

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN
NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) HARGA PASAR
MENGUNAKAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
DI KECAMATAN NGALIYAN, KOTA SEMARANG
(Studi Kasus :Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang)**

Wahyu Eko Saputro, Sawitri Subiyanto, Bandi Sasmito^{*)}

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

ABSTRAK

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan 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 Semarang Nomor 13 Tahun 2011 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 68 zona dari data NJOP dan data Survei Transaksi Harga Tanah. Perubahan selisih harga tanah transaksi dengan NJOP terendah sebesar 49,45% sedangkan untuk harga tertinggi adalah 768,13 %.

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 Semarang Regional Regulation Number 13 of 2011 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.

^{*)} Penulis, Penanggungjawab

The results of this study is ZNT map that consists 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 49,45% and the highest price is 768,13%.

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

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Semarang merupakan ibukota dari provinsi Jawa Tengah yang merupakan pusat kegiatan industri dan pemerintahan provinsi Jawa Tengah. Kota Semarang merupakan salah satu kota di Indonesia yang memiliki kepadatan tertinggi dengan proporsi lebih dari 1000 penduduk per hektar. (BPS Kota Semarang, 2012). Salah satu Kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk tinggi adalah Kecamatan Ngaliyan, hal ini juga ditandai oleh pertumbuhan penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya. Pada tahun 2013 adalah 177.041 jiwa, sedangkan untuk tahun 2014 s/d bulan Mei 2014 jumlah penduduk 177.399 jiwa. (Profil Kecamatan Ngaliyan, 2014). Peningkatan jumlah penduduk di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang berpengaruh terhadap jumlah kebutuhan rumah. Pembangunan perumahan tersebut mengakibatkan meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

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.

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 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 Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Pasar Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang".

1.2 Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana nilai ZNT atau Zona Nilai Tanah di Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang tahun 2015 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 Ngaliyan kota Semarang tahun 2015?

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui Zona Nilai Tanah di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.
2. Dapat dijadikan sebagai referensi bagi penilai di instansi Pemerintah Kota seperti Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Semarang, khususnya kecamatan Ngaliyan 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 Ngaliyan, Kota Semarang.
2. Penentuan ZNT NIR harga pasar didapatkan dari data transaksidan 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 bidang tanah di dapatkan dari hasil digitasi sendiri setiap kelurahan di kecamatan Ngaliyan.
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 kemanfaatan, 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. (Hidayati dan Harjanto, 2003).

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. (Hidayati dan Harjanto, 2003).

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 Ngaliyan Kota Semarang tahun 2014 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
2. Peta Tata Guna Lahan skala 1:50.000 Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang tahun 2014 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang.
3. Citra *Quickbird* yang digunakan sebagai acuan pembuatan zona awal pekerjaan.
4. Data Harga Tanah daerah penelitian dalam kurun waktu Januari 2015 sampai dengan Desember 2015 dari hasil survei lapangan.
5. Data NJOP Tanah Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang tahun 2014 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Semarang

