

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

Studi Kasus di Kecamatan Malaka Tengah, Kabupaten Malaka, NTT

Fransiska Maria Asumpta Seran<sup>1</sup>, Dedy Kurnia Sunaryo<sup>2</sup>, Adkha Yulianandha M.<sup>3</sup>

Teknik Geodesi, Institut Teknologi Nasional Malang<sup>1,2,3</sup>

Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2, Sumbersari, Malang, Telp. (0341) 551431

Email: asriseran@gmail.com

## 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. 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

## PENDAHULUAN

Kabupaten Malaka merupakan daerah otonom baru hasil pemekaran Kabupaten Belu yang dibentuk dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2013 Tentang Pembentukan Kabupaten Malaka Di Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan pusat pemerintahan berada di Betun, Kecamatan Malaka Tengah. Kecamatan Malaka Tengah sebagai pusat dari kabupaten Malaka mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dengan adanya pemisahan kabupaten Malaka ini.

Melalui Surat Kabar Umum Surya NTT, Sekretaris Daerah Belu, Drs. Petrus Bere, MM mengatakan bahwa sebanyak 182 PNS Belu telah mendapatkan Surat Perintah Tugas (SPT) untuk bertugas di kabupaten Malaka dan ditempatkan pada instansi-instansi yang ada (Surya NTT, 2014). Selain itu, dengan adanya penerimaan CPNS baru di kabupaten Malaka pada tahun 2018 yang diketahui mencapai 436 orang menambah pertumbuhan fisik kecamatan Malaka Tengah sebagai pusat pemerintahan kabupaten Malaka. Hal ini dapat dilihat dari pembangunan kantor-kantor pemerintahan serta hunian ataupun rumah yang baru dibangun oleh warga dan PNS yang telah dipindahkan dan akan menetap di Malaka, maupun CPNS yang baru diterima. Pembangunan kantor dan rumah-rumah baru ini menyebabkan nilai atau harga tanah pun ikut

berubah, yang juga mengakibatkan meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, seharusnya sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan NPW, maka NPW 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). NPW rata-rata yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut, akan mengakibatkan tidak sesuai pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan Pajak Bumi dan Bangunan pada beberapa bidang tanah.

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 pengolahan data dalam penelitian ini memanfaatkan teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG). Teknologi SIG semakin berkembang di Indonesia dan banyak dimanfaatkan untuk kegiatan yang berkaitan dengan data spasial atau data keruangan. Teknologi ini digunakan tidak hanya untuk perolehan dan pengorganisasian basis data spasial tetapi juga dapat digunakan untuk sarana analisis spasial fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi sebagai dasar pengambilan keputusan. Kemampuan analisis SIG inilah yang coba dimanfaatkan secara praktis untuk penilaian tanah, dengan harapan untuk efisiensi dalam prosesnya.

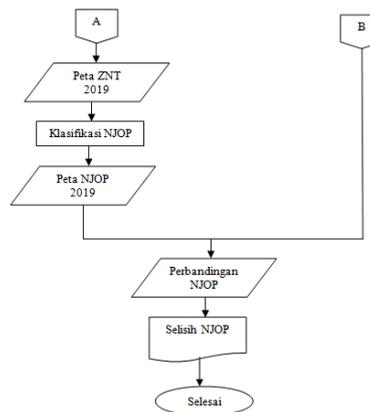
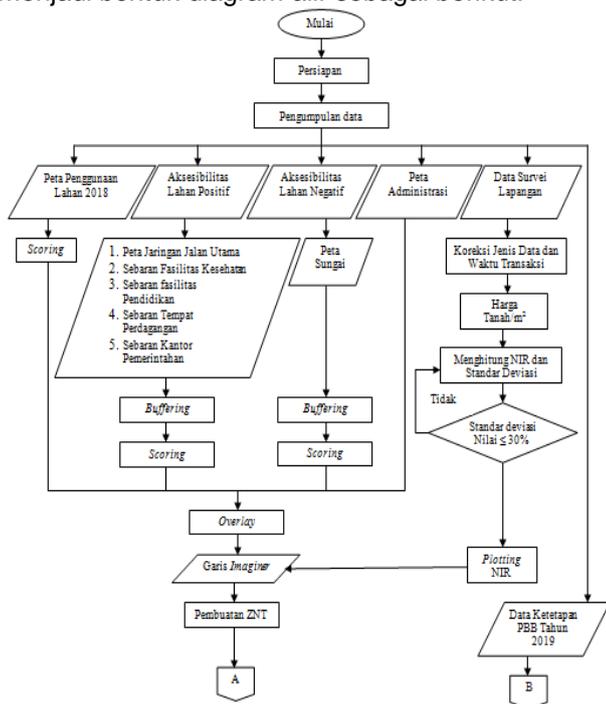
### METODE

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Malaka Tengah, Kabupaten Malaka. Kecamatan Malaka Tengah memiliki luas wilayah 168,69 km<sup>2</sup> yang terbagi dalam 17 desa.



