itu, Insukindro (1994) menyimpulkan bahwa pertumbuhan jumlah

wajib pajak berpengaruh positif dalam meningkatkan penerimaan PBB.

II.3 Analisis Regresi Linier Berganda

II.3.1 Regresi Linier Berganda

Analisis regresi pada dasarnya adalah studi mengenai ketergantungan variabel dependen (terikat) dengan satu atau lebih variabel independen (variabel penjelas/bebas), dengan tujuan untuk mengestimasi dan/atau memprediksi rata-rata populasi atau nilai rata-rata variabel dependen berdasarkan nilai variabel independen yang diketahui (Gujarati, D., 2003). Analisis regresi merupakan bagian integral dalam peramalan. Maksud dari peramalan adalah berdasarkan data yang diolah dengan cara statistik yang kemudian menarik sebuah kesimpulan. Analisis regresi digunakan untuk mengetahui sampai sejauh mana suatu variabel berpengaruh pada variabel lainnya atau beberapa variabel lainnya (Sunyoto, 2007). Untuk membuat perbedaan, variabel bebas umumnya dilambangkan dengan notasi $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$ dan variabel tak bebas umumnya dilambangkan dengan notasi Y . Model regresi berganda secara umum dapat dinyatakan dengan persamaan :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + \dots + b_n X_n \dots \dots \dots (1)$$

Keterangan :

Y = variabel terikat (*dependent*)

a = konstanta

b = nilai koefisien regresi

X = variabel bebas (*independent*)

II.3.2 Pengujian Model

Pengujian model dilakukan untuk mendapatkan nilai hasil prediksi dengan melakukan pengujian yaitu meliputi uji kriteria ekonomi, uji kriteria statistik meliputi uji t , uji F , dan uji determinasi atau uji R^2 , serta uji kriteria asumsi klasik uji ekonometrik meliputi uji Multikolinieritas.

Menurut Hartono (2008) uji kriteria ekonomi dilakukan untuk membandingkan kesesuaian tanda koefisien regresi hasil analisis dengan teori atau anggapan umum yang menjadi landasan awal. Sementara uji kriteria statistik dilakukan untuk mengetahui apakah kriteria statistik dari model yang dihasilkan terpenuhi. Uji kriteria statistik meliputi uji signifikansi parameter dengan uji t , uji signifikansi regresi dengan menggunakan uji F serta uji koefisien determinan (R^2).

Uji t digunakan untuk menguji secara parsial masing-masing variabel. Hasil uji t dapat dilihat pada tabel *coefficients* pada kolom *sig* (*significance*). Jika probabilitas nilai t atau signifikansi $< 0,05$, maka dapat dikatakan bahwa terdapat pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat secara parsial. Namun, jika probabilitas nilai t atau signifikansi $> 0,05$, maka dapat dikatakan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat.

Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas secara bersama-sama

(simultan) terhadap variabel terikat. Signifikan berarti hubungan yang terjadi dapat berlaku untuk populasi. Penggunaan tingkat signifikansinya beragam, tergantung keinginan peneliti, yaitu 0,01 (1%) ; 0,05 (5%) dan 0,10 (10%). Hasil uji F dilihat dalam tabel ANOVA dalam kolom sig.. Namun, jika nilai signifikansi > 0,05 maka tidak terdapat pengaruh yang signifikan secara bersama-sama antara variabel bebas terhadap variabel terikat.

Sementara uji koefisien determinan (R^2) bertujuan untuk menentukan proporsi atau persentase total variasi dalam variabel terikat yang diterangkan oleh variabel bebas. Apabila analisis yang digunakan adalah regresi sederhana, maka yang digunakan adalah nilai *RSquare*. Namun, apabila analisis yang digunakan adalah regresi berganda, maka yang digunakan adalah *Adjusted R Square*. Hasil perhitungan *Adjusted R²* dapat dilihat pada output *Model Summary*. Pada kolom *Adjusted R²* dapat diketahui berapa persentase yang dapat dijelaskan oleh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Sedangkan sisanya dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian.

