



TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS PENGARUH PENGEMBANGAN
WILAYAH WISATA *MANGROVE* TERHADAP
NILAI TANAH DI SEKITARNYA
(Studi Kasus: Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya)**

YAASMIIN PRATITA APSARI
NRP 033 1154 0000 104

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Departemen Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2019



TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS PENGARUH PENGEMBANGAN
WILAYAH WISATA MANGROVE TERHADAP
NILAI TANAH DI SEKITARNYA
(Studi Kasus: Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya)**

YAASMIIN PRATITA APSARI
NRP 033 1154 0000 104

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Departemen Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



FINAL ASSIGNMENT - RG 141536

**ANALYSIS OF COASTAL AREA DEVELOPMENT
(MANGROVE TOURISM) EFFECT ON LAND
VALUES IN THE SORROUNDING AREA
(Case Study: Rungkut Sub-district, Surabaya
District)**

YAASMIIN PRATITA APSARI
NRP 033 1154 0000 104

Supervisor
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Geomatics Engineering Department
Faculty of Civil Enviromental and Geo Engineering
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

ANALISIS PENGARUH PENGEMBANGAN WILAYAH WISATA MANGROVE TERHADAP NILAI TANAH DI SEKITARNYA

(Studi Kasus: Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya)

Nama Mahasiswa : Yaasmiin Pratita Apsari
NRP : 033 1154 0000 104
Departemen : Teknik Geomatika
Dosen Pembimbing : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRAK

Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia dengan tingkat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan yang meningkat tentu memiliki nilai tanah cenderung tinggi. Rungkut adalah salah satu Kecamatan yang semakin lama semakin diminati oleh masyarakat. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya perkembangan di sekitar Wisata Mangrove. Dampak dari pembangunan Wisata Mangrove sebagai fasilitas wisata dan sarana rekreasi di Kecamatan Rungkut ini akan berpengaruh terhadap pola nilai tanah disekitarnya. Pola nilai tanah di sekitar Wisata Mangrove juga mempengaruhi harga pasar di sekitar wilayah tersebut. Harga pasar merupakan harga yang dijadikan referensi bagi masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli.

Untuk mengetahui pengaruh Wisata Mangrove terhadap nilai tanah, digunakan metode yang meliputi metode analisis spasial dengan penaksiran harga tanah Von Thunen (Teori Lokasi) yang akan menunjukkan pengaruh jarak ke CBD dan persebaran letak NIR tertinggi sampai terendahnya. Serta analisis faktor penentu nilai tanah tersebut dengan NIR yang menggunakan metode perbandingan Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach) dalam setiap zona yang telah dibuat.

Dari penelitian ini dihasilkan 57 Zona Nilai Tanah baru menurut kesamaan karakteristik lahan. Dengan zona NIR tertinggi pada zona Y44 sebesar Rp. 41.895.000/m² di Jalan Ir. Dr. H. Soekarno dengan peruntukan sebagai zona komersil dan NIR terendah pada zona Y1 sebesar Rp. 1.032.000/m² di Jalan Wonorejo Timur dengan peruntukan sebagai zona tambak. Kenaikan nilai tanah yang terjadi di sekitar lokasi pembangunan Wisata Mangrove, yakni hingga 1345%. Dari hasil perhitungan perubahan tersebut dapat diketahui bahwa Wisata Mangrove berpengaruh terhadap kenaikan dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Hal tersebut dapat terjadi karena beberapa faktor seperti perubahan fungsi lahan, pembangunan area di sekitar zona, serta perbaikan aksesibilitas yang semakin baik. Perubahan kenaikan yang terjadi disekitar Wisata Mangrove juga didukung dengan faktor ekonomi, faktor sosial dan faktor pemerintahan.

Kata Kunci: Kenaikan, Harga Pasar, Nilai Tanah, NIR, Wisata Mangrove, Zona.

**ANALYSIS OF COASTAL AREA DEVELOPMENT
(MANGROVE TOURISM) EFFECT ON LAND VALUES IN
THE SURROUNDING AREA
(Case Study: Rungkut Sub-district, Surabaya District)**

Name : Yaasmiin Pratita Apsari
NRP : 033 1154 0000 104
Departement : Geomatics Engineering
Supervisor : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Yanto Budisusanto ST., M.Eng
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRACT

Surabaya as the second largest city in Indonesia with increasing economic growth and development, certainly has a high land value. Rungkut is one of the sub-districts which increasingly in demand by the community. This can be proven by the development around Mangrove Tourism. The impact of the development of Mangrove Tourism as a tourist facility and recreational facility in Rungkut Subdistrict will affect the land value around it. The land value pattern around Mangrove Tourism also affects market prices around the area. The market price is a price that is used as a reference for the community to make buying and selling transactions.

To find out the effect of Mangrove Tourism on land values, an analytical method that includes spatial analysis was used with Von Thunen's land price estimation method (Location Theory) which will show the effect of distance to the CBD and the distribution of the highest to lowest NIR. As well as an analysis of the determinants of the land value with the NIR that uses the comparison method of Market Data Approach in each zone that has been made.

From this study 57 new land value zones were produced according to land characteristics. With the highest NIR zone in the Y44 zone of Rp. 41,895,000/ m² on Ir. Dr. H. Soekarno Street as a commercial zone and the lowest NIR in the Y1 zone is Rp. 1,032,000/m² on Wonorejo Timur Street as a pond zone. The increase in land value that occurred around the Mangrove Tourism development site, namely up to 1345%. From the results of the calculation of changes, it can be seen that Mangrove Tourism has an effect on the increase of Tax Object Selling Value (NJOP). This can occur because of several factors such as changes in land functions, development of areas around the zone, and improved accessibility. Changes in the increase that occurred around Mangrove Tourism are also supported by economic factors, social factors and government factors.

Keyword: Increasing Market Price, Land Value Mangrove Tourism, NIR, Zone.

**ANALISIS PENGARUH PENGEMBANGAN WILAYAH
WISATA *MANGROVE* TERHADAP NILAI TANAH DI
SEKITARNYA**

(Studi Kasus: Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya)

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada

Program Studi S-1 Departemen Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

YAASMIIN PRATITA APSARI

NRP. 03311540000104

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:

Udiana Wahyu Deviantari ST., MT. (.....)
NIP. 19870113 201404 2 001

Yanto Budisusanto, S.T. (.....)
NIP. 19720613 200604

Andy Dedyono ST., M.Eng. (.....)
MAPPI (Cert.)



SURABAYA, 19 Juli 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur disampaikan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul “**Analisis Pengaruh Pengembangan Wilayah Wisata Mangrove Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya (Studi Kasus: Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya)**” dengan lancar. Selama pelaksanaan penelitian untuk Tugas Akhir ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan serta dukungan kepada penulis. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Pradigdo dan Ibu Mistarina serta Adik Nandi Arif yang selalu memberikan doa dan dukungannya untuk kelancaran penelitian ini.
2. Bapak Mokhammad Nur Cahyadi, ST., M.Sc., Ph.D., selaku Kepala Departemen Teknik Geomatika ITS.
3. Ibu Udiana Wahyu Deviantari ST., MT., Bapak Yanto Budisusanto ST., M.Eng, dan Bapak Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.), selaku dosen pembimbing. Terima kasih atas waktu, kesempatan, kesabaran serta ilmu dan dukungan dalam bimbingan hingga dapat terselesaikannya Tugas Akhir ini.
4. Segenap Bapak Ibu Dosen beserta staf Teknik Geomatika ITS yang telah memberikan ilmu dan membantu kelancaran pengerjaan Tugas Akhir.
5. GeoMosaic Indonesia dan Pemerintah Kota Surabaya yang telah berkenan membantu dalam penyediaan data penelitian.
6. Keluarga besar Teknik Geomatika ITS angkatan 2015. Serta semua pihak yang telah membantu dan mendukung hingga terselesaikannya Tugas Akhir ini.

Semoga laporan ini dapat bermanfaat untuk semua pihak, khususnya untuk mahasiswa Jurusan Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Akhir kata, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan karunianya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam melaksanakan penelitian ini.

Surabaya, Juli 2019

Penulis

DAFTAR ISI

LAMAN JUDUL	i
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Batasan Masalah.....	3
1.4. Tujuan Tugas Akhir	3
1.5. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1. Tanah	5
2.2. Nilai Tanah.....	5
2.3. Harga Pasar	6
2.4. Faktor Pengaruh Nilai Tanah	7
2.5. Pendekatan dalam Penilaian	11
2.5.1. Pendekatan Pasar.....	12
2.5.2. Pendekatan Pendapatan.....	12
2.5.3. Pendekatan Biaya.....	13
2.6. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	13
2.7. Wisata <i>Mangrove</i>	14
2.8. Zona Nilai Tanah.....	15
2.9. Analisis Spasial.....	16
2.10. Penelitian Sebelumnya	17
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	21
3.1. Lokasi Penelitian	21

3.2. Data dan Peralatan	22
3.2.1. Data.....	22
3.2.2. Peralatan.....	22
3.3. Metodologi Penelitian	22
3.4. Diagram Alir Pengolahan Data	25
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	31
4.1. Hasil Deliniasi Zona.....	31
4.2. Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah.....	32
4.3. Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)	33
4.3.1. Hasil Perhitungan NIR Pada Setiap Zona	33
4.3.2. Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain	35
4.4. Hasil Klasifikasi NIR Pasar.....	36
4.5. Hasil Peta Zona Nilai Tanah Wilayah Pesisir Kecamatan Rungkut.....	37
4.6. Analisis Perhitungan Harga Pasar Tanah	37
4.7. Analisis Penyesuaian Data.....	38
4.8. Analisis Klasifikasi NIR Pasar terhadap NJOP.....	45
4.9. Analisis Pesebaran NIR Peta ZNT Wilayah Wisata Mangrove	47
4.10. Analisis Perubahan Nilai Tanah terhadap NJOP.....	50
BAB V KESIMPULAN.....	55
5.1. Kesimpulan	55
5.2. Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN.....	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Salah Satu Wisata di Pesisir Pantai Kota Surabaya (Hasanardhi 2018).....	14
Gambar 2.2	Contoh Peta ZNT terhadap pengaruh CBD (Safitri; Budisusanto; Deviantari; Dedyono 2016)	16
Gambar 2.3	Pola Arah dan Perletakkan Titik-titik (persil) (Deborah 1996).	17
Gambar 3.1	Lokasi Penelitian, Kecamatan Rungkut	21
Gambar 3.2	Diagram Alir Tahapan Penelitian.....	23
Gambar 3.3	Diagram Alir Pengolahan Data	25
Gambar 4.1	Hasil deliniasi zona	31
Gambar 4.2	Hasil pesebaran titik sampel.....	32
Gambar 4.3	Hasil perhitungan NIR dari beberapa zona ...	34
Gambar 4.4	Hasil Klasifikasi NIR Pasar di beberapa zona	36
Gambar 4.5	Hasil Peta ZNT Kecamatan Rungkut 2019 ...	37
Gambar 4.6	Hasil Peta Perubahan Nilai Tanah Terhadap NJOP Tahun 2018.....	50