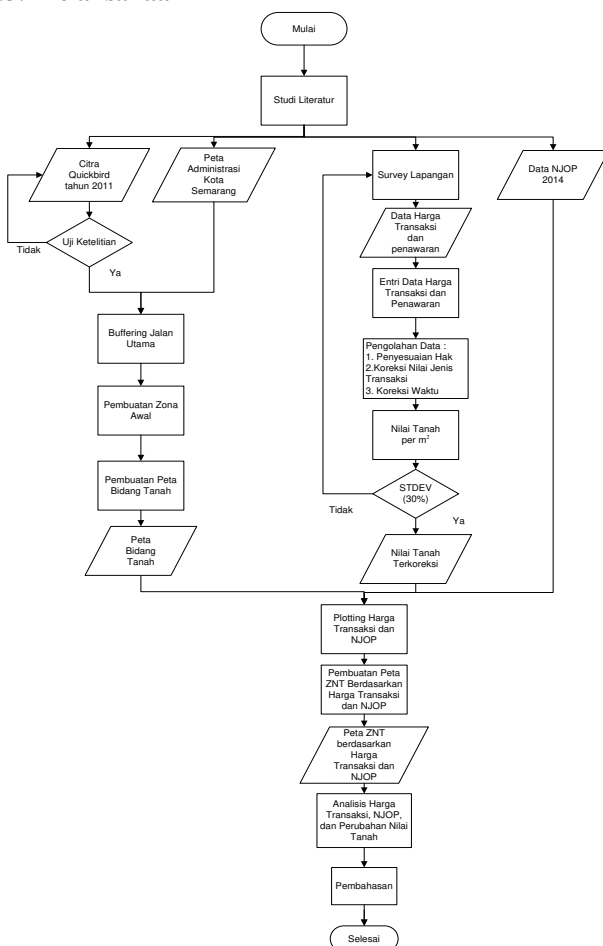
3.2. Peralatan

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

1. Perangkat keras (*Hardware*)
 - a. GPS *Handheld* (*Garmin 76CSX*) untuk survei harga transaksi.
 - b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :

- 1) Merek Laptop : LENOVO
 - 2) Sistem Operasi : Microsoft Windows 7 Ultimate
 - 3) Processor : Intel® Core (TM) i5-4200U CPU ~2.3GHz
 - 4) RAM : 4.00 GB
 - 5) Hardisk : 500 GB
 - c. Printer Canon IP2770 Series dalam pencetakan laporan
 - d. Kamera Digital untuk foto dokumentasi.
2. Perangkat lunak (Software)
- a. Microsoft Office (Ms. Word, Ms. Visio, Ms. Excel 2007) untuk pembuatan laporan dan pengolahan data.
 - b. ArcGis 10.2 untuk pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.

3.3. Pelaksanaan



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

1. Uji Ketelitian Peta
Citra satelit yang di gunakan dalam penelitian ini telah di lakukan validasi dengan keadaan sebenarnya di lapangan untuk mengetahui keakuratan dari citra yang digunakan. Dalam validasi di lapangan dilakukan sampling dua puluh lokasi. Hasil validasi tersebut menunjukkan bahwa selisih ukuran panjang di lokasi dengan di citra memasuki toleransi selisih ukuran panjang yaitu sebesar $\leq 0,20$ m
2. Pembuatan Zona Awal
Hal yang dilakukan sebelum survei lapangan. Zona awal merupakan pembuatan garis batas imager 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 Ngaliyan yaitu ada 68 zona.
3. Pembuatan Peta Bidang Tanah merupakan peta yang menggambarkan setiap bidang obyek tanah yang terdapat dalam satuan wilayah tertentu. Pembuatan peta blok dengan cara *digitasi* pada citra. Proses *digitasi* sebaiknya dilakukan setiap kalurahan agar setiap kalurahan mempunyai peta blok sendiri-sendiri.
4. 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.

5. 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/m².

a. Penyesuaian Status Hak

$$HM = 0\%$$

$$HGB = 5\%$$

b. Koreksi Data Transaksi

$$\text{Data transaksi : koreksi} = 0\%$$

$$\text{Data penawaran : koreksi} = -10\%$$

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 2015, waktu penilaian adalah 27 Maret 2015. Maka besarnya koreksi waktu adalah :

$$\begin{aligned} \text{Koreksi Waktu} &= \frac{(2015,12,31 - 2015,03,27)}{365} \times 10\% \\ &= 8\% \end{aligned}$$

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.