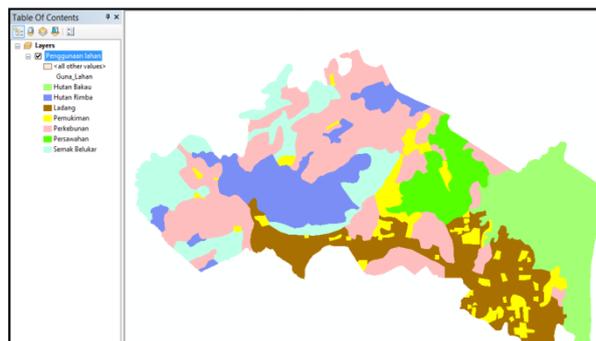
Gambar 1. Lokasi Penelitian

Tahapan dalam penelitian ini digambarkan menjadi bentuk diagram alir sebagai berikut:



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

Data yang dikumpulkan berupa data spasial dan data non spasial. Data spasial yang dikumpulkan adalah peta penggunaan lahan peta jaringan jalan peta administrasi serta titik persebaran utilitas umum. Adapun data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah yang disurvei langsung ke lapangan serta ketentuan PBB-P2 kecamatan Malaka Tengah tahun 2019.



Gambar 3. Peta penggunaan lahan

Garis imajiner dibuat berdasarkan hasil *scoring* parameter yang dapat mempengaruhi nilai suatu tanah. Tahapan pengharkatan pada setiap parameter-parameter yang digunakan, dimana setiap parameter memiliki klasifikasi. Klasifikasi diberi skor atau nilai tertentu sesuai kriteria. Parameter berupa kelengkapan utilitas, penggunaan lahan, aksesibilitas positif, dan aksesibilitas negatif.

Tabel 1. Harkat penggunaan lahan (Putri 2012)

No.	Jenis Penggunaan Lahan	Skor
1	Perdagangan dan jasa	4
2	Industri	3
3	Permukiman	2
4	Pertanian (sawah, tegalan dan perkebunan)	1
5	Tempat ibadah, pendidikan, makam,	0

No.	Jenis Penggunaan Lahan	Skor
	kesehatan, instansi / kantor pemerintahan	

Tabel 2. Klasifikasi aksesibilitas lahan positif (Putri, 2015)

Parameter	Kriteria	Skor
Jarak terhadap jalan utama/jalan kabupaten	< 50 m	4
	50 – 150 m	3
	150 – 500 m	2
	> 500 m	1
Jarak terhadap fasilitas kesehatan / rumah sakit	< 50 m	4
	50 – 150 m	3
	150 – 500 m	2
	> 500 m	1
Jarak terhadap tempat perdagangan / pasar	< 200 m	3
	200 – 500 m	2
	> 500 m	1
Jarak terhadap tempat pendidikan	< 200 m	3
	200 – 500 m	2
	> 500 m	1
Jarak terhadap pusat kota/pemerintahan	< 200 m	3
	200 – 500 m	2
	> 500 m	1

Tabel 3. Klasifikasi aksesibilitas lahan negatif (Putri, 2015)

Parameter	Kriteria	Skor
Jarak terhadap sungai	< 100 m	2
	> 100 m	1
Jarak terhadap makam	< 100 m	2
	> 100 m	1
Jarak terhadap TPS	< 100 m	2
	> 100 m	1
Jarak terhadap Rel Kereta Api	< 100 m	2
	> 100 m	1

Tabel 4. Klasifikasi jumlah kelengkapan utilitas (Putri, 2015)

Jumlah Kelengkapan Utilitas	Skor
3 buah	4
2 buah	3
1 buah	2
Tidak ada	1

Skor dari masing-masing tersebut dimasukkan pada formula dibawah ini:

$$NHL = 3PL + 2ALP + KU - ALN$$

Keterangan :