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Hasil Perhitungan Harga pasar Tanah.....	33
Tabel 4.2	Hasil Perhitungan NIR Pada Setiap Zona.....	34
Tabel 4.3	Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain.....	35
Tabel 4.4	Hasil Klasifikasi NIR Pasar	36
Tabel 4.5	Penyesuaian pada Sumber Data	39
Tabel 4.6	Penyesuaian pada Jenis Data	40
Tabel 4.7	Penyesuaian pada Jenis Penggunaan	41
Tabel 4.8	Penyesuaian pada Luas Tanah.....	42
Tabel 4.9	Penyesuaian pada Kedudukan Tanah	43
Tabel 4.10	Penyesuaian pada Status Tanah	44
Tabel 4.11	Hasil Klasifikasi NIR Pasar Terendah	46
Tabel 4.12	Hasil Klasifikasi NIR Pasar Tertinggi.....	46
Tabel 4.12	Persentase Perubahan Nilai Tanah Zona 23	52
Tabel 4.13	Persentase Perubahan Nilai Tanah Zona 30	52

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Peta Deliniasi Zona	61
Lampiran 2	Peta Pesebaran Titik Sampel	62
Lampiran 3	Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Rungkut	63
Lampiran 4	Peta Perubahan Nilai Tanah Terhadap NJOP 2018	64
Lampiran 5	Foto Pengambilan Data Informasi Harga Tanah	65
Lampiran 6	Tabulasi Data Perhitungan Nilai Bumi	67
Lampiran 7	Tabulasi Indikasi Harga pasar Tanah	73
Lampiran 8	Tabulasi Perhitungan Nilai Indikasi Rata- Rata (NIR) Setiap Zona.....	79
Lampiran 9	Tabulasi Perhitungan Nilai Indikasi Rata- Rata (NIR) dari NIR Zona Lain	84
Lampiran 10	Tabulasi Klasifikasi NIR berdasarkan Harga Pasar.....	85
Lampiran 11	Tabulasi Klasifikasi NJOP	87
Lampiran 12	Tabulasi Perhitungan Kenaikan Persentase Nilai Tanah	90

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah, keterbatasan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali. Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan. Hal ini yang kemudian mengakibatkan persaingan yang terjadi dalam pembebasan tanah menjadi tidak sempurna yang mungkin disebabkan oleh informasi yang kurang tepat sehingga menjadi spekulasi (Anastasia 1991).

Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan, serta metode yang dipakai untuk mempermudah dalam estimasi nilai tanah. (Astuti 2014). Adanya keterbatasan tanah di pusat kota juga menjadi salah satu alasan banyak masyarakat untuk memilih wilayah pantai/pesisir menjadi tempat tinggalnya, selain karena keindahan alam, pesisir juga memiliki potensi yang tidak kalah besar dengan pusat kota. Penduduk yang tinggal di daerah pantai pada era 1990 adalah sama dengan seluruh penduduk dunia pada tahun 1950-an. Dalam dua puluh tahun ke depan penduduk di daerah ini akan meningkat, sampai tahun 2020, tiga perempat (75%) penduduk dunia di prediksi tinggal di dalam kawasan garis pantai sampai sejauh 60 km ke daratan (Kay and Alder 1999).

Surabaya sebagai Kota terbesar kedua di Indonesia dengan tingkat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan yang tinggi tentu memiliki nilai tanah yang cenderung tinggi. Rungkut adalah salah satu kecamatan yang semakin lama semakin diminati oleh

masyarakat Dengan adanya ketersediaan fasilitas yang semakin lengkap. Dan didukung dengan tingginya keinginan dan kebutuhan warga Surabaya atas perumahan, pengembang pun mulai melirik daerah yang berada di wilayah pesisir pantai. (Kementrian Lingkungan Hidup 2011). Wilayah pesisir pantai ini memiliki potensi yang tinggi karena semakin tingginya tingkat kebutuhan masyarakat. Dimulai dari Wisata Mangrove Wonorejo, Wisata Mangrove Gunung Anyar, Wiguna, Perumahan Podho Joyo dll. Adanya Wisata *Mangrove* juga menambah nilai dari kawasan kecamatan yang terletak dipesisir pantai. Dengan penataan lalu lintas yang baik, menjadikan kawasan ini menjadi kawasan yang maju, berkembang, dan tertata baik.

Saat ini pada tahun 2019, daerah ini telah berkembang dengan cukup pesat, harga tanah mulai meningkat tinggi serta banyak peminat yang mencari lokasi pemukiman di kawasan ini. Hal ini terbukti dari meningkatnya perubahan penggunaan lahan, terutama untuk pembangunan pemukiman. Dengan adanya peningkatan penggunaan lahan dari tahun ke tahun akan berdampak pada tingginya jumlah permintaan akan lahan. Namun disisi lain jumlah lahan yang tersedia tidak sebanding dengan tingginya jumlah permintaan (Kay and Alder 1999).

Hal tersebut menjadi salah satu faktor yang mendukung meningkatnya nilai tanah di wilayah pesisir pantai. Oleh karena itu, dilakukanlah penelitian ini untuk mengetahui pengaruh adanya Wisata Mangrove Wonorejo terhadap nilai tanah disekitarnya menggunakan sistem penilaian massal dengan metode pendekatan perbandingan harga pasar dengan tujuan agar data yang dihasilkan lebih akurat, efisien dan merepresentasikan harga pasar yang sesungguhnya. Dengan adanya klasifikasi zona nilai tanah terhadap pengembangan Wisata Mangrove, diharapkan dapat memberikan kondisi terkini terkait potensi nilai yang ada.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana hasil Zona Nilai Tanah berdasarkan harga pasar pada tahun 2019?
2. Bagaimana besar pengaruh wilayah sekitar Wisata Mangrove Surabaya dengan menggunakan metode pendekatan harga pasar?
3. Bagaimana Analisa mengenai hubungan antara wilayah terhadap nilai tanah di Wilayah Wisata Mangrove Surabaya pada tahun 2019?

1.3. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Wilayah yang dijadikan studi kasus adalah Wilayah Kecamatan Rungkut Surabaya.
2. Data spasial yang digunakan adalah Peta administrasi Kecamatan Rungkut Surabaya Tahun 2018, Foto Udara Tahun 2016, Data Garis Pantai Surabaya Tahun 2018, dan Data NJOP Tanah 2018.
3. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan harga pasar serta analisis spasial.
4. Data primer yang digunakan adalah data harga tanah dengan pendekatan pasar pada tahun 2019.

1.4. Tujuan Tugas Akhir

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, yaitu:

1. Membuat Peta Zona Nilai Tanah dari pengolahan dan koreksi data pasar tahun 2019.
2. Menghitung perubahan nilai tanah di wilayah sekitar Wisata Mangrove Surabaya berupa Peta ZNT dengan membandingkan Nilai Jual Objek Pajak terhadap Harga pasar Tanah setelah dilakukan pengolahan terhadap data sampel yang diperoleh saat melakukan survei lapangan.

3. Menganalisa hubungan antara Wisata Mangrove terhadap nilai tanah di sekitarnya pada tahun 2019 dengan menggunakan Analisis Spasial.

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Memberikan informasi Peta Zona Nilai Tanah dari hasil pengolahan dan koreksi data pasar tahun 2019.
2. Membantu perencanaan dan pengembangan terhadap Wisata Mangrove Wonorejo di Kecamatan Rungkut.
3. Memberi arah kebijakan tentang pertanahan berkaitan dengan pengembangan dan solusi untuk wilayah sekitar Wisata Mangrove yang didapat dari survei lapangan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tanah

Ada beberapa definisi dari tanah sebagai berikut (Setiawan, Sudarsono, and Awaluddin 2015):

Dalam UUPA No.5 Tahun 1960 pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi.

- a. Tanah mempunyai hubungan erat dengan rumah, bangunan atau tanaman yang berdiri di atasnya, sehingga pada hakekatnya benda-benda yang berdiri di atasnya merupakan kesatuan dari tanah itu
- b. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia definisi tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi atas sekali keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).
- c. Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya, termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu.

Dari beberapa pengertian tentang tanah, dapat diambil kesimpulan tanah merupakan lapisan teratas dari permukaan bumi (kerak bumi) yang bisa digunakan untuk berbagai keperluan yang menunjang hidup dan kegiatan manusia, dimana penggunaan dan kepemilikan serta batasnya diatur dalam suatu hukum yang telah disepakati (Budiyono 2012).

2.2. Nilai Tanah

Nilai tanah merupakan perwujudan dari kemampuan tanah memproduksi sesuatu yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik, fisik dan faktor lainnya sehingga dapat memberikan keuntungan ekonomi jika digunakan dan

dimanfaatkan dengan baik. Nilai tanah akan mencapai nilai tertinggi jika di suatu lokasi mempunyai semua faktor-faktor penentu nilai tanah, atau jika salah satu faktor penentu nilai tanah sangat kuat pengaruhnya terhadap kawasan sekitarnya.

Sehingga tidak menutup kemungkinan, wilayah yang bukan merupakan pusat Kota akan memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang berada dipusat kota. Beberapa karakteristik dari nilai tanah yaitu (Anastasia 1991):

- a. Nilai tanah bersifat dinamis, dapat berubah-ubah seiring dengan bertambahnya waktu.
- b. Perubahan dapat disebabkan oleh adanya tata guna tanah yang melampaui batas.
- c. Nilai tanah tidak terlepas dari lokasi dimana tanah itu berada.
- d. Nilai tanah dapat direfleksikan dengan harga tanah.

Menurut (Adrian 2000) nilai tanah digolongkan ke dalam tiga kelompok, yaitu:

- a. Nilai keuntungan yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas.
- b. Nilai kepentingan umum yang dihubungkan dengan kepentingan umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
- c. Nilai sosial yang merupakan hal mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan dan sebagainya.

2.3. Harga Pasar

Harga pasar atau harga keseimbangan adalah harga yang disepakati oleh pihak penjual dan pihak pembeli pada tingkatan harga tertentu. Pada tingkatan harga tertentu, jumlah barang dan jasa yang diminta sama dengan jumlah barang dan jasa yang ditawarkan (Kahar and Subiyanto 2016).

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga pasar:

1. Permintaan terhadap barang atau jasa bertambah, sedangkan jumlah barang atau jasa terbatas.
2. Tinggi rendahnya biaya produksi.
3. Pandangan masa depan dari produsen atau konsumen.
4. Produsen mengetahui selera konsumen.
5. Penawaran terhadap barang atau jasa bertambah, sedangkan daya beli konsumen tetap atau berkurang.