II.3.3 Uji Normalitas

Uji Normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Dalam uji normalitas ini ada cara untuk mendeteksi apakah residual berdistribusi normal atau tidak, yaitu dengan analisis grafik dan uji statistik (Ghozali, I., 2009).

II.3.4 Uji Heteroskedastisitas

Heterokedastisitas adalah suatu keadaan adanya varian yang tidak konstan dari variabel pengganggu (Gujarati, D., 2003). Konsekuensi heterokedastisitas (seandainya semua klasik terpenuhi kecuali homoskedastisitas) adalah penaksir kuadrat terkecil biasa (OLS) tetap tak bias dan konsisten, tetapi penaksir tersebut tidak lagi efisien baik dalam sampel kecil maupun besar (Gujarati, 2003).

Pada penelitian ini fenomena heterokedastisitas diidentifikasi dengan melakukan uji glejser. Uji Glejser dilakukan dengan meregresikan variabel-variabel bebas terhadap nilai absolut residualnya (Gujarati, D., 2003).

II.3.5 Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas adalah untuk menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen. Jika nilai *tolerance* (VIF) >10 maka terjadi gejala multikolinieritas, namun jika nilai *tolerance* (VIF) < 10 maka tidak terjadi gejala multikolinieritas.

II.3.6 Pengujian Kualitas Model

Pengujian dilakukan untuk mengetahui tingkat akurasi model dalam memprediksi harga tanah dan tingkat keseragaman hasil estimasi model (Eckert, J. K., 1990), sehingga dapat dikatakan bahwa akurasi model dapat dilihat dari nilai COV.

Apabila nilai COV antara 7% sampai 10%, maka dikatakan bahwa model yang sudah dipilih baik. Untuk rumus COV dapat dilihat pada rumus 2.

$$COV = 100 \times Syx \dots\dots\dots (2)$$

Keterangan :

Syx = *Standard error of estimate*

Syx = (Standar Deviasi)/Mean

Mean = $\sum(\hat{Y}/Y) n$

\hat{Y} : Prediksi nilai variabel dependen berdasarkan model

Y : Variabel dependen

n : jumlah rasio (data sampel)

Pengujian tingkat keseragaman hasil estimasi model berdasarkan nilai sebenarnya dapat dilakukan dengan melihat PRD (*Price Related Differential*). Hasil pengujian tersebut selanjutnya dibandingkan terhadap nilai sebenarnya, apakah nilai estimasi berada dibawah atau diatas nilai sebenarnya. Persyaratan PRD menurut (Eckert, J. K., 1990) adalah $0,98 \leq PRD \leq 1,03$. Jika nilai PRD kurang dari 0,98 maka dapat dinyatakan telah menjadi progresivitas. Hal ini dapat diartikan bahwa nilai estimasi model berada di atas nilai sebenarnya. Dan jika PRD berada di atas 1,03 maka terjadi regresivitas, sehingga nilai estimasi model berada di bawah nilai sebenarnya. PRD dapat dihitung dengan menggunakan rumus 3 :

$$PRD = \frac{\sum(\hat{Y}/Y)n}{\sum(\hat{Y})/\sum(Y)} \dots\dots\dots (3)$$

Keterangan : (\hat{Y}/Y) = Rata-rata variabel dependen

Y = Variabel dependen

\hat{Y} = Prediksi nilai variabel dependen berdasarkan model

n = Jumlah Sampel

III. Metodologi Penelitian

III.1 Pembuatan Zona Awal

Pembuatan zona awal merupakan langkah pertama yang dilakukan dalam tahap pembuatan peta Zona Nilai Tanah. Hal ini perlu dilakukan sebelum terjun langsung melakukan survei di lapangan. Zona awal ini digunakan untuk mempermudah Zona awal merupakan garis batas imajiner 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. Zona awal ini tidak mutlak digunakan sebagai penentuan batas imajiner Zona Nilai Tanah (ZNT), namun dapat diubah sesuai dengan data yang diperoleh di lapangan.

