

**PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL  
OBJEK PAJAK BERDASARKAN HARGA PASAR  
(Studi kasus : Kecamatan Malaka Tengah, Kabupaten Malaka, NTT)**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Fransiska Maria Asumpta Seran**

**1525033**

**PROGRAM STUDI TEKNIK GEODESI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL  
MALANG  
2019**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL**

**OBJEK PAJAK BERDASARKAN HARGA PASAR**

**(Studi kasus : Kecamatan Malaka Tengah, Kabupaten Malaka, NTT)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai**

**Gelar Sarjana Teknik (ST) Strata Satu (S-1) Teknik Geodesi S-1**

**Institut Teknologi Nasional Malang**

**Oleh:**

**Fransiska Maria Asumpta Seran**

**NIM 15.25.033**

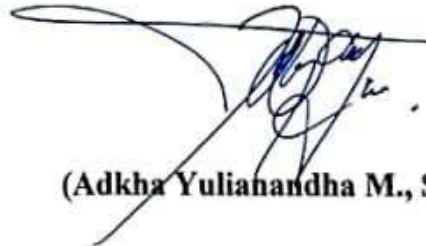
**Menyetujui**

**Dosen Pembimbing I**

**Dosen Pembimbing II**



**(Ir. Dedy Kurnia Sunaryo, MT)**



**(Adkha Yulianandha M., ST., MT)**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Teknik Geodesi S-1**



**(Hery Purwanto, ST., MSc.)**



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG  
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

**BERITA ACARA UJIAN SEMINAR HASIL SKRIPSI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

**NAMA : FRANSISKA MARIA ASUMPTA SERAN**  
**NIM : 15.25.033**  
**PROGRAM STUDI : TEKNIK GEODESI**  
**JUDUL : PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK BERDASARKAN HARGA PASAR**

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Penguji Ujian Skripsi Jenjang Sarjana Strata 1 (S-1)

Pada Hari : Jumat

Tanggal : 16 Agustus 2019

Dengan nilai : \_\_\_\_\_(Angka)

Panitia Ujian Skripsi  
Ketua

(Hery Purwanto, ST., MSc.)

NIP. Y. 1030000345

Penguji I

Dosen Pendamping

Penguji II

(M. Edwin Tjahjadi, ST., M.Geom.Sc., Ph.D)

NIP. Y. 1019800320

(Ir. Dedy Kurnia Sunaryo, MT)

NIP. Y. 1039500280

(Silvester Sari Sai, ST., MT)

NIP. Y. 1030600413

# **PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BERDASARKAN HARGA PASAR**

(Studi kasus : Kecamatan Malaka Tengah, Kabupaten Malaka, NTT)

Fransiska M. A. Seran (1525033)

Dosen Pembimbing I : Ir. Dedy Kurnia Sunaryo, MT.

Dosen Pembimbing II : Adkha Yulianandha M., ST., MT.

## **Abstrak**

Sejak diberlakukannya Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah untuk penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian properti yang dilakukan oleh pihak pemerintah daerah dalam hal ini DPPKAD dengan bantuan masyarakat secara langsung. Namun, masih ditemui perbedaan harga yang tertera pada NJOP dengan harga pasar dikarenakan peningkatan harga pasar lebih cepat sesuai dengan perkembangan daerah tersebut. Berdasarkan hal inilah penulis ingin membuat zona nilai tanah untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak berdasarkan harga pasar karena harga yang digunakan adalah harga yang disurvei langsung di lapangan dan dilakukan dengan sistem *sampling* sehingga dapat mewakili harga tanah dalam suatu zona.

Proses penelitian ini membutuhkan peta penggunaan lahan, peta jaringan jalan serta sebaran titik fasilitas umum yang digunakan sebagai bahan untuk membuat zona awal. Kemudian data harga tanah yang disurvei langsung ke lapangan ditentukan NIR setiap zona. NIR setiap zona kemudian diklasifikasi menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 untuk mendapatkan NJOP setiap zona.

Berdasarkan hasil penelitian ini, kecamatan Malaka Tengah terbagi dalam 29 zona nilai tanah dengan NIR tertinggi Rp. 210.000 dan terendah Rp. 27.000, serta 2 zona yang tidak memiliki nilai karena merupakan area hutan lindung dan hutan bakau. Setelah diklasifikasi, ke-29 ZNT tersebut terbagi dalam 8 kelas NJOP yaitu kelas 76 sampai kelas 84. Semua zona berdasarkan hasil penelitian mengalami perubahan NJOP berupa kenaikan yang signifikan, dengan persentasi kenaikan tertinggi sebesar 2757%.