Kriteria penentu transaksi jual beli properti yang mencerminkan harga pasar wajar, yaitu:

1. Pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, artinya tidak ada paksaan terhadap penjual atau pembeli untuk melakukan transaksi, misalnya penjual sedang membutuhkan uang, pembeli sangat menginginkan barang yang ditransaksikan, dan sebagainya.
2. Transaksi dilakukan dalam pasar yang terbuka, artinya bebas diikuti siapa saja.
3. Penjual dan pembeli memiliki pengetahuan, pengalaman, informasi yang mencukupi tentang objek transaksi.
4. Jangka waktu penawaran mencukupi.
5. Tidak ada hubungan istimewa antar penjual dan pembeli, misalnya antara orang tua dengan anak, paman dengan keponakan, antar saudara, ataupun antar kenalan.

Apabila transaksi yang dilakukan antara pembeli dan penjual telah memenuhi kelima persyaratan diatas, terjadilah transaksi yang wajar dan harga yang terjadi dalam transaksi tersebut adalah harga pasar wajar.

2.4. Faktor Pengaruh Nilai Tanah

Dalam penelitiannya yang berjudul Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan Tipe Sederhana, menjabarkan beberapa faktor yang mempengaruhi nilai tanah yaitu sebagai berikut (Fahirah 2011):

• Faktor Fisik

- a. Kondisi Alam (Lingkungan)
 - i. Struktur / Jenis tanah
Tanah berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan tanah berawa atau tanah bergambut.
 - ii. Temperatur / suhu
Temperatur / suhu merupakan faktor yang dapat menimbulkan perasaan nyaman pada tempat tinggal.
 - iii. Kontur / kemiringan tanah
Kondisi tanah yang baik untuk mendirikan bangunan rumah adalah tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar karena untuk memperoleh tingkat stabilitas tanah yang lebih baik sehingga bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut bisa lebih aman.
 - iv. Bebas banjir
Kondisi lahan yang bebas banjir menjadi perhatian penting dalam menentukan lokasi sebagai tempat tinggal untuk memenuhi aspek kenyamanan dan keselamatan. Tentunya setiap lokasi tempat tinggal harus betul – betul berada pada lokasi yang bebas akan bencana banjir.
- b. Luas Tanah dan Bangunan
Semakin luas tanah dan bangunan maka semakin besar pula nilai jualnya.
- c. Posisi
Posisi pojok lebih strategis sehingga nilainya lebih tinggi.

• Faktor Ekonomi

- a. Permintaan
Tanah memiliki kekuatan ekonomis dimana nilai atau harga tergantung pada faktor permintaan, seperti daya

beli masyarakat, tingkat pendapatan, dan tingkat suku bunga.

b. Penawaran

i. Jumlah lahan yang tersedia

Jumlah tanah yang relative tetap sementara permintaan akan tanah semakin meningkat membuat tanah menjadi benda langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya pada kota besar. Hal ini yang cenderung menyebabkan kenaikan harga tanah.

ii. Manfaat lahan

• **Faktor Sosial**

a. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk berdampak terhadap banyaknya permintaan akan suatu lahan, hal ini memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan.

b. Kepadatan Penduduk

Tingkat kepadatan penduduk berkorelasi dengan jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, tentunya berpengaruh terhadap permintaan dan penawaran akan tanah.

c. Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan merupakan salah satu variabel yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk suatu pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.

d. Tingkat Kejahatan/keamanan

Perumahan yang tingkat keamanannya tidak terjamin akan mengurangi nilai jualnya.

e. Pola Hidup Masyarakat

Pola hidup masyarakat mencerminkan karakteristik penduduknya yang meliputi perilaku, tingkat pendidikan, tingkat ekonomi masyarakat dan kebutuhannya. Pola

hidup masyarakat yang sederhana akan berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan dan bangunan.

f. Peraturan pada Kawasan Tersebut

• **Faktor Pemerintah**

Proses perijinan (IMB), Undang – undang Agraria, Sertifikat, dan perpajakan (PBB) berpengaruh terhadap nilai suatu lahan.

• **Aksesibilitas**

a. Ketersediaan Transportasi Umum

Ketersediaan angkutan umum akan memberikan kemudahan bagi pemilik untuk mencapai tempat – tempat untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta untuk memenuhi kebutuhan.

b. Kondisi Jalan

Apakah kondisi jalan tersebut sudah diaspal atau belum. Baik atau buruknya kondisi jalan menentukan tingkat kenyamanan penggunaan jalan pada suatu perumahan.

c. Lebar Jalan

Kondisi jalan yang baik salah satunya dapat dilihat dari lebar jalannya, jalan yang lebar/luas memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas. Lingkungan perumahan yang memiliki jalan yang lebar dan luas akan menjadi daya Tarik tersendiri dan berdampak positif terhadap nilai jual tanah yang berada disekitarnya.

d. Jarak ke Pusat Kota

Menurut Von Thunen, kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relative banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran.

- e. Jarak ke Tempat Kerja
Untuk mengefektifkan waktu dan biaya transportasi dalam melakukan aktifitas dan rutinitas kerja sehari – hari banyak orang memilih tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi tempat kerja mereka.
- f. Jarak ke Sarana Pendidikan
Pentingnya sarana pendidikan sehingga keberadaannya diharapkan tidak terlalu jauh dari lokasi perumahan.

- **Ketersediaan Fasilitas**

- a. Jaringan Air Bersih
- b. Jaringan Listrik
- c. Jaringan Telefon
- d. Sarana Pendidikan
- e. Tempat Ibadah
- f. Pelayanan Kesehatan
- g. Pusat Perbelanjaan
Adanya pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket memudahkan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhannya. Keberadaan pusat perbelanjaan ini juga berdampak pada ekonomi terhadap nilai tanah dan bangunan.
- h. Tempat Bermain Anak – Anak
- i. Sarana Olahraga
- j. Sarana Kebersihan dan Persampahan

2.5. Pendekatan dalam Penilaian

Penilaian untuk *asset* atau liabilitas, baik di dalam mengestimasi Harga pasar maupun selain Harga pasar, mengharuskan seorang Penilai untuk mengaplikasikan satu atau lebih pendekatan penilaian. Dikenal tiga pendekatan utama yang digunakan di dalam proses penilaian yakni Pendekatan Pasar, Pendapatan, dan Biaya (KPUP butir 18.0, SPI 2013).

2.5.1. Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan asset yang dinilai dengan asset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran.

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru saja terjadi di pasar dari transaksi asset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari asset-asset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi itu perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis.

Dalam hal perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari asset yang ditransaksikan dan yang dinilai (KPUP butir 18.0, SPI 2013).

2.5.2. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini. Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan asset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai (KPUP butir 18.0, SPI 2013).

Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak, misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu asset. Metode yang termasuk dalam

Pendekatan Pendapatan meliputi:

- a. Kapitalisasi Pendapatan, dimana semua resiko atau tingkat kapitalisasi keseluruhan diterapkan pada suatu pendapatan periode tunggal.

- b. Arus Kas Terdiskonto (DCF), dimana tingkat diskonto yang diterapkan pada serangkaian arus kas untuk periode yang akan datang yang didiskonto ke nilai kini (*present value*).
- c. Berbagai model opsi harga.

2.5.3. Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi.

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayarkan pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, resiko atau faktor lainnya.

Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan (KPUP butir 18.0, SPI 2013).

2.6. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan 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 Harga pasar, jadi pemerintah tidak salah jika berharap NJOP adalah sama dengan harga pasar. Jika NJOP berhasil disamakan dengan harga pasar, diharapkan juga bahwa NJOP menjadi SVMP (*Single Value for Multi Purpose*).

Artinya NJOP tidak semata-mata digunakan untuk tujuan perpajakan, tetapi dapat juga digunakan untuk tujuan lain. Misalnya, pembebasan tanah, asuransi, penggabungan usaha, peleburan usaha dan pemekaran usaha (Ambarita, Subiyanto, dan Yuwono 2016).

2.7. Wisata Mangrove

Batas Wilayah pesisir merupakan batas peralihan antara darat dan laut dimana pengaruh intrusi air laut masih sampai ke darat atau sejauh mana pengaruh angin laut menuju darat, dan sejauh mana sedimentasi dari darat ke laut yang sifatnya fluktuatif (Joesidawati 2016).

Wilayah pesisir adalah wilayah pertemuan antara daratan dan laut ke arah darat wilayah pesisir meliputi bagian daratan, baik kering maupun terendam air, yang masih dipengaruhi oleh sifat-sifat laut seperti pasang surut, angin laut dan perembesan air asin. Kondisi suatu wilayah pesisir erat kaitannya dengan sistem sungai yang bermuara di wilayah itu. Perubahan sifat sungai yang mungkin terjadi, baik yang disebabkan karena proses alami maupun sebagai akibat kegiatan manusia, baik yang terjadi di hulu maupun di daerah hilir, akan mempengaruhi wilayah pesisir yang bersangkutan (Hidayat 2012). Seperti gambar 2.1 dibawah ini merupakan salah satu contoh keindahan yang terdapat di Wisata Mangrove Wonorejo Surabaya.



Gambar 2.1 Salah Satu Wisata di Pesisir Pantai Kota Surabaya
(Hasanardhi 2018)

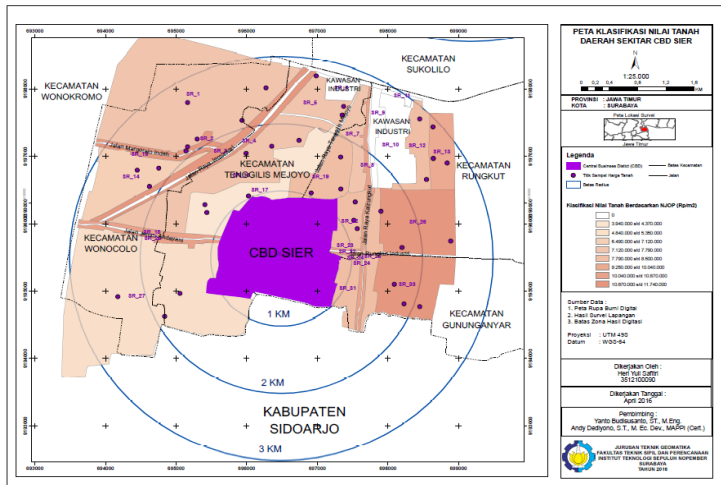
Perencanaan dan pengelolaan wilayah pesisir secara terpadu memiliki pengertian bahwa pengelolaan sumber daya alam dan jasa-jasa lingkungan pesisir dan laut dilakukan melalui penilaian secara menyeluruh (*comprehensive assessment*), merencanakan tujuan dan sasaran, kemudian merencanakan serta mengelola segenap kegiatan pemanfaatannya guna mencapai pembangunan yang optimal dan berkelanjutan.