Tahapan dalam pembuatan zona nilai tanah adalah :

1. *Buffering* Jalan

Buffering digunakan untuk acuan penentuan batas zona berdasarkan jaringan jalan, untuk menghasilkan data spasial baru yang berbentuk

polygon atau zona dengan jarak tertentu dengan jaringan jalan. Pada pelaksanaan *Buffering* jalan di penelitian ini, jaringan jalan yang di *buffer* adalah jalan arteri primer dan jalan kolektor primer. Dengan jangkauan wilayah *Buffering* 50 m untuk jalan arteri dan 25 m untuk jalan kolektor.

2. Pembuatan garis-garis batas sesuai kesamaan sifat

Setelah proses *buffering* selesai, dilanjutkan dengan membuat garis-garis batas sesuai dengan kesamaan sifat. Pada tahapan ini langkah yang dilakukan adalah dengan mengelompokkan bidang sesuai dengan penggunaan lahan yang terdapat pada peta tata guna lahan.

III.2 Survei Lapangan

Pada pelaksanaan survei informasi harga transaksi tanah bersumber dari responden dan informan. Responden adalah sumber data utama yang dapat memberikan gambaran dan keterangan yang dapat dipercaya tentang informasi harga penawaran atau transaksi bidang tanah, antara lain :

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

III.3 Koreksi Data Harga Tanah

Informasi sampel hasil survei di lapangan masih terpengaruh oleh berbagai faktor, seperti faktor

jenis data, status hak dan faktor waktu. Oleh karena itulah perlu dilakukan penghitungan-penghitungan lebih lanjut agar bisa diperoleh informasi nilai tanah yang sudah tidak terpengaruh oleh faktor-faktor lain dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Jenis data dengan mengacu pada jenis data harga transaksi.
Penyesuaian jenis data memiliki ketentuan sebagai berikut :
Transaksi : 0%
Penawaran : 0 – 20%
Dengan arah penyesuaian negative (-).
2. Status hak dengan mengacu pada status kepemilikan Hak Milik. Penyesuaian status hak memiliki ketentuan sebagai berikut :
HM : 0%
HGB/HGU : 2 – 10 %
Non sertifikat : 10 – 30 %
Dengan arah penyesuaian positif (+).
3. Penyesuaian waktu transaksi didasarkan pada data inflasi pada kurun waktu transaksi didasarkan pada kurun waktu berjalan yaitu (nilai inflasi pertahun ± 10) dikalikan dengan selisih waktu antara waktu transaksi dan waktu acuan dengan arah penyesuaian positif

(+). Waktu transaksi dengan mengacu pada saat penilaian atau pengesahan peta Zona Nilai Tanah yaitu tanggal 31 Desember tahun berjalan..

III.4 Menghitung Nilai Indikasi Rata-rata

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) merupakan nilai pasar wajar rerata yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu zona nilai tanah. Setelah di dapat nilai NIR lalu dilakukan penghitungan nilai standar deviasi setiap zona nilai tanah. Nilai standar deviasi yang dapat diterima adalah ≤30%.

III.5 Menghitung Jarak Akumulatif

Pengukuran jarak akumulatif yang dijadikan sebagai variabel bebas dan harga sampel bidang tanah yang dijadikan sebagai variabel terikat. Jarak akumulatif di proses secara otomatis dengan menggunakan *Software ArcGis*. Jarak tersebut digunakan untuk menganalisis pengaruh faktor aksesibilitas dan faktor lokasi.

III.6 Perhitungan Statistik

Perhitungan statistik disini yang dimaksud adalah regresi linier berganda untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikatnya.

