



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
AKIBAT PENGARUH DARI PEMBANGUNAN
PLAZA ASIA SUMEDANG MENGGUNAKAN SIG
(Studi Kasus : Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang)**

TUGAS AKHIR

**RIZA ASHAR
21110112140086**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN TEKNIK GEODESI**

**SEMARANG
OKTOBER 2017**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
AKIBAT PENGARUH DARI PEMBANGUNAN
PLAZA ASIA SUMEDANG MENGGUNAKAN SIG
(Studi Kasus : Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang)**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (Strata – 1)

**RIZA ASHAR
21110112140086**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN 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 : Riza Ashar

Nim : 21110112140086

Tanda Tangan : 

Tanggal : 15 Agustus 2017

HALAMAN PENGESAHAN

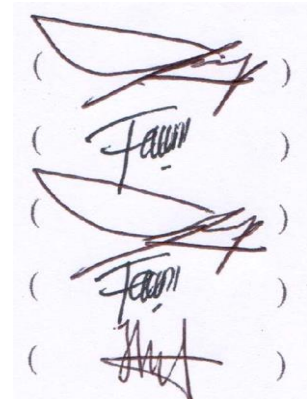
Skripsi ini diajukan oleh :
NAMA : RIZA ASHAR
NIM : 21110112140086
Jurusan/Program Studi : TEKNIK GEODESI
Judul Skripsi :

ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
AKIBAT PENGARUH DARI PEMBANGUNAN
PLAZA ASIA SUMEDANG MENGGUNAKAN SIG
(Studi Kasus : Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang).

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: Dr. Yudo Prasetyo, ST., MT.
Pembimbing 2: Fauzi Janu Amarrohman, ST., M.Eng.
Penguji 1 : Dr. Yudo Prasetyo, ST., MT.
Penguji 2 : Fauzi Janu Amarrohman, ST., M.Eng.
Penguji 3 : Hana Sugiastu Firdaus, ST., MT.



Semarang, 15 Agustus 2017
Program Studi Teknik Geodesi
Ketua

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

HALAMAN PERSEMBAHAN

“...Barangsiapa bertakwa kepada Allah niscaya Dia akan mengadakan baginya jalan keluar. Dan memberinya rezki dari arah yang tiada disangka-sangkanya. Dan barangsiapa yang bertawakkal kepada Allah niscaya Allah akan mencukupkan (keperluan)nya. Sesungguhnya Allah melaksanakan urusan yang (dikehendaki)Nya. Sesungguhnya Allah telah mengadakan ketentuan bagi tiap-tiap sesuatu “.

(Q.S. At-Thalaq 2-3)

*Tugas Akhir Ini Penulis Persembahkan Kepada :
Kedua orang tuaku Bapak SOBARI dan Ibu ELIS KURNIAWATI
Kakak Harry, Indra dan adikku Hanri, Ayu, Safri
Orang yang sangat special Deliani Nurliawati
Keluarga besar Geodesi 2012 yang telah banyak memberi
pengalaman dan pandangan akan dunia yang sangat luas
Terima Kasih atas Doa dan Dukungan Kalian Semua*

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, meskipun proses belajar sesungguhnya tak akan pernah berhenti. 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 Penguji pada tugas akhir ini. Terimakasih atas masukan yang diberikan.
2. Bapak Bambang Darmo Yuwono S.T., MT., selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
3. Bapak Dr. Yudo Prasetyo S.T., MT., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
4. Bapak Fauzi Janu Amarrohman, S.T., M.Eng., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
5. Bapak Muhammad Awaluddin, S.T., MT., selaku Sekretaris Jurusan Program Studi Teknik Geodesi.
6. Pak Abdi, Pak Andri, Pak Arief, Pak Bandi, Ibu Hani'ah , Pak Yudo, Pak Fauzi, Pak Bambang Sudarsono, Pak Sabri, Bu Hana dan Pak Nurhadi selaku dosen Teknik Geodesi Universitas Diponegoro, terima kasih atas segala ilmu dan bimbingan yang diberikan.
7. Pak Tulus, Pak Sawiyon, Pak Sarji, Pak Nurkholis, Pak Mahsyar, selaku karyawan Tata Usaha Teknik Geodesi Universitas Diponegoro. Terima kasih telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi perkuliahan.
8. Pemerintah Kabupaten Sumedang yang telah banyak membantu dalam perizinan penelitian.
9. Semua Kepala Desa di Kecamatan Sumedang Utara yang telah banyak membantu dalam perolehan data Tugas Akhir.
10. Ibu Elis Kurniawati, Bapak Sobari dan kakak Harry, Indra, adik Hanri, Ayu, Safri serta keluarga besar yang tiada henti mendoakan, memberikan dukungan, semangat dan pengo