Perencanaan dan pengelolaan tersebut dilakuakn secara berkala dan dinamis dengan mempertimbangkan aspek sosial-ekonomi-budaya dan aspirasi masyarakat pengguna wilayah pesisir (*stakeholders*) serta konflik kepentingan pemanfaatan yang mungkin ada (Manaf 2007).

2.8. Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Kawasan geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner) dalam wilayah administratif kelurahan (Keputusan Menteri Keuangan No.533 2000).

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan peta tematik yang menggambarkan kumpulan dari zona nilai tanah yang dibatasi oleh batas kepemilikan dalam suatu wilayah administrasi. Namun dalam satu zona nilai tanah dapat terdiri dari beberapa wilayah administrasi (desa), dan satu wilayah administrasi terdiri dari beberapa zona. Seperti salah satu contoh Peta ZNT yang menunjukkan tentang pengaruh CBD/Pusat pasar terhadap nilai tanah disekitarnya dengan wilayah penelitian di salah satu pusat kota Surabaya dengan pusat penelitian CBD SIER dengan lingkup radius penelitian sejauh 3 kilometer dari titik utama (CBD SIER) seperti pada gambar 2.2 dibawah ini.

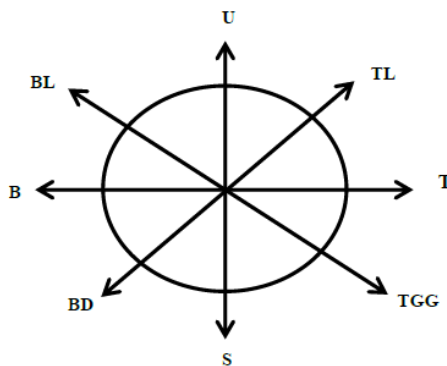


Gambar 2.2 Contoh Peta ZNT terhadap pengaruh CBD (Safitri; Budisusanto; Deviantari; Dedyono 2016)

2.9. Analisis Spasial

Dalam melakukan analisis spasial digunakan Teori Lokasi menurut *Von Thunen* (1826). Dalam prinsip dasarnya, menyatakan bahwa harga tanah ditentukan oleh panjang jarak geografi lokasi tanah tersebut ke/dari pusat kegiatan kota/*Central Business District* (CBD). Semakin dekat ke CBD, semakin tinggi harga tanah, karena biaya transpor untuk mengangkut produk (pertanian) semakin murah. Pusat kota atau CBD dalam pemahaman Von Thunen adalah pasar (*market*), yang mencerminkan pusat kegiatan ekonomi. Dalam berbagai bahasan mengenai teori lokasi Von Thunen ini para ekonom sering mengganti istilah “*market*” dengan daerah atau zona pusat kegiatan Kota atau *the Central Bussines District* (CBD).

Dalam kegiatan penaksiran harga tanah dengan menggunakan metode *Von Thunen* ini mempunyai tata cara dalam pengambilan sampel di lapangan. Dengan merencanakan pola perletakkan titik-titik (persil) sampel yang akan di survey jarak dan harga tanahnya dengan membentuk jari-jari roda sepeda yang semuanya berpusat kepada “titik” pusat as roda (Pusat Kota/CBD) dan jika memungkinkan dibuat menurut delapan arah mata angin (Deborah 1996). Seperti pada gambar dibawah ini.



Gambar 2.3 Pola Arah dan Perletakkan Titik-titik (persil) (Deborah 1996).

2.10. Penelitian Sebelumnya

Pada bagian ini akan dibahas beberapa penelitian serupa yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti lain, diantaranya:

Penelitian serupa dilakukan oleh Fahirah, Basong, dan Tagala pada tahun 2010 dengan judul penelitian Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan Tipe Sederhana. Pengolahan data menggunakan program komputer *Statistical Product and Service Solution (SPSS)* sehingga diperoleh nilai *Relative Rank Index (RRI)* yang menghasilkan klasifikasi secara berurut faktor yang dominan sehingga diperoleh nilai *Relative Rank Index (RRI)* yang menghasilkan klasifikasi secara berurut terhadap faktor yang

dominan yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan. Hasil 3 faktor tertinggi pada Perumahan 1 adalah jaringan listrik, jaringan air bersih, bebas banjir. Perumahan 2 jaringan air bersih, transportasi, sarana kebersihan dan persampahan. Perumahan 3 perijinan, jaringan air bersih, tingkat suku bunga. Perumahan 4 transportasi, tingkat suku bunga, tingkat pendapatan masyarakat. Perumahan 5 jarak ke pusat kota, transportasi, luas lahan dan bangunan.

Penelitian lain dilakukan oleh Nana Erfiana, Mahasiswa Teknik Geomatika ITS dengan judul Analisa Perubahan Nilai Tanah Menggunakan Model Regresi di Wilayah Eksplorasi Minyak dan Gas Bumi (Studi Kasus: Blok Banyu Urip Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh adanya eksplorasi minyak dan gas bumi terhadap nilai tanah yang ada disekitarnya. Hasil dari penelitian ini nilai tanah tahun 2012, 2013, 2014 bergerak stabil. Hasil pemodelan regresi linear sederhana dan polynomial kuadratik menggunakan variabel jarak dari lokasi industri tidak cocok diterapkan di wilayah penelitian karena hasil pemodelan hanya menghasilkan koefisien determinasi yang kecil yaitu 36,4% dan 36,6%.

Penelitian lainnya dilakukan oleh Heri Yuli Safitri, Yanto Budisusanto, Udiana Wahyu, Andy Dedyono, Mahasiswa dan Dosen Teknik Geomatika ITS dengan judul Analisis Pengaruh Lokasi *Central Business District* Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus: Daerah Industri di Surabaya). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh adanya CBD terhadap nilai tanah yang ada disekitarnya. Hasil deliniasi zona baru pada daerah sekitar CBD SIER terdiri dari 33 zona, yang terdiri dari 25 zona lahan pemukiman dan perumahan dan 8 zona kawasan industri. Dari data tersebut diketahui adanya keterkaitan antara kawasan CBD dengan nilai tanah yang berlaku disekitarnya. Yang nantinya dapat dimanfaatkan dalam pedoman sebelum merencanakan atau membeli suatu bidang tanah. Berdasarkan penelitian – penelitian diatas, penelitian yang akan

dilakukan adalah Analisis Pengaruh Pengembangan Wilayah Wisata Mangrove Terhadap Nilai Tanah (Studi Kasus: Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya) menggunakan metode pendekatan harga pasar yang didukung dengan data seperti Foto Udara, Data Garis Pantai, dll.

Perbedaan dengan penelitian yang kali ini dilakukan yaitu menggunakan Foto Udara Tahun 2016, serta data administrasi dan data NJOP untuk nantinya dapat diketahui keterkaitan antara wilayah pengembangan wisata mangrove dengan harga nilai disekitarnya, serta membuat kajian strategis mengenai kondisi kekinian dan perkembangan pesisir pantai untuk Dinas PU Kota Surabaya. Sebagai bahan pertimbangan yang dapat ditingkatkan dengan kebijakan yang didukung oleh *stakeholder*.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

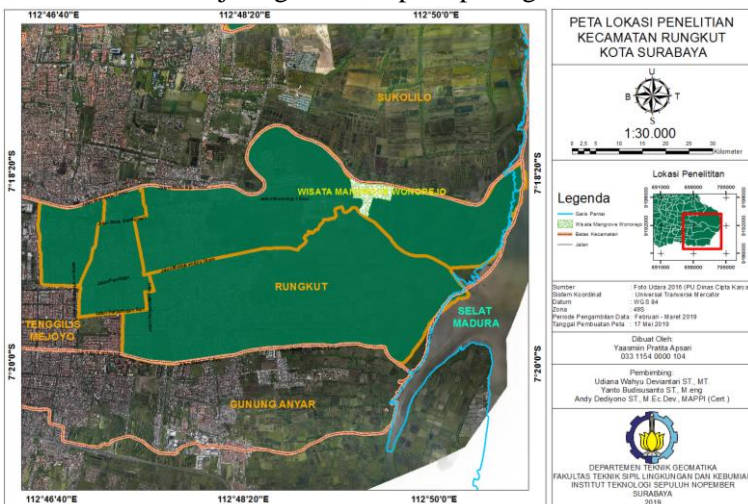
BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dijadikan studi kasus pada penelitian ini berada di Kecamatan Rungkut. Secara geografis Rungkut masuk wilayah bagian timur Kota Surabaya yang luasnya 2.104,182 Ha, terluas ke 4 dari 31 Kecamatan yang ada di Kota Surabaya dengan koordinat $07^{\circ}18'20''$ – $07^{\circ}20'00''$ LS dan $112^{\circ}46'$ - $112^{\circ}50'$ BT. Batas wilayah Kecamatan Rungkut adalah sebagai berikut:

- Utara : Kecamatan Sukolilo.
- Timur : Selat Madura.
- Selatan : Kecamatan Gunung Anyar.
- Barat : Kecamatan Tenggilis Mejoyo.

Kecamatan ini terbagi menjadi 6 kelurahan yakni, Kelurahan Kedungbaruk, Kelurahan Wonorejo, Kelurahan Medokanayu, Kelurahan Rungkut Kidul, Kelurahan Kali Rungkut dan Kelurahan Penjaringsari, seperti pada gambar 3.1 dibawah.



Gambar 3.1 Lokasi Penelitian, Kecamatan Rungkut

3.2. Data dan Peralatan

3.2.1. Data

Data yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini antara lain:

1. Foto Udara Kota Surabaya 2016
2. Batas Administrasi Kota Surabaya Tahun 2016.
3. Data NJOP Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya dari Dinas Pajak Surabaya Tahun 2019.
4. Data koordinat lokasi titik sampel survei harga tanah di lapangan periode Maret 2019.
5. Data harga pasar Kecamatan Rungkut Maret 2019 dari hasil survei lapangan.