IV. Hasil dan Analisis

IV.1 Hasil Perubahan Harga Tanah Tahun 2013 dan Tahun 2016

Perubahan harga tanah rata-rata Tahun 2013 dengan 2016 terendah adalah sebesar Rp. 29.000 atau sekitar 10%. Persentase ini berada pada zona 83 yaitu terletak di desa Sirnamulya. Untuk kenaikan harga tertinggi sebesar Rp. 1.366.000 atau sekitar 87%. Persentase ini berada pada zona 18 yaitu terletak di kelurahan Situ. Untuk lebih jelasnya berikut ditunjukkan pada Tabel 2 dan Gambar 2.

Berikut perubahan harga tanah dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 Perubahan Harga Tanah

no Zona	Luas (Ha)	NIR Tahun 2013	NIR Tahun 2016	Selisih	Persentase
1	29	Rp 100.000	Rp 138.300	Rp 38.300	38%
2	74	Rp 450.000	Rp 757.500	Rp 307.500	68%
3	18	Rp 1.847.000	Rp 2.656.200	Rp 809.200	44%
4	92	Rp 553.000	Rp 734.200	Rp 181.200	33%
5	61	Rp 450.000	Rp 646.000	Rp 196.000	44%
6	28	Rp 249.000	Rp 361.700	Rp 112.700	45%
7	14	Rp 105.000	Rp 143.800	Rp 38.800	37%
8	144	Rp 35.800	Rp 51.400	Rp 15.600	44%
9	19	Rp 102.000	Rp 132.400	Rp 30.400	30%
10	151	Rp 142.000	Rp 184.600	Rp 42.600	30%

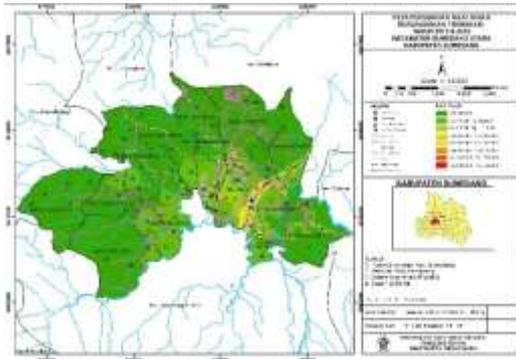
Berikut perubahan harga tanah dengan grafik dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2 Grafik Perubahan Harga Tanah

IV.2 Analisis Perubahan Harga Tanah Tahun 2013 dengan 2016

Berikut dapat dilihat hasil peta perubahan harga tanah tahun 2013 dengan 2016 pada Gambar 3.



Gambar 3 Peta Perubahan Harga Tanah

Berdasarkan grafik pada Gambar 2 dan peta Gambar 3 dapat diambil kesimpulan bahwa perubahan harga tanah yang signifikan cenderung pada lokasi-lokasi yang mendekati pusat perkotaan. Seperti pada zona 18 di Kelurahan Situ dengan perubahan harga sebesar 87% ini memang sejak dari dahulunya sudah tinggi harga tanahnya. Karena zona ini terletak dekat dengan pusat perkotaan yang identik dengan lengkapnya fasilitas umum seperti sekolah, perguruan tinggi, pusat perbelanjaan dan lain sebagainya serta mudahnya aksesibilitas besar kemungkinan harga tanahnya akan meningkat dengan drastis dari waktu ke waktu dibandingkan harga tanah pada zona 83 yang berada di Desa Sirmamulya. Harga Tanah di zona 83 tergolong rendah dengan peningkatan harga tanah yang tidak begitu signifikan, karena pada zona ini didominasi oleh lahan pertanian, lahan perkebunan dan sisanya pemukiman serta pada zona ini jarak terhadap jalan arteri maupun kolektor sangat jauh.

