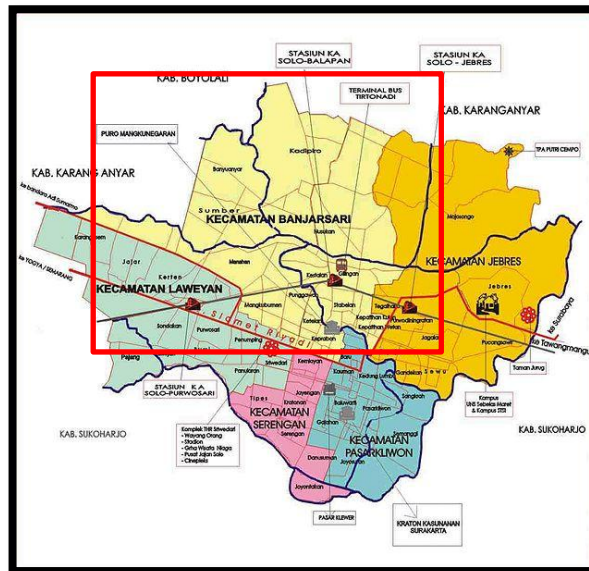


BAB II

TINJUAUAN PUSTAKA

II.1 Gambaran Umum Daerah Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta dengan luas 1503,43 Ha yang terbagi dalam 13 (tiga belas) kelurahan, yaitu Kelurahan Banyuanyar, Gilingan, Kadipiro, Keprabon, Kestalan, Ketelan, Manahan, Mangkubumen, Nusukan, Punggawan, Setabelan, Sumber, Timuran. Kecamatan ini adalah kecamatan terbesar di Surakarta.



Gambar 2.1. Peta Lokasi Penelitian (RP3KP Kota Surakarta 2013)

Secara geografis kecamatan Banjarsari, Surakarta terletak di dataran rendah di ketinggian 105 m dpl dan di pusat kota 95 m dpl. kecamatan Banjarsari, Surakarta berada sekitar 65 km timur laut Yogyakarta dan 100 km tenggara Semarang serta dikelilingi oleh Gunung Merbabu dan Merapi (tinggi 3115m) di bagian barat, dan Gunung Lawu (tinggi 2806m) di bagian timur. Agak jauh di selatan terbentang Pegunungan Sewu. Tanah di sekitar daerah ini subur karena dilewati oleh Kali Anyar, Kali Pepe, dan Kali Sumber. Mata air bersumber dari lereng gunung Merapi.

Kecamatan Banjarsari, Surakarta memiliki batas-batas sebagai berikut :

Utara : Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali

Timur : Kecamatan Jebres Kota Surakarta

Selatan : Kecamatan Serengan dan Kecamatan Laweyan Kota Surakarta

Barat : Kecamatan Laweyan dan Kabupaten Karanganyar

II.2 Penilaian Tanah

II.2.1 Pengertian Nilai Tanah

Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu *property* bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran. Penilaian (*valuation / appraisal*) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, walaupun didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, serta kemampuan dan obyektifitas si penilai. Penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu *property* (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan (Hidayati, W., Harjanto, B., 2003).

Selanjutnya Ray M. Northam (1975) mengemukakan dua buah pengertian tentang nilai tanah, yakni :

1. Nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
2. Nilai tanah adalah nilai *assessment (assessed value)* yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. *Market value* merupakan data dasar dari *assessed value*.

II.2.2 Konsep Penilaian tanah

Untuk melakukan penilaian tanah perlu diketahui beberapa prinsip penilaian. Eckert, J.K., 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 danantisipasi (*change and anticipation*). Kekuatan penawaran dan permintaan saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. Dalam jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*), karena luas tanah tidak dapat ditambahkan secara cepat dan drastis (Mangkoesoebroto, G., 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*).

Sementara itu juga, penilaian tanah harus didasarkan atas penggunaan tanah yang terbaik dan yang paling maksimal agar penggunaannya menjadi lebih ekonomis. Penggunaan atas sebidang tanah harus dapat memberikan harapan keuntungan yang paling besar baik keuntungan yang bersifat material maupun yang bersifat nonmaterial. Sebenarnya, tanah itu sendiri sudah memiliki nilai, akan tetapi pengembangannya dapat memberikan kontribusi baru terhadap bertambahnya nilai tanah. Prinsip perubahan menyatakan bahwa nilai pasar dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, politik dan faktor demografi seperti adanya peningkatan, suku bunga (*interest rate*), transportasi ataupun keadaan ekonomi lokal dan regional. Prinsip antisipasi, didasarkan oleh pendekatan pendapatan. Nilai pasar akhirnya diartikan sama dengan nilai saat ini yang diproyeksikan pada keuntungan yang akan datang (*present value of future benefits*).

II.2.3 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 *property* 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*).

a. Pendekatan Perbandingan Penjualan (*Sales Comparative*)

Pendekatan perbandingan penjualan adalah pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai (*subject*

peoperty) dengan properti-properti pembanding (*comparable properties*) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Selanjutnya analisis dilakukan dengan mengukur tingkat kesamaan dan perbedaannya untuk menentukan berapa penyesuaian (*adjustment*) yang akan diberikan untuk menentukan nilai properti subjek.

