



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK
PAJAK AKIBAT PENGARUH PEMBANGUNAN BANDARA
INTERNASIONAL JAWA BARAT DENGAN
MENGUNAKAN SIG
(Studi Kasus : Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka)**

TUGAS AKHIR

FARID BURHANUDIN YUSUF

21110112120011

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK GEODESI**

**SEMARANG
OKTOBER 2017**

HALAMAN PERNYATAAN

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Farid Burhanudin Y

Nim : 21110112120011

Tanda Tangan : 

Tanggal : 25 September 2017


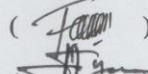
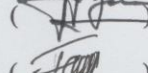


HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
NAMA : FARID BURHANUDIN YUSUF
NIM : 21110112120011
Jurusan/Program Studi : TEKNIK GEODESI
Judul Skripsi :

ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK AKIBAT
PENGARUH PEMBANGUNAN BANDARA INTERNASIONAL JAWA
BARAT DENGAN MENGGUNAKAN SIG
(Studi Kasus : Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka).

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing 1: Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si. ()
Pembimbing 2: Fauzi Janu Amarrohman, ST., M.Eng. ()
Penguji 1 : Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si. ()
Penguji 2 : Fauzi Janu Amarrohman, ST., M.Eng. ()
Penguji 3 : Bambang Darmo Yuwono, ST., MT. ()

Semarang, tgl bln thn sidang
Program Studi Teknik Geodesi
Ketua


Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si.
NIP: 196603231999031008

HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahím

*“Fa ínna ma’al-‘usrí yusroo, Inna ma’al-‘usrí yusroo”
Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada
kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada
kemudahan.*

(Q.S. Al-Insyíroh: 5-6)

Kupersembahkan Karya Ini Untuk :

*Kedua orangtuaku Bapak H. Nono Amat Suyatna, S.Pd dan Ibu Dra.
Hj. Siti Fatimah dan kakak ku Ana Nurhasanah beserta kedua adiku
Yulia Fatmawati dan Maulida Mujahidah yang selama ini telah
memberikan dukungan moril maupun materil. Keluarga Geodesi 2012
yang sudah seperti saudara selama perkuliahan ini, selalu bersama-
sama baik suka maupun duka. Sampai ketemu dilain waktu dan
sukses selalu. Aamiin
Geodesi 2012 !! API !!*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji hanya milik Allah SWT yang telah menciptakan segalanya tanpa sedikit kekurangan. Atas izin Allah SWT, melalui berbagai macam proses akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Tugas Akhir ini dapat terlaksana dengan baik atas bantuan dan bimbingan dari semua pihak yang telah diberikan dari awal hingga akhir, namun dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Sawitri Subiyanto, M.Si., selaku Ketua Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro dan selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
2. Bapak Fauzi Janu Amarrohman, S.T., M.Eng. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
3. Bapak Bambang Darmo Yuwono, S.T., M.T., selaku Dosen Penguji pada tugas akhir ini. Terima kasih atas masukan yang telah diberikan.
4. Bapak Abdi Sukmono, S.T., MT., selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan selama proses perkuliahan.
5. Pak Awal, Pak Yudo, Pak Sabri, Pak Bandi, Pak Arif, Ibu Hani'ah , Pak Arwan, Pak Andri, Pak Bambang Sudarsono, Bu Hana dan Pak Nurhadi selaku dosen Teknik Geodesi Universitas Diponegoro, terima kasih atas segala ilmu dan bimbingan yang diberikan.
6. Pak Mashyar, Pak Sawiyan, Pak Sarji, Pak Tulus, Pak Nurkholis, selaku karyawan Tata Usaha Teknik Geodesi Universitas Diponegoro. Terima kasih telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi perkuliahan.
7. Pemerintah Kabupaten Majalengka yang telah banyak membantu dalam perizinan penelitian.
8. Bapak H. Nono Amat Suyatna, Ibu Hj. Siti Fatimah, Kakak Ana Nurhasanah, kedua adik Yulia Fatmawati dan Maulida Mujahidah serta keluarga besar yang

tiada henti mendoakan, memberikan dukungan, semangat dan pengorbanan baik motivasi atau materiil kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.