IV.3 Analisis Faktor Aksesibilitas terhadap Harga Pasar Tahun 2016

IV.3.1 Hasil Uji F

Berikut hasil uji F dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3 Hasil Uji F

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	458.274	4	114.568	295.553	.000 ^a
	Residual	164.747	425	.388		
	Total	623.021	429			

Berdasarkan titik tabel persentase distribusi F tabel dengan n = 430 (jumlah sampel), k = 4 (jumlah variabel) dan selang kepercayaan 0,05, maka F tabel sebesar 2,62. Jika F hitung pada summary output hasil regresi > 2,62, maka variabel bebas memberikan pengaruh terhadap variabel terikat. Hasil F hitung pada Tabel 3 > 2,62 menunjukkan variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

IV.3.2 Hasil Uji T

Berikut hasil uji T dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4 Hasil Uji T

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta				Tolerance	VIF
1	(Constant)	22.381	.432			51.110	.000		
	Jalan	-.270	.025	-.355		-11.811	.000	.677	1.477
	JF	-.810	.079	-.313		-7.764	.000	.383	2.612
	CBD	-.547	.080	-.361		-6.886	.000	.394	2.536
	LJ	.187	.084	.085		2.234	.026	.732	1.365

Uji T dilakukan pada selang kepercayaan 95% ($\alpha=0,05$) dengan t tabel sebesar 1,966. Dari hasil pengujian yang ditunjukkan pada Tabel 5 didapatkan nilai signifikansi sebesar 0.000 yang artinya kurang dari 0,05 maka H_0 ditolak dan H_1 diterima yang berarti variabel bebas berpengaruh terhadap variabel terikatnya.

IV.3.3 Hasil Uji koefisien determinasi (R^2)

Berikut hasil uji koefisien determinasi (R^2) dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5 Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.858 ^a	.736	.733	.62260827

Uji koefisien determinasi (R^2) untuk menunjukkan tentang besarnya pengaruh dari seluruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Pengaruh tersebut disimbolkan dengan R (korelasi). Seperti yang terlihat dalam Tabel 5 nilai pada kolom R adalah 0,858 artinya pengaruh variabel jarak bidang terhadap jalan arteri dan primer, jarak terhadap kantor kabupaten, jarak terhadap pusat perdagangan serta lebar jalan adalah sebesar 85,6 %. Untuk lebih akuratnya prediksi pengaruh kita juga dapat berpatokan pada nilai *Adjusted R Square* yaitu nilai *R Square* lebih disesuaikan dan lazimnya ini yang paling akurat. Terlihat bahwa nilai *Adjusted R Square* adalah sebesar 0,736 atau 73,6% pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa 73,6% perubahan harga tanah dapat dipengaruhi oleh variabel bebas yang digunakan dalam penelitian, sedangkan sisanya 26,4% dipengaruhi oleh faktor lain diluar variabel yang diteliti.

IV.3.4 Hasil Uji Normalitas

Uji normalitas sebuah data dapat dikenali atau didektesi dengan menggunakan uji Skewness & Kurtosis. Dikatakan berdistribusi normal jika nilai Z-Skewness dan Z-Kurtosis antara -1,96 dan +1,96. Hasil Uji normalitas dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6 Hasil Uji Skewness & Kurtosis

	N	Mean		Skewness		Kurtosis	
		Statistic	Std. Error	Statistic	Std. Error	Statistic	Std. Error
Unstandardized Residual	430	.0000000	.0198887	.163	.118	-.046	.235
Valid N (listwise)	430						

Berdasarkan Tabel 6 hasil perhitungan nilai Z-Skewness dan nilai Z-Kurtosis menyatakan lolos uji normalitas karena Z-Skewness dan nilai Z-Kurtosis sebesar 1,36 dan nilai Z-Kurtosis sebesar -0,19.

IV.3.5 Hasil Uji Heterokedastisitas

Berikut hasil uji heterokedastisitas dapat dilihat pada Tabel 7.