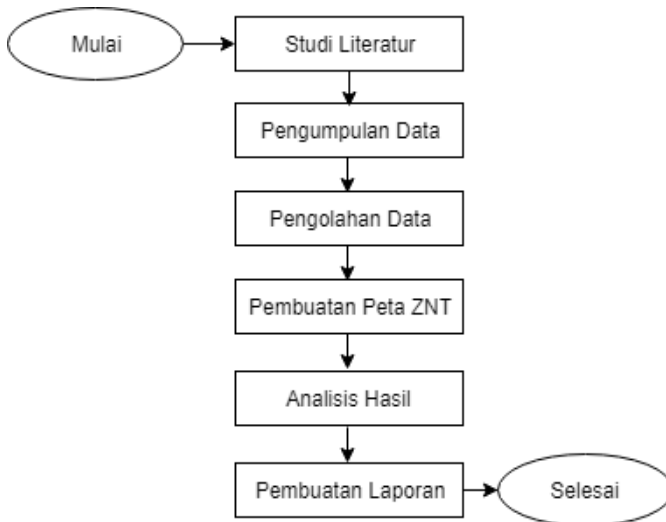
3.2.2. Peralatan

Peralatan yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini antara lain

1. Perangkat Keras
 - *GPS Handheld*
2. Perangkat Lunak
 - *Perangkat lunak pengolah Spread Sheet*
 - *Perangkat lunak pembuat diagram alir*
 - *Perangkat lunak pembuat presentasi*
 - *ArcGIS 10.3*

3.3. Metodologi Penelitian

Tahapan dari penelitian ini ditunjukkan dalam Gambar 3.2 berikut:



Gambar 3.2 Diagram Alir Tahapan Penelitian

1. Studi Literatur

Kegiatan ini dilakukan untuk mencari informasi dan mendapatkan referensi yang menunjang kegiatan penelitian, dapat berupa teori, rumus atau data dari buku, jurnal, majalah, internet ataupun dari sumber lainnya. Referensi yang digunakan berhubungan dengan penilaian tanah, standar penilaian Indonesia, peta zona nilai tanah, garis pantai, dan lain-lain. Studi literatur akan menunjang langkah-langkah pengolahan sampai pada analisa, seperti metode untuk melakukan segmentasi, penentuan batas imajiner, klasifikasi dari metode pendekatan terhadap harga pasar (*sales comparison approach*).

2. Pengumpulan Data

- Data Primer

Pengumpulan informasi harga tanah dengan survei secara langsung dilapangan di titik-titik sampel yang telah ditentukan serta menggunakan *GPS Handheld* untuk pengambilan data koordinatnya. Titik survei dipilih pada lokasi yang pernah atau sedang berlangsung transaksi jual beli tanah pada tahun penelitian.

- Data Sekunder

Data sekunder yang diperlukan pada penelitian ini adalah Foto Udara, Data Batas Administrasi Tahun 2016 yang didapatkan dari Pemkot Dinas Cipta Karya Surabaya serta Data Garis Pantai yang didapatkan dari PT.Geomosaic Indonesia dan Data Nilai Tanah yang diperoleh dari survei lapangan yang telah dilakukan untuk mendukung pembuatan Peta ZNT Kecamatan Rungkut Tahun 2019.

3. Pengolahan Data

Pada tahap ini dilakukan pengolahan data yang telah diperoleh dari lapangan dan data pendukung untuk selanjutnya dilakukan pembuatan Peta ZNT. Tahap pengolahan data lebih lanjut dijelaskan pada Gambar 3.3.

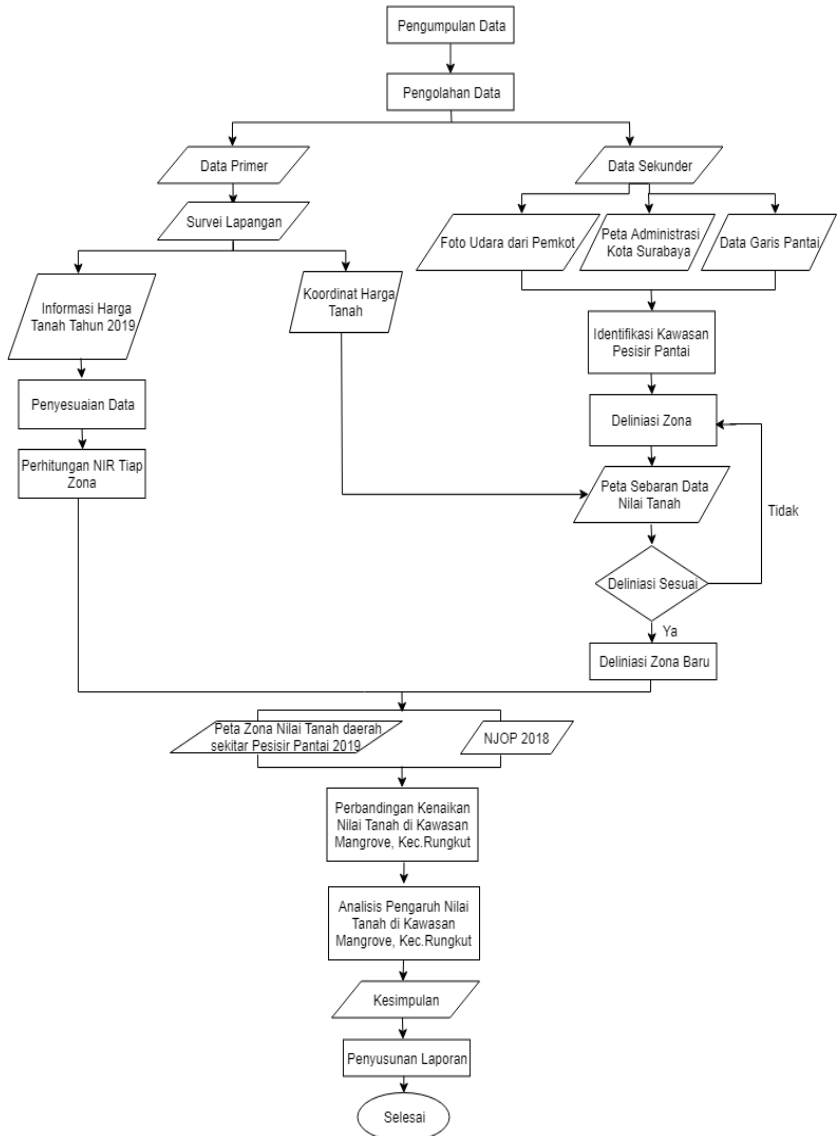
4. Pembuatan Peta ZNT

Pembuatan Peta ZNT yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan terhadap harga pasar (*sales comparison approach*). Untuk nantinya dianalisis terhadap pola pengaruh yang dihasilkan.

5. Pembuatan Laporan

Tahap akhir dalam penelitian tugas akhir ini adalah pembuatan laporan. Laporan ini berisikan mengenai hasil dari seluruh kegiatan dari awal, proses, hingga hasil akhir dari penelitian.

3.4. Diagram Alir Pengolahan Data



Gambar 3.3 Diagram Alir Pengolahan Data

Diagram alir pengolahan data dapat dilihat pada Gambar 3.3. diatas. Penjelasan diagram alir tahap pengolahan data adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan tahap awal untuk mempersiapkan data yang akan diolah dalam sebuah penelitian. Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis melakukan pengumpulan data primer dan data sekunder. Data primer dilakukan dengan survei langsung ke lokasi penelitian di Kecamatan Rungkut. Dan data sekunder dilakukan dengan permohonan data kepada badan yang bersangkutan yang dapat menyediakan data yang dibutuhkan oleh penulis Data sekunder yang dibutuhkan adalah Peta Kota Surabaya yang sudah terektifikasi. Kemudian data Administrasi, Data NJOP. Sedangkan data primer yang dibutuhkan adalah koordinat lokasi titik sampel survei harga tanah di lapangan dan data harga pasar Kecamatan Rungkut 2019 dari hasil survei lapangan. Data data tersebut dibutuhkan dalam pengolahan di penelitian yang akan membuat sebuah Peta ZNT Kecamatan Rungkut Tahun 2019. Setelah data data terbut sudah terkumpul lalu penulis akan melakukan pengolahan data.

2. Pengolahan Data

Dalam tahap pengolahan data dibagi menjadi beberapa tahapan, yaitu Pencarian Informasi Harga Tanah melalui survey lapangan, Perhitungan NIR, Pembuatan Deliniasi Zona menggunakan Metode Von Thunen.

3. Identifikasi Kawasan Pesisir Pantai

Lokasi yang digunakan pada penelitian adalah daerah sekitar Pesisir Pantai yang berlokasi di Kecamatan Rungkut, Surabaya. Penentuan satu titik pada kawasan pesisir pantai diperlukan sebagai patokan dalam

penentuan jarak dengan masing-masing titik pengambilan sampel harga tanah. Hal ini juga akan mempermudah dalam menganalisa jarak antara lokasi penelitian dengan lokasi pesisir pantai tersebut.

4. Deliniasi Zona Menggunakan Metoda Von Thunen

Pada kegiatan ini dilakukan pembuatan batas imajiner zona baru yang berisikan data nilai tanah. Pembuatan zona baru ini berdasarkan pada prinsip pembuatan batas imajiner ZNT pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE-25/PJ.6/2006 yang mengelompokkan bidang tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a) Indikasi nilai tanah yang mirip
- b) Memiliki karakteristik yang mirip
 - Aksesibilitas
 - Peruntukan tanah (zoning)
 - Identifikasi Penentu Nilai Tanah

Deliniasi Zona dengan Metoda Von Thunen Kegiatan ini digunakan untuk perencanaan survey lapangan dalam pengambilan titik sampel di lapangan. Metoda von thunen mempunyai tata cara dalam pengambilan sampel di lapangan. Dengan merencanakan pola perletakkan titik-titik sampel yang akan di survei dengan membentuk jari-jari roda sepeda yang semuanya berpusat kepada “titik” pusat as roda (Pusat Kota/CBD) dan jika memungkinkan dibuat menurut delapan arah mata angin.

5. Data Harga Tanah

Pengumpulan informasi harga tanah dilakukan di lokasi yang sudah ditentukan pada batas zona yang sudah dibuat sebelumnya berdasarkan metode von thunen. Pengumpulan informasi harga tanah dengan survei secara langsung dilapangan. Faktor-faktor penentu nilai tanah lainnya yaitu jenis penggunaan lahan, luasan bidang tanah

dan sebagainya. Pengolahan data tersebut dikelompokkan pada masing-masing zona.

6. Perhitungan Nilai Tanah

Dalam perhitungan nilai tanah ini digunakan metode Perbandingan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*). Nilai tanah ini didapatkan dari data Informasi Harga Tanah yang di analisis, informasi harga tanah tidak dapat dipakai secara langsung, akan tetapi harus melalui penyesuaian-penyesuaian sehingga nilainya bisa didapatkan dengan cukup akurat.

7. Peta Sebaran Data Nilai Tanah

Hasil dari perhitungan nilai tanah beserta koordinat harga tanah tersebut di plot pada peta kerja dengan mencantumkan kode data sesuai rekapitulasi data nilai tanah tanah tersebut. Hasilnya adalah peta sebaran data nilai tanah. Pembuatan peta sebaran nilai tanah dilakukan dengan menggunakan bantuan perangkat lunak ArcGIS 10.5 yang berlisensi dari ITS.

8. Perhitungan NIR pada setiap Zona

Setelah mendapatkan nilai tanah dan zonasi yang sudah sesuai, maka penentuan Nilai Indikasi Ratarata (NIR) dilakukan dengan cara menjumlahkan minimal 3 data nilai tanah tersebut dan di ambil rata-rata sehingga mendapatkan NIR pada masing-masing zona. Dan setelah mendapatkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) pada setiap zona, lakukan analisis antara NIR di zona yang satu dengan yang lainnya dalam setiap radius kilometernya.