Penyesuaian atau *adjustment* dapat diterapkan untuk membandingkan properti dalam bentuk persentase atau dalam bentuk satuan uang (rupiah) dan sebagainya. Penyesuaian dapat dilakukan dalam berbagai cara, tergantung atas bagaimana hubungan (*adjustment*), yaitu :

- 1) Penyesuaian Lump-Sum,
- 2) Penyesuaian persentase kumulatif (*cumulative percentage*),
- 3) Penyesuaian perkalian persentase (*multiplicative percentage*),
- 4) Penyesuaian metode gabungan (*the hybrid method*).

Secara umum persamaan pendekatan perbandingan penjualan dapat ditulis sebagai berikut :

$$MV = Sc + ADJc \dots\dots\dots (II.1)$$

Keterangan :

MV : Perkiraan nilai pasar (*market value estimate*)

Sc : Harga penjualan properti pembanding (*sale price of subject property*)

ADJc: Total penyesuaian elemen perbandingan antara *property* pembanding dan *property* yang dinilai.

Dalam studi ini digunakan penyesuaian persentase, yaitu nilai elemen pembanding yang dikenakan pada *property* pembanding (*comparables properties*) menggunakan persentase untuk mencari properti yang akan dinilai (*subject property*), sehingga persamaan (II.1) dapat diturunkan menjadi :

$$MV = Sc + (k\% \times Sc) \dots\dots\dots (II.2)$$

Keterangan :

K% = komulatif penyesuaian

Nilai k% mengekspresikan besarnya komulatif dari semua jenis penyesuaian yang diberikan. Karena digunakan beberapa jenis penyesuaian maka nilai k% bisa ditulis menjadi :

$$K\% = \text{adj1} + \text{adj2} \dots + \text{adjN} \dots\dots\dots (II.3)$$

Keterangan :

adj1 + adj2 + adj3...+adjN = penyesuaian ke-1 sampai penyesuaian ke-N

Ada beberapa hal yang sering dipertimbangkan dalam pendekatan perbandingan harga pasar yaitu faktor permintaan dan penawaran, faktor fisik properti, faktor peletakan (aksesibilitas) dan lokasi properti, serta faktor politik dan kenegaraan. (Hidayati, W., Harjanto, B.,2003).

- i. Faktor Permintaan dan Penawaran
- ii. Faktor Fisik Properti terkait jenis dan kegunaan *property*, ukuran dan bentuk, desain dan konstruksi bangunan.
- iii. Faktor Peletakan (aksesibilitas) dan Lokasi Properti. Faktor ini terdiri dari beberapa hal, antara lain adalah peletakan (aksesibilitas) dan lokasi. Peletakan (aksesibilitas) meliputi apakah properti terletak di tempat yang tinggi atau rendah, di lereng bukit atau di tepi sungai, di tengah atau di pojok blok perumahan dan sebagainya. Misalnya properti dibangun di atas tempat yang rendah maka akan memerlukan biaya yang lebih tinggi, karena memerlukan pengurugan. Selanjutnya faktor lokasi menentukan apakah sebuah properti mudah atau sulit dicapai. Secara umum, teori lokasi menyebutkan bahwa semakin jauh dari pusat kota maka nilainya akan semakin rendah. Hal tersebut dikarenakan kota merupakan pusat segala aktivitas hidup manusia.
- iv. Faktor Politik dan Kenegaraan

b. 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.

c. Metode Pendekatan Pendapatan

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

II.3 Analisis Nilai Pasar

Analisis nilai pasar dilakukan untuk mendapatkan nilai pasar dari data transaksi. Semua data transaksi jual beli yang ditetapkan pada tanggal penilaian tertentu, selanjutnya dilakukan koreksi jenis dan koreksi waktu transaksi data jual beli untuk mendapatkan harga estimasi nilai pasar wajar.

a. Penyesuaian Status Hak

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 perlu disesuaikan harga tanah pada saat transaksi dengan memperhatikan status dari hak atas tanah dengan menggunakan acuan sebagai berikut :

HM : 0 %

HGB/HGU : 2 – 10 %

Non Sertifikat : 10 – 30 %

Dengan arah penyesuaian positif (+)

b. Koreksi Nilai Jenis Data Transaksi

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 koreksi nilai jenis data transaksi menggunakan persamaan berikut :

$$HK = HT + \{(\%K) \times HT\} \dots\dots\dots (II.4)$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

%K : presentase koreksi (penawaran = 10% ; transaksi = 0%) untuk penyesuaian

c. Koreksi Waktu Transaksi

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 koreksi nilai jenis data transaksi menggunakan persamaan berikut :

$$HK = HT + \left\{ \frac{(n-m)}{365} \times 10\% \times HT \right\} \dots\dots\dots (II.5)$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

n : tanggal penilaian

m : waktu transaksi

Penilai diperkenankan untuk memiliki pertimbangan sendiri dalam menentukan besarnya nilai persentase dan arah masing-masing penyesuaian. Apabila penilai memilih besaran ataupun arah penyesuaian diluar *range* di atas, haruslah dijelaskan dikolom keterangan dengan memperhatikan kondisi sosial ekonomi daerah. (Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007 : 19).