Tabel 7 Hasil Uji Heterkedastisitas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta				Tolerance	VIF
1 (Constant)	-.024	.263			-1.885	.047		
Jalan	.002	.014	.088	1.993	.114	.877	1.477	
JF	.001	.048	.143	1.888	.078	.383	2.612	
USD	.003	.037	.348	.911	.363	.384	2.538	
LJ	-.042	.001	-.348	-.831	.407	.732	1.389	

Dari nilai signifikansi masing-masing variabel terhadap nilai absolut residualnya yang ditunjukkan dalam Tabel 7 menyatakan lolos uji heterokedastisitas karena nilai signifikansi masing-masing variabelnya lebih dari 0,05.

IV.3.6 Hasil Uji Multikolinieritas

Berikut hasil uji multikolinieritas dapat dilihat pada Tabel 8.

Tabel 8 Hasil Uji Multikolinieritas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta				Tolerance	VIF
1 (Constant)	23.381	.432			54.110	.000		
Jalan	-.278	.023	-.358	-11.811	.000	.627	1.477	
JF	-.818	.079	-.313	-7.794	.000	.383	2.612	
USD	-.547	.080	-.381	-6.886	.000	.384	2.538	
LJ	.187	.084	.085	2.234	.026	.732	1.389	

Berdasarkan Tabel 8 dapat disimpulkan bahwa semua variabel bebas dalam model lolos uji karena memiliki nilai VIF kurang dari 10 yang artinya tidak terdapat gejala multikolinieritas.

IV.3.7 Validasi Model Regresi Linier Berganda

Validasi model untuk mengetahui tingkat akurasi, tingkat kewajaran hasil estimasi dan tingkat keragaman penilaian model. Validasi model dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Uji COV (*Coeffisien of Variation*)
Nilai COV dari model sebesar 31% maka dapat dikatakan bahwa nilai COV yang dihasilkan belum cukup baik karena sudah berada diluar batas toleransi yang diperkenankan yaitu antara 7% sampai 10% (Eckert, J. K., 1990).
2. Uji PRD (*Price Related Differential*)
Berdasarkan hasil PRD yang didapat sebesar 1,2 maka dapat dikatakan bahwa nilai PRD yang dihasilkan belum cukup baik karena sudah berada diluar batas toleransi yang diperkenankan yaitu antara 0,98 sampai dengan 1,03 (Eckert, J. K., 1990).

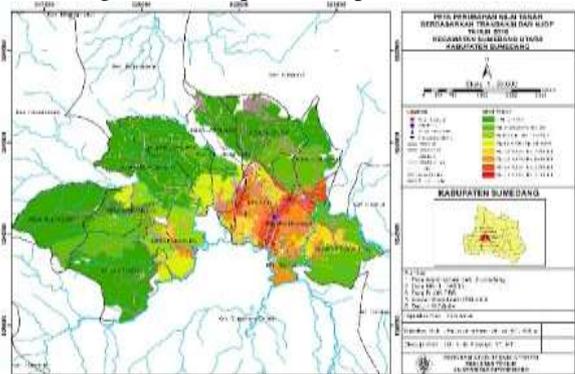
IV.4 Hasil Perbandingan Antara Harga Tanah Tahun 2016 dengan NJOP

Untuk melihat sejauh mana harga pasar tanah tahun 2016 memiliki implikasi terhadap harga tanah sesuai dengan NJOP, maka dilakukan analisis perbandingan. Peningkatan harga terendah sebesar Rp37.700 atau sekitar 3% berada pada zona 8 di Desa Girimukti. Untuk peningkatan harga tertinggi sebesar Rp 2.781.800 atau sekitar 250% berada pada zona 18 di Kelurahan Situ. Berikut hasil perbandingan antara ZNT 2016 dengan NJOP dapat dilihat pada Tabel 9. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat peta hasil perbandingan antara ZNT Tahun 2016 dengan NJOP yang telah ditetapkan oleh DPPKAD Kabupaten Sumedang pada Gambar 4.