rbanan baik motivasi atau materil kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.

1. Seseorang yang sangat berharga Deliani Nurliawati selalu ada dalam suka dan duka di kehidupan saya dan memberikan dukungan selalu untuk menjadi pribadi lebih baik.
2. Saudara seperjuangan Geodesi UNDIP Angkatan 2012 yang telah berjuang bersama-sama dan memberikan arti kekeluargaan selama ini.
3. Imung, Gebes, Bambang, Bang M, Pipin, Alan, Ahadea, Harfah, Ludfi, Farid, Wafa, Bima, Nanang, Dino, dan Gani yang telah banyak membantu dalam pembuatan Tugas Akhir ini.
4. GELEBUG dotaers yang selalu menemani, menghibur dan memberi semangat.
5. Semua pihak yang telah memberikan dorongan dan dukungan baik berupa material maupun spiritual serta membantu kelancaran dalam penyusunan tugas akhir ini.

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 alami.

Semarang, 15 Agustus 2017

Riza Ashar

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

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

Nama : RIZA ASHAR
NIM : 21110112140086
Jurusan/Program Studi : TEKNIK GEODESI
Fakultas : TEKNIK
Jenis Karya : SKRIPSI

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

**ANALISIS POTENSI PENINGKATAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
AKIBAT PENGARUH DARI PEMBANGUNAN
PLAZA ASIA SUMEDANG MENGGUNAKAN SIG
(Studi Kasus : Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang).**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/ Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasi 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, 15 Agustus 2017

Yang menyatakan



(Riza Ashar)

ABSTRAK

Perkembangan pembangunan di suatu daerah dari waktu ke waktu kian meningkat. Salah satunya pembangunan pusat perbelanjaan pada daerah yang sedang berkembang. Pembangunan yang ada diharapkan memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan perekonomian pada suatu daerah. Adanya pembangunan pusat perbelanjaan terbesar di Kabupaten Sumedang yaitu Plaza Asia Sumedang akan mempengaruhi harga tanah dan bangunan yang berada dalam lingkup kawasan sekitarnya. Perkembangan harga tanah tersebut akan berdampak juga pada pendapatan asli daerah misalnya dalam segi pajak bumi dan bangunan. Dikarenakan alasan tersebut maka diperlukan pengelolaan informasi nilai tanah yang berkelanjutan agar dapat menjadi pertimbangan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu NJOP. Informasi nilai tanah dapat dipresentasikan dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan cara wawancara menggunakan formulir SPT. 112 –A dari Badan Pertanahan Nasional. Data yang digunakan adalah 430 sampel dan dokumen data NJOP bumi Kecamatan Sumedang Utara tahun 2014. 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 khususnya pada sisi pajak Bumi (tanah) dengan cara membandingkan antara NIR tahun 2016 dengan NJOP dari DPPKAD tahun 2014.