II.4 Pajak Atas Tanah

II.4.1 PBB, BPHTB dan PPh

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Pajak Penghasilan (PPh) merupakan pajak yang memberi pemasukan kepada daerah. PBB, BPHTB maupun PPh merupakan pajak yang bersifat kebendaan, atau dengan kata lain besarnya ketetapan pajak yang

harus dibayar oleh wajib pajak ditentukan oleh ukuran, letak serta kualitas suatu objek pajak. Letak objek pajak dapat diketahui dari suatu peta, sehingga penggunaan peta sebagai suatu sarana pelengkap administrasi pemungutan PBB, BPHTB dan PPh sangat dibutuhkan. Salah satu faktor penting dalam perhitungan besarnya ketetapan PBB maupun BPHTB dan PPh adalah luas objek pajak, yaitu luas tanah maupun bangunan. Mengingat hal tersebut, maka pengumpulan data luas dan data lain dari tanah dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh subjek wajib pajak merupakan kegiatan yang harus dilaksanakan dengan cermat dan tertib sehingga dapat mencerminkan azas keadilan dalam menentukan besarnya ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Pajak Penghasilan.

Pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya yang meliputi tanah pekarangan, sawah, empang, perairan pedalaman, serta laut wilayah Indonesia. Pengertian bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk pengertian bangunan yang dapat dikenakan pajak adalah bangunan tempat tinggal, gedung kantor, hotel, pabrik, *emplacement*, dan lain-lain.

PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) adalah pajak tahunan yang dihitung dari nilai kepemilikan tanah dan bangunan. Dasar hukum pengenaan PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dalam UU Nomor 12 Tahun 1994. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari kegiatan transaksi jual beli tanah atau *property*, hibah dan berbagai macam model peralihan hak atas tanah lainnya yang selanjutnya disebut pajak. Sesuai bunyi pasal 2 Undang-undang No 20 tahun 2000 tentang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dan yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas Tanah dan atau Bangunan. Sedangkan PPh adalah biaya yang dikenakan atas perolehan nilai rupiah dari kegiatan transaksi jual beli tanah atau *property*, hibah dan berbagai macam model peralihan hak atas tanah lainnya yang selanjutnya disebut pajak. Yang menjadi objek PPh adalah nilai rupiah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari kegiatan transaksi jual

beli tanah atau *property*, hibah dan berbagai macam model peralihan hak atas tanah lainnya sedangkan yang menjadi subjek PPh adalah orang pribadi atau badan yang menjual hak atas Tanah dan atau Bangunan miliknya.

II.4.2 Objek Pajak

Pada dasarnya semua tanah dan bangunan merupakan objek pajak, namun terhadap tanah dan bangunan tentunya dapat dikecualikan atau tidak dikenai pungutan Pajak (Soemitro, R., 1989). Objek yang dikecualikan tersebut adalah

- a. Tanah atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk kepentingan umum yang dimaksud untuk tidak memperoleh keuntungan, seperti pesantren, sekolah, tanah wakaf, rumah sakit pemerintah dan lain-lain.
- b. Tanah atau bangunan yang digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala, museum dan sejenisnya.
- c. Tanah dan bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik ataupun konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- d. Tanah yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebankan sesuatu hak.
- e. Bangunan yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

II.4.3 Subjek Pajak

Subjek pajak berdasarkan Undang-Undang PBB adalah orang atau organisasi yang mendapatkan manfaat atau kenikmatan atas sebidang tanah dan atau bangunan yang dikuasainya. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 4 ayat (1), yang pada intinya menyatakan bahwa yang menjadi subjek pajak adalah orang atau organisasi yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Menurut studi, pasal tersebut tidak hanya menyebut pemilik harta tetap tetapi juga orang atau organisasi yang menguasai

harta tetap tersebut, artinya adalah orang yang mendapat manfaat atau kenikmatan dari objek.

Orang atau organisasi yang ditetapkan sebagai subjek pajak adalah pemilik, namun apabila tidak diketahui pemiliknya maka, orang atau organisasi yang secara nyata menguasai baik sebagai pengontrak atau penyewa, penguasa, pengurus ataupun penunggu yang secara nyata memperoleh manfaat atau menikmati harta tetap atau properti tersebut dapat ditetapkan sebagai subjek pajak (Soemitro, R., 1989).

II.4.4 Metode Penilaian Properti Objek Pajak

Menurut UU No. 12 Tahun 1994 dalam penentuan PBB maupun BPHTB mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai jual objek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan apabila tidak terjadi transaksi jual beli secara wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti.

