

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN  
NILAI OBJEK PAJAK BERDASARKAN HARGA PASAR  
MENGUNAKAN APLIKASI SIG  
(Studi Kasus : Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga)**

**Galuh Fitriarestu Santoso, Andri Suprayogi, Bandi Sasmito<sup>\*)</sup>**

<sup>\*)</sup>Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedarto, SH, Tembalang Telp.(024)76480785, 76480788  
Email: [Galuh.santos00@gmail.com](mailto:Galuh.santos00@gmail.com)

**ABSTRAK**

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner atau nyata sesuai penggunaan tanahnya. Setiap area ZNT mempunyai nilai yang berbeda berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Mengingat ZNT berbasis nilai pasar, ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventarisasi nilai aset publik maupun aset masyarakat, memonitor nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), agar lebih adil dan transparan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 2 Tahun 2013 tentang PBB, NJOP merupakan acuan penarikan PBB yang merupakan salah satu pendapatan daerah yang sangat penting untuk peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlu diwujudkan informasi nilai tanah untuk mewujudkan fungsi tanah. Salah satu perwujudannya adalah Peta ZNT.

Dalam penelitian ini dibentuk peta ZNT dibentuk berdasarkan nilai tanah dengan penilaian masal (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.

Hasil penelitian ini berupa Peta ZNT yang terdiri dari 40 zona dari data NJOP dan data survei transaksi harga tanah. Perubahan selisih harga tanah transaksi dengan NJOP terendah sebesar 138,46% dengan selisih harga Rp 270.000 sedangkan tertinggi adalah 2780,00% dengan selisih harga Rp 554.000.

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

*ABSTRACT*

*Zona Nilai Tanah(ZNT) are areas which show the relatively similar value of the terrain and the boundaries of land use are imaginary or real appropriate. Each area of ZNT have a different values based on a comparative analysis of market prices and costs. Considering ZNT based on market value, ZNT can be used for the determination of tariffs in land services, the public reference to the transaction, the determination of compensation, the inventory value of public assets and the assets of the community, monitoring the value and market of land, and the determination reference of Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) for PBB (Building and Land Tax), to make it more fair and transparent. Based on Salatigag Regional Regulation Number 2 of 2013 on PBB, NJOP is the basis for the determination reference of PBB, which is one of the local revenue that is essential to improve service to the public. Therefore, it is necessary to realize the information value of the land for the functions realization of the land. One if it is map of ZNT.*

*In this study, ZNT maps formed based on the value of the land with the assessment of the masses (not paying attention to property and the specific characteristics of the tax object) and use a comparison of sales (sales comparative), where the object of the tax is to be assessed in comparison with the object value of another tax type is already known.*

*The results of this study is ZNT map that consits of 68 zones of the NJOP data and the transaction survey data. The change difference of transaction land price and NJOP with the low price is 138,46% with price difference Rp 270.000 and the highest price is 2780,00% with price difference Rp 554.000.*

**Keywords: Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Land and Building Tax (PBB), Zona Nilai Tanah (ZNT).**

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

## 1. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang

Kota Salatiga adalah sebuah kota di Provinsi Jawa Tengah. Kota Salatiga berbatasan sepenuhnya dengan Kabupaten Semarang. Kota Salatiga merupakan salah satu kota di Indonesia yang memiliki kepadatan tertinggi dengan proporsi lebih dari 3150 jiwa/km<sup>2</sup>. (BPS Kota Salatiga, 2015). Kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk tinggi adalah Kecamatan Tingkir, hal ini juga ditandai oleh pertumbuhan penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya. Pada tahun 2011 adalah 3.845 jiwa/km<sup>2</sup>, sedangkan untuk tahun 2015 jumlah penduduk 4.066 jiwa/km<sup>2</sup>. (Profil Kecamatan Tingkir, 2015). Peningkatan jumlah penduduk di Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga berpengaruh terhadap jumlah kebutuhan rumah. Pembangunan perumahan tersebut mengakibatkan meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga.

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 sesuainya pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan PBB pada beberapa bidang tanah.

Berdasarkan Perda Kota Salatiga No. 2 Tahun 2013 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 perwujudannya adalah Peta ZNT (Zona Nilai Tanah).

Dengan melihat latar belakang yang sudah dijabarkan maka penulis mengambil judul penelitian "Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi SIG (Studi Kasus Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga)".