6. 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 415.459.641,- luas tanah 373 m². Maka besarnya Harga pada saat penilaian adalah :

$$\begin{aligned} \text{Harga Tanah per m}^2 &= \frac{\text{Rp } 415.459.641}{373 \text{ m}^2} \\ &= \text{Rp } 1.113.830 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

4. Hasil dan Pembahasan

4.1. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NIR

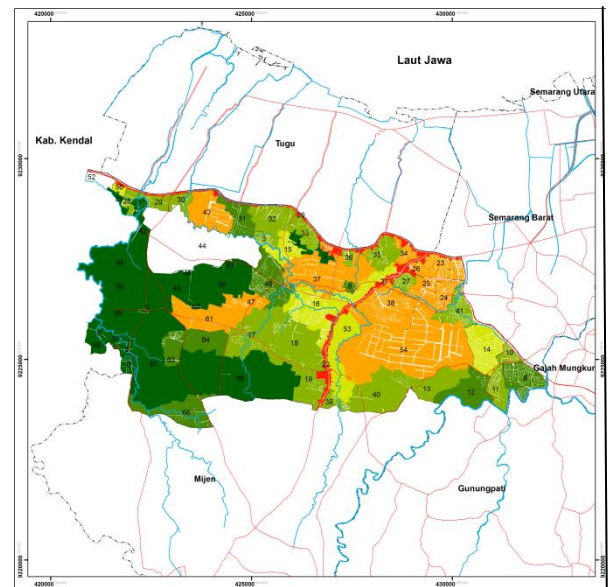
Berdasarkan NIR nilai tanah terendah di Kecamatan Ngaliyan adalah sebesar Rp 165.000 dengan total bidang sebanyak 19 bidang di kelurahan Gondorio. Nilai tanah terendah ini didominasi Kelurahan Gondorio dengan karakteristik penggunaan lahan didominasi oleh sawah disebabkan karakteristik di daerah tersebut yang jauh dari kota, sedangkan nilai berdasarkan NIR yang tertinggi berada di Kelurahan Purwoyoso, Kelurahan Bringin dan Kelurahan Ngaliyan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan (pertokoan) dan juga letaknya yang sangat strategis khususnya Jl. Ngaliyan dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan yaitu sebesar Rp 4.460.000.

Tabel 1. Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan NIR

Range Harga (Rp)	ZONA	HARGA (Rp)
<500.000	1	275.000
	2	265.000
	3	1.034.000
	4	317.000
	5	362.000
	6	252.000
	7	326.000
	42	243.000
	45	484.000
	46	339.000
	49	165.000
	51	248.000
	55	218.000
	56	244.000
	57	285.000
	58	238.000
	59	243.000
	62	229.000
	65	213.000
67	226.000	
68	284.000	
500.000-1.000.000	8	945.000
	9	898.000
	12	727.000
	31	800.000
	48	671.000

Range Harga (Rp)	ZONA	HARGA (Rp)
	60	549.000
	63	710.000
	64	537.000
	66	540.000
1.000.000-1.500.000	10	1.369.000
	11	1.123.000
	13	1.148.000
	17	1.213.000
	18	1.389.000
	19	1.035.000
	27	1.315.000
	28	1.116.000
	29	1.033.000
	30	1.150.000
	32	1.042.000
	33	1.098.000
	35	1.355.000
	36	1.065.000
	39	1.236.000
	40	1.114.000
	41	1.291.000
1.500.000-2.000.000	14	1.536.000
	15	1.684.000
	16	1.584.000
	50	1.567.000
	53	1.537.000
2.000.000-2.500.000	23	2.244.000
	24	2.356.000
	25	2.227.000
	26	2.388.000
	38	2.028.000
	43	2.099.000
	54	2.111.000
2.500.000-3.000.000	34	2.956.000
	47	2.736.000
	61	2.932.000
3.000.000<	20	4.411.000
	21	4.460.000
	22	4.073.000
-	*44	-
	*52	-

*Zona 44 merupakan milik Perhutani dan Zona 52 merupakan Taman Marga Satwa



NO	NILAI TANAH	SIMBOL
1	<Rp. 500.000	
2	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000	
3	Rp. 1.000.000 - Rp. 1.500.000	
4	Rp. 1.500.000 - Rp. 2.000.000	
5	Rp. 2.000.000 - Rp. 2.500.000	
6	Rp. 2.500.000 - Rp.3.000.000	
7	Rp. 3.000.000 - Rp. 3.500.000	
8	Rp. 3.500.000<	