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak untuk setiap wilayah penilaian (kelurahan), sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu pelaksanaan penilaian yang sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu penilaian massal yang diterapkan bagi objek standar dan penilaian secara individual ditetapkan untuk objek pajak *nonstandard* dan objek khusus. Perbedaan ini lebih ditekankan pada nilai ekonomis dan potensi pengenaan pajak dari objek yang bersangkutan.

a. Penilaian Massal

Dalam penilaian massal NJOP tanah dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Ratarata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

b. Penilaian Individual

Penilaian individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus atau objek pajak umum yang telah

dinilai namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

II.4.5 Perhitungan PBB, BPHTB dan PPh

Besarnya pajak terutang yang harus dibayarkan wajib pajak dihitung dengan cara :

$$\text{PBB} = 0,5\% \times \text{NJKP} \times \text{NJKP} \dots\dots\dots (\text{II.6})$$

Contoh : Sebuah lahan 200 m² dengan nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah Rp 700.000/m². Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.03/2014 besarnya NJOTKP Rp 12.000.000 maka besarnya PBB yang harus dibayarkan adalah :

$$\text{Harga tanah : } 200 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 700.000 = \text{Rp } 140.000.000$$

$$\text{NJOP Tidak Kena Pajak} = \text{Rp } 12.000.000$$

NJOP untuk penghitungan PBB :

$$\text{Rp } 140.000.000 - \text{Rp } 12.000.000 = \text{Rp } 128.000.000$$

NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) =

$$20\% \times \text{Rp } 128.000.000 = \text{Rp } 25.600.000$$

Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang =

$$0,5\% \times \text{Rp } 25.600.000 = \text{Rp } 128.000$$

Sedangkan perhitungan BPHTB yang dikenakan atas perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan dari kegiatan transaksi jual beli tanah atau *property*, hibah dan berbagai macam model peralihan hak atas tanah lainnya yang selanjutnya disebut pajak adalah sebagai berikut :

$$\text{BPHTB} = 5\% \times ((\text{NJOP} \times \text{Luas Tanah}) - \text{NPOPTKP}) \dots\dots\dots (\text{II.7})$$

Contoh : Sebuah lahan 200 m² dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah Rp 700.000/m². Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.03/2014 besarnya NJOTKP Rp 60.000.000 maka besarnya BPHTB yang harus dibayarkan adalah :

$$\text{Harga tanah : } 200 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 700.000 = \text{Rp } 140.000.000$$

$$\text{NJOP Tidak Kena Pajak} = \text{Rp } 60.000.000$$

$$\text{NJOP untuk penghitungan PBB} =$$

$$\text{Rp } 140.000.000 - \text{Rp } 60.000.000 = \text{Rp } 80.000.000$$

$$\text{NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)} =$$

$$20\% \times \text{Rp } 80.000.000 = \text{Rp } 16.000.000$$

$$\text{Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang} =$$

$$5\% \times \text{Rp } 16.000.000 = \text{Rp } 800.000$$

Sedangkan perhitungan PPh yang dikenakan atas perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari kegiatan transaksi jual beli tanah atau property, hibah dan berbagai macam model peralihan hak atas tanah lainnya yang selanjutnya disebut pajak adalah sebagai berikut :

$$\text{PPh} = 5\% \times ((\text{NJOP} \times \text{Luas Tanah})) \dots\dots\dots (\text{II.8})$$

Contoh : Sebuah lahan 200 m² dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tanah Rp 700.000/m², maka besarnya PPh yang harus dibayarkan adalah :

$$\text{Harga tanah : } 200 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 700.000 = \text{Rp } 140.000.000$$

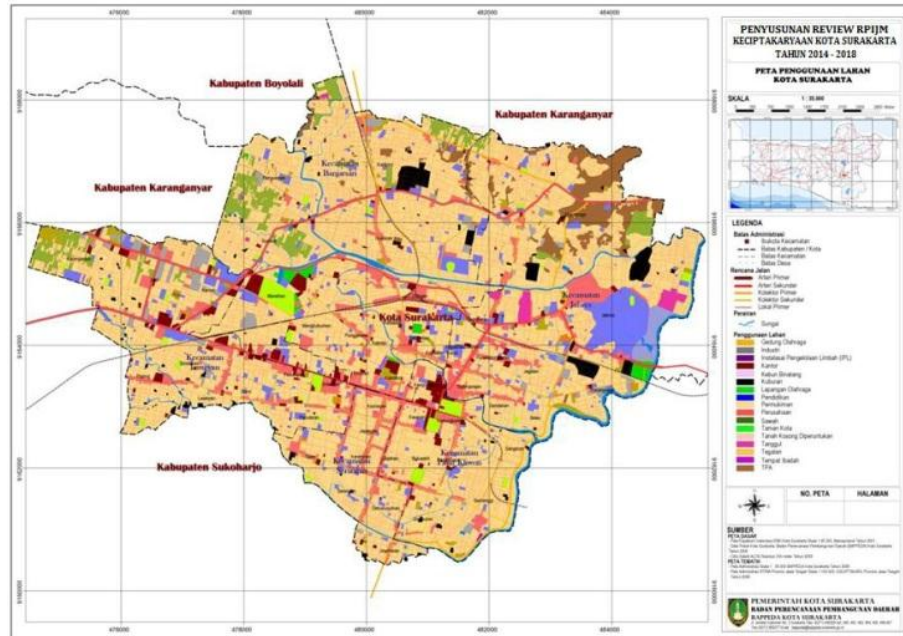
$$\text{Pajak Penghasilan yang terutang adalah} =$$