Hasil perhitungan perubahan harga tanah yang terjadi di Kecamatan Sumedang Utara sesudah pembangunan Plaza Asia Sumedang berkisar antara 10 % sampai 87 % dari harga sebelumnya. Hasil analisis faktor aksesibilitas dan faktor lokasi secara statistik menunjukkan bahwa dari tiga variabel yaitu jarak terhadap jalan arteri dan kolektor, jarak terhadap kantor kabupaten dan jarak terhadap CBD memiliki korelasi negatif sedangkan variabel lebar jalan memiliki korelasi positif. Hasil dari perhitungan peningkatan NJOP berkisar 83% di desa Kebonjati, 226% di Kelurahan Kotakaler dan 323 % di Kelurahan Situ. Hal ini menunjukkan bahwa Kecamatan Sumedang Utara masih memiliki potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang tinggi khususnya pada pajak Bumi (tanah).

Kata Kunci : Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Pasar Wajar (NPW), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Sistem Informasi Geografis, Zona Nilai Tanah (ZNT)

ABSTRACT

The development of an area from time to time is increasing. One of them is the development of shopping centers in the developing regions. The existing development is expected to have a positive impact on economic growth in a region. The existence of the largest shopping center development in Sumedang Regency, that is Plaza Asia Sumedang, will give impact to the price of land and buildings that are within the scope of the surrounding area. From the increasing of land prices will also give impact on the original revenue of the area, for example in terms of land tax and buildings. Due to the above reasons, it is necessary to manage sustainable land value information in order to become the basic consideration of the imposition of Land and Building Tax, that is NJOP. Land value information can be presented in the form of a Land Value Zone map.

The method of collecting data that is used by interview Data collection method used is by interview using SPT. 112-A form from BPN (Badan Pertanahan Nasional). The data that is used from 430 samples and NJOP document data of North Sumedang District in 2014. The data processing method that is used are multiple linear regression, calculate the influence of accessibility and location factor to the sample price of land. As well as calculating the increase of land and building tax, especially on land tax by comparing the NIR in 2016 with NJOP from DPPKAD 2014.

The calculation of land value changes that occurred in North Sumedang district after the construction of Plaza Asia Sumedang ranged from 10% to 87% from the previous price. The result of factor accessibility analysis and location factor statistically show that from three variables that is the distance to arterial road and collector, the distance to district office and the distance to CBD have negative correlation whereas variable of road width have positive correlation. The results of the calculation NJOP increase ranged from 83% in Kebonjati village, 226% in Kotakaler village and 323% in Situ village. This shows that North Sumedang District still has potential of higher value of Land and Building Tax, especially on Land tax

Keywords: *Geographical Information System, Land and Building Tax (PBB), Land Value Zone (ZNT), Sales Value of Tax Objects (NJOP), The Fair Market Value*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
Bab I Pendahuluan	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah	2
I.3 Batasan Masalah	2
I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
I.4.1 Tujuan Penelitian	3
I.4.2 Manfaat Penelitian.....	3
I.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
I.5.1 Wilayah Penelitian	4
I.5.2 Alat dan Data Penelitian.....	4
I.6 Metodologi Penelitian	5
I.6.1 Deskripsi Umum Metodologi.....	5
I.6.2 Diagram Alir Penelitian	6
I.7 Sistematika Penulisan Penelitian	7
Bab II Tinjauan Pustaka	8
II.1 Kajian Penelitian Terdahulu	8
II.2 Kajian Geografis Sumedang Utara	10
II.3 Plaza Asia Sumedang.....	12
II.4 Konsep Tanah	13
II.4.1 Pengertian Tanah	13