9. Kekasih, Sahabat, Teman, Kakak sekaligus Adik, Ratna Puspita Hasnasari yang selalu menemani dalam suka maupun duka, menasehati, menyemangati serta memeberikan dukungan untuk menjadi pribadi yang lebih baik.
10. Lingga, Bobby, Eka, Boim, Wafa, Imung, Kong, Coing, Thoriq, Ega, Gebes, Bang M, Inyong, Dede, Fajar, Ahadea, Riza, Yono, Ohang, Yoko, Iqbal, Alfian, Jolangga, Damar, Reisnu, Genjik, Boyo, Dutci, Swandi, Kacang, Arizal, Haris, Mas Way, Qomar, Daniyal, Irfan, Lukman, Bima, Imanuel, PAPAGENG, Cah Kos Satria, Bara Himalaya, Saudara SHERPA. Saudara dalam susah maupun senang, saudara dalam hal baik dan hal buruk, tanpa kalian saya bukan siapa-siapa.
11. Saudara seperjuangan Geodesi UNDIP Angkatan 2012 yang telah berjuang bersama-sama dan memberikan arti kekeluargaan selama ini. See You On Top Gaes !!!! Salam API !!!!
12. Keluarga Teknik Geodesi Universitas Diponegoro Angkatan 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015, dan 2016. Terima kasih pengalaman-pengalaman berharganya.
13. Keluarga KKN Blingoh Donorojo Jepara, Firman, Icha, Kusuma, Miranti, Thaath, Taufiq, Adriyan, Naomi, Indah, Ratna. Terima Kasih semangatnya dan pengalamannya.

Kekurangan hanyalah milik penulis dan kesempurnaan hanyalah milik Allah. Penulis berharap semoga penelitian ini menjadi sumbangsih yang bermanfaat bagi dunia sains dan teknologi di Indonesia, khususnya disiplin keilmuan yang penulis dalami.

Semarang, 25 September 2017

Farid Burhanudin Yusuf

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FARID BURHANUDIN YUSUF
NIM : 21110112120011
Jurusan/Program Studi : TEKNIK GEODESI
Fakultas : TEKNIK
Jenis Karya : SKRIPSI

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Noneeksklusif Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK AKIBAT PENGARUH PEMBANGUNAN BANDARA INTERNASIONAL JAWA BARAT DENGAN MENGGUNAKAN SIG (Studi Kasus : Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka)

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : Semarang, 25 September 2017

Yang menyatakan



Farid Burhanudin Yusuf

ABSTRAK

Pada saat ini Indonesia sedang dalam tahap pembangunan yang cukup besar mulai dari pembangunan fasilitas umum, jalan, dan lainnya. Pengaruh dari pembangunan ini dirasa cukup besar dampaknya bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang berada pada kawasan pembangunan. Salah satu contohnya yaitu pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) yang berada di kawasan Majalengka yaitu Kecamatan Kertajati dampaknya yaitu naiknya harga nilai tanah yang cukup signifikan yang mengakibatkan harga tanah di sekitar kawasan pembangunan melonjak. Oleh sebab itu diperlukan informasi nilai tanah yang dipresentasikan dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah guna dijadikan sebagai pertimbangan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu NJOP.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode penilaian masal caranya dengan melakukan wawancara menggunakan formulir SPT. 112 –A dari Badan Pertanahan Nasional. Data yang digunakan adalah 503 sampel dan dokumen data NJOP bumi Kecamatan Kertajati tahun 2016. Metode pengolahan data yang digunakan adalah regresi linier berganda, menghitung pengaruh aksesibilitas dan faktor lokasi terhadap sampel harga tanah. Serta menghitung peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara membandingkan antara NIR tahun 2016 dengan NJOP dari DPPKAD tahun 2016.