9. Klasifikasi Nilai Tanah

Pada tahap ini dilakukan klasifikasi berdasarkan perbedaan zona dan karakteristik yang dihasilkan melalui perhitungan yang telah dilakukan. Klasifikasi ini

diterapkan untuk memudahkan penyampaian informasi kepada para pengguna Peta ZNT.

10. Peta Zona Nilai Tanah

Hasil akhir yang didapatkan dari proses pengolahan data menggunakan metode pendekatan harga pasar akan disajikan dalam peta zona nilai tanah. Kemudian akan dilakukan analisa spasial terhadap Peta ZNT yang telah dihasilkan di wilayah pesisir pantai Kecamatan Surabaya pada tahun 2019 untuk melihat adakah pengaruh signifikan yang diberikan terhadap nilai tanah disekitarnya serta nantinya ditampilkan dalam bentuk laporan tugas akhir sesuai dengan sistematika dan aturan yang sudah ditetapkan.

11. Analisis Pengaruh Pesisir Pantai

Analisis dilakukan dengan analisa spasial terhadap hasil dari pesebaran NIR di Kecamatan Rungkut Surabaya pada tahun 2019 terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah. Sebidang tanah akan memiliki nilai atau harga yang tinggi bila terletak pada lokasi yang strategis (aktifitas ekonomi yang tinggi, lokasi mudah dijangkau dan tersedia infrastruktur yang lengkap). Hal ini dilakukan untuk melihat adakah pengaruh yang diberikan terhadap nilai tanah disekitarnya dari beberapa faktor seperti aksesibilitas, jarak terhadap *Central Business District* (CBD), jenis penggunaan lahan dan lain sebagainya.

12. Kesimpulan

Berisikan hasil akhir dari penelitian ini, yaitu Peta ZNT dan Peta Perubahan Nilai Tanah Terhadap NJOP 2018 DI Kecamatan Rungkut untuk diketahui besar pengaruh pengembangan yang terjadi di wilayah sekitar wisata mangrove terhadap nilai tanah di sekitarnya.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Deliniasi Zona

Zona Kecamatan Rungkut dibuat sepanjang radius 5 kilometer dengan menggunakan metode *Von Thunen* dari pusat lokasi wilayah (Wisata *Mangrove*). Deliniasi zona ini dibuat berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.533 Tahun 2000 dimana zona nilai tanah dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner).

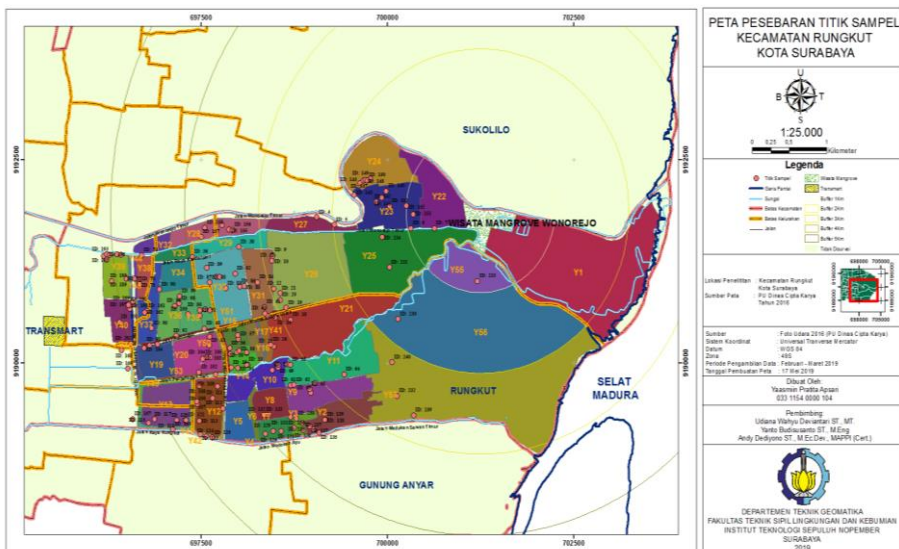
Pada pembuatan zona baru dikelompokkan sesuai dengan bidang tanah dalam satu zona nilai tanah dilakukan dengan memperhatikan hal-hal seperti berikut:

- a) Indikasi nilai tanah yang serupa
- b) Memiliki karakteristik yang serupa, antara lain:
 - Kedudukan Tanah.
 - Peruntukan Tanah (Zoning).
 - Sumber data yang pada penelitian ini dibatasi pada Pemilik dan Broker.
 - Status Tanah yang pada penelitian ini dibatasi pada SHM, HGB, Petok, Girik, Sertifikat Bank.



Gambar 4.1 Hasil deliniasi zona

Dari hasil deliniasi zona, diperoleh 57 zona yang terdiri dari 21 zona lahan komersil, 8 zona lahan permukiman, 22 zona perumahan, dan 6 zona lahan tambak yang lokasinya tersebar seperti pada Gambar 4.1. Dengan sebaran titik sampel yang berjumlah ± 200 titik di wilayah penelitian. Untuk hasil Peta Deliniasi Zona dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Gambar 4.2 Hasil pesebaran titik sampel

4.2. Hasil Perhitungan Harga Pasar Tanah

Dari Indikasi Nilai Bumi tidak dapat langsung digunakan untuk pembuatan peta, tetapi harus dilakukan pengolahan kembali dengan melakukan tahap berupa penyesuaian/*adjustment*. Pada tahapan ini pengolahan data dilakukan berdasarkan standar yang telah diatur dalam SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi ke 6 Tahun 2015. Penyesuaian dilakukan untuk mendapatkan data berupa Indikasi Harga pasar Tanah. Hasil pengolahan Indikasi Harga pasar Tanah dapat dilihat pada tabel 4.1 dibawah ini.

Untuk perhitungan Indikasi Harga pasar Tanah lainnya dapat dilihat pada Lampiran 7.

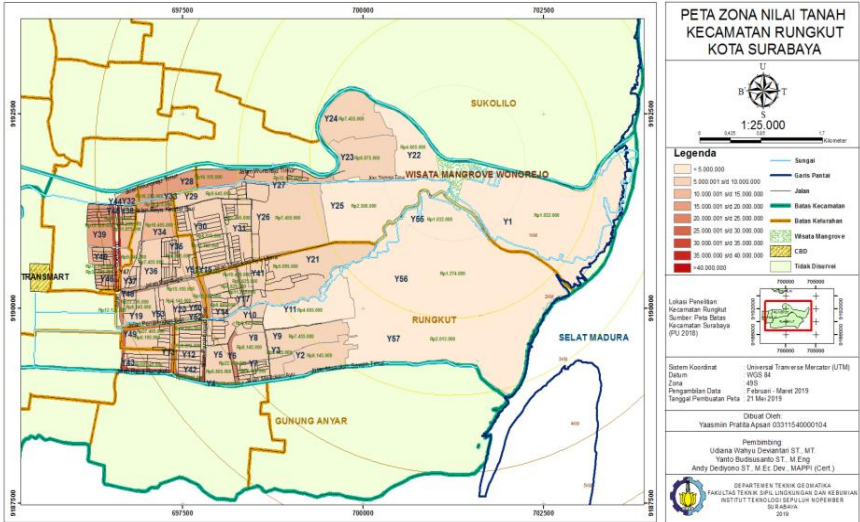
Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Harga pasar Tanah

Titik Sampel	Zona	Lokasi	Jenis Penggunaan	Indikasi Harga pasar Tanah/m ²
ID230	Y1	Jalan Wonorejo Timur, Kelurahan Wonorejo	Tambak	Rp. 916.667
ID239				Rp. 1.200.000
ID240				Rp. 1.649.000
ID9	Y26	Jalan Medayu Utara, Kelurahan Wonorejo	Permukiman	Rp. 6.665.005
ID12				Rp. 7.713.280
ID19				Rp. 7.504.441
ID160	Y44	Jalan Dr.Ir.H.Soekarno, Kel. Kedung Baruk	Komersil	Rp. 43.364.571
ID187				Rp. 41.817.030
ID188				Rp. 40.227.120
ID56	Y15	Jalan Pandugo, Kelurahan Medokan Ayu	Perumahan	Rp. 6.565.000
ID57				Rp. 6.600.000
ID58				Rp. 6.333.333

4.3. Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

4.3.1. Hasil Perhitungan NIR Pada Setiap Zona

Hasil dari perhitungan Indikasi Harga pasar Tanah yang telah diolah, selanjutnya dilakukan perhitungan untuk mendapatkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR). NIR dapat diperoleh dengan cara menghitung rata-rata dari data Indikasi Harga pasar Tanah yang terdapat dalam satu zona yang sama. Beberapa hasil perhitungan Indikasi NIR dapat dilihat pada tabel 4.2 dan direpresentasikan pada gambar 4.3 seperti dibawah ini. Untuk perhitungan NIR Pada Setiap Zona lainnya dapat dilihat pada Lampiran 8.



Gambar 4.3 Hasil perhitungan NIR dari beberapa zona

Tabel 4.2 Hasil Perhitungan NIR Pada Setiap Zona

Zona	Lokasi	Indikasi Harga pasar Tanah (Rp/m ²)	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) (Rp/m ²)
Y22	Jalan Wonorejo Timur, Kel. Wonorejo	Rp. 5.105.829	Rp. 4.392.197
		Rp. 3.520.753	
		Rp. 4.550.009	
Y35	Jalan Pandugo, Kel. Penjaringan Sari	Rp. 8.100.043	Rp. 8.334.089
		Rp. 8.283.398	
		Rp. 8.618.827	
Y21	Jalan Medayu Utara, Kel. Medokan Ayu	Rp. 5.594.184	Rp. 5.071.858
		Rp. 4.320.600	
		Rp. 5.300.790	
Y39	Jalan Dr.Ir.H.Soekarno, Kel.Kedung Baruk	Rp. 14.959.105	Rp.14.844.603
		Rp. 15.235.220	
		Rp. 14.339.484	
Y46	Jalan Dr.Ir.H.Soekarno, Kel.Kedung Baruk	Rp. 39.616.133	Rp. 38.649.818
		Rp. 40.227.120	
		Rp. 36.106.200	

4.3.2. Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain

Pada penelitian ini terdapat 57 Zona yang dihasilkan secara keseluruhan, 10 Zona yang tidak memiliki data sampel berupa informasi harga pasar tanah. Sehingga, untuk menghitung NIR pada zona tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan zona yang ada disekitarnya, hal ini berdasarkan pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE-25/PJ.6/2006 tentang pengaturan perhitungan Zona Nilai Tanah.