II.4.2	Nilai Tanah	14
II.4.3	Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah	15
II.5	Penilaian Tanah	16
II.5.1	Konsep Penilaian tanah	17
II.5.2	Penyesuaian Penilaian Tanah	18
II.5.3	Metode Penilaian Tanah	18
II.6	Pajak	19
II.6.1	Pengertian Pajak	19
II.6.2	Pajak Bumi dan Bangunan	20
II.6.3	Subjek Pajak	21
II.6.4	Objek Pajak	22
II.6.5	Nilai Jual Objek Pajak	22
II.6.6	Metode Penilaian Properti Objek Pajak	23
II.6.7	Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan	24
II.6.8	Assessment Sales Ratio	24
II.7	Penentuan NIR dan Pembuatan Peta ZNT oleh PBB	25
II.8	Analisis Nilai Pasar	27
II.9	Penentuan Sampel	27
II.10	Aksesibilitas	28
II.11	Klasifikasi Jalan	30
II.11.1	Klasifikasi menurut fungsi jalan	31
II.11.2	Klasifikasi menurut kelas jalan.	32
II.11.3	Klasifikasi menurut medan jalan	32
II.11.4	Klasifikasi menurut wewenang pembinaan	32
II.12	Analisis Regresi Linier Berganda	33
II.12.1	Regresi Linier Berganda	33
II.12.2	Pengujian Model	34
II.12.3	Uji Normalitas	35
II.12.4	Uji Heteroskedastisitas	35
II.12.5	Uji Multikolinieritas	36
II.12.6	Pengujian Kualitas Model	36
II.13	Analisis Spasial SIG	37

Bab III Metodologi Penelitian	39
III.1 Perencanaan dan Pengambilan Data Survei	39
III.2 Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.....	39
III.2.1 Pembuatan Zona Awal	39
III.2.2 Survei Lapangan Data Harga Tanah	42
III.2.3 Koreksi Data Berdasarkan Jenis Data.....	43
III.2.4 Koreksi Data Harga Tanah Berdasarkan Status Hak	44
III.2.5 Koreksi Waktu Transaksi.....	44
III.2.6 Harga Luas	45
III.2.7 Harga Tanah per Meter Persegi	45
III.2.8 Plotting Data Harga Tanah.....	46
III.2.9 Menghitung Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)	48
III.2.10 Proses Pengukuran Jarak Akumulatif	49
III.3 Proses Regresi Linier Berganda.....	51
III.4 Proses Uji Asumsi Klasik	54
III.4.1 Proses Uji Normalitas	55
III.4.2 Proses Uji Multikolinieritas	57
III.4.3 Proses Uji Heterokedastisitas.....	57
III.5 Proses Perhitungan Validasi Model Regresi Linier Berganda.....	59
Bab IV Hasil dan Analisis.....	60
IV.1 Hasil Perubahan Harga Tanah Tahun 2013 dengan 2016.....	60
IV.2 Analisis Perubahan Harga Tanah Tahun 2013 dengan 2016	61
IV.3 Analisis Faktor Aksesibilitas terhadap Harga Pasar Tahun 2016.....	62
IV.3.1 Hasil Uji F.....	62
IV.3.2 Hasil Uji T	62
IV.3.3 Hasil Uji koefisien determinasi (R^2)	62
IV.3.4 Hasil Uji Normalitas	63
IV.3.5 Hasil Uji Heterokedastisitas.....	63
IV.3.6 Hasil Uji Multikolinieritas	63
IV.3.7 Model Regresi Linier Berganda.....	64
IV.3.8 Validasi Model Regresi Linier Berganda	65
IV.4 Hasil Peningkatan PBB atas Bumi (Tanah)	65
IV.5 Analisis Peningkatan PBB atas Bumi (Tanah)	66

Bab V Penutup	69
V.1 Kesimpulan	69
V.2 Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	xi
LAMPIRAN	L1