$$5\% \times \text{Rp } 140.000.000 = \text{Rp } 7.000.000$$

II.5 Peta Tata Guna Lahan

Peta Tata Guna Lahan (*land use*) adalah bentuk penyajian peta yang merupakan suatu upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dalam suatu kawasan yang meliputi pembagian wilayah untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, misalnya fungsi pemukiman, perdagangan, industri, pendidikan, dll. Rencana tata guna lahan merupakan kerangka kerja yang menetapkan keputusan-

keputusan terkait tentang lokasi, kapasitas dan jadwal pembuatan jalan, saluran air bersih dan air limbah, gedung sekolah, pusat kesehatan, taman dan pusat-pusat pelayanan serta fasilitas umum lainnya.



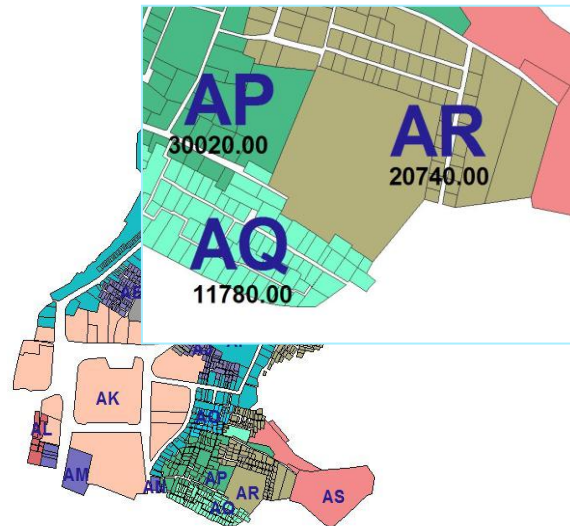
Gambar 2.2. Peta Tata Guna Laha Kota Surakarta (Bappeda Kota Surakarta)

II.6 Peta Blok PBB

Peta blok merupakan peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak, yang diperlukan untuk kepentingan penentuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di dalam suatu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa atau kelurahan. Peta Blok dibuat dengan skala 1 : 2.000 atau 1 : 2.500 untuk sektor pedesaan dan untuk daerah perkotaan skala 1 : 1.000 atau skala yang lebih besar sesuai dengan kebutuhan.

Penentuan batas blok harus memperhatikan karakteristik fisik yang tidak berubah dalam kurun waktu yang lama, sebagai contoh dalam hal terdapatnya jalan raya dan gang, maka yang ditetapkan sebagai batas blok adalah jalan raya. Idealnya satu blok menampung lebih kurang 200 objek pajak atau luas sekitar 15 hektar. Hal ini untuk memudahkan pengawasan baik dalam pemeliharaan basis data. Jumlah objek pajak atau luas blok bisa fleksibel terhadap angka tersebut,

apabila kondisi setempat tidak memungkinkan untuk ditetapkan pembatasan tersebut.



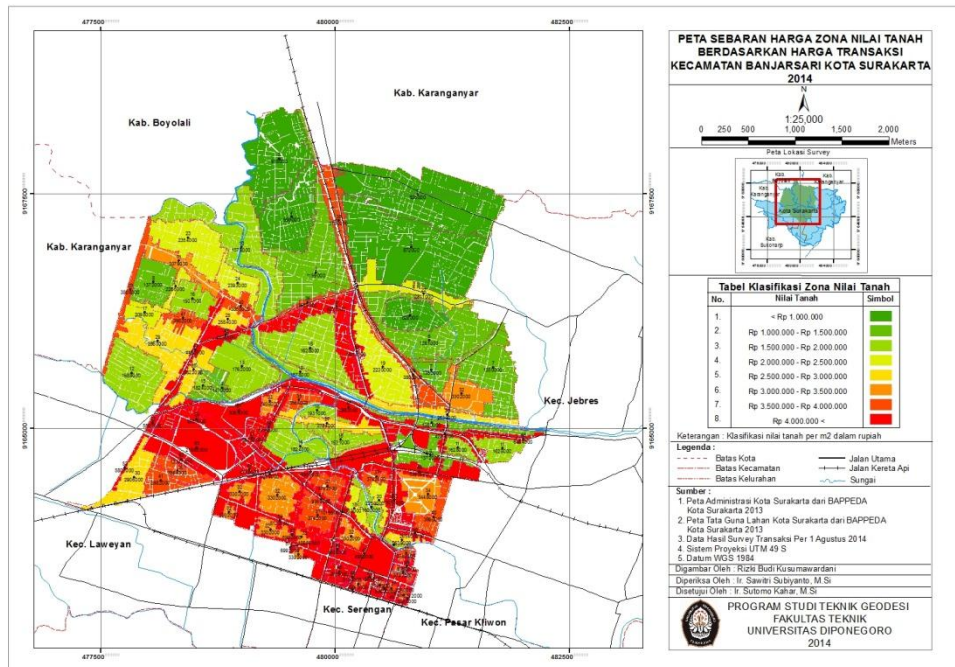
Gambar 2.3. Peta Blok PBB (Dirjen Pajak Kanwil DPJ Jawa Tengah II)

II.7 Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat *imaginer* ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya.

Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai yang relatif sama dan dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan. Skala Peta ZNT dibuat seperti halnya Peta Blok, yaitu skala 1 : 2.000 atau 1 : 2.500 untuk sektor pedesaan dan untuk daerah perkotaan skala 1 : 1.000 atau skala yang lebih besar sesuai dengan kebutuhan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok, setiap zona memiliki kode yang berbeda, unik dan dimaksudkan untuk memudahkan

penentuan relatif objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan pengenaan PBB.



Gambar 2.4. Peta Zona Nilai Tanah

II.8 NIR dan NJOP

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) adalah nilai pasar wajar merata yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu ZNT. Penyesuaian nilai tanah untuk menentukan NIR, untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu atau tidak ada data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain terdekat, dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan luas bidang tanah. Syarat diterimanya NIR tiap zona adalah besarnya standar deviasi tiap zona kurang dari 30%.

$$\text{Standar Deviasi} = \frac{\sqrt{n \sum_{i=1}^n x_i^2 - (\sum_{i=1}^n x_i)^2}}{n(n-1)} \dots\dots\dots (II.9)$$

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Proses penentuan NJOP haruslah

sesuai dengan ketentuan NPW, jadi pemerintah tidak salah jika berharap bahwa NJOP adalah sama dengan nilai pasar. Jika NJOP berhasil disamakan dengan nilai pasar, diharapkan juga bahwa NJOP akan menjadi SVMP (*Single Value for Multi Purpose*). Artinya NJOP tidak semata-mata digunakan untuk tujuan perpajakan, tetapi dapat juga digunakan untuk berbagai tujuan.

Nilai pasar wajar (NPW) adalah nilai tertinggi dari suatu barang jika dijual di pasaran bebas dengan memberikan batasan waktu yang cukup untuk mendapatkan seorang pembeli yang mengetahui tentang kegunaan barang tersebut. Asumsi adanya Nilai Pasar Wajar (NPW) adalah :

- a. Transaksi diantara penjual dan pembeli yang wajar (tidak ada hubungan antara keduanya)
- b. Ada masa (waktu) dalam negosiasi untuk melakukan transaksi yang dianggap wajar
- c. Dalam masa (waktu) negosiasi tersebut nilai tanah senantiasa tetap
- d. Harta tersebut dipamerkan ke pasaran terbuka
- e. Tidak diperhitungkan tawaran harga dari pembeli istimewa

II.9 ArcGIS

II.9.1 Klasifikasi ArcGIS

ArcGIS merupakan salah satu aplikasi perangkat lunak sistem informasi geografis yang dikembangkan oleh *Environmental Systems Research Institute* (ESRI) yang telah banyak dipakai baik kalangan akademisi, militer, pemerintah, maupun masyarakat dunia dalam membuat aplikasi yang berbasis sistem informasi geografis. di dalam *ArcGIS* terdapat beberapa aplikasi sistem informasi geografis yang memiliki fungsi yang berbeda-beda. Diantaranya adalah *ArcMap*, *ArcCatalog* dan *ArcReader* (Awaludin, 2010).

1. ArcMap

ArcMap adalah sentral dari *ArcGIS Desktop*. Digunakan untuk melakukan *editing*, analisis, dan manajemen peta keseluruhan. *ArcMap* menyediakan 2 jenis tampilan, yaitu *Geographic Data View* dan *Page Layout View*. *Geographic Data View* adalah tampilan yang digunakan untuk

melakukan *editing* peta secara langsung, mengatur simbol, memberikan label, dan melakukan analisis peta secara langsung. Di dalam *Geographic Data View* terdapat *Tabel Of Contents* (TOC) yang berisi semua layer peta yang sudah ada di *data frame*, sehingga bisa dengan mudah mengontrol layer mana saja yang dikelola dan ditampilkan secara langsung melalui TOC.

Sementara tampilan *Layout View* lebih fokus ke arah proses pencetakan peta. Melalui *Layout View*, semua elemen peta yang akan dicetak bisa diatur sesuai dengan yang kita inginkan. Jika perlu, bisa ditambahkan beberapa komponen, misalnya penunjuk arah, legend, dan sebagainya.

2. *ArcCatalog*

ArcCatalog digunakan untuk mengelola dan mengatur semua informasi SIG, meliputi peta, *globe*, *dataset*, model, *service*, dan lain sebagainya. Sebagai pengelola informasi SIG. *ArcCatalog* memiliki sejumlah *tool*, antara lain :

- a. Menjelajah dan mencari informasi geografis.
- b. Menyimpan, melihat, dan mengelola metadata.
- c. Menentukan, *export* dan *import schema* dan desain *geodatabase*.
- d. Pencarian data SIG jaringan dan lokal web.
- e. Mengelola *ArcGis server*.