Tabel 9 Perbandingan Antara Harga Tanah Tahun 2016 dengan NJOP

No Zona	Luas (Ha)	NIR Harga Pasar	NIR NJOP	Kenaikan Harga Pasar Terhadap NJOP	Persentase
1	29	Rp 138.300	Rp 10.400	Rp 127.900	12%
2	74	Rp 757.500	Rp 95.000	Rp 662.500	60%
3	18	Rp 2.656.200	Rp 189.200	Rp 2.467.000	222%
4	92	Rp 734.200	Rp 182.000	Rp 552.200	50%
5	61	Rp 646.000	Rp 116.300	Rp 529.700	48%
6	28	Rp 361.700	Rp 77.000	Rp 284.700	26%
7	14	Rp 143.800	Rp 37.700	Rp 106.100	10%
8	144	Rp 51.400	Rp 13.700	Rp 37.700	3%
9	19	Rp 132.400	Rp 25.400	Rp 107.000	10%
10	151	Rp 184.600	Rp 89.300	Rp 95.300	9%
11	43	Rp 160.400	Rp 57.300	Rp 103.100	9%
12	49	Rp 69.200	Rp 5.800	Rp 63.400	6%
13	5	Rp 1.722.400	Rp 205.700	Rp 1.516.700	136%
14	83	Rp 159.800	Rp 25.400	Rp 134.400	12%
15	18	Rp 109.800	Rp 36.800	Rp 73.000	7%
16	48	Rp 83.300	Rp 14.000	Rp 69.300	6%
17	30	Rp 2.413.200	Rp 238.300	Rp 2.174.900	196%
18	5	Rp 2.940.000	Rp 158.200	Rp 2.781.800	250%

Berikut hasil peta perbandingan antara ZNT tahun 2016 dengan NJOP dapat dilihat pada Gambar 4.



Gambar 4 Peta Perbandingan Antara ZNT Tahun 2016 dengan NJOP

IV.5 Analisis Perbandingan Antara Harga Tanah Tahun 2016 dengan NJOP

Dapat diambil kesimpulan bahwa secara umum rata-rata nilai ZNT jauh di atas NJOP terutama pada 3 (tiga) desa atau kelurahan yang paling dekat dengan Plaza Asia Sumedang, yaitu Kelurahan Situ, Kelurahan Kotakaler dan Desa Kebonjati. Kondisi ini dapat dikatakan bahwa letak Plaza Asia Sumedang yang cukup strategis berada di Jalan Prabu Gajah Agung yang merupakan jalan arteri mempengaruhi tingginya harga tanah yang berdampak pada NJOP.

Kondisi ini dapat dikatakan bahwa wilayah penelitian masih memiliki potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang tinggi khususnya dari sisi NJOP bumi (tanah) apabila nilai tanah rata-rata ZNT dapat dipertimbangkan oleh pemerintah untuk menaikkan NJOP atau sesuai dengan nilai tanah rata-rata ZNTnya. Dengan kesimpulan seperti itu pemerintah dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dari segi Pajak Bumi dan Bangunan khususnya dari sisi NJOP bumi (tanah).

v. Kesimpulan dan Saran

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis terhadap data-data dan hasil yang diperoleh serta seluruh perhitungan yang telah dilakukan menggunakan pendekatan analisis spasial, analisis potensi peningkatan PBB atas bumi

(tanah) dan analisis faktor aksesibilitas. maka kesimpulan yang dapat di ambil antaralain :