**Kata Kunci:** *Buffering, Harga Pasar, Nilai Jual Objek Pajak, Union, Zona Nilai Tanah*

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fransiska Maria Asumpta Seran

NIM : 15.25.033

Program Studi : Teknik Geodesi S-1

Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi saya yang berjudul

### **“PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BERDASARKAN HARGA PASAR”**

Adalah hasil karya sendiri dan bukan menjiplak atau menduplikat serta tidak mengutip atau menyalin hasil karya orang lain kecuali disebutkan sumbernya.

Malang, Agustus 2019

Yang membuat pernyataan



Fransiska Maria Asumpta Seran

NIM. 15.25.033

## LEMBAR PERSEMBAHAN

Segala ucapan syukur untuk Tuhan Yesus dan Bunda Maria yang selalu menyertai, meskipun saya sering datang pada saat terdesak dan kadang meminta dengan cara memaksa, tapi berkat yang luar biasa selalu diberikan cuma-cuma kepada saya.

Terimakasih untuk bapa dan mama. Tidak tau harus terimakasih dengan cara apa, tapi saya sangat bersyukur bisa diberikan orang tua seperti bapa dan mama. Tanpa doa dari bapa dan mama tidak mungkin saya bisa sampai di tahap ini. Saya minta maaf kalau saya sering bikin kecewa, salah satu pencapaian ini saya persembahkan khusus untuk bapa dan mama. Utk saudara 3 org yang bisa buat saya bahagia sekaligus pusing dengan cara masing-masing, semoga kita selalu bisa kerjasama utk kasi bahagia bapa dan mama.

Untuk saudara/i ku tercinta dan terbangsat, TULALIT, tidak rasa su 4 tahun kita sama-sama, hanya mau bilang terimakasih untuk semua.. kalian yang selalu ada disaat apapun situasi dalam sy pu hidup, saat senang, sedih, tdk ada semangat, tidak ada uang.. terlalu sayang kalian, mau dapat dimana lagi ☹ ☹ ☹ Utk semua lelaki, maaf kalo kalian sering kena imbas dari incess-incess pu mulut, percayalah itu kami hanya sedang full energy saja, atau mungkin sedang rapuh juga ☹ utk semua incess, terimakasih karna su membela meskipun sebenarnya kita yang salah.. queen of putar balik fakta, tidak tau apakah sepenggal-sepenggal pria itu hanya mengalah atau mereka memang bodoh. Hahahahahaha

Untuk teman-teman geodesi angkatan 2015, terimakasih utk kebersamaan selama ini, terimakasih sudah membaur, terimakasih sudah menghibur dengan tingkah masing-masing..

Untuk teman-teman, kaka-kaka dan adik-adik KMK, terimakasih utk semua pelajaran, utk semua perjuangan apalagi disaat dana kurang. Hahahahaha.

Terakhir untuk semua pihak yang sudah berperan dalam sy pu hidup, yg buat bahagia, buat emosi, buat menangis, buat pusing, terimakasih banyak.. semoga kita semua selalu dalam lindungan Tuhan, dan semakin menjadi yang lebih baik di hari esok.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala penyertaan dan tuntunan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul Pembuatan Zona Nilai Tanah untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada jurusan Teknik Geodesi S-1 Institut Teknologi Nasional Malang.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi namun pada akhirnya semua dapat dilalui berkat adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Ir. Dedy Kurnia Sunaryo, MT dan bapak Adkha Yulianandha M., ST., MT sebagai dosen pembimbing utama dan dosen pendamping yang telah dengan sabar membimbing serta memberi masukan dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
2. Kedua orang tua dan ke-3 saudara yang selalu dengan setia mendukung secara moril dan materil.
3. Pihak kantor Bappeda dan DPPKAD Kabupaten Malaka yang telah bersedia memberikan data untuk keperluan skripsi ini.
4. Teman-teman Tulalit dan Ess Quinzie yang selalu memberikan semangat dan bantuan dalam pengerjaan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kesalahan sehingga kritik yang membangun sangat diharapkan. Akhir kata, penulis mengharapkan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Malang, Agustus 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan.....	i
Berita Acara Ujian Seminar Hasil Skripsi .....	ii
Abstraksi .....	iii
Surat Pernyataan Keaslian Skripsi .....	iv
Lembar Persembahan .....	v
Kata Pengantar .....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar.....	vi
Daftar Tabel .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	3
1.4 Batasan Masalah.....	3
1.5 Sistematika Penulisan .....	4
<b>BAB II DASAR TEORI</b>	
2.1 Pengertian Tanah dan Penilaian Tanah .....	5
2.1.1 Penilaian Tanah .....	5
2.1.2 Nilai Pasar Wajar .....	7
2.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah .....	7
2.3 Metode Penilaian Tanah Secara Massal.....	10
2.4 <i>Scoring</i> Parameter .....	12
2.5 Penyesuaian Nilai Tanah.....	14
2.6 Zona Nilai Tanah.....	14
2.7 Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2).....	17
2.7.1 Objek PBB-P2.....	18
2.7.2 Subjek PBB-P2 dan Wajib PBB-P2.....	19
2.8 NJOP dan Klasifikasi NJOP .....	19