3. *ArcReader*

Sesuai dengan namanya, *ArcReader* hanya digunakan untuk menampilkan data, *zoom*, *pan* dan beberapa analisis data dari sebuah peta. Peta yang ditampilkan tidak hanya sebatas peta di komputer lokal atau jaringan, tetapi juga peta yang ada di *server web* atau *SDE server*.

II.9.2 Analisis Spasial dalam *ArcGIS*

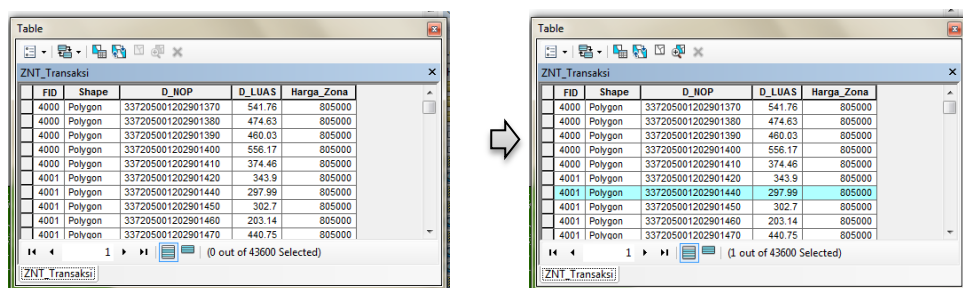
Fungsi analisis spasial merupakan operasi untuk menentukan hubungan antartema, menempatkan atribut-atribut dari satu tema, atribut-atribut dari satu tema pada *feature* lainnya, serta mengumpulkan *feature* dan atribut kedua tema

tersebut. Fungsi analisis spasial yang digunakan dalam penelitian ini adalah *query*, *merge*, *buffering* dan *overlay*.

1. Query

Query adalah semacam kemampuan untuk menampilkan suatu data dari database dimana mengambil dari tabel-tabel yang ada di database, namun tabel tersebut tidak semua ditampilkan hanya data tertentu yang ingin kita tampilkan saja yang akan muncul. Contoh perintah *Query* dalam suatu tabel daftar harga tanah adalah sebagai berikut : `SELECT * FROM ZNT_Transaksi WHERE "Harga_Zona" = 805000 AND "D_LUAS" = 297.99`

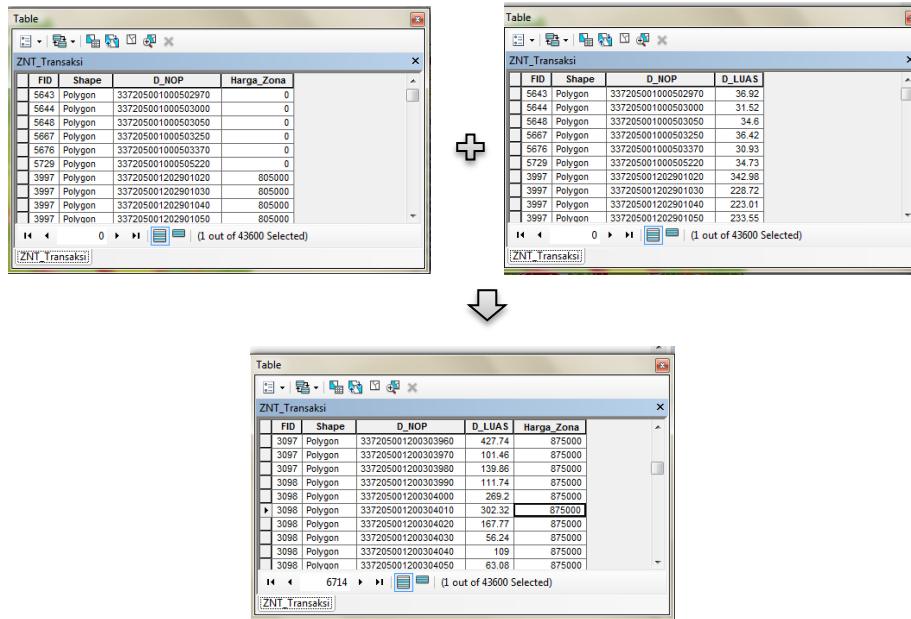
Maka dalam tabel daftar harga tersebut yang akan dimunculkan hanyalah data dengan harga zona 805000 dan luas 297.99 saja.



Gambar 2.5. Proses dan Hasil *Query*

2. Merge

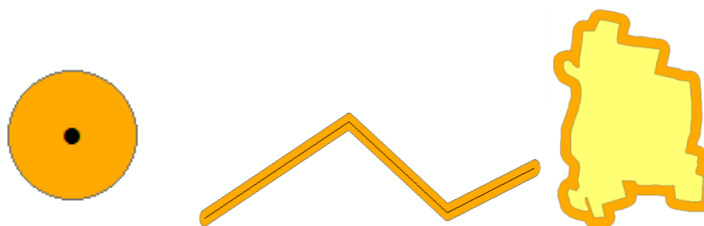
Merge adalah semacam kemampuan untuk menggabungkan data dari beberapa layer yang berbeda sesuai dengan kolom yang kita ingin gabungkan. Hasil dari fungsi ini merupakan penggabungan nilai *atribut table* beserta informasi yang menyertainya tanpa merubah *feature* data masukan. Fungsi *merge* ini dapat ditemukan di menu *General* dalam *Data Management Tools* pada *ArcToolBox*.