Gambar 2. Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi

4.2. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NJOP

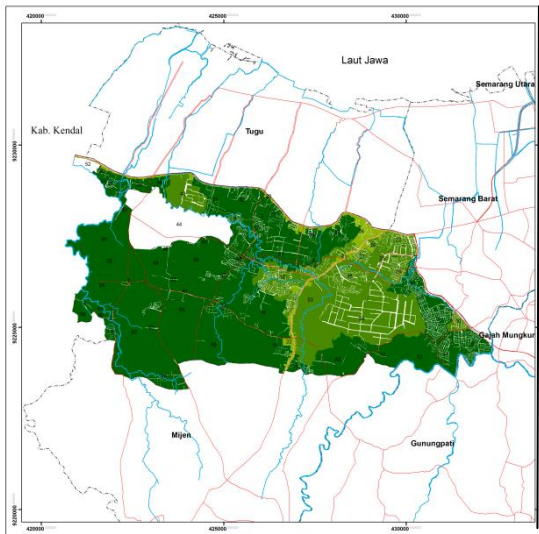
Berdasarkan Nilai NJOP Tanah Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang dapat dilihat bahwa nilai tanah berdasarkan NJOP terendah adalah sebesar Rp 48.000 dengan total bidang sebanyak 149 bidang. Nilai tanah terendah ini didominasi oleh Kelurahan Gondorio dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah kebun, sedangkan untuk nilai tanah berdasarkan NJOP yang tertinggi adalah sebesar Rp 1.416.000 yang terletak di Kelurahan Tambakaji, Kelurahan Ngaliyan, Kelurahan Wates khususnya sepanjang Jl. Semarang-Kendal (Jl. Mangkang/Pantura) dan Jl.Ngaliyan dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan (pertokoan).

Tabel 2. Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan NJOP

Range Harga (Rp)	ZONA	HARGA (Rp)
<500.000	1	128.000
	2	128.000
	3	335.000
	4	103.000
	5	103.000
	6	103.000
	7	103.000
	8	335.000
	9	394.000
	11	464.000
	12	394.000
	13	394.000
	14	464.000
	15	464.000
	17	394.000
	18	160.000
	19	335.000
	28	285.000
	29	335.000
	30	335.000
	31	200.000
	32	464.000
	33	128.000
	35	335.000
	36	335.000
	37	464.000
	39	285.000
	40	335.000
	41	464.000
	42	128.000
	45	200.000
	46	82.000
	47	394.000
	48	394.000
	49	64.000
	50	335.000
	51	128.000
	55	48.000
	56	48.000
	57	82.000

Range Harga (Rp)	ZONA	HARGA (Rp)
	58	48.000
	59	48.000
	60	103.000
	61	394.000
	62	64.000
	63	285.000
	64	103.000
	65	48.000
	66	103.000
	67	82.000
	68	82.000
500.000-1.000.000	10	916.000
	16	802.000
	23	802.000
	24	802.000
	25	802.000
	26	802.000
	27	537.000
	38	537.000
	43	916.000
	53	802.000
	54	802.000
1.000.000-1.500.000	20	1.147.000
	34	1.147.000
	21	1.416.000
	22	1.416.000
1.500.000-2.000.000	-	-
2.000.000-2.500.000	-	-
3.000.000<	-	-
-	*44	-
	*52	-

*Zona 44 merupakan milik Perhutani dan Zona 52 merupakan Taman Marga Satwa



NO	NILAI TANAH	SIMBOL
1	<Rp. 500.000	
2	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000	
3	Rp. 1.000.000 - Rp. 1.500.000	
4	Rp. 1.500.000 - Rp. 2.000.000	
5	Rp. 2.000.000 - Rp. 2.500.000	
6	Rp. 2.500.000 - Rp. 3.000.000	
7	Rp. 3.000.000 - Rp. 3.500.000	
8	Rp. 3.500.000<	