### 1.2 Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana nilai ZNT atau Zona Nilai Tanah di Kecamatan Tingkir Kota Salatiga tahun 2017 berdasarkan harga pasar dan NJOP?
2. Berapa persen peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dibandingkan dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) berdasarkan harga pasar di wilayah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga tahun 2017 ?

### 1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui Zona Nilai Tanah di Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga.
2. Dapat dijadikan sebagai referensi bagi penilai di instansi Pemerintah Kota seperti Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Salatiga, khususnya kecamatan Tingkir dalam meningkatkan Pendapatan Daerah.
3. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai alternatif *updating* data nilai tanah serta dapat digunakan sebagai media informasi nilai tanah bagi pelaksanaan transaksi peralihan pemilikan tanah.

### 1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Wilayah studi yang digunakan dalam penelitian ini di Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga.
2. Penentuan ZNT NIR harga pasar didapatkan dari data transaksi dan penawaran harga tanah pasar wajar (Harga adil/ tidak ada paksaan).
3. Harga NIR dari NJOP diambil dari nilai NJOP jalan paling dekat yang masuk dalam zona tersebut.
4. Peta blok PBB yang di dapatkan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga.
5. Data Pemasukan Penerimaan Pajak Daerah pada daerah penelitian dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)
6. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan *property* khusus.
7. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*).

## 2. Tinjauan Pustaka

Penilaian Tanah adalah serangkaian proses menilai suatu bidang tanah dan aset pertanahan meliputi proses perencanaan, permodalan, survei, pengumpulan data, pengolahan data, merumuskan hasil, pemetaan, serta pelaporan dan pertanggung jawaban hasil dari penilai dalam rangka memperoleh estimasi ukuran finansial dan ekonomi dari suatu objek yang dinilai.

Nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang menunjang

kemampuan, kemampuan dan produktivitas ekonomis tanah tersebut.

**2.1. Metode Penilaian Tanah**

Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 3 UU Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994, maka 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*).

**1. Pendekatan Perbandingan Penjualan (*Sales Comparative*)**

Pendekatan perbandingan penjualan adalah pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai (*subject property*) dengan properti-properti pembanding (*comparable properties*) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya.

**2. Metode Pendekatan Biaya**

Metode pendekatan biaya biasanya digunakan untuk melakukan penilaian suatu bangunan. Metode pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (*reproduction cost new*) berdasarkan harga standar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan.

**3. Metode Pendekatan Pendapatan**

Metode pendekatan pendapatan (*income approach*) adalah metode penilaian dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin akan dihasilkan oleh suatu properti pada saat ini dan yang akan datang, kemudian dilakukan pengkapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut dalam nilai properti. (Hidayati dan Harjanto, 2003).

**3. Metodologi Penelitian**

**3.1. Data Penelitian**

Data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya yaitu :

1. Peta Batas Administrasi skala 1:50.000 Kecamatan Tingkir Kota Salatiga tahun 2014 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Salatiga.
2. Peta Tata Guna Lahan skala 1:50.000 Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga tahun 2014 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Salatiga.
3. Citra *Quickbird* tahun 2012 yang digunakan sebagai acuan pembuatan zona awal pekerjaan yang diperoleh dari BPN Kota Salatiga.
4. Data Harga Tanah daerah penelitian dalam kurun waktu Januari 2017 sampai dengan Mei 2017 dari hasil survei lapangan.
5. Data NJOP Tanah Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga tahun 2014 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Salatiga.