Perubahan harga tanah yang terjadi di Kecamatan Kertajati pada saat pembangunan BIJB terjadi peningkatan yang signifikan dengan peningkatan yang tertinggi berada pada zona 23 yaitu sebesar 280% dan terendah pada zona 11 dan 63 sebesar 45%. Sedangkan berdasarkan perbandingan harga antara NJOP dengan harga tanah ZNT hasil survei ketika pembangunan BIJB serta perhitungan PBB atas bumi (tanah) menunjukkan adanya peningkatan PBB atas bumi (tanah) di Kecamatan Kertajati rata-rata berkisar 89%, dengan nilai tertinggi berada pada Kelurahan Mekarmulya sebesar 99% dan terendah berada pada Kelurahan Kertajati sebesar 50%.

Kata Kunci : Nilai jual Objek Pajak (NJOP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Zona Nilai Tanah (ZNT), Sistem Informasi Geografis (SIG),

ABSTRACT

At this time Indonesia is in the stage of a fairly large development starting from the construction of public facilities, roads, and others. The impact of this development is considered to be quite large impact for the community, especially for people who are in the area of development. One example is the development of West Java International Airport (BIJB) located in the area of Majalengka Kertajati District the impact is the rise in the price of land value is quite significant which caused the price of land around the development area soared. Therefore it is necessary to inform the value of the land presented in the form of Land Value Zone map to serve as the basic consideration of the imposition of Land and Building Tax that is NJOP.

Data collection method used is by using mass appraisal method by doing interview using SPT form. 112-A from the National Land Agency. The data used are 503 samples and data documents NJOP Kertajati District of 2016. Data processing method used is multiple linear regression, calculate the influence of accessibility and location factors to the sample price of land. And calculate the increase of Land and Building Tax by comparing between NIR 2016 with NJOP from DPPKAD 2016.

Changes in land prices that occurred in Kertajati Sub-district at the time of BIJB development increased significantly with the highest increase was in zone 23 that is 280% and the lowest in zones 11 and 63 by 45%. Meanwhile, based on price comparison between NJOP and ZNT land price, the survey result when BIJB development and UN calculation of land (land) shows that the increase of PBB on earth (land) in Sub-district Kertajati is around 89%, with the highest value is in Mekarmulya Village 99% and the lowest is in Village Kertajati by 50%.

Keywords : *Tax Objects (NJOP), Land and Building Tax (PBB), Land Value Zone (ZNT), Geographic Information System (GIS)*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
Bab I Pendahuluan	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah	2
I.3 Batasan Masalah.....	2
I.4 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	3
I.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
I.6 Metodologi Penelitian	4
I.6.1 Persiapan	4
I.6.2 Pengumpulan data	4
I.6.3 Survei Lapangan dan Pengolahan Data.....	4
I.6.4 Hasil dan Kesimpulan	4
I.7 Sistematika Penulisan Tugas Akhir	4
Bab II Tinjauan Pustaka	6
II.1 Gambaran Umum Lokasi Studi Kasus	6
II.2 Penilaian Tanah	7
II.2.1 Pengertian Tanah.....	7
II.2.2 Pengertian Penilaian Tanah.....	9
II.2.3 Konsep Penilaian Tanah.....	9

II.2.4	Penyesuaian Penilaian tanah	10
II.2.5	Metode Penilaian Tanah.....	11
II.3	Pajak.....	12
II.3.1	Pengertian Pajak.....	12
II.3.2	Pajak Bumi dan Bangunan	13
II.3.3	Subjek Pajak.....	14
II.3.4	Objek Pajak	14
II.3.5	Nilai Jual Objek Pajak.....	15
II.3.6	Metode Penilaian Properti Objek Pajak	16
II.3.7	Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.....	17
II.3.8	Assessment Sales Ratio	17
II.4	Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)	18
II.4.1	Pengertian Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)	18
II.4.2	Penentuan NIR dan Pembuatan Peta ZNT oleh PBB.....	19
II.4.3	Penentuan Sampel	20
II.4.4	Aksesibilitas	21
II.4.5	Klasifikasi Jalan	22
II.4.6	Analisis nilai pasar	26
II.5	Sistem Informasi Geografis	26
II.5.1	Pengertian SIG	26
II.5.2	Ruang Lingkup SIG	27
II.6	Analisis Regresi Linier Berganda	29
II.6.1	Pemodelan Regresi Berganda.....	29
II.6.2	Pengujian Model	29
II.6.3	Uji Normalitas	30
II.6.4	Uji Heteroskedastisitas	30
II.6.5	Uji Multikolinieritas	31
II.7	Penelitian Sebelumnya	31
Bab III	Metodologi Penelitian	34
III.1	Data Penelitian	34
III.1.1	Alat dan Bahan Penelitian	34