Gambar 3. Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga NJOP

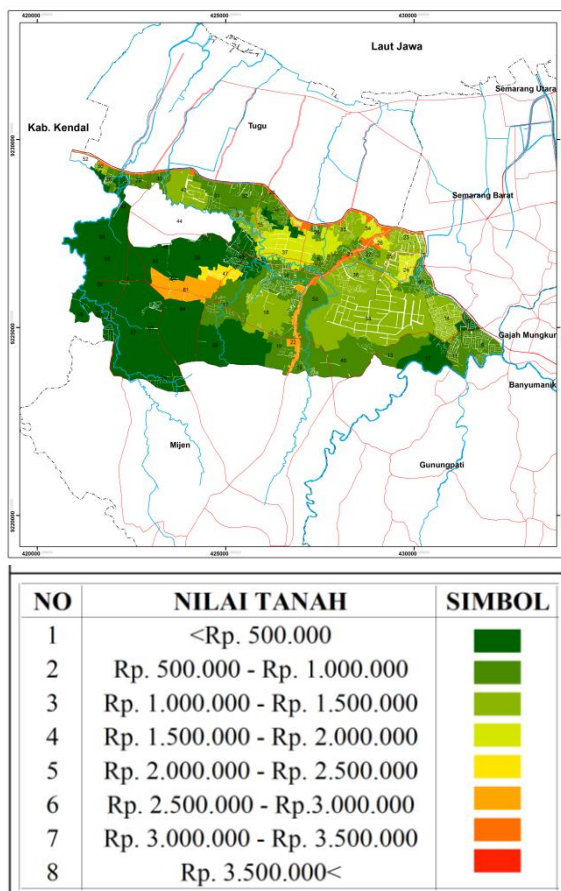
4.3. Analisis Perubahan Selisih Harga Tanah dengan Harga NJOP

Perubahan selisih harga tanah dengan harga NJOP terendah adalah sebesar Rp 453.000 atau sekitar 49,45%. Persentase ini berada pada zona 10 yaitu terletak di kelurahan Kalipancur. Untuk kenaikan harga tertinggi adalah sebesar Rp 1.229.000 atau sekitar 768,13%. Persentase ini berada pada zona 18 yaitu yang terletak di kelurahan Bringin.

Tabel 3. Analisis Perubahan Selisih Harga Tanah dengan Harga NJOP

NO_ZONA	Harga Transaksi	NJOP	Kenaikan Harga Pasar Terhadap NJOP	Kenaikan Harga Pasar Terhadap NJOP (%)
1	275.000	128000	147.000	114,84%
2	265.000	128000	137.000	107,03%
3	1.034.000	335000	699.000	208,66%
4	317.000	103000	214.000	207,77%
5	362.000	103000	259.000	251,46%
6	252.000	103000	149.000	144,66%
7	326.000	103000	223.000	216,50%
8	945.000	335000	610.000	182,09%
9	898.000	394000	504.000	127,92%
10	1.369.000	916000	453.000	49,45%
11	1.123.000	464000	659.000	142,03%
12	727.000	394000	333.000	84,52%
13	1.148.000	394000	754.000	191,37%
14	1.536.000	464000	1.072.000	231,03%
15	1.684.000	464000	1.220.000	262,93%
16	1.584.000	802000	782.000	97,51%
17	1.213.000	394000	819.000	207,87%
18	1.389.000	160000	1.229.000	768,13%
19	1.035.000	335000	700.000	208,96%
20	4.411.000	1147000	3.264.000	284,57%
21	4.460.000	1416000	3.044.000	214,97%
22	4.073.000	1416000	2.657.000	187,64%
23	2.244.000	802000	1.442.000	179,80%
24	2.356.000	802000	1.554.000	193,77%
25	2.227.000	802000	1.425.000	177,68%
26	2.388.000	802000	1.586.000	197,76%
27	1.315.000	537000	778.000	144,88%
28	1.116.000	285000	831.000	291,58%
29	1.033.000	335000	698.000	208,36%
30	1.150.000	335000	815.000	243,28%
31	800.000	200000	600.000	300,00%
32	1.042.000	464000	578.000	124,57%
33	1.098.000	128000	970.000	757,81%
34	2.856.000	1147000	1.709.000	149,00%
35	1.355.000	335000	1.020.000	304,48%
36	1.065.000	335000	730.000	217,91%
37	2.154.000	464000	1.690.000	364,22%
38	2.028.000	537000	1.491.000	277,65%
39	1.236.000	285000	951.000	333,68%
40	1.114.000	335000	779.000	232,54%
41	1.291.000	464000	827.000	178,23%
42	243.000	128000	115.000	89,84%
43	2.099.000	916000	1.183.000	129,15%
44	-	-	-	-
45	484.000	200000	284.000	142,00%
46	339.000	82000	257.000	313,41%
47	2.736.000	394000	2.342.000	594,42%
48	671.000	394000	277.000	70,30%
49	165.000	64000	101.000	157,81%
50	1.567.000	335000	1.232.000	367,76%
51	248.000	128000	120.000	93,75%
52	-	-	-	-
53	1.537.000	802000	735.000	91,65%
54	2.111.000	802000	1.309.000	163,22%
55	218.000	48000	170.000	354,17%
56	244.000	48000	196.000	408,33%
57	285.000	82000	203.000	247,56%
58	238.000	48000	190.000	395,83%
59	243.000	48000	195.000	406,25%
60	549.000	103000	446.000	433,01%
61	2.932.000	394000	2.538.000	644,16%
62	229.000	64000	165.000	257,81%
63	710.000	285000	425.000	149,12%
64	537.000	103000	434.000	421,36%
65	213.000	48000	165.000	343,75%
66	540.000	103000	437.000	424,27%
67	226.000	82000	144.000	175,61%
68	284.000	82000	202.000	246,34%