2.9	Peta.....	23
2.9.1	Jenis Peta.....	24
2.9.2	Sumber Data Peta.....	27
2.10	Peta Zona Nilai Tanah.....	28
2.11	Sistem Informasi Geografis.....	29
2.12	Analisis Spasial dan <i>Overlay</i> .....	30
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>		
3.1	Lokasi Penelitian.....	34
3.2	Alat Penelitian.....	35
3.3	Bahan Penelitian.....	35
3.4	Diagram Alir .....	36
3.5	Tahapan Pekerjaan .....	39
3.5.1	Pembuatan Garis Imaginer ZNT .....	39
3.5.2	Pengumpulan dan Pengolahan Data Hasil Survei .....	56
3.5.3	<i>Plotting</i> data Harga Tanah .....	61
3.5.4	Menghitung NIR dan Standar Deviasi Setiap Zona.....	67
3.5.5	<i>Plotting</i> NIR dan NJOP Setiap Zona.....	70
3.5.6	Analisis Perbandingan NJOP Baru dan NJOP Lama.....	73
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>		
4.1	Hasil Zona Nilai Tanah .....	74
4.2	Hasil klasifikasi NJOP .....	77
4.3	Hasil Perbandingan NJOP.....	78
<b>BAB V PENUTUP</b>		
5.1	Kesimpulan .....	81
5.2	Saran.....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Ilustrasi <i>erase</i> (Sumber: ESRI, 2018) .....	31
Gambar 2.2 Ilustrasi <i>intersect</i> (Sumber: ESRI, 2018) .....	32
Gambar 2.3 Ilustrasi <i>union</i> (Sumber: ESRI, 2018)).....	32
Gambar 2.4 Ilustrasi <i>buffer</i> (Sumber: ESRI, 2018) .....	33
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian (Sumber: Bappeda Kab. Malaka) .....	34
Gambar 3.2 Peta penggunaan lahan .....	39
Gambar 3.3 <i>Open Attribute Table</i> .....	39
Gambar 3.4 <i>Add Field</i> .....	40
Gambar 3.5 <i>Select by Attributes</i> .....	40
Gambar 3.6 <i>Field Calculator</i> .....	41
Gambar 3.7 Mengiai skor pada <i>Field Calculator</i> .....	41
Gambar 3.8 Tabel atribut penggunaan lahan .....	42
Gambar 3.9 Peta jaringan jalan utama .....	42
Gambar 3.10 <i>ArcToolbox</i> .....	43
Gambar 3.11 <i>Multiple Ring Buffer</i> .....	43
Gambar 3.12 Hasil <i>Buffering</i> .....	44
Gambar 3.13 <i>Open Attribute Table Buffer</i> jalan .....	44
Gambar 3.14 <i>Add Field</i> .....	45
Gambar 3.15 <i>Start Editing</i> .....	45
Gambar 3.16 Pengisian skor .....	45
Gambar 3.17 <i>Save dan stop editing</i> .....	46
Gambar 3.18 <i>ArcToolbox</i> .....	46
Gambar 3.19 <i>Multiple Ring Buffer</i> .....	47
Gambar 3.20 Hasil <i>buffering</i> sekolah.....	47
Gambar 3.21 Tabel atribut buffer sekolah .....	47
Gambar 3.22 Hasil <i>buffering</i> kantor pemerintahan.....	48
Gambar 3.23 Tabel atribut kantor .....	48
Gambar 3.24 Hasil <i>buffering</i> tempat perdagangan .....	48