NHL : Nilai Harga Lahan

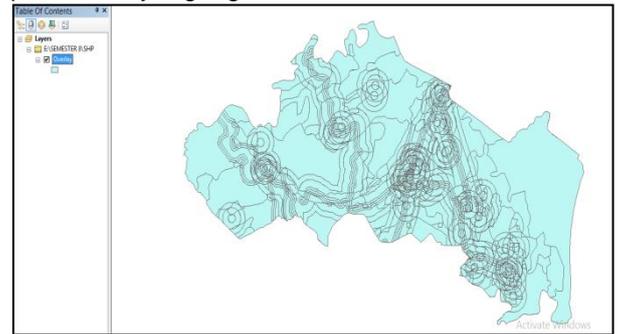
PL : Penggunaan Lahan

ALP : Aksesibilitas Lahan Positif

KU : Kelengkapan Utilitas Umum

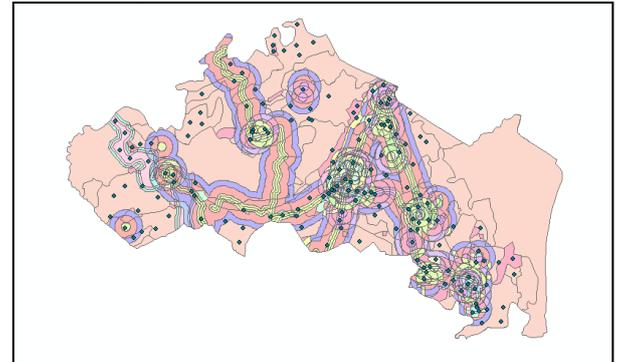
ALN : Aksesibilitas Lahan Negatif

Berikut adalah hasil *overlay* dari semua parameter yang digunakan.



Gambar 4. Hasil *overlay union*

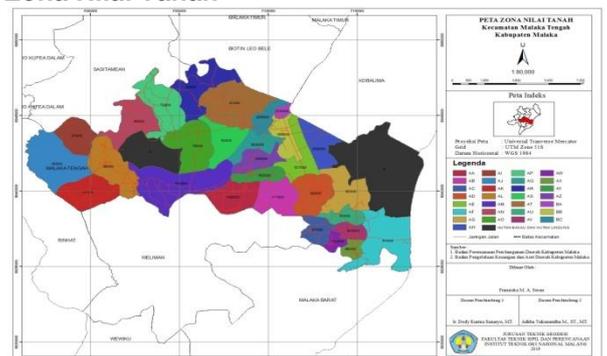
Terdapat 160 titik sampel harga tanah yang digunakan pada penelitian ini. Data harga tanah diperoleh dari hasil survei di lapangan dengan cara melakukan wawancara terhadap pemilik tanah yang telah melakukan transaksi jual beli tanah. Data harga transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan penyesuaian jenis data dan waktu sehingga didapatkan nilai tanah per meter<sup>2</sup> untuk setiap zona.



Gambar 5. Persebaran titik sampel

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Zona Nilai Tanah



Gambar 6. Peta zona nilai tanah

Dalam penelitian ini dihasilkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang merupakan *plotting* nilai indikasi rata-rata ke dalam garis *imajiner* zona nilai tanah (Gambar 6). Zona nilai tanah (ZNT) terdiri dari nilai indikasi rata-rata (NIR) berdasarkan data sebaran harga transaksi jual beli tanah dan penawaran yang disurvei langsung ke lapangan. NIR merupakan nilai rata-rata yang mencerminkan nilai tanah dalam suatu zona.

Adapun kelas ZNT dapat dilihat pada tabel berikut.

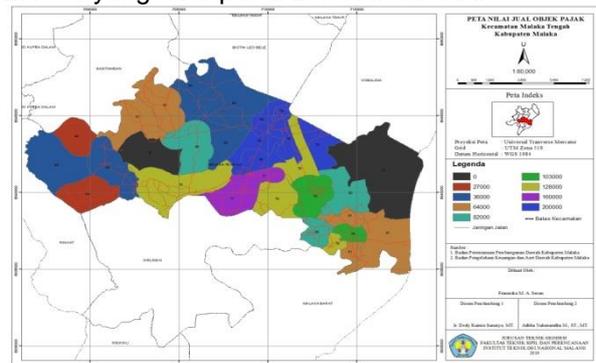
**Tabel 5. Zona Nilai Tanah**

NO	KODE ZNT	NIR
1	AA	148000
2	AB	117000
3	AC	87000
4	AD	92000
5	AE	127000
6	AF	61000
7	HUTAN BAKAU	0
8	AG	80000
9	AH	209000
10	AI	27000
11	AJ	35000
12	AK	27000
13	AL	38000
14	AM	153000
15	AN	64000
16	HUTAN LINDUNG	0
17	AO	79000
18	AP	72000
19	AQ	209000
20	AR	32000
21	AS	33000
22	AT	31000
23	AU	57000
24	AV	103000
25	AW	122000
26	AX	68000
27	AY	162000
28	AZ	189000
29	BA	210000
30	BB	199000
31	BC	209000

kelas 84 sehingga mempunyai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp. 27.000. Zona AI dan AK merupakan zona terendah dalam penelitian karena penggunaan lahan yang mendominasi adalah perkebunan.