**3.2. Peralatan**

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

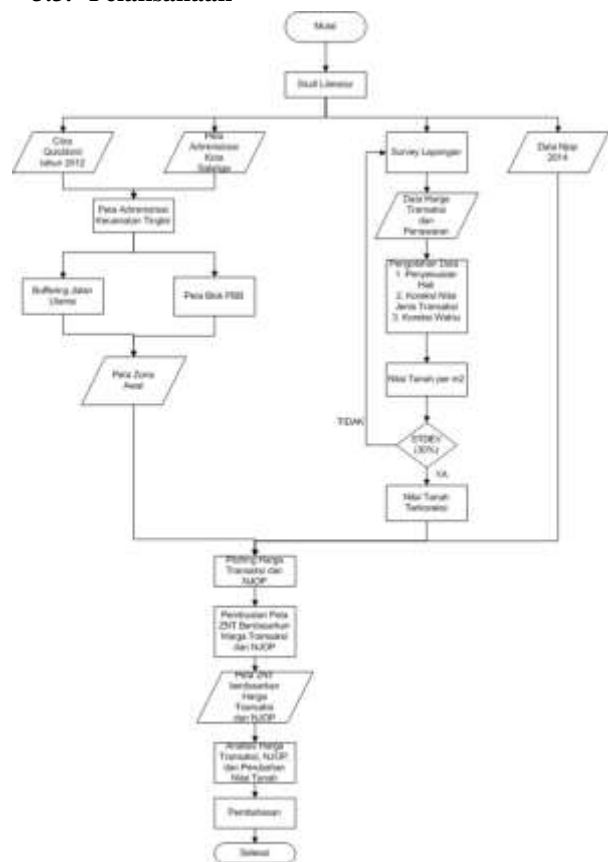
**1. Perangkat keras (*Hardware*)**

- a. GPS *Handheld (Garmin Oregon 650)* untuk survei harga transaksi.
- b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :
  - 1) Merek Laptop : ASUS
  - 2) Sistem Operasi : *Microsoft Windows 7 Ultimate*
  - 3) *Processor* : Intel® Core (TM) i3-4030U CPU ~1.9GHz
  - 4) RAM : 2.00 GB
  - 5) Hardisk : 500 GB
- c. Printer Canon *IP3100 Series* dalam pencetakan laporan
- d. Kamera Digital untuk foto dokumentasi.

**2. Perangkat lunak (*Software*)**

- a. *Microsoft Office (MS. Word, MS. Visio, MS. Excel 2010)* untuk pembuatan laporan dan pengolahan data.
- b. *ArcGis 10.3* untuk pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.

**3.3. Pelaksanaan**



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

**1. Pembuatan Zona Awal**

Hal yang dilakukan sebelum survei lapangan. Zona awal merupakan pembuatan garis batas

imaginer di atas citra untuk mempermudah dalam menentukan titik sampel yang akan diambil datanya di lapangan, batas-batas ini dibentuk sesuai dengan kemiripan sifat-sifat lahan seperti tata guna lahan atau letak dari suatu daerah penelitian yang hampir serupa. Penentuan zona awal yang merupakan batas area yang dibuat untuk mempermudah dalam pengambilan titik sampel di lapangan. Zona awal yang didapat di Kecamatan Tingkir yaitu ada 40 zona. .

2. Survei Lapangan Data Harga Tanah  
Survei lapangan data harga tanah dilakukan guna mengetahui nilai transaksi tanah yang terjadi. Dalam survei ini tidak keseluruhan dari data data transaksi jual beli tanah yang 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 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. Diupayakan harga transaksi atau penawaran yang dimaksud adalah harga jual-beli. 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.

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%  
Non Sertifikat = 10%
- 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.  
Contoh : Tanggal transaksi 31 Desember 2017, waktu penilaian adalah 29 Mei 2017. Maka besarnya koreksi waktu adalah :

$$\begin{aligned} \text{Koreksi Waktu} &= \frac{(2017,12,31 - 2017,05,29)}{365} \times 10\% \\ &= 6\% \end{aligned}$$

- 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.

Contoh : Harga Tanah Terkoreksi adalah Rp 428.967.125,- luas tanah 496 m<sup>2</sup>. Maka besarnya Harga pada saat penilaian adalah :

$$\begin{aligned} \text{Harga Tanah per m}^2 &= \frac{\text{Rp } 428.967.125}{496 \text{ m}^2} \\ &= \text{Rp } 864.853 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