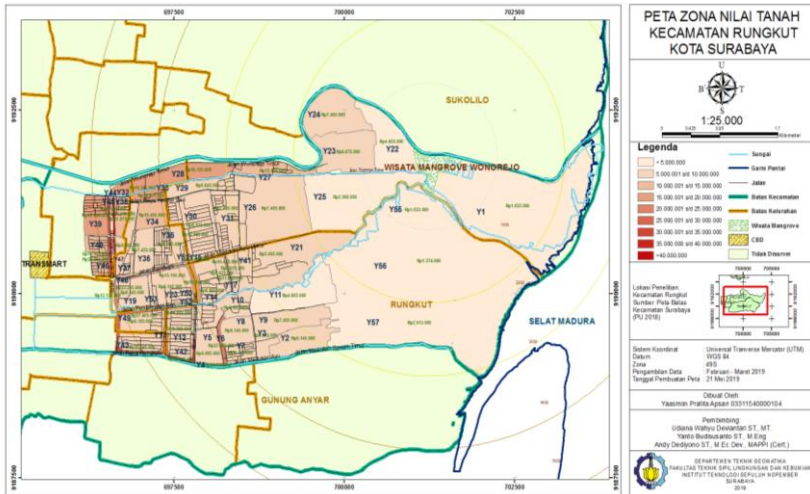
Beberapa Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain dapat dilihat pada tabel 4.3 dan gambar 4.3 diatas sebagai representasinya. Untuk perhitungan NIR dari Zona Lain secara keseluruhan dapat dilihat pada Lampiran 9.

Tabel 4.3 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain

Zona	Lokasi	Zona Pembanding	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) (Rp/m ²)
Y6	Jalan Medokan Sawah, Kel.Medokan Ayu	Y4	Rp. 22.299.088
		Y42	
		Y43	
Y17	Jalan Medokan Asri Utara, Kel. Medokan Ayu	Y14	Rp. 5.819.929
		Y15	
		Y16	
Y47	Jalan Dr.Ir.H.Soekarno, Kel.Kedung Baruk	Y44	Rp. 35.299.354
		Y45	
		Y46	
Y52	Jalan Penjaringan Sari, Kel. Penjaringan Sari	Y50	Rp. 14.756.098
		Y51	
		Y53	
Y49	Jalan Penjaringan Sari, Kel. Penjaringan Sari	Y42	Rp. 26.755.271
		Y43	
		Y48	
Y18	Jalan Wonoayu Kel.Medokan Ayu	Y16	Rp. 11.063.478
		Y17	
		Y51	

4.4. Hasil Klasifikasi NIR Pasar

Hasil dari Klasifikasi NIR Pasar terhadap kelas tanah pada NJOP dapat dilihat pada tabel 4.4 dan direpresentasikan seperti pada gambar 4.4 dibawah ini. Untuk Klasifikasi NIR Pasar selengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 10.



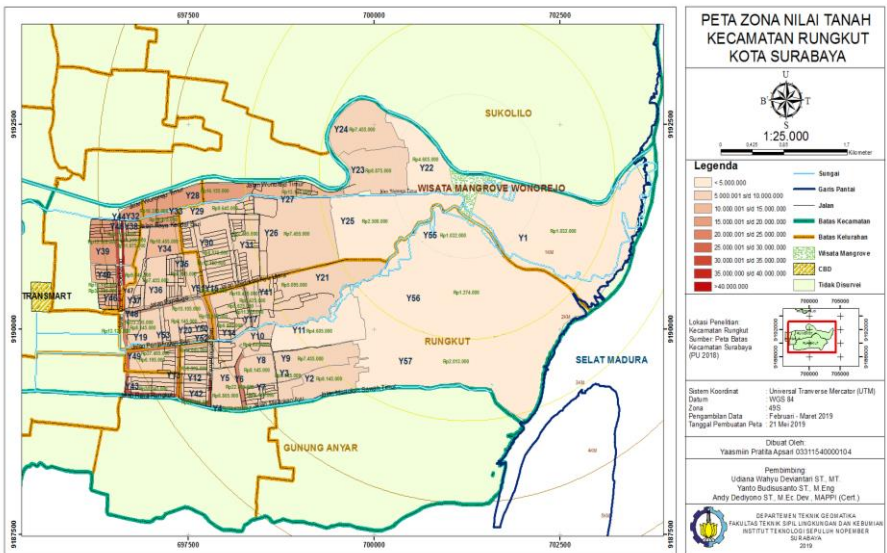
Gambar 4.4 Hasil Klasifikasi NIR Pasar dibebberapa zona

Tabel 4.4 Hasil Klasifikasi NIR Pasar

Zona	NIR (Rp/m ²)	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN		
		Kelas Tanah	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP (Rp/m ²)
Y1	1.035.079	A065	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
Y35	8.334.089	A041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
Y46	38.649.818	A016	37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
Y14	7.087.295	A043	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
Y23	9.036.535	A040	8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000
Y55	1.038.889	A065	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
Y48	23.559.906	A026	22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
Y33	18.596.672	A030	17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000

4.5. Hasil Peta Zona Nilai Tanah Wilayah Pesisir Kecamatan Rungkut

Hasil Peta Zona Nilai Tanah Wilayah Pesisir Kecamatan Rungkut merupakan salah satu bentuk dari Peta Tematik yang berupa Peta Choropleth, secara umum Peta ini merepresentasikan data statistik berupa tingkatan nilai. Pada penelitian ini, representasi dari warna yang ditampilkan pada peta dapat mendukung dan mempermudah analisis terhadap pengaruh pengembangan nilai tanah yang terjadi di wilayah pesisir Kecamatan Rungkut, berdasarkan NIR Tanahnya. Berikut ini merupakan gambar 4.5 Hasil Peta Zona Nilai Tanah di wilayah pesisir Kecamatan Rungkut:



Gambar 4.5 Hasil Peta ZNT Kecamatan Rungkut 2019

4.6. Analisis Perhitungan Harga Pasar Tanah

Dari hasil perhitungan terhadap sampel data, diperoleh Harga pasar Tanah tertinggi pada zona Y44 dengan nilai sebesar Rp.43.364.571/m² terletak di Jalan Baruk Timur II.

Nilai tertinggi tersebut dapat diperoleh karena sampel merupakan ruko yang terletak di pinggir jalan utama, dengan lokasi yang strategis, dekat dengan Jalan Ir. Soekarno, dan memiliki akses utama untuk menuju Wisata Mangrove serta CBD berupa Transmart Rungkut.

Untuk Harga pasar Tanah terendah pada zona Y1 dengan nilai sebesar Rp. 916.667/ m² terletak di Jalan Medokan Ayu Tambak. Nilai tersebut diperoleh karena titik sampel berupa Tambak dengan keterbatasan terhadap akses jalan dan jauh dari pusat CBD serta pemukiman dan perumahan yang menjadi beberapa faktor pendukung terhadap tingginya nilai bumi di wilayah tersebut. Untuk letak zona Y44 dan Y1 dapat dilihat pada gambar 4.5 atau pada lampiran Peta Zona Nilai Tanah.

4.7. Analisis Penyesuaian Data

Untuk mendapatkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) sampel data yang diperoleh melalui survei lapangan perlu dilakukan pengolahan/*adjustment*, yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) ke 6 Tahun 2015 yang secara khusus mengatur tentang spesifikasinya.

Penyesuaian/*Adjustment* dilakukan pada variabel yang mempengaruhi terhadap hasil NIR yang nantinya diperoleh seperti, sumber data, jenis data, luas tanah, kedudukan tanah, dan lain sebagainya.

Beberapa penyesuaian tersebut dijelaskan seperti berikut ini:

1. Penyesuaian Sumber Data

Penyesuaian pada sumber data terdiri dari pemilik dan broker. Nantinya kedua data tersebut akan diberikan persentase penambahan atau pengurangan. Untuk data yang bersumber dari pemilik, diberikan persentase sebesar 0% sedangkan untuk broker/broker diberikan persentase sebesar -2% sampai -5%. Hal ini dikarenakan pada umumnya broker tidak menambahkan

harga lebih dari 2% sampai 5%. Berikut akan ditampilkan tabel 4.5 untuk penyesuaian sumber data:

Tabel 4.5 Penyesuaian pada Sumber Data

Zona	Nilai Penawaran/Transaksi	Sumber Data	Penyesuaian
			Sumber Data (%)
Y2	Rp. 2.500.000.000	Broker	-2 %
	Rp. 850.000.000	Broker	-2 %
	Rp. 675.000.000	Pemilik	0 %
Y29	Rp. 4.025.000.000	Pemilik	0 %
	Rp. 3.200.000.000	Broker	-2 %
	Rp. 5.100.000.000	Broker	-2 %

Pada Tabel 4.5 diatas dapat dilihat salah satu penyesuaian yang digunakan pada sumber data, pada zona Y2 dan Y29 dapat diketahui, apabila sumber data berasal dari pemilik akan diberikan persentase pada penyesuaian sebesar 0% sedangkan apabila sumber data berasal dari broker, diberikan persentase sebesar -2%. Untuk letak zona Y2 dan Y29 dapat dilihat pada gambar 4.5 atau pada lampiran Peta Zona Nilai Tanah.

2. Penyesuaian Jenis Data

Pada penyesuaian jenis data terdiri dari jenis data berupa penawaran atau transaksi. Dari kedua jenis data tersebut akan diberikan persentase untuk melakukan penyesuaian, apabila jenis data berupa penawaran diberikan persentase sebesar -10% sampai -5%. Persentase -10% diberikan jika data bersumber dari broker/broker, hal ini karena adanya pengambilan keuntungan dari setiap broker yang nantinya dapat diberikan dalam bentuk diskon, untuk mendapatkan harga pasar yang sesungguhnya. Persentase -5% diberikan jika data bersumber dari pemilik.

Hal ini dilakukan karena saat proses penawaran terutama kepada broker, biasanya dapat terjadi penurunan harga yang diberikan, hingga tercapai kesepakatan. Sedangkan untuk jenis data berupa transaksi diberikan persentase sebesar 0%, karena sudah terjadi kesepakatan sehingga harga yang didapat merupakan harga pasar yang sesungguhnya. Berikut akan ditampilkan tabel 4.6 untuk penyesuaian jenis data:

Tabel 4.6 Penyesuaian pada Jenis Data

Zona	Nilai Penawaran/Transaksi	Sumber Data	Jenis Data	Penyesuaian
				Jenis Data (%)
Y33	Rp. 3.800.000.000	Pemilik	Penawaran	-5%
	Rp. 2.600.000.000	Broker	Penawaran	-10%
	Rp. 3.000.000.000	Broker	Penawaran	-10%
Y20	Rp. 3.000.000.000	Pemilik	Penawaran	-5%
	Rp. 2.700.000.000	Broker	Penawaran	-10%
	Rp. 2.000.000.000	Pemilik	Penawaran	-5%

Pada Tabel 4.6 diatas diketahui penyesuaian terhadap jenis data, pada zona Y33 dan Y20 apabila jenis data berupa penawaran dari pemilik akan diberikan persentase pada penyesuaian sebesar -5% sedangkan apabila jenis data berupa penawaran dari broker, diberikan persentase sebesar -10%. Dan jenis data berupa transaksi diberikan persentase sebesar 0%. Untuk letak zona Y33 dan Y20 dapat dilihat pada gambar 4.5 atau pada lampiran Peta Zona Nilai Tanah.