III.1.2	Diagram Alir	35
III.2	Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah	36
III.2.1	Pembuatan Zona Awal	36
III.2.2	Survei Lapangan Data Harga Tanah	39
III.2.3	Koreksi Data Harga Tanah	41
III.2.4	Koreksi Data Berdasarkan Jenis Data	42
III.2.5	Koreksi Waktu Transaksi	43
III.2.6	Harga Luas	44
III.2.7	Harga Tanah per Meter Persegi	45
III.2.8	Plotting Data Harga Tanah	45
III.2.9	Menghitung Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)	48
III.2.10	Proses Pembuatan Peta ZNT Tahun 2016	49
III.2.11	Proses Pengukuran Jarak Akumulatif	51
III.3	Tahap Perhitungan Statistik	55
III.3.1	Uji Statistik t Dan F	55
III.3.2	Uji Asumsi Klasik	59
III.4	Pembuatan Peta Perubahan Harga Tanah	65
Bab IV	Hasil dan Pembahasan	69
IV.1	Zona Awal, Luas dan Jumlah Sampel	69
IV.2	Hasil Perhitungan NIR dan Standar Deviasi Tahun 2016	70
IV.3	Analisis Perhitungan NIR dan Standar Deviasi Tahun 2016	71
IV.4	Hasil Perubahan Harga Tanah Tahun 2010 Dengan 2016	72
IV.5	Analisis Perubahan Harga Tanah Tahun 2010 Dengan 2016	73
IV.6	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Pasar Tahun 2016	74
IV.6.1	Hasil Uji F	74
IV.6.2	Hasil Uji t	75
IV.6.3	Hasil Uji koefisien determinasi (R ²)	75
IV.6.4	Hasil Uji Normalitas	76
IV.6.5	Hasil Uji Heterokedastisitas	77
IV.6.6	Hasil Uji Multikolinieritas	77

IV.6.7 Model Regresi Linier Berganda	78
IV.7 Hasil Peningkatan PBB atas Bumi (Tanah)	79
IV.8 Analisis Peningkatan PBB atas Bumi (Tanah).....	80
Bab V Penutup.....	83
V.1 Kesimpulan.....	83
V.2 Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	xvi
LAMPIRAN	xix

DAFTAR GAMBAR

Gambar II 1Peta Wilayah Penelitian Kecamatan Kertajati.....	6
Gambar II 2 Peta Kawasan BIJB	7
Gambar II 3 Sketsa Hipotesis Jalan Perkotaan	23
Gambar III 1 Diagram alir penelitian.....	35
Gambar III 2 Toolbox Proses Buffering	37
Gambar III 3Hasil Buffering Jaringan Jalan	37
Gambar III 4 Toolbox Create New Shapefile	38
Gambar III 5 Zona Awal Kecamatan Kertajati	39
Gambar III 6 Input data dari Ms. Excel	46
Gambar III 7 Pemilihan tabel data dan sistem koordinat yang digunakan	46
Gambar III 8 Persebaran Titik Sampel Harga Tanah.....	47
Gambar III 9 Proses Export ke Shapefile.....	47
Gambar III 10 Proses Penamaan Shapefile	48
Gambar III 11 Pemanggilan Data Excel	49
Gambar III 12 Proses Melakukan Joins And Relates.....	49
Gambar III 13 Zona Dengan Atribut NIR dan Standar Deviasi.....	50
Gambar III 14 Proses Pengkelasan	50
Gambar III 15 Zona Dengan Nilai Tanah Yang Sudah Dilakukan Pengkelasan..	51
Gambar III 16 Proses membuat new toolbox.....	52
Gambar III 17 Proses pembuatan model.....	52
Gambar III 18 Proses penarikan jarak.....	53
Gambar III 19 Proses penarikan jarak.....	53
Gambar III 20 Proses penarikan jarak.....	54
Gambar III 21 Proses penarikan jarak.....	54
Gambar III 22 Proses penarikan jarak.....	55
Gambar III 23 Perintah Pemanggilan Data	56
Gambar III 24 Jendela Variable view	56
Gambar III 25 Perintah Pemrosesan Data.....	57
Gambar III 26 Pengelompokkan Variable	57