#### 4. Hasil dan Pembahasan

##### 4.1. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NIR

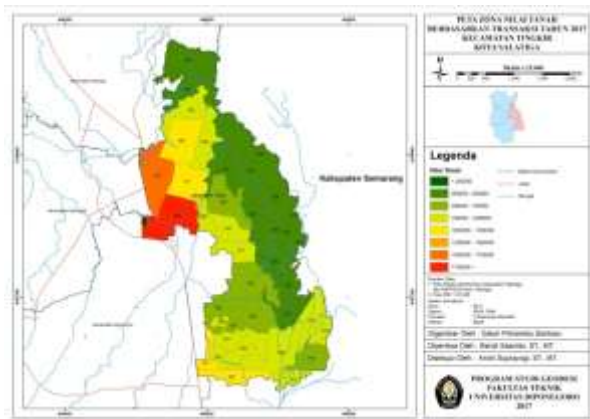
Dalam penelitian ini, daerah penelitian dibagi menjadi 40 zona dengan jumlah titik yang tersebar adalah 149 titik sampel. Berdasarkan NIR nilai tanah terendah di Kecamatan Tingkir adalah sebesar Rp 269.000 di kelurahan Sidorejo kidul. Nilai tanah terendah ini didominasi Kelurahan Sidorejo kidul dengan karakteristik penggunaan lahan didominasi oleh pertanian dan perkebunan disebabkan karakteristik di daerah tersebut yang jauh dari pusat kota/Jalan Arteri, sedangkan nilai berdasarkan NIR yang tertinggi berada di Kelurahan Kutowinangun, Kelurahan Sidorejo Kidul dan Kelurahan Gendongan, karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan (pertokoan) dan juga letaknya yang sangat strategis khususnya Jl. Semarang - Solo dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan yaitu sebesar Rp 1.832.000.

**Tabel 1.** Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Harga (Rp)	No_Zona	Harga (Rp)
<250.000	040	-
250.000 – 500.000	033	269.000
	029	279.000
	035	313.000
	031	316.000
	034	337.000
	002	365.000
	032	373.000
	015	387.000
	001	424.000
	006	440.000
	030	447.000
	012	465.000

	013	486.000
	007	488.000
500.000 – 750.000	038	545.000
	037	565.000
	036	580.000
	025	629.000
	008	633.000
	019	678.000
750.000 – 1.000.000	026	756.000
	014	775.000
	028	779.000
	023	795.000
	027	823.000
	024	843.000
	016	848.000
	003	857.000
	009	864.000
	005	866.000
	017	868.000
	018	903.000
	020	932.000
1.000.000 – 1.250.000	004	1.022.000
	021	1.074.000
	022	1.122.000
	011	1.168.000
1.250.000 – 1.500.000	-	-
1.500.000 – 1.750.000	010	1.715.000
>1.750.000	039	1.832.000

\*Zona 40 merupakan area untuk keperluan militer



Gambar 2. Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi

4.2. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NJOP

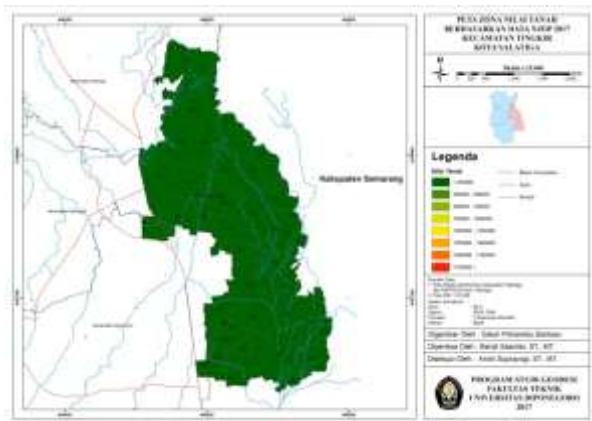
Berdasarkan Nilai NJOP Tanah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga dapat dilihat bahwa nilai tanah berdasarkan NJOP terendah adalah sebesar Rp 26.000. Nilai terendah ini didominasi oleh Kelurahan Tingkir Lor dan Kalibening dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah pertanian, sedangkan untuk nilai tanah berdasarkan NJOP yang tertinggi adalah sebesar Rp 201.000 yang terletak di Kelurahan Kutowinangun dan Kelurahan Gendongan khususnya sepanjang Jl. Semarang – Solo dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah pemukiman dan perdagangan (pertokoan).