DAFTAR GAMBAR

Gambar I 1 Peta Wilayah Penelitian Kecamatan Sumedang Utara.....	4
Gambar I 2 Diagram Alir Penelitian.....	6
Gambar II 1 Tugu Tahu (a) dan Tugu Adipura (b)	11
Gambar II 2 Plaza Asia Sumedang.....	12
Gambar II 3 Plaza Asia Sumedang tampak atas.....	12
Gambar II 4 Sketsa Hipotesis Jalan Perkotaan	31
Gambar II 5 Merge	37
Gambar II 6 Overlay.....	37
Gambar II 7 Buffer	38
Gambar III 1 Toolbox Proses Buffering.....	40
Gambar III 2 Hasil Buffering Jaringan Jalan.....	40
Gambar III 3 Toolbox Create New Shapefile.....	41
Gambar III 4 Zona Awal Kecamatan Sumedang Utara.....	41
Gambar III 5 Contoh rekapitulasi data harga tanah.....	43
Gambar III 6 Koreksi Jenis Data	43
Gambar III 7 Koreksi Status Hak	44
Gambar III 8 Koreksi Waktu Transaksi	45
Gambar III 9 Perhitungan Harga Tanah Sesuai Luas Terkoreksi.....	45
Gambar III 10 Harga Tanah Tiap m2	46
Gambar III 11 Input data dari Ms. Excel.....	46
Gambar III 12 Pemilihan data table dan sistem koordinat yang digunakan	47
Gambar III 13 Persebaran Titik Sampel Harga Tanah	47
Gambar III 14 Proses Export ke Shapefile	48
Gambar III 15 Proses Penamaan Shapefile	48
Gambar III 16 Hasil perhitungan NIR.....	48
Gambar III 17 create new Toolbox.....	49
Gambar III 18 Model.....	50
Gambar III 19 Proximity Near.....	50
Gambar III 20 Input features dan near features.....	50
Gambar III 21 Hasil pengukuran jarak	51
Gambar III 22 Perintah Pemanggilan Data.....	51

Gambar III 23	Jendela Variable view	52
Gambar III 24	Perintah Pemrosesan Data	52
Gambar III 25	Pengelompokkan Variable.....	53
Gambar III 26	Pemilihan Komponen Statistik	53
Gambar III 27	Pemilihan Grafik Plot	53
Gambar III 28	Penentuan nilai probabilitas.....	54
Gambar III 29	Hasil Proses Data.....	54
Gambar III 30	Jendela Linier Regression.....	55
Gambar III 31	Jendela Linier Regression Save	55
Gambar III 32	Data SPSS RES_1	56
Gambar III 33	Jendela descriptives	56
Gambar III 34	Jendela descriptives options	56
Gambar III 35	Hasil Uji Normalitas	57
Gambar III 36	jendela linear regressions statistics	57
Gambar III 37	Hasil Uji Multikolinieritas	57
Gambar III 38	Jendela Compute Variable	58
Gambar III 39	Jendela Linier Regression.....	58
Gambar III 40	Hasil Uji Heterokedastisitas	58
Gambar III 41	Hasil Perhitungan Statistik Untuk Nilai COV	59
Gambar III 42	Perhitungan Nilai PRD (Price Related Differential)	59
Gambar IV 1	Grafik Perubahan harga Tanah	60
Gambar IV 2	Peta Perubahan Harga Tanah Berdasarkan Transaksi Tahun 2013 dengan 2016.....	61
Gambar IV 3	Peta Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Transaksi dan NJOP Tahun 2016.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel I 1 Data Penelitian	5
Tabel II 1 Penelitian Mengenai Zona Nilai Tanah	8
Tabel II 2 Klasifikasi jalan raya menurut kelas jalan	32
Tabel II 3 Klasifikasi Menurut Medan Jalan	32
Tabel IV 1 Perubahan Harga Tanah Tahun 2013 dan 2016	60
Tabel IV 2 Hasil Uji F	62
Tabel IV 3 Hasil Uji T	62
Tabel IV 4 Hasil Model Regresi	62
Tabel IV 5 Hasil Uji Skewness & Kurtosis	63
Tabel IV 6 Hasil Uji Heterokedastisitas	63
Tabel IV 7 Hasil Uji Multikolinieritas	63
Tabel IV 8 Model Regresi Linier Berganda	64
Tabel IV 9 Perbandingan PBB atas bumi terutang antara ZNT Tahun 2016 dengan NJOP	65
Tabel IV 10 Kenaikan Nilai Tanah Rata-Rata Tahun 2016 Terhadap NJOP	67