Gambar 3.25 Tabel atribut tempat perdagangan .....	48
Gambar 3.26 Hasil <i>buffering</i> fasilitas kesehatan.....	49
Gambar 3.27 Tabel atribut <i>buffering</i> fasilitas kesehatan .....	49
Gambar 3.28 <i>ArcToolbox</i> .....	49
Gambar 3.29 <i>Multiple Ring Buffer</i> .....	50
Gambar 3.30 Hasil <i>Buffering</i> sungai.....	50
Gambar 3.31 Pengisian skor .....	50
Gambar 3.32 <i>Union</i> .....	51
Gambar 3.33 Jendela <i>union</i> .....	51
Gambar 3.34 Hasil overlay .....	52
Gambar 3.35 Pengisian skor ALP.....	52
Gambar 3.36 Pengisian skor KU .....	53
Gambar 3.37 <i>Field calculator</i> .....	53
Gambar 3.38 Mengisi rumus total skor.....	54
Gambar 3.39 Hasil perhitungan total skor .....	54
Gambar 3.40 Data hasil survei .....	55
Gambar 3.41 Koreksi jenis data .....	55
Gambar 3.42 Memasukkan rumus koreksi jenis data .....	56
Gambar 3.43 Estimasi nilai tanah setelah koreksi jenis data .....	56
Gambar 3.44 Persentasi koreksi waktu .....	57
Gambar 3.45 Memasukkan rumus koreksi waktu.....	57
Gambar 3.46 Estimasi nilai bumi setelah koreksi waktu .....	58
Gambar 3.47 Rumus harga tanah per meter persegi .....	58
Gambar 3.48 Nilai bumi per meter persegi.....	59
Gambar 3.49 Data hasil survei .....	59
Gambar 3.50 Add XY data.....	60
Gambar 3.51 Add XY data.....	60
Gambar 3.52 Sebaran data transaksi .....	61
Gambar 3.53 Export data .....	61

Gambar 3.54 Jendela <i>export data</i> .....	61
Gambar 3.55 Hasil <i>plotting</i> sebaran titik survei.....	62
Gambar 3.56 <i>Create New Shapefile</i> .....	62
Gambar 3.57 <i>Start editing</i> .....	63
Gambar 3.58 <i>Create features</i> .....	63
Gambar 3.59 Digitasi zona tanah .....	63
Gambar 3.60 Hasil digitasi zona tanah .....	64
Gambar 3.61 <i>Add Field</i> .....	64
Gambar 3.62 Mengisi kode ZNT .....	65
Gambar 3.63 Zona tanah beserta kode ZNT .....	65
Gambar 3.64 Nama-nama dalam suatu zona.....	66
Gambar 3.65 Form perhitungan NIR .....	66
Gambar 3.66 Memasukkan rumus NIR .....	66
Gambar 3.67 Memasukkan rumus standar deviasi .....	67
Gambar 3.68 Hasil perhitungan NIR dan standar deviasi.....	67
Gambar 3.69 Tabel NIR dan NJOP.....	68
Gambar 3.70 <i>Join and relates</i> .....	68
Gambar 3.71 Jendela <i>join data</i> .....	69
Gambar 3.72 Tampilan hasil join data .....	69
Gambar 3.73 <i>Export data</i> .....	69
Gambar 3.74 Peta ZNT .....	70
Gambar 3.75 Peta NJOP .....	70
Gambar 3.76 Data ketetapan PBB-P2.....	71
Gambar 3.77 Form perhitungan perubahan NJOP .....	71
Gambar 3.78 Memasukkan rumus persentasi kenaikan NJOP .....	72
Gambar 3.79 Persentasi kenaikan NJOP.....	72
Gambar 3.80 Selisih NJOP baru dan NJOP lama .....	73
Gambar 4.1 Peta Zona Nilai Tanah.....	74
Gambar 4.2 Peta NJOP .....	77

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Klasifikasi penggunaan lahan (Putri, 2015).....	12
Tabel 2.2 Klasifikasi aksesibilitas lahan positif (Putri, 2015).....	12
Tabel 2.3 Klasifikasi aksesibilitas lahan negatif (Putri, 2015).....	13
Tabel 2.4 Klasifikasi jumlah kelengkapan utilitas (Putri, 2015).....	13
Tabel 2.7 Penyesuaian Jenis Data (Sumber: Bayhaki, 2019).....	14
Tabel 2.8 Penyesuaian Waktu Transaksi (Sumber: Bayhaki, 2019).....	14
Tabel 2.9 Klasifikasi NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor P2 .....	21
Tabel 4.1 Zona Nilai Tanah .....	75
Tabel 4.2 Klasifikasi NJOP.....	78
Tabel 4.3 Persentasi perubahan NJOP .....	79