### Klasifikasi NJOP

Hasil dari klasifikasi NJOP menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan menunjukkan terdapat 8 kelas Nilai Jual Objek Pajak yang terdapat di kecamatan Malaka Tengah. NJOP diklasifikasi sesuai dengan Nilai Indeks Rata-rata (NIR) yang terdapat di setiap zona. Kelas NJOP tertinggi adalah kelas 76 dengan nilai Rp. 200.000. NJOP dengan nilai tertinggi ini terdapat di zona-zona yang terletak di kawasan kota yaitu zona AH, AQ, AZ, BA, BB dan BC. Sedangkan kelas terendah dari hasil klasifikasi NJOP adalah kelas 84 dengan nilai Rp. 27.000 yang terdapat di zona AI dan AK.



**Gambar 7. Peta NJOP**

**Tabel 6. Klasifikasi NJOP**

NO	KELAS	NJOP	KODE ZNT
1	76	200000	AH AQ AZ BA BB BC
2	77	160000	AA AY
3	78	128000	AB AE AM AW
4	79	103000	AD AV
5	80	82000	AC AG AO
6	81	64000	AF AN AP AU AX

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut :

1. Zona nilai tanah terbagi menjadi 29 zona dan 2 zona tidak mempunyai nilai karena merupakan area hutan lindung dan hutan bakau.
2. Zona BA merupakan zona dengan NIR tertinggi yaitu sebesar Rp. 210.000 berada di kelas 76 sehingga mempunyai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp. 200.000. Zona ini merupakan kelas nilai tertinggi yang terletak tepat di pinggir jalan provinsi dan merupakan pusat kegiatan ekonomi di kabupaten Malaka.
3. Zona AI dan AK dengan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) sebesar Rp. 27.000 berada di

7	83	36000	AJ AL AR AS AT
8	84	27000	AI AK

### Perbandingan NJOP

Perbandingan NJOP berupa melihat perbedaan nilai antara NJOP yang didapat dari pemerintah daerah yang merupakan hasil penilaian petugas, dengan NJOP yang didapat berdasarkan hasil penelitian. Berikut ini merupakan tabel hasil perbandingan NJOP hasil penelitian dengan NJOP pemerintah daerah. Dapat diketahui bahwa dalam penelitian ini semua titik sampel survei mengalami perubahan NJOP berupa kenaikan yang sangat signifikan. Persentasi kenaikan tertinggi adalah sebesar 2757%. Perubahan ini terjadi pada bidang tanah yang memiliki NJOP lama sebesar Rp. 7000, dan setelah dilakukan survei harga tanah berdasarkan harga pasar serta dilakukan klasifikasi NJOP berdasarkan NIR bidang tersebut tergolong dalam kelas NJOP 76 yang memiliki nilai sebesar Rp. 200.000.

Tabel 7. Perbandingan NJOP

Nama WP	Kode ZNT	NJOP Lama	NJOP Baru	Perubahan (%)	Selisih NJOP
				Naik	
Edmundus Nahak	BB	10000	200000	1900%	190000
Patrisius Seran	BA	10000	200000	1900%	190000
Andreas Seran	BA	14000	200000	1329%	186000
Agustina Dahu	BA	10000	200000	1900%	190000
Yohanes Tahu	BB	20000	200000	900%	180000
Noviana Telik Bria	BC	14000	200000	1329%	186000
Hiligardis Luruk	BC	10000	200000	1900%	190000
Yulius Raja Raga	BC	10000	200000	1900%	190000
Yonatas Leki	BC	10000	200000	1900%	190000
Margareta Hoar Bere	BC	10000	200000	1900%	190000
Amandus Sene	BC	10000	200000	1900%	190000
Fediles Bere Mauk	BA	10000	200000	1900%	190000
Yosefina Kolo	BA	7000	200000	2757%	193000
Emanuel Nahak Berek	AH	7000	200000	2757%	193000
Orlando Pasero	AD	7000	103000	1371%	96000
Gabriel Nahak Lak	AE	7000	128000	1729%	121000
Yanuarius Kala	AD	5000	103000	1960%	98000
Herminus Leki Berek	AD	7000	103000	1371%	96000
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...
Yuliana Abuk	AO	10000	82000	720%	72000