*Zona 44 merupakan milik Perhutani dan Zona 52 merupakan Taman Marga Satwa



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 :

- Berdasarkan penelitian di Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang terdapat 68 Zona Nilai Tanah berdasarkan Survei Transaksi Harga Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 165.000, pada zona 49 dan nilai tertinggi sebesar Rp 4.460.000, pada zona 21. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Gondorio dengan dominasi penggunaan lahan adalah sawah, sedangkan nilai tertinggi terletak di sepanjang Jl. Ngaliyan - Boja dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan, sedangkan dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 480.000 dan nilai tertinggi sebesar Rp 1.416.000. Nilai terendah terdapat di 3 Kelurahan yaitu Kelurahan Podorejo, Kelurahan Wates, dan Kelurahan Gondorio dengan dominasi penggunaan lahan adalah hutan dan pemukiman

(perkampungan) sedangkan nilai tertinggi terletak di sepanjang Jl. Ngaliyan yaitu di sekitar Kelurahan Purwoyoso, Tambakaji, Bringin, Ngaliyan, dan Wates dan di Jl.Semarang-Kendal (Jalan Mangkang/ Pantura) yaitu sekitar Kelurahan Purwoyoso, Kelurahan Tambakaji, Kelurahan Wonosari dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan.

- 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 768,13% dan nilai terendah sebesar 49,45%. Nilai tertinggi terdapat di Kelurahan Bringin pada zona 18, sedangkan nilai terendah terdapat di Kelurahan Kalipancur pada zona 10.

5.2 Saran

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

- Sebaiknya sebelum melakukan penelitian terlebih dahulu memastikan data data yang diperlukan dari dinas-dinas yang terkait benar-benar ada dan sesuai dengan kondisi sebenarnya dilapangan khususnya data peta blok dari DPPKAD.
- Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan kerapatan sample yang lebih dekat lagi sehingga benar – benar mencerminkan harga tanah dilapangan.
- 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.
- Bagi pemerintah Kota Semarang sebaiknya melakukan pengawasan terhadap wilayah pertanahan secara berkala. Sehingga dapat menyesuaikan harga dasar dengan perkembangan wilayah.

Daftar Pustaka

BPS Kota Semarang, 2012.
 Hidayati, W., Harjanto, B., 2003, Konsep Dasar Penilaian Properti, BPFE, Yogyakarta.
 Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang Undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.