Gambar III 27 Pemilihan Komponen Statistik.....	58
Gambar III 28 Pemilihan Grafik Plottingan.....	58
Gambar III 29 Penentuan nilai probabilitas	59
Gambar III 30 Hasil Pemrosesan Data.....	59
Gambar III 31 Jendela Linear Regresion	60
Gambar III 32 Proses Uji Normalitas.....	61
Gambar III 33 Hasil Uji Normalitas.....	61
Gambar III 34 Proses Unstandardized	62
Gambar III 35 Proses Absolut Residual.....	63
Gambar III 36 Proses Regresi Nilai Absolut Residual.....	63
Gambar III 37 Plot Uji Heteroskedastisitas	64
Gambar III 38 Proses Uji Multikolinieritas	65
Gambar III 39 Hasil Uji Multikolinieritas	65
Gambar III 40 Spatial Join ZNT 2010 dengan ZNT 2016.....	66
Gambar III 41 Proses Mencari Selisih NIR	67
Gambar III 42 Proses Pengkelasan	67
Gambar III 43 Hasil Pengkelasan	67
Gambar III 44 Proses Pengkelasan Selisih NIR dan NJOP	68
Gambar III 45 Hasil Pengkelasan	68
Gambar IV 1 Grafik Perubahan Harga Tanah Tahun 2010 Dan 2016.....	73
Gambar IV 2 Peta Perubahan Harga Tanah Hasil Transaksi Tahun 2010 Dengan Tahun 2016	73
Gambar IV 3 Hasil Uji Normalitas	76
Gambar IV 4 Hasil Uji Heteroskedastisitas	77
Gambar IV 5 Hasil Uji Multikolinieritas	77
Gambar IV 6 Peta Perubahaan Nilai Tanah Berdasarkan Transaksi dan NJOP Tahun 2016	82

DAFTAR TABEL

Tabel II 1 Klasifikasi Jalan Raya Menurut Kelas Jalan	24
Tabel II 2 Klasifikasi Menurut Medan Jalan.....	24
Tabel II 3 Penelitian Terdahulu.....	31
Tabel III 1 Contoh rekapitulasi data harga tanah	41
Tabel III 2 Koreksi Status Hak	42
Tabel III 3 Koreksi Jenis Data	43
Tabel III 4 Koreksi Waktu Transaksi.....	44
Tabel III 5 Perhitungan Harga Tanah Sesuai Luas Terkoreksi	44
Tabel III 6 Harga Tanah Tiap m2	45
Tabel III 7 Perhitungan NIR tiap zona.....	48
Tabel IV 1 Tabel Nomor Zona, Luas dan Jumlah Sampel.....	69
Tabel IV 2 Tabel NIR dan Standar Deviasi Tahun 2016.....	70
Tabel IV 3 Perubahan Harga Tanah Tahun 2010 Dan 2016.....	72
Tabel IV 4 Tabel Uji F	74
Tabel IV 5 Tabel Uji T.....	75
Tabel IV 6 Tabel Model Regresi.....	75
Tabel IV 7 Model Regresi Linier Berganda.....	78
Tabel IV 8 Tabel Perbandingan PBB atas bumi terutang antara ZNT Tahun 2016 dengan NJOP Tahun 2016.....	80
Tabel IV 9 Tabel Kenaikan Nilai Tanah Rata-Rata Tahun 2016 Terhadap NJOP81	