Gambar 2.6. Proses dan Hasil Merge Data

3. Buffering

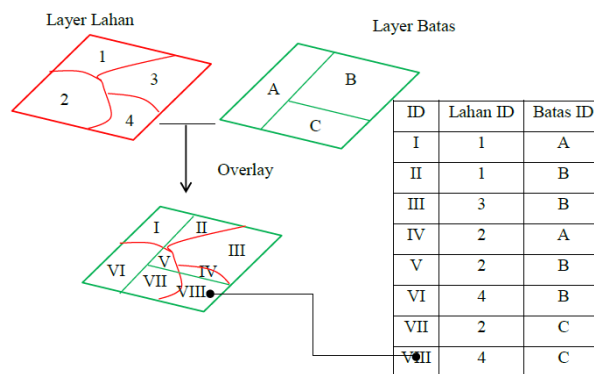
Fungsi *buffer* menghasilkan data spasial baru yang berbentuk poligon atau zona dengan jarak tertentu dari data spasial yang menjadi masukannya. *Buffer* biasanya dibangun dengan arah keluar untuk melindungi elemen-elemen spasial yang bersangkutan. Dengan membuat *buffer*, maka akan terbentuk suatu area, poligon, atau zona baru yang menutupi (atau melindungi) objek spasial (titik, garis, poligon) dengan jarak tertentu. Data spasial *buffer* dapat diperlakukan sebagaimana poligon-poligon biasa.



Gambar 2.7. Proses dan Hasil Buffering Data

4. *Overlay*

Fungsi ini menghasilkan data spasial baru dari minimal dua data spasial yang menjadi masukannya. Setelah proses *overlay*, hubungan antara objek yang ada akan diperbaharui (topologi baru). Fungsi *overlay* dapat dibagi menjadi tiga jenis, yaitu *overlay* antara titik dengan poligon, garis dengan poligon dan poligon dengan poligon.



Gambar 2.8. *Overlay* Poligon dengan Poligon

II.10 Penelitian Terdahulu

Purnamasari, G.D., 2011 melakukan penelitian tentang Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta yang dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan biaya (*Cost Approach*) untuk mengolah data sampel yang ditentukan dari hasil survey lapangan. Hasil akhir berupa empat kelas nilai tanah dari 13 zona awal nilai tanah yang dibuat, nilai tanah tertinggi terdapat pada kawasan yang terletak di dekat jalan utama karena jalan utama merupakan pusat perdagangan dan perekonomian masyarakat, hal tersebut kemudian disajikan dalam bentuk peta ZNT.

Simamora, A.G., 2012 melakukan penelitian tentang Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kota Denpasar Tahun 2007 dan 2011. Penelitian ini memakai peta *digital* penggunaan lahan Kota Denpasar tahun 2007 dan 2011 dan peta zona nilai tanah tahun 2007 dan 2011. Sebelumnya terlebih dahulu dilakukan digitasi pada peta penggunaan Kota Denpasar tahun 2007 dan pembuatan peta zona nilai tanah untuk tahun 2011 dengan menggunakan blow citra tahun 2011 dan data transaksi hasil survei

lapangan. Dan berdasarkan hasil pengolahan luas kota Denpasar adalah 126,027 km², total luas perubahan penggunaan lahan di kota Denpasar adalah 112321,227 Ha dan perubahan penggunaan lahan paling besar terjadi pada perubahan komplek perumahan menjadi Bangunan/Gedung dengan luas sebesar 34596,613 Ha (30,801%) sedangkan perubahan penggunaan penggunaan sawah terkecil adalah perubahan bangunan/ gedung menjadi kawasan industri yaitu sebesar 8,084 Ha (0,007%) . Kenaikan nilai terendah sebesar Rp. 227.120,- yaitu perubahan Bangunan/Gedung Menjadi Komplek Perumahan di Kecamatan Denpasar Utara sedangkan kenaikan nilai tertinggi terjadi di Denpasar Barat yaitu perubahan Tanah Terbuka Menjadi Komplek Perumahan yaitu sebesar Rp. 1.861.778,-.

Aprianti, B., 2013 melakukan penelitian tentang Penilaian Ulang Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Berbasis Peta Zona Nilai Tanah (Studi Kasus Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, DIY) dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*). Hasil penelitian ini berupa peta zona nilai tanah kelurahan Sorosutan tahun 2013, terdiri dari 176 kode zona yang semula 82 kode zona pada peta ZNT tahun 2012, dengan pembagian nilai tanah berdasarkan NJOP sebanyak 17 kelas. Analisis regresi linier berganda menunjukkan nilai *coefisien of variation* (COV) sebagai uji kualitas model sebesar 16,83%. Hal tersebut menunjukkan bahwa model penilaian masih dapat diterima dan digunakan didaerah penelitian karena besarnya lebih kecil dari 20%.