1. Berdasarkan nilai perubahan harga tanah yang terjadi bahwa besarnya peningkatan harga tanah terjadi di Kecamatan Sumedang Utara sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang berkisar antara 10 % sampai 87 % dari harga sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan Plaza Asia Sumedang sebagai tempat dengan produktifitas yang tinggi dapat meningkatkan harga tanah disekitarnya.
2. Berdasarkan analisis faktor aksesibilitas dan lokasi dengan menggunakan uji T. Dari tiga variabel yaitu jarak terhadap jalan arteri dan kolektor (-11,811), jarak terhadap kantor kabupaten (-7,764) dan jarak terhadap CBD (-9,086) memiliki korelasi negatif yang berarti bahwa semakin jauh jarak bidang tanah terhadap variabel-variabel tersebut maka semakin murah harga tanah tersebut. Sementara variabel lebar jalan memiliki korelasi positif (2,234) yang berarti semakin lebar jalan yang berada di dekat suatu bidang tanah maka semakin tinggi harga tanah tersebut. Tingkat akurasi model pada penelitian ini masih belum memuaskan karena memiliki nilai COV sebesar 31% atau diluar persyaratan (10%) dan tingkat keseragaman memiliki nilai PRD sebesar 1,2 atau lebih dari yang disyaratkan (antara 0,98- 1,03).
3. Berdasarkan perbandingan harga antara NJOP dengan harga tanah ZNT hasil survei sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang menunjukkan adanya peningkatan berkisar 83% di desa Kebonjati, 226% di Kelurahan Kotakaler dan 323 % di Kelurahan Situ. Hal ini menunjukkan bahwa Kecamatan Sumedang Utara masih memiliki potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang tinggi khususnya pada pajak bumi (tanah).

V.2 Saran

1. Data harga tanah agar dilakukan konfirmasi ke lapangan untuk mendapatkan harga tanah yang valid. Diperlukan sumber data lain yaitu dari lurah/kepala desa, agen properti, data transaksi PPAT/Notaris atau melalui koran dan majalah.
2. Apabila NJOP Bumi akan dijadikan dasar hitungan PBB, maka seharusnya dilakukan reklasifikasi terlebih dahulu.
3. Untuk penelitian lebih lanjut agar menggunakan berbagai variabel yang diduga mempengaruhi harga tanah seperti topografi lahan, jarak ke pusat sekolah, perguruan tinggi dan pusat pelayanan terdekat agar diperoleh tingkat kemampuan menjelaskan model yang lebih baik lagi.
4. Penentuan nilai persentase penyesuaian perbandingan terhadap faktor waktu dan jenis transaksi agar sebelumnya dilakukan

analisis dan disesuaikan dengan kondisi daerah objek yang dilakukan penilaian, serta memperhatikan trend perubahan nilai tanah sesuai kondisi lapangan.

5. Untuk penelitian lebih lanjut perlu dikaji metode penentu variabel dan seleksi variabel yang tepat.
6. Analisis spasial untuk pengukuran jarak variabel ke sampel bidang tanah perlu dikaji kembali dan dicarikan alternatif lain agar diperoleh hasil pengukuran yang valid.

Daftar Pustaka

- Eckert, J. K., 1990 : *Properti Appraisal and Assessment Administration. The International Association of Assessing Officers*. Chicago, Illiois.
- Ghozali, I., 2009. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*, Edisi Keempat, Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gujarati, D., 2003. *Ekonometri Dasar*. Terjemahan: Sumarno Zain. Jakarta: Erlangga
- Hartono, 2008. *SPSS 16.0 Analisis Data Statistika dan Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Insukindro, 1994 : *Penerimaan Pajak*. Djembatan. Bandung.
- Mangkoesebroto, G., 1994 : *Kebijakan Publik Indonesia Substansi dan Urgensi*. Jakarta. Gramedia Pustaka.
- Sunyoto, 2007. *Analisis Regresi dan Korelasi Bivariat Ringkasan dan Kasus*. Yogyakarta: Amara Books.
- Trisnaningsih, L., 2008 : *Aplikasi Autdesk Map 2004 Dan Microsoft Excel 2003 Untuk Pemetaan Nilai Tanah Berbasis Harga Pasar Di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen*. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah