

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan hasil dari semua tahapan penelitian tugas akhir yang telah dilakukan, dari tahap identifikasi nilai zona tanah sampai dengan analisis potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) yang dapat ditingkatkan.

IV.1 Nilai Zona Berdasarkan NIR

Dalam pelaksanaan penelitian tugas akhir mengenai pembuatan peta Zona Nilai Tanah ini didapatkan zebaran harga dari NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) penelitian dengan klasifikasi sebagai berikut :

Tabel 4.1. Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan Harga Transaksi

No Zona	Range Harga (Rp.)	Nilai Tanah (Rp.)	St. Deviasi (%)	No Zona	Range Harga (Rp.)	Nilai Tanah (Rp.)	St. Deviasi (%)	
1	> 1.000.000	828.000	17,48	17	2.000.000 s.d 2.500.000	2.098.000	10,39	
2		872.000	10,15	18		2.183.000	04,23	
3		918.000	14,48	19		2.230.000	06,01	
4		998.000	20,65	20		2.286.000	10,27	
5	1.000.000 s,d 1.500.000	1.189.000	20,17	21		2.311.000	02,04	
6		1.281.000	10,44	22		2.354.000	08,31	
7		1.350.000	11,66	23		2.393.000	09,62	
8		1.372.000	03,71	24		2.500.000 s.d 3.000.000	2.584.000	00,64
9		1.470.000	03,53	25			2.639.000	00,87
10	1.500.000 s,d 2.000.000	1.578.000	17,03	26		2.754.000	04,75	
11		1.628.000	13,39	27	2.822.000	15,02		
12		1.689.000	09,71	28	2.863.000	06,02		
13		1.762.000	00,41	29	2.906.000	08,04		
14		1.800.000	04,33	30	3.000.000 s.d 3.500.000	3.079.000	17,64	
15		1.824.000	05,01	31		3.302.000	08,72	
16		1.931.000	06,28	32		3.408.000	07,83	

No Zona	Range Harga (Rp.)	Nilai Tanah (Rp.)	St. Deviasi (%)
33	3.000.000 s.d	3.448.000	16,13
34	3.500.000	3.564.000	08,58
35		3.685.000	10,50
36		3.742.000	04,07
37		3.780.000	02,71
38		3.808.000	06,01
39		3.860.000	07,23
40		3.982.000	05,17
41		4.000.000 <	4.237.000
42	4.406.000		03,54
43	4.482.000		03,44
44	4.746.000		00,96
45	4.936.000		06,46
46	4.982.000		04,54
47	5.123.000		15,80
48	5.360.000		03,66

No Zona	Range Harga (Rp.)	Nilai Tanah (Rp.)	St. Deviasi (%)
49	4.000.000 <	5.400.000	10,16
50		5.675.000	12,19
51		5.807.000	06,06
52		5.914.000	04,31
53		6.255.000	07,66
54		6.454.000	11,96
55		6.792.000	06,84
56		6.992.000	07,02
57		7.637.000	02,05
58		8.122.000	14,70
59		8.988.000	01,07
60		9.369.000	01,04
61		10.166.000	14,95
62		13.347.000	04,89
63		18.856.000	00,77
64		21.885.000	09,36
65		46.636.000	02,00

Dari nilai tanah yang didapatkan besarnya standar deviasi sudah memenuhi toleransi, yaitu 30% untuk tiap zonanya dengan nilai standar deviasi terendah sebesar 0,41% pada zona 13 (tiga belas) dan nilai standar deviasi tertinggi sebesar 20,65% pada zona 4 (empat). Dari keseluruhan zona besarnya standar deviasi rata-rata adalah sebesar 7,84%.

IV.2 Analisis Luasan Sebaran Nilai Tanah

Analisis sebaran luasan nilai tanah dilakukan guna mengetahui besarnya nilai tanah, luas, jumlah bidang dan lokasi persebaran nilai tanah pada tiap Kelurahan di Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. Analisis luasan sebaran nilai tanah ini akan dijelaskan dengan menggunakan tabel, diagram serta diskripsi mengenai persebaran nilai tanah.

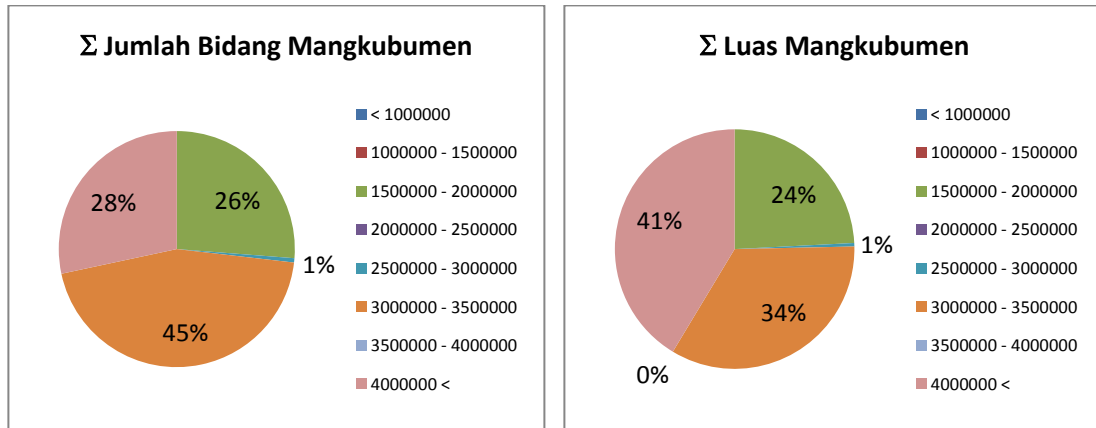
IV.2.1 Analisis Berdasarkan NIR

1. Kelurahan Mangkubumen

Kelurahan Mangkubumen memiliki total luas 85.16 Ha dan total bidang sebanyak 2028 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Mangkubumen memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 3.296.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.824.000 dan tertinggi Rp 18.856.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.2. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Mangkubumen

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	-	-	-	-	-
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	Rp 1,824,000	532	532	174320	174320
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	Rp 2,754,000	12	12	3369	3369
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	Rp 3,297,000	709	909	182440	244833
	Rp 3,302,000	200		62393	
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	Rp 4,746,000	113	575	29344	298159
	Rp 6,255,000	253		99341	
	Rp 6,792,000	34		15728	
	Rp 6,992,000	42		16501	
	Rp 8,122,000	107		127362	
	Rp 18,856,000	26		9883	
Jumlah		2028	2028	720681	720681



Gambar.4.1. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Mangkubumen

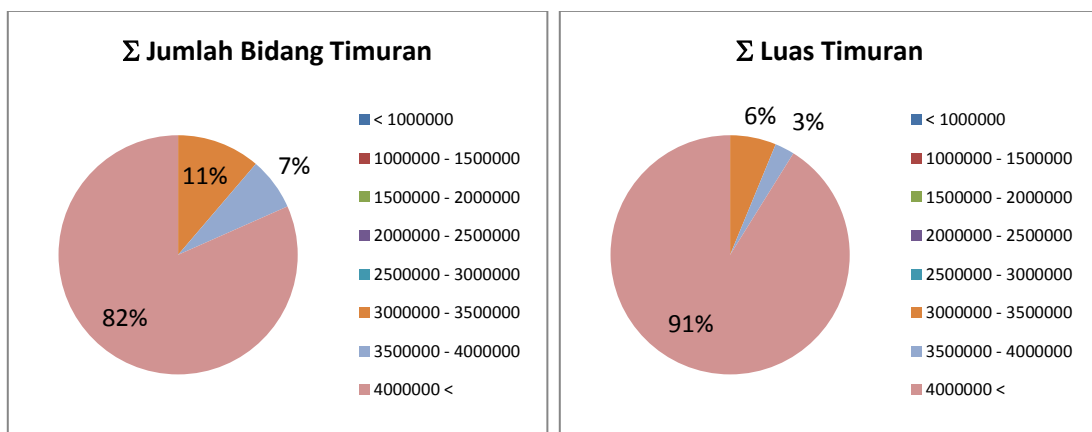
2. Kelurahan Timuran

Kelurahan Timuran memiliki total luas 31,04 Ha dan total bidang sebanyak 675 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Timuran memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 10.166.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 3.302.000 dan tertinggi Rp 46.636.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.3. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Timuran

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	-	-	-	-	-
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	Rp 3,302,000	76	76	24351	24351
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	Rp 3,742,000	48	48	10366	10366
Rp 4,000,000 <	Rp 4,936,000	199	551	46544	356414
	Rp 5,123,000	17		12536	
	Rp 4,983,000	17		19121	

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
Rp 4,000,000 <	Rp 6,992,000	17		8043	
	Rp 8,122,000	28		11303	
	Rp 10,166,000	83		132263	
	Rp 18,856,000	120		92326	
	Rp 46,636,000	70		34278	
Jumlah		675	675	391130.06	391130.06



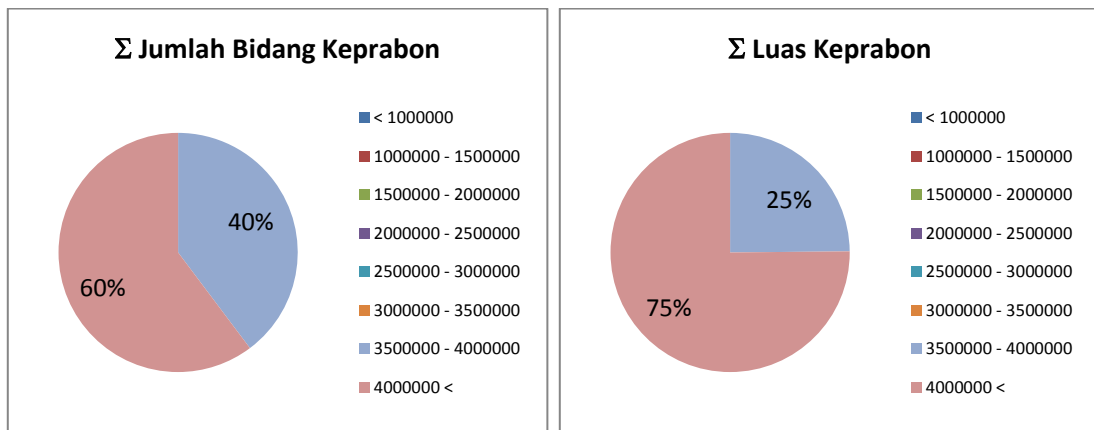
Gambar.4.2. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Timuran

3. Kelurahan Keprabon

Kelurahan Keprabon memiliki total luas 33,59 Ha dan total bidang sebanyak 868 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Keprabon memiliki nilai tanah dengan sebaran *range zona* antara Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 4.983.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 3.742.000 dan tertinggi Rp 46.636.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.4. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Keprabon

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	-	-	-	-	-
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 -Rp 4,000,000	Rp 3,742,000	345	345	63957	63957
Rp 4,000,000 <	Rp 5,360,000	192	523	41137	193423
	Rp 4,983,000	2		96696	
	Rp 10,166,000	18		4820	
	Rp 18,856,000	261		34471	
	Rp 46,636,000	50		16299	
Jumlah		868	868	257379.67	257379.67



Gambar.4.3. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Keprabon

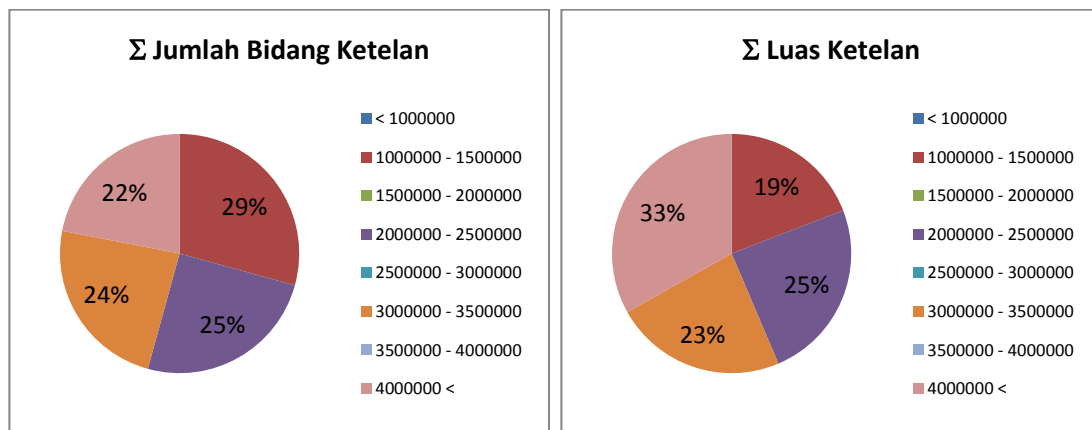
4. Kelurahan Ketelan

Kelurahan Ketelan memiliki total luas 23,95 Ha dan total bidang sebanyak 724 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Ketelan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.000.000 s.d Rp 1.500.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 3.000.000 s.d Rp

3.500.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 1.372.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.372.000 dan tertinggi Rp 10.166.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.5. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Ketelan

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	Rp 1,372,000	212	212	37624.74	37624.74
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	Rp 2,183,000	181	181	48107	48107
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	Rp 3,297,000	172	172	45697	45697
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	Rp 5,360,000	1	159	276	65179
	Rp 4,983,000	28		15484	
	Rp 10,166,000	135		49418	
Jumlah		724	724	65178.85	65178.85



Gambar.4.4. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Ketelan

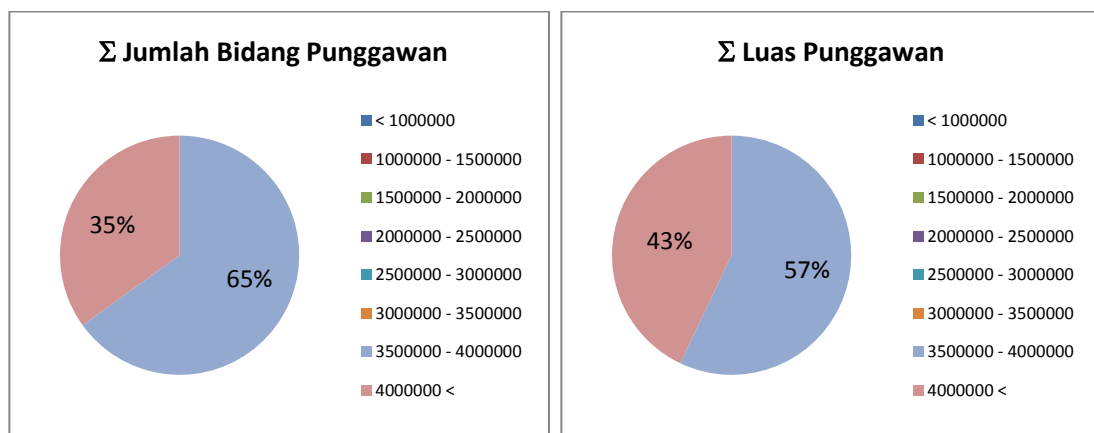
5. Kelurahan Punggawan

Kelurahan Punggawan memiliki total luas 33,75 Ha dan total bidang sebanyak 724 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada

kelurahan Punggawan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.000.000 s.d Rp 1.500.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 3.742.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 3.742.000 dan tertinggi Rp 10.166.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.6. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Punggawan

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	-	-	-	-	-
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	Rp 3,742,000	586	586	168947	168947
Rp 4,000,000 <	Rp 6,992,000	181	315	50631	127048
	Rp 8,122,000	23		18872	
	Rp 9,369,000	65		31238	
	Rp 10,166,000	46		26306	
Jumlah		901	901	295994.29	295994.3



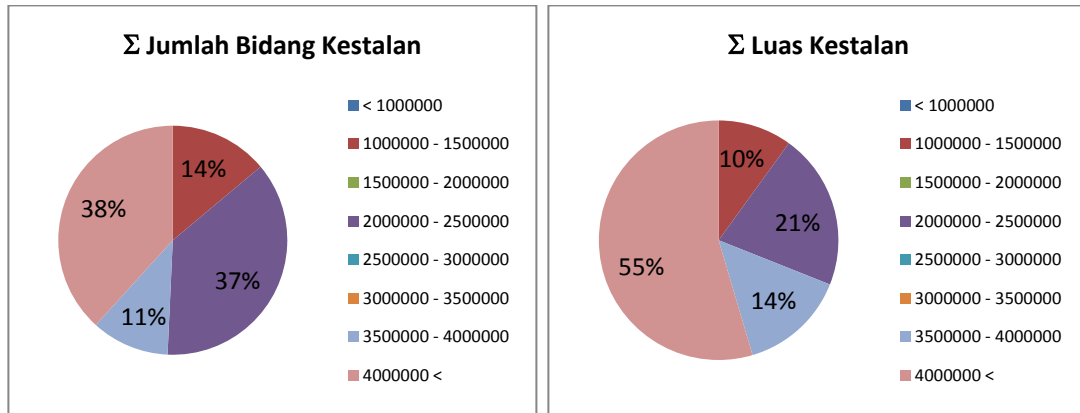
Gambar.4.5. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Punggawan

6. Kelurahan Kestalan

Kelurahan Kestalan memiliki total luas 30.03 Ha dan total bidang sebanyak 690 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Kestalan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.000.000 s.d Rp 1.500.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 5.360.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.372.000 dan tertinggi Rp 7.637.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.7. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Kestalan

<i>Range</i> Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	Rp 1,372,000	96	96	23529	23529.09
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	Rp 2,354,000	254	254	49658	49658
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	Rp 3,742,000	76	76	33973	33973
Rp 4,000,000 <	Rp 5,360,000	191	264	103034	128764
	Rp 7,637,000	73		25730	
Jumlah		690	690	162737.02	162737



Gambar.4.6. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Kestalan

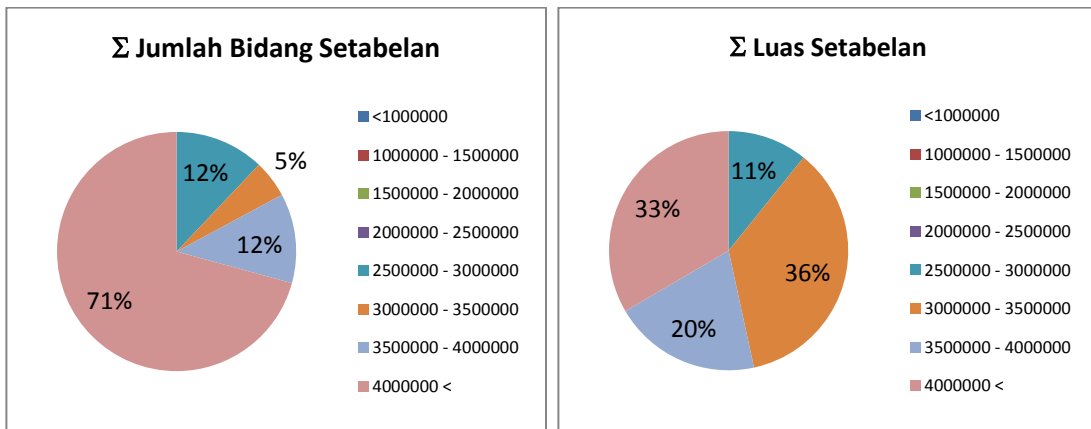
7. Kelurahan Setabelan

Kelurahan Setabelan memiliki total luas 44,26 Ha dan total bidang sebanyak 2218 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Setabelan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 3.448.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 2.639.000 dan tertinggi Rp 7.637.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.8. Analisis Harga Tanah Bedasarkan NIR Setabelan

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	-	-	-	-	-
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	Rp 2,639,000	268	268	37841	37841
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	Rp 3,448,000	112	112	125608	125608
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	Rp 3,860,000	269	269	70117	70117

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
Rp 4,000,000 <	Rp 5,360,000	27	1569	17502	117278
	Rp 4,983,000	158		43938	
	Rp 7,637,000	1384		55839	
Jumlah		2218	2218	187395	187395.2



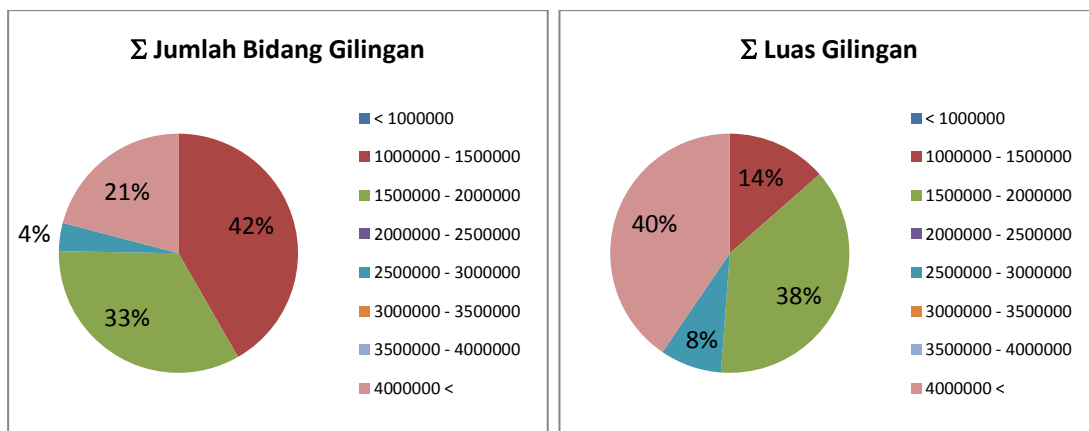
Gambar.4.7. Grafik Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Setabelan

8. Kelurahan Gilingan

Kelurahan Gilingan memiliki total luas 124,99 Ha dan total bidang sebanyak 4113 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Gilingan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.000.000 s.d Rp 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 1.985.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.372.000 dan tertinggi Rp 6.454.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.9. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Gilingan

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	Rp 1,372,000	1715	1715	1206673	120673.9
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	Rp 1,628,000	519	1381	135356	336322
	Rp 1,824,000	264		52415.8	
	Rp 1,931,000	598		148549.95	
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	Rp 2,754,000	157	157	74495	74495
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	Rp 5,360,000	43	860	110541	361388
	Rp 4,983,000	401		89534	
	Rp 6,454,000	416		161312	
Jumlah		4113	4113	361387.84	361387.8



Gambar.4.8. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Gilingan

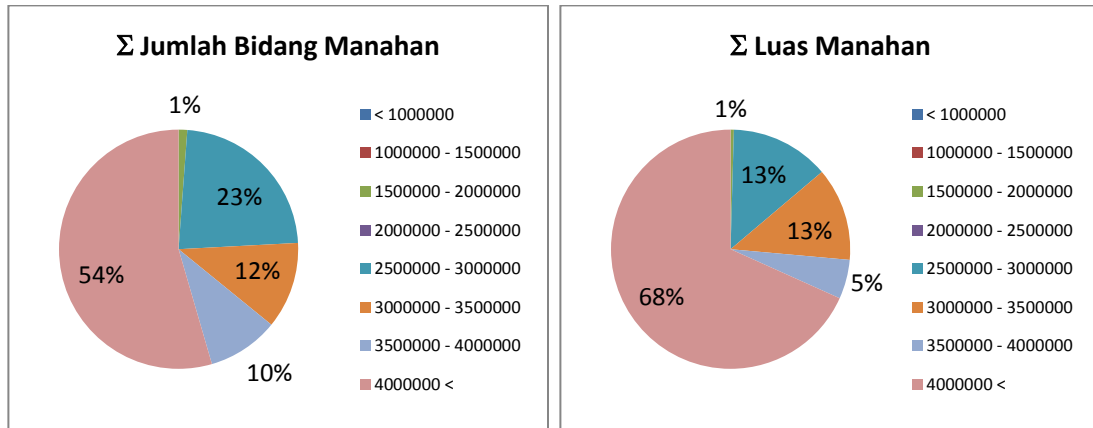
9. Kelurahan Manahan

Kelurahan Manahan memiliki total luas 151,26 Ha dan total bidang sebanyak 2657 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Manahan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp

1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.906.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.931.000 dan tertinggi Rp 21.885.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.10. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Manahan

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
> Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	Rp 1,931,000	31	31	5873	5873
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	Rp 2,754,000	4	611	10681	177654
	Rp 2,822,000	53		15196.52	
	Rp 2,906,000	554		151776.4	
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	Rp 3,408,000	111	576	48493	237713
	Rp 3,564,000	456		189220	
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	Rp 3,982,000	147	1448	84747	906640
	Rp 4,482,000	2		1500	
	Rp 4,746,000	38		25155	
	Rp 4,983,000	4		32790.55	
	Rp 5,675,000	232		76737	
	Rp 5,807,000	70		24511.91	
	Rp 6,792,000	75		48303	
	Rp 8,988,000	281		115809.22	
	Rp 9,369,000	452		192051.86	
	Rp 13,347,000	80		18179.76	
	Rp 21,885,000	67		286854.83	
Jumlah		2657	2657	1327891	1327891



Gambar.4.9. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Manahan

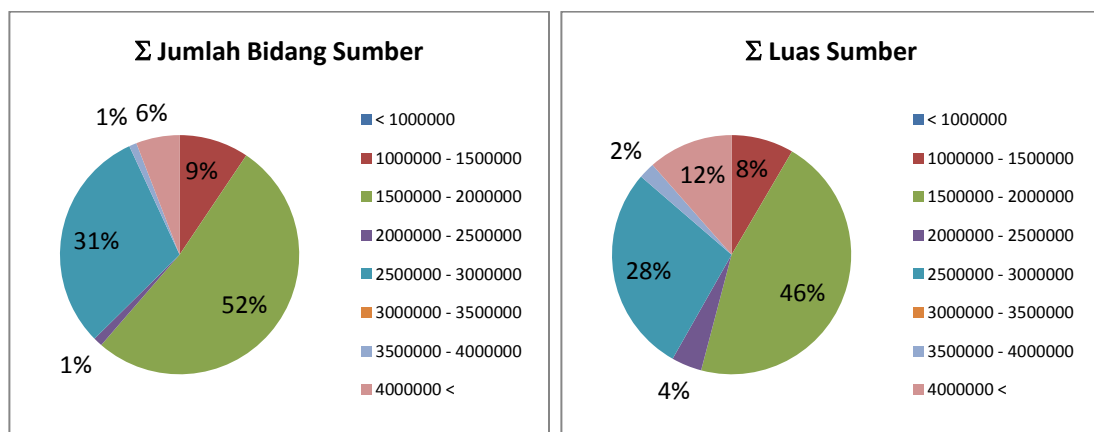
10. Kelurahan Sumber

Kelurahan Sumber memiliki total luas 147,57 Ha dan total bidang sebanyak 4142 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Sumber memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.000.000 s.d 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.863.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.470.000 dan tertinggi Rp 4.482.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.11. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Sumber

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
> Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	Rp 1,470,000	390	390	108720	108720.4
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	Rp 1,689,000	1216	2152	296617	589046
	Rp 1,762,000	807		264858.36	
	Rp 1,824,000	129		27569.78	
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	Rp 2,098,000	51	51	52829	52829
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	Rp 2,822,000	232	1263	73850	362712
	Rp 2,863,000	1031		288861.77	

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	Rp 3,808,000	42	42	28146	28146
Rp 4,000,000 <	Rp 3,860,000	74	244	33833	148216
	Rp 4,406,000	51		46274	
	Rp 4,482,000	119		68109.29	
Jumlah		4142	4142	1289669.5	1289670



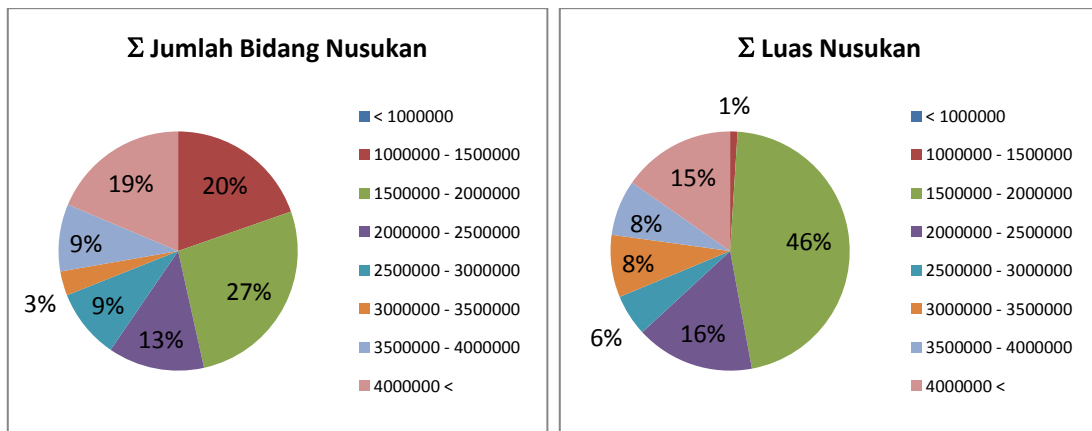
Gambar.4.10. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Sumber

11. Kelurahan Nusukan

Kelurahan Nusukan memiliki total luas 200,37 Ha dan total bidang sebanyak 6907 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Nusukan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.000.000 s.d 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 1.628.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.189.000 dan tertinggi Rp 5.914.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.12. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Nusukan

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	Rp 1,189,000	89	1357	17025	17025.1
	Rp 1,350,000	1268		351563	
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	Rp 1,578,000	346	1856	88125.85	782794
	Rp 1,628,000	1510		343105.37	
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	Rp 2,230,000	900	900	272625	272625
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	Rp 2,639,000	651	651	95238	95238
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	Rp 3,302,000	227	227	143307	143307
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	Rp 3,685,000	79	628	22577	127855
	Rp 3,808,000	549		105279	
Rp 4,000,000 <	Rp 4,237,000	577	1288	189263	259952
	Rp 5,914,000	711		70688.73	
Jumlah		6907	6907	1698794.9	1698795



Gambar.4.11. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Nusukan

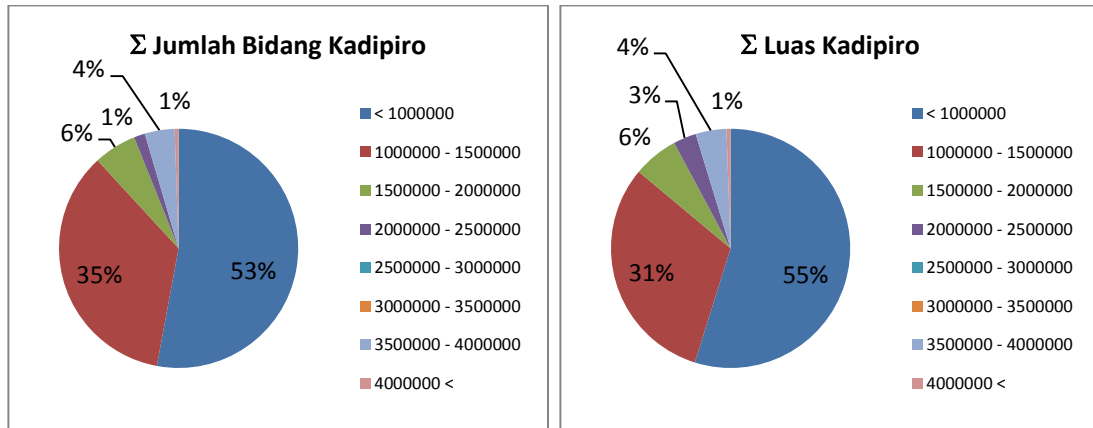
12. Kelurahan Kadipiro

Kelurahan Kadipiro memiliki total luas 450,60 Ha dan total bidang sebanyak 17383 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada

kelurahan Kadipiro memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona dibawah Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 s.d 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 828.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 828.000 dan tertinggi Rp 4.237.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.13. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NIR Kadipiro

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	Rp 828,000	2721	8607	935937.93	2637410.9
	Rp 872,000	2938		913130.83	
	Rp 918,000	1634		450150.06	
	Rp 998,000	1314		338732.05	
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	Rp 1,189,000	1755	3554	443213	1052873.8
	Rp 1,281,000	1605		446345.01	
	Rp 1,371,000	64		17468.65	
	Rp 1,412,000	120		63197.1	
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	Rp 1,578,000	796	796	256082	256082
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	Rp 2,311,000	207	207	130284	130284
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	Rp 3,685,000	47	556	17390	174507
	Rp 3,780,000	435		133514	
	Rp 3,808,000	74		23602	
Rp 4,000,000 <	Rp 4,237,000	73	73	23129.13	23129
Jumlah		13783	13783	4191636.37	4191636.4



Gambar.4.12. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Kadipiro

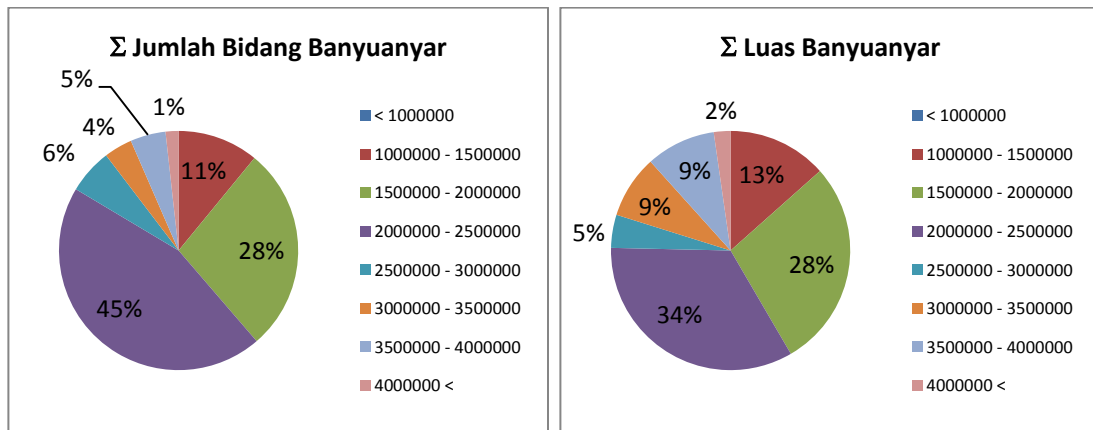
13. Kelurahan Banyuanyar

Kelurahan Banyuanyar memiliki total luas 146.86 Ha dan total bidang sebanyak 17383 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Banyuanyar memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.000.000 s.d 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.354.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.372.000 dan tertinggi Rp 4.482.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.14. Analisis Harga Tanah Bedasarkan NIR Banyuanyar

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	-	-	-	-	-
Rp 1,000,000 - Rp 1,500,000	Rp 1,372,000	425	425	173628.24	173628.24
Rp 1,500,000 - Rp 2,000,000	Rp 1,578,000	811	1079	237167	364115
	Rp 1,931,000	268		126948.81	

Range Zona (Rp)	Harga Tanah (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
Rp 2,000,000 - Rp 2,500,000	Rp 2,098,000	68	1745	23535.53	436451.65
	Rp 2,286,000	79		30836.89	
	Rp 2,354,000	1087		280580	
	Rp 2,393,000	511		101499	
Rp 2,500,000 - Rp 3,000,000	Rp 2,584,000	236	236	57853	57853
Rp 3,000,000 - Rp 3,500,000	Rp 3,079,000	149	149	109859	109859
Rp 3,500,000 - Rp 4,000,000	Rp 3,808,000	96	186	44475	121661
	Rp 3,860,000	42		19512	
	Rp 3,982,000	48		57674	
Rp 4,000,000 <	Rp 4,406,000	25	68	11377.8	29226
	Rp 4,482,000	43		17848.36	
Jumlah		3888	3888	1292793.85	1292793.8



Gambar.4.13. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NIR Banyuwangi

IV.2.2 Analisis Berdasarkan NJOP

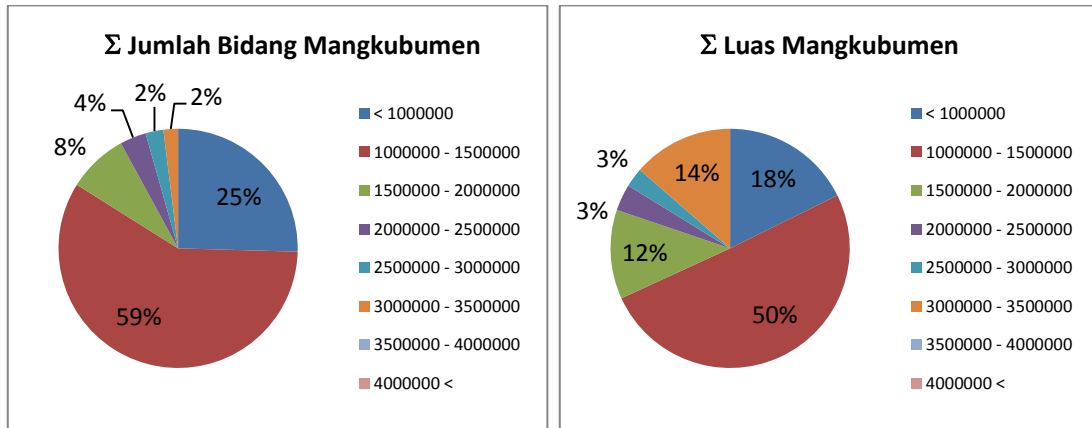
1. Kelurahan Mangkubumen

Kelurahan Mangkubumen memiliki total luas 85,16 Ha dan total bidang sebanyak 2028 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Mangkubumen memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona dibawah Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 s.d Rp 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000 dan Rp

3.000.000 s.d Rp 3.500.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 1.147.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 702.000 dan tertinggi Rp 3.100.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.15. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Mangkubumen

<i>Range Zona (Rp)</i>	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	Rp 702,000	11	516	3406.65	127543.83
	Rp 802,000	434		103856.04	
	Rp 916,000	71		20281.14	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	142	1186	39899.08	363576.40
	Rp 1,147,000	431		131285.15	
	Rp 1,274,000	372		119783.44	
	Rp 1,416,000	241		72608.73	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,573,000	123	165	75835.65	86862.50
	Rp 1,722,000	24		2230.53	
	Rp 1,862,000	18		8796.32	
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,176,000	72	72	25892.47	25892.47
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	Rp 2,508,000	49	49	18744.02	18744.02
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	Rp 3,100,000	40	40	98061.32	98061.32
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
Jumlah		2028	2028	720680.5	720680.5



Gambar.4.14. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Mangkubumen

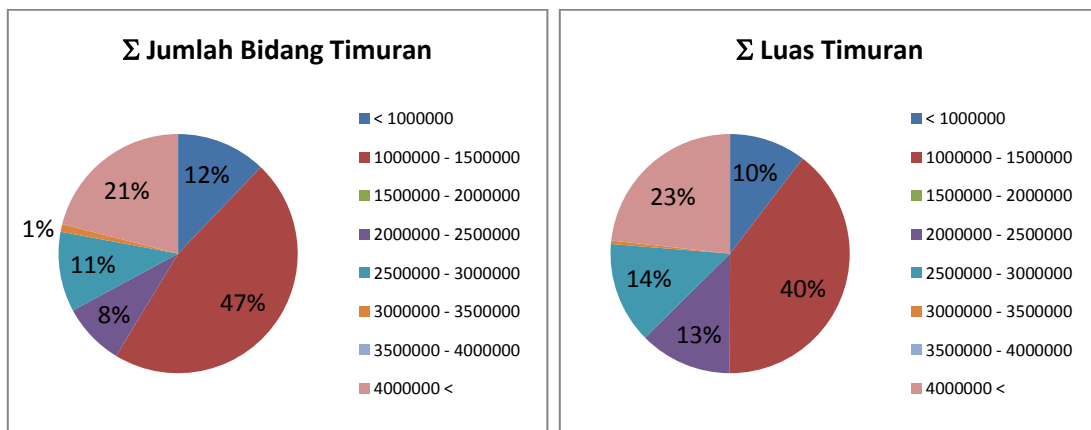
2. Kelurahan Timuran

Kelurahan Timuran memiliki total luas 31,04 Ha dan total bidang sebanyak 675 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Timuran memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antaradibawah Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 s.d Rp 1.500.000, Rp 2.000.000 s.d 2.500.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 1.147.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 916.000 dan tertinggi Rp 9.645.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.16. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Timuran

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	Rp 916,000	82	82	30783.20	30783.20
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	31	314	4610.86	117711.01
	Rp 1,147,000	237		96872.36	
	Rp 1,274,000	46		16227.79	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	-	-	-	-	-

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,176,000	5	57	12617.54	37191.35
	Rp 2,352,000	52		24573.81	
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	Rp 2,508,000	73	73	40606.57	40606.57
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	Rp 3,100,000	7	7	1388.41	1388.41
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	Rp 5,625,000	64	142	30950.75	68950.53
	Rp 9,645,000	78		37999.78	
Jumlah		675	675	296631.1	296631.1



Gambar.4.15. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Timuran

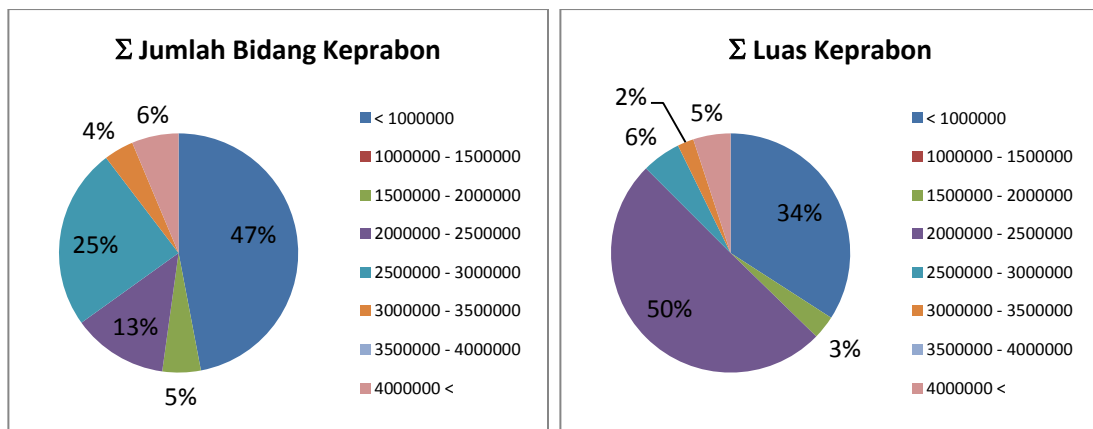
3. Kelurahan Keprabon

Kelurahan Keprabon memiliki total luas 33,59 Ha dan total bidang sebanyak 868 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Keprabon memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona dibawah Rp 1.000.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.352.000 lalu

harga tanah terendah adalah Rp 802.000 dan tertinggi Rp 9.645.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.17. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Keprabon

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	Rp 802,000	232	408	48029.18	87786.79
	Rp 916,000	176		39757.61	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	-	-	-	-	-
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,573,000	45	45	8186.11	8186.11
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,176,000	46	112	8837.26	129242.02
	Rp 2,352,000	66		120404.76	
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	Rp 2,508,000	47	213	7244.40	13514.86
	Rp 2,925,000	166		6270.46	
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	Rp 3,100,000	35	35	5637.37	5637.37
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	Rp 9,645,000	55	55	13012.52	13012.52
Jumlah		868	868	257379.7	257379.7



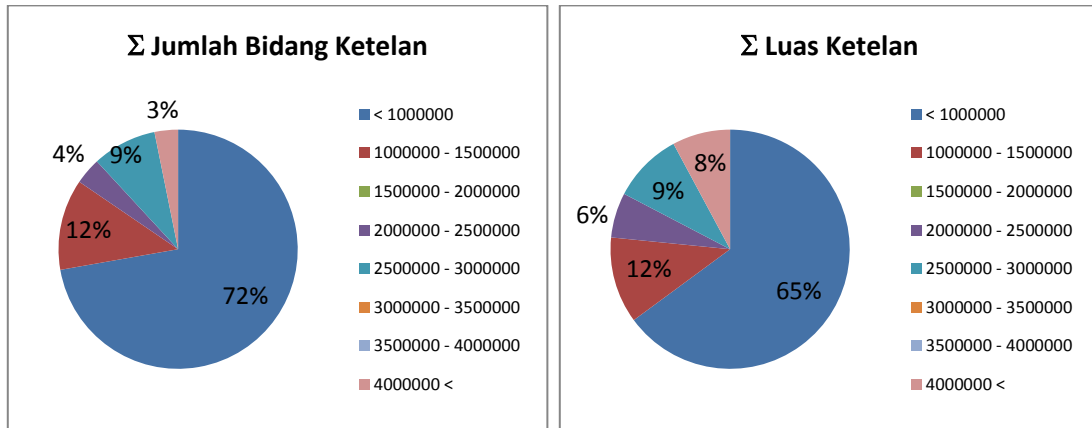
Gambar.4.16. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Keprabon

4. Kelurahan Ketelan

Kelurahan Ketelan memiliki total luas 23,95 Ha dan total bidang sebanyak 724 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Ketelan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona dibawah Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 s.d 1.500.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 1.147.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 614.000 dan tertinggi Rp 5.095.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.18. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Ketelan

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	Rp 614,000	4	523	2317.18	127593.93
	Rp 702,000	30		11881.13	
	Rp 802,000	111		24329.86	
	Rp 916,000	378		89065.76	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	31	89	12444.98	22959.46
	Rp 1,147,000	58		10514.48	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,352,000	26	26	11953.16	11953.16
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	Rp 2,508,000	63	63	18678.02	18678.02
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	Rp 5,095,000	23	23	15423.12	15423.12
Jumlah		724	724	196607.7	196607.7



Gambar.4.17. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Ketelan

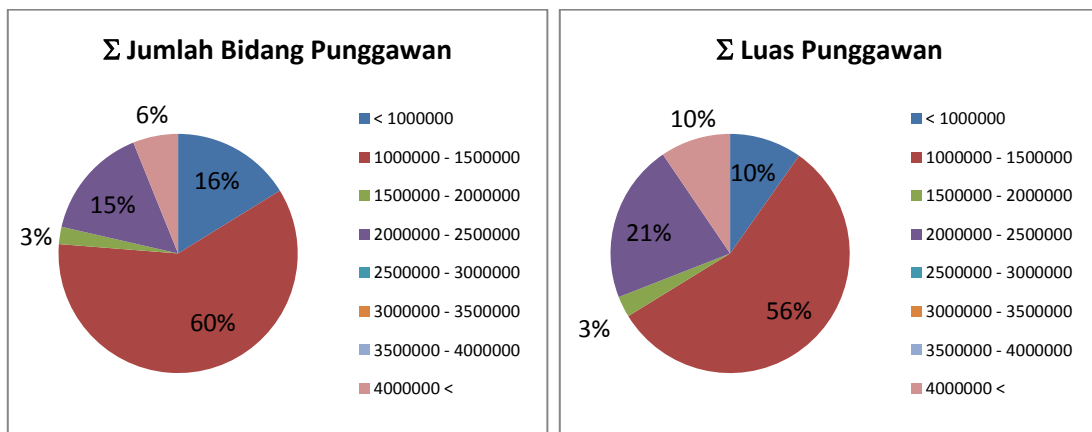
5. Kelurahan Punggawan

Kelurahan Punggawan memiliki total luas 33,75 Ha dan total bidang sebanyak 755 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Punggawan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona dibawah Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 s.d 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 1.032.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 537.000 dan tertinggi Rp 5.095.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.19. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Punggawan

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	Rp 537,000	3	146	345.40	28965.33
	Rp 702,000	62		13426.42	
	Rp 802,000	81		15193.51	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	537	541	165752.64	167045.45
	Rp 1,147,000	4		1292.81	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,573,000	21	21	8407.76	8407.76

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,176,000	138	138	63481.12	63481.12
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	Rp 5,095,000	55	55	28094.63	28094.63
Jumlah		898	755	295648.9	267029



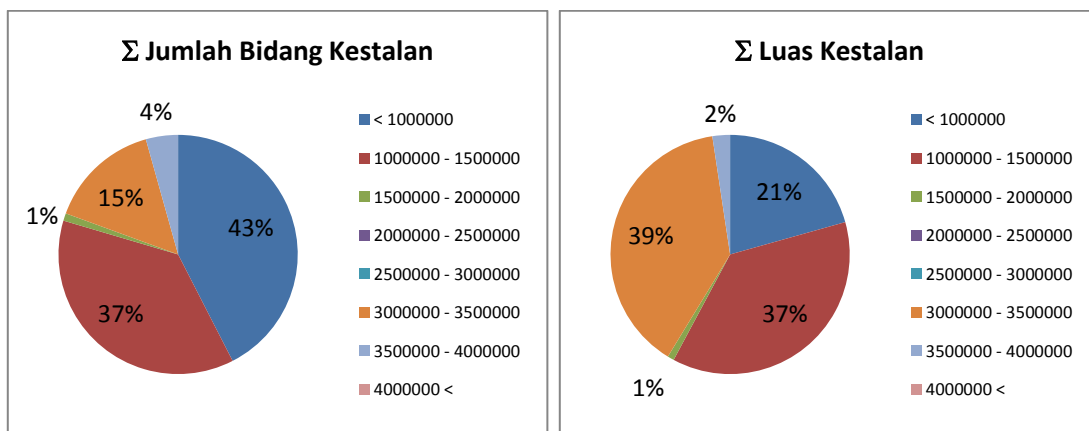
Gambar.4.18. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Punggawan

6. Kelurahan Kestalan

Kelurahan Kestalan memiliki total luas 30,03 Ha dan total bidang sebanyak 690 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Kestalan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona dibawah Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 s.d 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000 dan Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 3.375.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 537.000 dan tertinggi Rp 3.745.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.20. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Kestalan

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Σ Luas (m ²)
< Rp 1,000,000	Rp 537,000	21	293	2681.25	48697.30
	Rp 614,000	78		7149.98	
	Rp 702,000	51		3517.50	
	Rp 802,000	142		35016.81	
	Rp 916,000	1		331.76	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	189	256	57611.46	87726.75
	Rp 1,416,000	67		30115.29	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,862,000	7	7	2098.99	2098.99
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	Rp 3,375,000	104	104	91788.10	91788.10
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	Rp 3,745,000	30	30	5613.37	5613.37
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
Jumlah		690	690	235924.5	235925



Gambar.4.19. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Kestalan

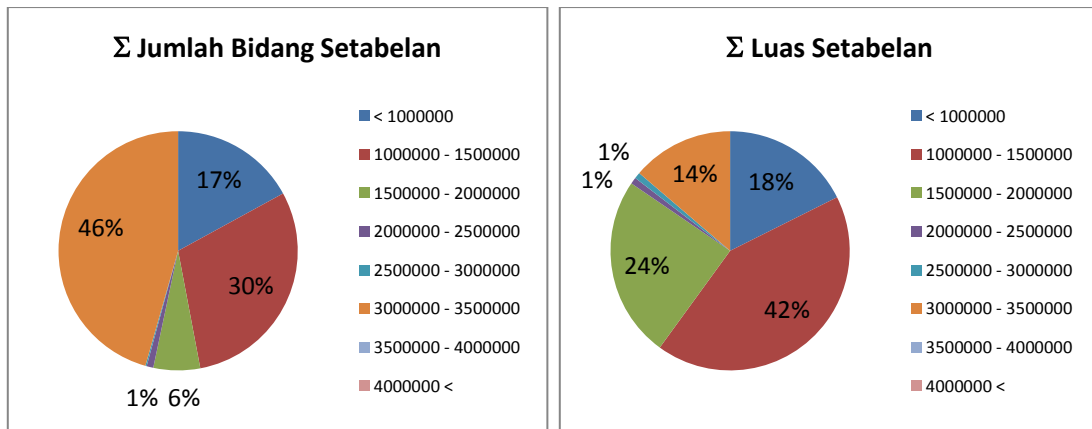
7. Kelurahan Setabelan

Kelurahan Setabelan memiliki total luas 44,26 Ha dan total bidang sebanyak 2657 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Setabelan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona dibawah Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 s.d Rp 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000 dan Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 3.100.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 537.000 dan tertinggi Rp 3.100.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.21. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Setabelan

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
< Rp 1,000,000	Rp 537,000	21	378	2500.72	61795.87
	Rp 614,000	225		36312.90	
	Rp 916,000	132		22982.25	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	32	665	6341.21	148729.53
	Rp 1,032,200	29		6646.98	
	Rp 1,147,000	48		25575.53	
	Rp 1,274,000	513		72455.12	
	Rp 1,416,000	43		37710.69	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,722,000	34	140	35411.10	86058.47
	Rp 1,802,000	39		6205.63	
	Rp 1,862,000	67		44441.74	
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,013,000	20	20	3111.10	3111.10
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	Rp 2,779,000	4	4	2941.75	2941.75
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	Rp 3,100,000	1011	1011	48207.71	48207.71

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
Jumlah		2218	2218	350844.4	350844.4



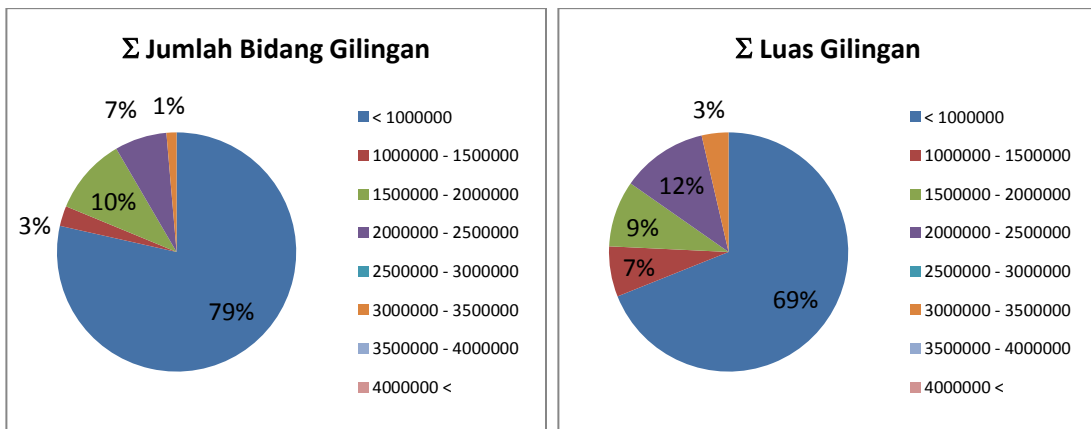
Gambar.4.20. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Setabelan

8. Kelurahan Gilingan

Kelurahan Gilingan memiliki total luas 124,99 Ha dan total bidang sebanyak 2657 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Gilingan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona dibawah Rp 1.000.000, Rp 1.000.000 s.d Rp 1.500.000, Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.000.000 s.d Rp 2.500.000 dan Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 802.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 614.000 dan tertinggi Rp 3.375.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.22. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Gilingan

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
< Rp 1,000,000	Rp 614,000	28	3229	35048.82	690277.73
	Rp 702,000	994		160264.86	
	Rp 802,000	1894		434947.70	
	Rp 916,000	313		60016.35	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,274,000	112	112	68185.39	68185.39
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,722,000	146	426	20816.25	89712.33
	Rp 1,862,000	280		68896.08	
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,176,000	290	290	116727.28	116727.28
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	Rp 3,100,000	22	56	2830.90	36304.07
	Rp 3,375,000	34		33473.17	
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
Jumlah		4113	4113	1001207	1001207



Gambar.4.21. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Gilingan

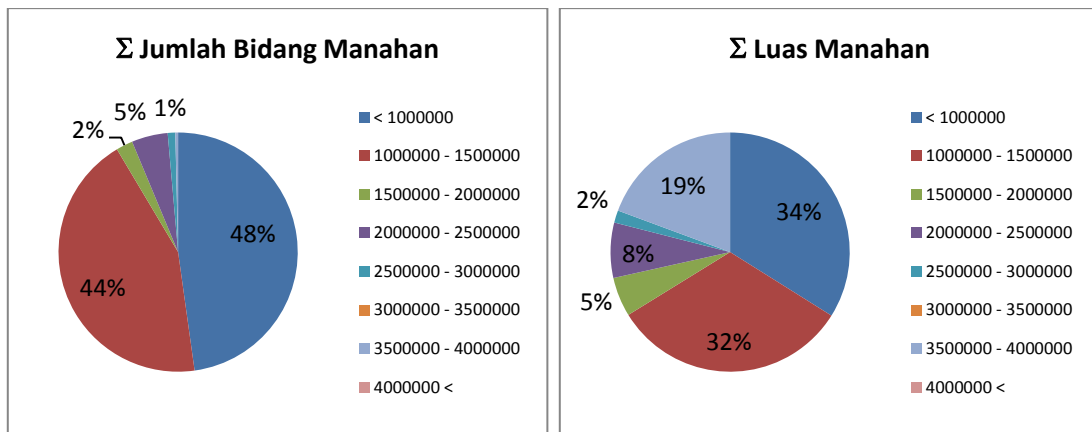
9. Kelurahan Manahan

Kelurahan Manahan memiliki total luas 151,26 Ha dan total bidang sebanyak 2657 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Manahan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.906.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.985.000 dan tertinggi Rp 21.885.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut.

Tabel 4.23. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Manahan

<i>Range Zona (Rp)</i>	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
< Rp 1,000,000	Rp 537,000	5	1270	20002.26	421685.66
	Rp 702,000	101		36358.91	
	Rp 802,000	478		141359.10	
	Rp 916,000	686		223965.39	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	966	1160	281598.50	401573.89
	Rp 1,147,000	11		7275.79	
	Rp 1,274,000	105		35007.19	
	Rp 1,416,000	78		77692.41	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,573,000	30	60	37257.22	66121.33
	Rp 1,862,000	30		28864.11	
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,013,000	2	130	7739.72	92831.81
	Rp 2,176,000	128		85092.09	
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	Rp 2,508,000	27	27	20675.42	20675.42

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	Rp 3,745,000	10	10	240679.97	240679.97
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
jumlah		2657	2657	1243568	1243568



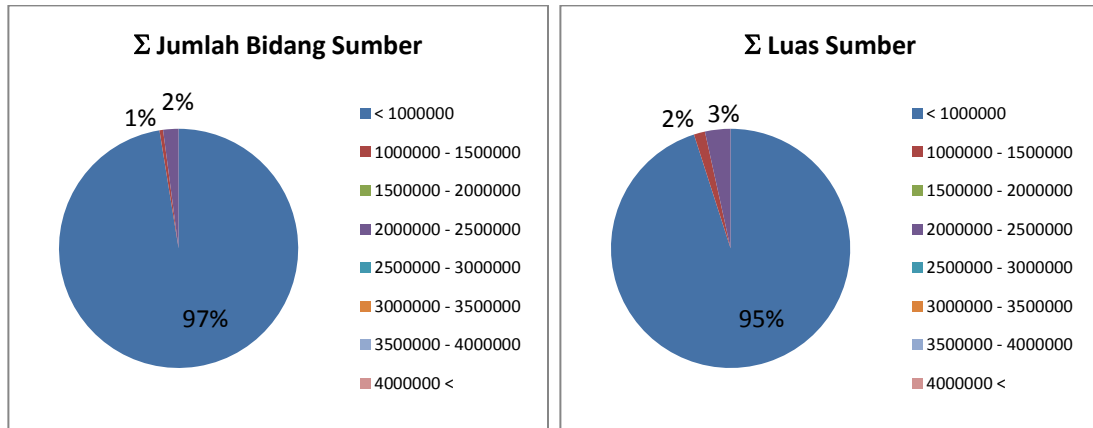
Gambar.4.22. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Manahan

10. Kelurahan Sumber

Kelurahan Sumber memiliki total luas 147,57 Ha dan total bidang sebanyak 2657 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Sumber memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.906.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.985.000 dan tertinggi Rp 21.885.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.24. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Sumber

<i>Range Zona (Rp)</i>	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
< Rp 1,000,000	Rp 464,000	777	4036	276019.60	1225738.47
	Rp 537,000	1430		363034.90	
	Rp 614,000	1548		492233.92	
	Rp 702,000	259		84042.49	
	Rp 802,000	22		10407.56	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	1	20	8061.82	19427.61
	Rp 1,147,000	19		11365.79	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	Rp 2,013,000	86	86	44503.45	44503.45
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
Jumlah		4142	4142	1289670	1289669.5



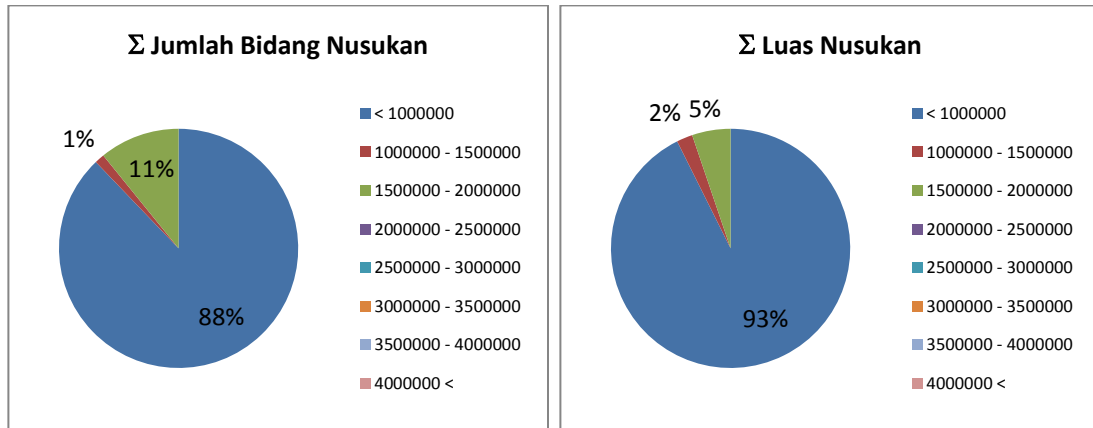
Gambar.4.23. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Sumber

11. Kelurahan Nusukan

Kelurahan Nusukan memiliki total luas 200,37 Ha dan total bidang sebanyak 2657 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Nusukan memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.906.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.985.000 dan tertinggi Rp 21.885.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.25. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Nusukan

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
< Rp 1,000,000	Rp 464,000	290	6067	48067.85	1573579.14
	Rp 537,000	887		158163.06	
	Rp 573,000	12		2702.49	
	Rp 614,000	923		263187.99	
	Rp 702,000	3152		825563.20	
	Rp 802,000	675		221082.13	
	Rp 914,000	1		249.03	
	Rp 916,000	127		54563	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,147,000	87	91	36407.74	36762.50
	Rp 1,416,000	4		354.76	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,537,000	3	749	668.63	88453.31
	Rp 1,573,000	746		87784.68	
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
Jumlah		6907	6907	1698795	1698795



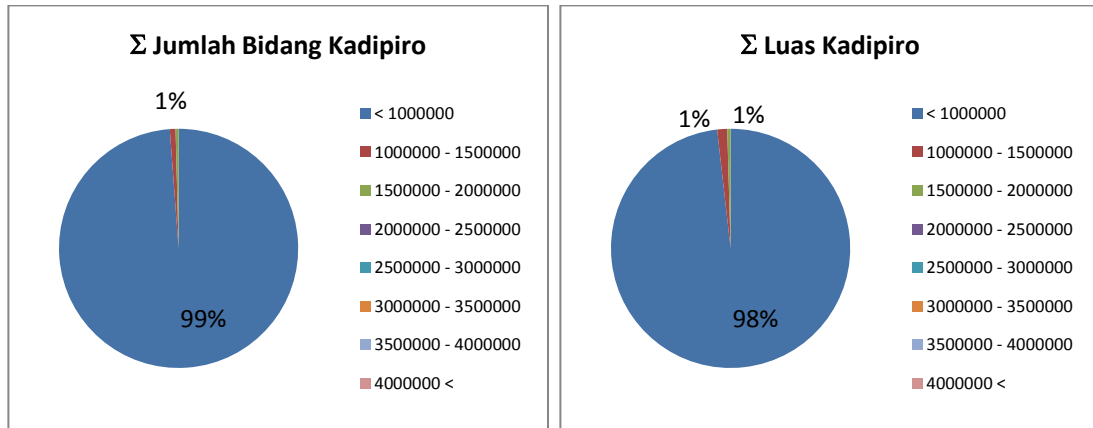
Gambar.4.24. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Nusukan

12. Kelurahan Kadipiro

Kelurahan Kadipiro memiliki total luas 450,60 Ha dan total bidang sebanyak 2657 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Kadipiro memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.906.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.985.000 dan tertinggi Rp 21.885.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.26. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Kadipiro

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
< Rp 1,000,000	Rp 285,000	25	13618	21410.15	4116330
	Rp 335,000	990		327556	
	Rp 394,000	4474		1338691.53	
	Rp 464,000	4278		1161970.87	
	Rp 537,000	3099		1018966.86	
	Rp 614,000	489		149328.67	
	Rp 702,000	14		12030	
	Rp 802,000	73		23652.42	
	Rp 916,000	176		62723.31	
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	106	106	56579.48	56579.48
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	Rp 1,573,000	56	56	18726.85	18726.85
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
jumlah		13780	13780	4191636.4	4191636



Gambar.4.25. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Kadipiro

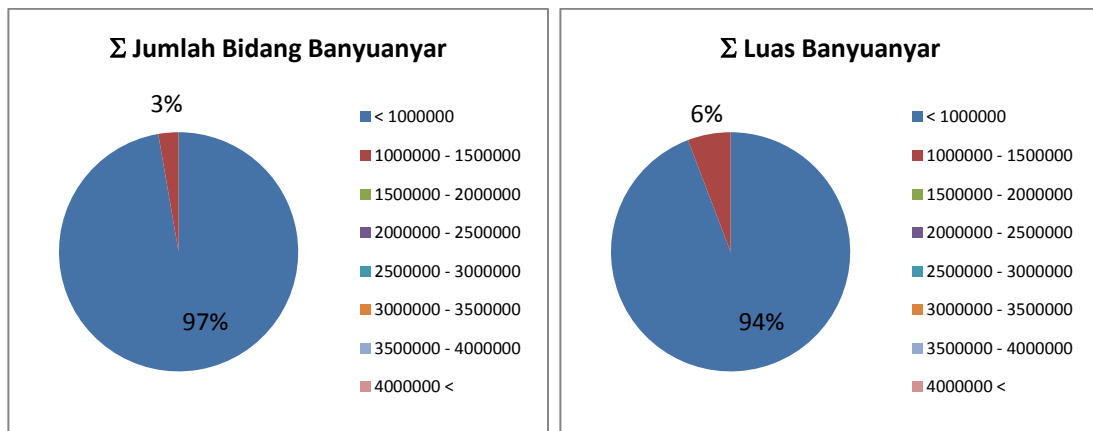
13. Kelurahan Banyuanyar

Kelurahan Banyuanyar memiliki total luas 146,86 Ha dan total bidang sebanyak 2657 bidang. Berdasarkan Analisis NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Banyuanyar memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 1.500.000 s.d Rp 2.000.000, Rp 2.500.000 s.d Rp 3.000.000, Rp 3.000.000 s.d Rp 3.500.000, Rp 3.500.000 s.d Rp 4.000.000 dan diatas Rp 4.000.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 2.906.000 lalu harga tanah terendah adalah Rp 1.985.000 dan tertinggi Rp 21.885.000. Hasil selengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan diagram berikut :

Tabel 4.27. Analisis Harga Tanah Berdasarkan NJOP Banyuanyar

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
< Rp 1,000,000	Rp 335,000	65	3782	32206.92	1217751.32
	Rp 394,000	161		52590.23	
	Rp 464,000	562		130427.47	
	Rp 537,000	2746		918825.78	
	Rp 614,000	248		83700.92	

Range Zona (Rp)	NJOP (Rp)	Jumlah Bidang	Σ Jumlah Bidang	Luas	Σ Luas
Rp 1,000,000 – Rp 1,500,000	Rp 1,032,000	20	106	22965.19	75042.53
	Rp 1,147,000	86		52077.34	
Rp 1,500,000 – Rp 2,000,000	-	-	-	-	-
Rp 2,000,000 – Rp 2,500,000	-	-	-	-	-
Rp 2,500,000 – Rp 3,000,000	-	-	-	-	-
Rp 3,000,000 – Rp 3,500,000	-	-	-	-	-
Rp 3,500,000 – Rp 4,000,000	-	-	-	-	-
Rp 4,000,000 <	-	-	-	-	-
Jumlah		3888	3888	1292794	1292793.9



Gambar.4.26. Diagram Jumlah Bidang dan Luasan Sebaran Harga Tanah NJOP Banyuwangi

IV.2.3 Analisis Keseluruhan Nilai NJOP dan NIR

Berdasarkan Nilai NJOP Tanah Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta dapat dilihat bahwa nilai tanah berdasarkan NJOP terendah adalah sebesar Rp 285.000 dengan total bidang sebanyak 25 bidang. Nilai tanah ini didominasi oleh Kelurahan Kadipiro dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah pemukiman (perkampungan) dan sawah. Sedangkan berdasarkan NIR nilai tanah terendah di Kecamatan Banjarsari adalah sebesar Rp 828.000 dengan total bidang

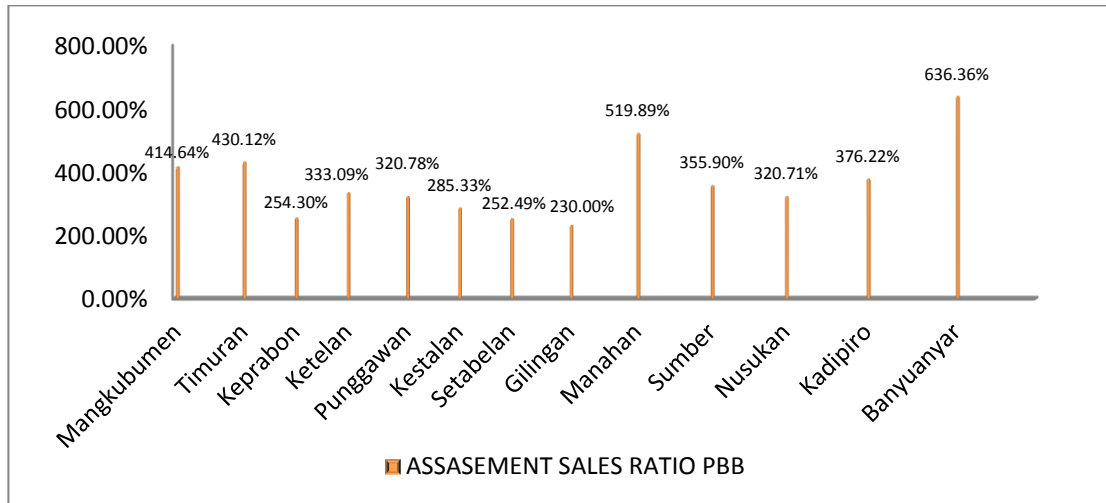
sebanyak 2721 bidang. Letak nilai tanah ini tidak begitu jauh dengan letak nilai tanah terendah NJOP dan masih dikelurahan Kadipiro yang didominasi oleh karakteristik penggunaan lahan pemukiman (perkampungan) dan pemakaman. Berdasarkan wawancara dari salah satu responden di Kelurahan Kadipiro (Perangkat Desa) perbedaan letak ini dimungkinkan karena adanya rencana Proyek Pembangunan Akses Jalan Tol sehingga nilai tanah berdasarkan NJOP terendah memiliki presentase harga lebih tinggi berdasarkan NIR ketika dilakukan survey lapangan.

Sedangkan Untuk nilai tanah berdasarkan NJOP yang tertinggi adalah sebesar Rp 9.645.000 dengan total bidang sebanyak 133 bidang yang terletak di Kelurahan Timuran dan Keprabon khususnya sepanjang Jl. Slamet Riyadi yang merupakan jalan utama kota Surakarta dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan. Sama halnya dengan nilai berdasarkan NJOP, nilai berdasarkan NIR yang tertinggi juga berada di Kelurahan Timuran dan Keprabon khususnya sepanjang Jl. Slamet Riyadi namun dengan nilai yang berbeda, yaitu sebesar Rp 46.636.000 dengan total bidang sebanyak 120 bidang.

IV.3 Analisis Perbandingan Nilai Tanah Untuk Keperluan Pajak

IV.3.1 Analisis Perbandingan Nilai Tanah Untuk Keperluan PBB

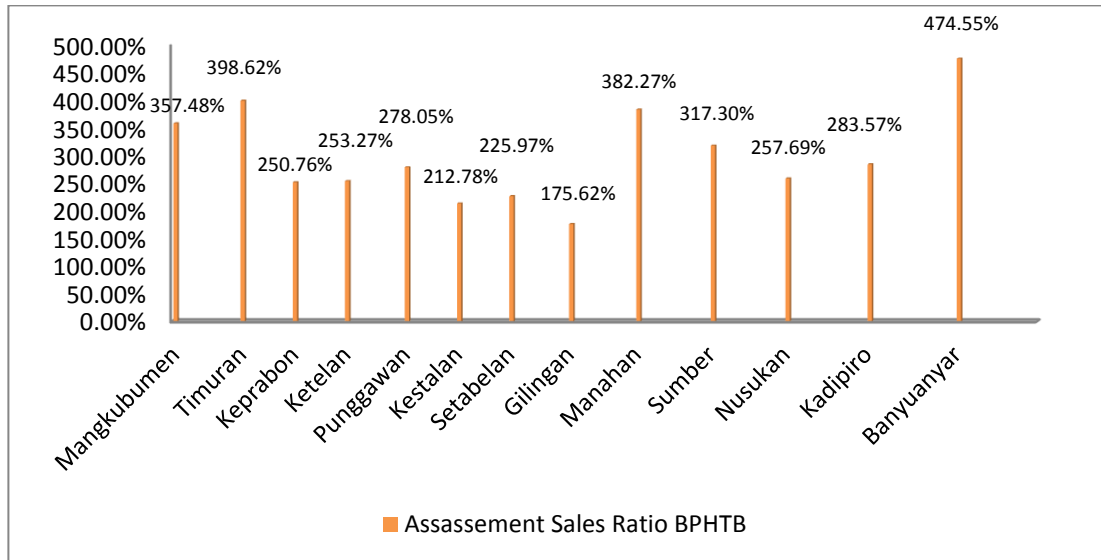
Berdasarkan perhitungan pada tabel lampiran 7 dapat dianalisis bahwa nilai *Assasement Sales Ratio* yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Banyuanyar sebesar 636,36% dan presentase peningkatan terendah pada Kelurahan Gilingan sebesar 230%. Dan rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan PBB sebesar 363,8%.



Gambar.4.27. Grafik Presentase Peningkatan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)

IV.3.2 Analisis Perbandingan Nilai Tanah Untuk Keperluan BPHTB

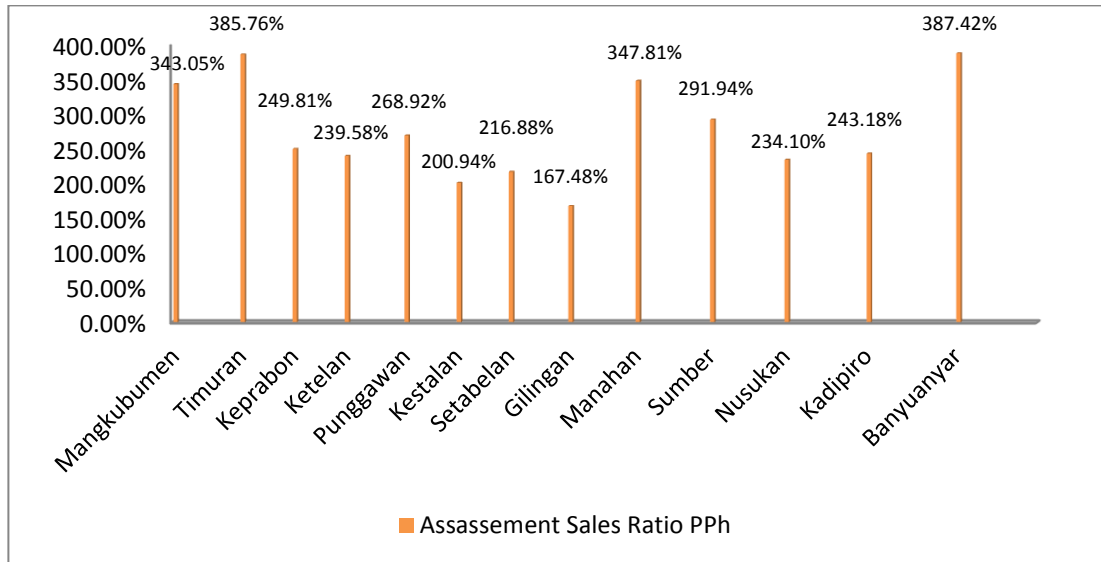
Berdasarkan perhitungan pada tabel lampiran 8 dapat dianalisis bahwa nilai *Assesment Sales Ratio* yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Banyuwanyar sebesar 474,55%. Sedangkan presentase peningkatan terendah pada Kelurahan Gilingan sebesar 175,62%. Dan rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan BPHTB sebesar 297,53%.



Gambar.4.28. Grafik Presentase Peningkatan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)

IV.3.3 Analisis Perbandingan Nilai Tanah Untuk Keperluan PPh Atas Tanah

Berdasarkan perhitungan pada tabel lampiran 9 dapat dianalisis bahwa nilai *Assasement Sales Ratio* yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PPh (Pajak Penghasilan) atas tanah yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Banyuanyar sebesar 387,42%. Sedangkan presentase peningkatan terendah pada Kelurahan Gilingan sebesar 167,48% . Dan rata-rata kenaikan pajak dari pemungutan PPh sebesar 275,14%.



Gambar.4.29. Grafik Presentase Peningkatan PPh (Pajak Penghasilan) Atas Tanah

Dari Keseluruhan sampel perhitungan *Assesment Sales Ratio* berdasarkan peningkatan pendapatan dari PBB (Pajak Bumi dan Bngunan), BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) serta PPh (Pajak Penghasilan) atas tanah, rata-rata peningkatan PAD (Pendapatan Asli Daerah) yang didapat oleh Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta sebesar 312,17% dari sampel penarikan pajak sebelumnya (berdasarkan NJOP yang telah ditetapkan).