Tabel 2. Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Harga (Rp)	Zona	Harga (Rp)
	040	-
<250.0000	036	26.000
	006	27.000
	033	27.000
	031	28.000
	009	30.000
	007	34.000
	001	36.000
	029	36.000
	034	36.000
	015	39.000
	030	43.000
	037	48.000
	038	51.000
	023	52.000
016	55.000	
035	55.000	
027	56.000	
025	69.000	
017	73.000	
002	77.000	
019	78.000	
008	79.000	
018	81.000	
032	81.000	
003	86.000	
026	89.000	
021	97.000	
024	103.000	
028	103.000	

	013	114.000
	005	138.000
	020	143.000
	004	144.000
	022	145.000
	011	154.000
	039	155.000
	014	164.000
	012	195.000
	010	201.000
250.000 – 500.000	-	-
500.000 – 750.000	-	-
750.000 – 1.000.000	-	-
1.250.000 – 1.500.000	-	-
1.500.000 – 1.750.000	-	-
1.750.000<		

\*Zona 40 merupakan area keperluan militer



Gambar 3. Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga NJOP

#### 4.3. Analisis Perubahan Selisih Harga Tanah dengan Harga NJOP

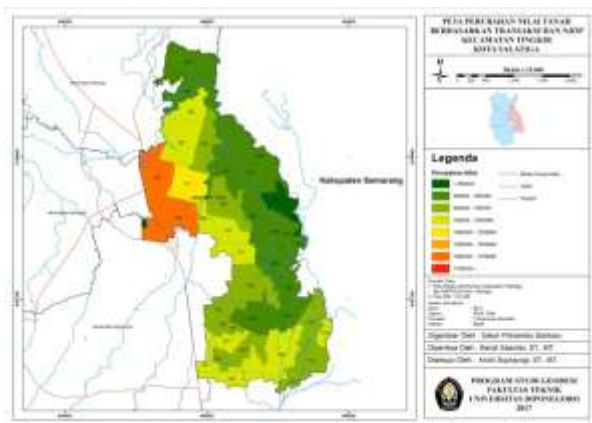
Perubahan selisih harga tanah dengan harga NJOP terendah adalah sebesar Rp 270.000 atau sekitar 138.46%. Persentase ini berada pada zona 12 yaitu terletak di kelurahan Tingkir Lor. Untuk kenaikan harga tertinggi adalah sebesar Rp 554.000 atau sekitar 2780.00%. Persentase ini berada pada zona 9 yaitu yang terletak di kelurahan Sidorejo Kidul dan Kelurahan Kutowinangun.

Tabel 3. Analisis Perubahan Selisih Harga Tanah dengan Harga NJOP

No Zona	Harga Transaksi	Njop M <sup>2</sup>	Kenaikan Harga(Rp)	Kenaikan Harga(%)
001	424.000	36.000	388.000	1077.78%
002	365.000	77.000	288.000	374.03%
003	857.000	86.000	771.000	896.51%
004	1.022.000	144.000	878.000	609.72%
005	866.000	138.000	728.000	527.54%
006	440.000	27.000	413.000	1529.63%
007	488.000	34.000	454.000	1335.29%
008	633.000	79.000	554.000	701.27%
009	864.000	30.000	834.000	2780.00%
010	1715000	201000	1.514.000	753.23%
011	1.168.000	154.000	1.014.000	658.44%
012	465.000	195.000	270.000	138.46%
013	486.000	114.000	372.000	326.32%
014	775.000	164.000	611.000	372.56%
015	387.000	39.000	348.000	892.31%
016	848.000	55.000	793.000	1441.82%
017	868.000	73.000	795.000	1089.04%
018	903.000	81.000	822.000	1014.81%
019	678.000	78.000	600.000	769.23%
020	932.000	143.000	789.000	551.75%
021	1.074.000	97.000	977.000	1007.22%
022	1.122.000	145.000	977.000	673.79%
023	795.000	52.000	743.000	1428.85%
024	843.000	103.000	740.000	718.45%
025	629.000	69.000	560.000	811.59%
026	756.000	89.000	667.000	749.44%
027	823.000	56.000	767.000	1369.64%
028	779.000	103.000	676.000	656.31%
029	279.000	36.000	243.000	675.00%
030	447.000	43.000	404.000	939.53%
031	316.000	28.000	288.000	1028.57%
032	373.000	81.000	292.000	360.49%
033	269.000	27.000	242.000	896.30%
034	337.000	36.000	301.000	836.11%

035	313.000	55.000	258.000	469.09%
036	580.000	26.000	554.000	2130.77%
037	565.000	48.000	517.000	1077.08%
038	545.000	51.000	494.000	968.63%
039	1.832.000	155.000	1.677.000	1081.94%
040	0	0	-	0.00%

\*Zona 40 merupakan area keperluan militer



Gambar 4. Peta perubahan nilai tanah berdasarkan harga transaksi dan NJOP

## 5. Penutup

### 5.1. Kesimpulan

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

1. Zona Nilai Tanah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga dibagi kedalam 40 Zona. Berdasarkan Survei Transaksi Harga Tanah, nilai terendah sebesar Rp 269.000 terdapat pada zona 33 terendah terletak di Kelurahan Sidorejo Kidul bagian timur dengan dominasi penggunaan lahan berupa lahan pertanian dan nilai tertinggi sebesar Rp 1.832.000 terdapat pada zona 39 terletak di sepanjang Jl. Salatiga - Solo dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan. Berdasar data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Tanah, nilai terendah sebesar Rp 26.000 dan nilai tertinggi sebesar Rp 269.000. Wilayah dengan nilai terendah masuk ke dalam dua Kelurahan yaitu Kelurahan Tingkir Lor dan Kelurahan Kalibening dengan dominasi penggunaan lahan adalah pertanian) sedangkan nilai tertinggi terletak di sepanjang Jl. Semarang - Solo yaitu di sekitar Kelurahan Kutowinangun dan Kelurahan Gendongan dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah pemukiman dan perdagangan.
2. Dari perhitungan *Assasement Sales Ratio* yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan

penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) presentase kenaikan pemasukan PBB berdasarkan ZNT NIR dengan nilai tertinggi sebesar 2780,00% dan nilai terendah sebesar 138,46%. Nilai tertinggi terdapat di Kelurahan Sidorejo Kidul dan Kelurahan Kutowinangun pada zona 9, sedangkan nilai terendah terdapat di Kelurahan Tingkir Lor pada zona 12.

### 5.2. Saran

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

1. Sebaiknya sebelum melakukan penelitian terlebih dahulu memastikan data data yang diperlukan dari dinas-dinas yang terkait benar-benar ada dan sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan khususnya data peta blok dari DPPKAD.
2. Sebaiknya instansi pemerintah yang terkait melakukan pembaruan data sehingga pemungutan pajak terutama PBB bias menggunakan data terbaru.
3. Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan kerapatan sample yang lebih dekat lagi sehingga benar – benar mencerminkan harga tanah dilapangan.
4. 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.
5. 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.
6. Bagi pemerintah Kota Salatiga sebaiknya melakukan pengawasan terhadap wilayah pertanahan secara berkala. Sehingga dapat menyesuaikan harga dasar dengan perkembangan wilayah.

### Daftar Pustaka

- Awaludin, Nur. 2010. Geographical Information Systems with ArcGIS 9.x, ANDI Yogyakarta, Yogyakarta.
- BPS Kota Salatiga, 2015
- Direktorat Jendral Pajak. 2002. Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Objek dan Subjek Bumi dan Bangunan dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP). Jakarta.
- Gunawan, Eva Oktavia, 2011. Definisi Pajak Menurut Beberapa Ahli. Jakarta: Erlangga
- Grizalde Simamora, Antonius. 2012. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kota Denpasar Tahun 2007 Dan 2011. Tugas Akhir Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.

- Hidayati, W., Harjanto, B., 2003, Konsep Dasar Penilaian Properti, BPFE, Yogyakarta..
- Kusumawardani, Rizki Budi., 2014. Peta Zona Nilai Tanah dengan Pendekatan Penilaian Massal untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Aset Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB. Program Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.
- Lazirosa, Presyilia, 2002. Studi Kajian Nilai Lahan. Universitas Kristen Petra, Surabaya
- Mangkoesebroto, Guritno, 1994. Kebijakan Ekonomi Publik di Indonesia: Substansi dan Urgensi, Editor : A. Tony Prasetyantono, Jakarta : P.T. Gramedia Pustaka Umum.
- Purnamasari, G.D.2011. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Purwatik, Sri. 2014. Analisis Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Berdasarkan Kebutuhan Oksigen (Studi Kasus : Kota Salatiga). Program Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.
- Silvandie, Rizky. 2014. Penentuan Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Peningkatan NJOP Di Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Supriyanto, H., 2011, Penilaian Properti (Tujuan PBB), Indeks, Jakarta.
- Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang Undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.