### KESIMPULAN

1. Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Malaka Tengah terbagi menjadi 29 zona yang memiliki nilai dan 2 zona yang tidak memiliki nilai karena merupakan kawasan hutan lindung dan hutan bakau. Zona BA adalah zona yang memiliki NIR tertinggi yaitu sebesar Rp. 210.000, sedangkan zona yang memiliki NIR terendah adalah zona AI dan AK sebesar Rp. 27.000
2. NJOP berdasarkan hasil penelitian terbagi kedalam 8 kelas, dengan kelas tertinggi adalah kelas 76 dengan nilai Rp. 200.000 sedangkan kelas terendah adalah kelas 84 dengan nilai Rp. 27.000.
3. Semua titik sampel survei mengalami perubahan NJOP berupa kenaikan yang signifikan dengan persentasi kenaikan tertinggi sebesar 2757% atau dengan selisih NJOP tertinggi sebesar Rp. 193.000.

### DAFTAR PUSTAKA

- Amelia,N., Subiyanto,S., Wijaya,A.P. 2015. *Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang*,URL: <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/7650>
- Bayhaki, Sunaryo,D.K., Mabur,A.Y., *Pembuatan Zona Nilai Tanah untuk Updating Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*,URL: <http://eprints.itn.ac.id/1466/2/Jurnal%20%28Bayhaki-1725901%29.pdf>
- Damayanti,A., Syah,A. 2009. *Penilaian Tanah dengan Pendekatan Keruangan*,URL: <http://staff.ui.ac.id/system/files/users/astrid.damayanti/publication/penilaiantanahdenganpendekatankeruangan.doc>
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. 2014. *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*,URL: [https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/pedoman umum pengelolaan pbb p2.pdf](https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/pedoman%20umum%20pengelolaan%20pbb%20p2.pdf)
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. 2018. *Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan*,URL: [http://www.djpk.kemenkeu.go.id/elearning-2018/pluginfile.php/9326/mod\\_page/content/12/PENILAIAN.pdf](http://www.djpk.kemenkeu.go.id/elearning-2018/pluginfile.php/9326/mod_page/content/12/PENILAIAN.pdf)
- Faza,G. 2009. *Mass Appraisal*,URL: [http://digilib.ub.ac.id/inlislite3/uploaded\\_files/temporary/DigitalCollection/ZWM0ZWExN2lwNDgzNDkwZTkxNjc4ZGE5NTRmZTk0ODNINzk0MmNhOQ==.pdf](http://digilib.ub.ac.id/inlislite3/uploaded_files/temporary/DigitalCollection/ZWM0ZWExN2lwNDgzNDkwZTkxNjc4ZGE5NTRmZTk0ODNINzk0MmNhOQ==.pdf)
- Kurniwati,T., Mudakir,B. 2004. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah*

- untuk Penggunaan Perumahan,URL:  
<http://journals.ums.ac.id/index.php/JEP/article/view/4032/2600>
- Mayangsari,M.F. 2015. *Pemetaan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)*,URL:  
<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/9942>
- Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-60/PJ/2010 ZNT Tentang Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan,URL:<http://ketentuan.pajak.go.id/index.php?r=aturan/rinci&idcrypt=oJiipJ0%3D>
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan,URL:<https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/2010/150-PMK.03-2010Per.HTM>
- Putri,R,M., Priyono, Sigit,A.A. 2015. *Analisis Nilai Jual Objek Pajak dengan Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Serengan Kota Surakarta*,URL:<http://eprints.ums.ac.id/32131>
- Putro,R.C., Sudarsono,B., Subiyanto,S. 2014. *Analisis Pengaruh Pola Perubahan Lahan Akibat Perpindahan Pusat Pemerintahan Terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali*,URL:  
<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/6807>
- Santoso,B. 2008. *Profit Berlipat dengan Investasi Tanah dan Rumah*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo
- Sukada,I.W. 2015. *Bagaimana Menetapkan NJOP Secara Wajar?*,URL:  
<https://bppk.kemenkeu.go.id/id/publikasi/artikel/167-artikel%20pajak/20891-bagaimana-menetapkan-njop-tanah-secara-wajar>