3. Penyesuaian Jenis Penggunaan

Penyesuaian terhadap jenis penggunaan terbagi menjadi beberapa kategori diantaranya: tanah kosong, tambak, rumah, dan ruko/komersil. Jenis penggunaan yang dipilih berdasarkan dengan penggunaan lahan yang dominan dari masing-masing zona penelitian.

Untuk jenis penggunaan lahan apabila sama penggunaannya dengan dominasi dari zona itu sendiri akan diberikan 0%. Sedangkan apabila berbeda dari mayoritas akan diberikan persentase +/- sesuai dengan dominasi dari zona masing-masing.

Jika zona baik dibandingkan dengan data sampel maka data tersebut diberi persentase (+%), jika zona kurang baik dari data sampel, maka data tersebut diberi persentase (-%). Karena semakin banyak manfaat/keuntungan yang diperoleh, maka akan semakin tinggi nilai dari harga tanah tersebut. Berikut akan ditampilkan hasil dan tabel 4.7 untuk penyesuaian jenis penggunaan data:

Tabel 4.7 Penyesuaian pada Jenis Penggunaan

Zona	Peruntukan Zona	Jenis Penggunaan	Penyesuaian
			Jenis Penggunaan (%)
Y27	Komersil	Tanah	10%
		Rumah	5%
		Ruko	0%
Y51	Komersil	Ruko	0%
		Rumah	0%
		Rumah	10%

Dari Tabel 4.7 diatas, merupakan penerapan penyesuaian jenis penggunaan terhadap zona Y27 dan Y51. Pada Y27 peruntukan zona sebagai komersil yang digunakan sebagai data acuan dalam melakukan penyesuaian, sehingga tanah dan rumah sebagai data pembanding akan diberikan persentase 5-10% untuk menyamakan terhadap zona komersil, yang memiliki nilai lebih dibandingkan jenis penggunaan berupa tanah dan rumah. Hal tersebut juga diterapkan pada zona Y51,

Untuk letak zona Y27 dan Y51 dapat dilihat pada gambar 4.5 atau pada lampiran Peta Zona Nilai Tanah.

4. Penyesuaian Luas Tanah

Secara umum tanah dipengaruhi oleh besaran luas yang dimilikinya. Apabila tanah yang akan dijual memiliki luasan yang lebih besar maka akan lebih murah dibandingkan dengan tanah yang luasannya lebih kecil. Hal ini dikarenakan, semakin luas tanah tersebut, akan membutuhkan biaya perawatan yang lebih mahal dibandingkan dengan tanah yang lebih kecil/sempit. Untuk itu, luas tanah menjadi salah satu variabel yang dilakukan penyesuaian/*adjustment* (Kahar dan Subiyanto 2016).

Apabila zona didominasi dengan luasan yang sempit, maka data pembanding dengan luasan besar diberikan persentase +%, sebaliknya jika zona didominasi dengan luasan yang besar, maka data pembanding dengan luasan sempit diberikan persentase -%. Berikut akan ditampilkan tabel 4.8 untuk penyesuaian luas tanah:

Tabel 4.8 Penyesuaian pada Luas Tanah

Zona	Nilai Penawaran/Transaksi	Luas Tanah	Penyesuaian
			Luas Tanah (%)
Y9	Rp. 1.200.000.000	110	0%
	Rp. 885.000.000	100	0%
	Rp. 500.000.000	50	-2%
Y32	Rp. 6.500.000.000	300	2%
	Rp. 2.600.000.000	120	0%
	Rp. 3.000.000.000	144	0%

Dari Tabel 4.8 diatas dapat dilihat penyesuaian yang diterapkan terhadap luas tanah. Pada zona Y9 didominasi oleh luasan yang besar, sehingga data

pembanding (urutan ke-3) diberikan persentase sebesar -2%. Sedangkan, untuk zona Y23 didominasi oleh luasan yang sempit, sehingga data pembanding (urutan ke-1) diberikan persentase sebesar +2%.

5. Penyesuaian Kedudukan Tanah

Pada penyesuaian kedudukan tanah terbagi menjadi dua, untuk wilayah perumahan terdiri dari hook jalan, pojok jalan dan tengah jalan. Dan wilayah permukiman /jalan raya terdiri dari pinggir jalan, tengah jalan dan pojok jalan.

Untuk penyesuaian hook dan pinggir jalan diberikan persentase 2% karena akan berpengaruh terhadap tingginya harga tanah tersebut. Pojok (perumahan) dan tengah (jalan raya) diberi persentase 0%, dan tengah (perumahan) serta pojok (jalan raya) diberi persentase -2%, karena sulitnya akses atau berkurangnya area lahan parkir.

Tabel 4.9 Penyesuaian pada Kedudukan Tanah

Zona	Peruntukan Zona	Kedudukan Tanah	Penyesuaian
			Kedudukan Tanah (%)
Y5	Perumahan	Pojok	0%
		Tengah	-2%
		Tengah	-2%
Y51	Komersil	Pinggir Jalan	2%
		Pinggir Jalan	2%
		Tengah Jalan	0%

Pada Tabel 4.9 merupakan penerapan penyesuaian terhadap kedudukan tanah di zona Y5 dan Y32. Zona Y5 terdiri dari pojok jalan yang diberi 0% dan tengah yang diberi -2% hal ini dikarenakan, apabila posisi rumah berada diantara 2 rumah, akan kekurangan

lahan parkir. Sedangkan untuk zona Y51 terdiri dari pinggir jalan diberi 2% karena adanya kemudahan terhadap akses jalan raya (utama).

6. Penyesuaian Waktu

Data sampel pada penelitian ini disesuaikan berdasarkan waktu transaksi/penawaran. Dengan menambahkan persentase sebesar 1% per bulannya, apabila data transaksi/penawaran merupakan data harga sebelum atau sesudah bulan Maret 2019 untuk penelitian ini. Pada penelitian ini, tidak ada data yang dilakukan penyesuaian terhadap waktu, hal ini dikarenakan semua data transaksi dan penawaran diambil di bulan Maret 2019, dan merupakan harga transaksi dan penawaran yang terjadi saat itu juga.

7. Penyesuaian Status Tanah

Salah satu penyesuaian juga dilakukan terhadap status tanah, karena status tanah merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi tinggi dan rendahnya minat pembeli dalam memilih tanah/properti. Tanah yang memiliki sertifikat tentu memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan yang tidak memiliki sertifikat. Hal ini dikarenakan kekuatan kepemilikan tanah lebih kuat secara hukum bagi pemilik sertifikat (Yuli, Budisusanto, Deviantari 2016). Berikut akan ditampilkan tabel 4.10 untuk penyesuaian status tanah:

Tabel 4.10 Penyesuaian pada Status Tanah

Zona	Jenis Penggunaan	Status Tanah	Penyesuaian
			Status Tanah (%)
Y43	Rumah	SHM	0%
	Ruko	SHM	5%
	Ruko	SHM	5%

Zona	Jenis Penggunaan	Status Tanah	Penyesuaian
			Status Tanah (%)
Y56	Tambak	Petok	15%
	Tambak	Girik	10%
	Tambak	SHM	0%

Pada tabel 4.10 diatas merupakan penyesuaian terhadap status tanah yang dilakukan di zona Y43 dan Y56. Pada zona Y43, ruko dengan sertifikat SHM diberikan persentase 5% karena ruko seharusnya mempunyai sertifikat HGB yang lebih kuat dan baik secara hukum, sehingga ruko dengan sertifikat SHM perlu diberi penambahan pada penyesuaiannya. Begitu pula pada zona Y56, tambak dengan sertifikat petok dan girik diberi penambahan penyesuaian masing-masing sebesar 15% dan 10% dan tambak dengan sertifikat SHM penyesuaiannya 0%.

4.8. Analisis Klasifikasi NIR Pasar terhadap NJOP

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 Tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan didapatkan klasifikasi NIR dari keseluruhan 57 zona. Diantaranya terdapat hasil klasifikasi NIR Pasar terendah, pada zona Y1 yang terletak di jalan medokan ayu tambak, zona tersebut masuk dalam kelas tanah A065 dengan NJOP sebesar Rp. 1.032.000/m². Karakteristik zona Y1 adalah tambak. Zona Y1 menjadi zona dengan NJOP terendah karena letaknya yang berada di Timur Laut Kecamatan Rungkut dan jauh dari pusat kota. Akses menuju ke zona yang sulit serta peruntukannya sebagai tambak yang pada dasarnya memiliki nilai tanah yang rendah dibandingkan dengan jenis penggunaan/peruntukannya yang lainnya menjadi beberapa faktor yang menyebabkan nilai tanahnya lebih rendah dibandingkan zona lainnya. (Prameswari 2016).

Untuk klasifikasi NIR Pasar tertinggi berada pada zona Y44 terletak pada jalan Dr. Ir. H. Soekarno dengan kelas tanah A014

serta NJOP sebesar Rp. 41.895.000/m². Jalan Ir. Dr. H. Soekarno salah satu akses utama transportasi darat yang dilalui kendaraan menuju pusat kota. Jalan ini juga menjadi akses penting penghubung pusat kota dengan wisata mangrove. Tingginya NJOP dipengaruhi dengan akses yang mudah untuk menuju Wisata Mangrove dan juga didukung dengan peruntukan dari zona yang merupakan ruko/area komersil, sehingga semakin meningkatkan nilai tanah dari zona tersebut. Untuk hasil klasifikasi NIR tertinggi dan terendah dapat dilihat pada Tabel 4.11 dan 4.12 dibawah ini, letak zona dapat dilihat pada Lampiran 3.

Tabel 4.11 Hasil Klasifikasi NIR Pasar Terendah

Zona	Indikasi Harga pasar Tanah (Rp/m ²)	NIR (Rp/m ²)	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN		
			Kelas Tanah	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP (Rp/m ²)
Y1	1.000.000	1.035.079	A065	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
	916.667				
	1.188.571				

Tabel 4.12 Hasil Klasifikasi NIR Pasar Tertinggi

Zona	Indikasi Harga pasar Tanah (Rp/m ²)	NIR (Rp/m ²)	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN		
			Kelas Tanah	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP (Rp/m ²)
Y44	43.464.571	41.802.907	A014	41.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
	41.817.030				
	40.227.120				

4.9. Analisis Pesebaran NIR Peta ZNT Wilayah Wisata Mangrove

Penelitian ini terletak di Kecamatan Rungkut, yang terdiri dari beberapa kelurahan diantaranya Kelurahan Wonorejo, Medokan Ayu, Penjaringan Sari, Kedung Baruk, Kalirungkut dan Rungkut Kidul. Dari daerah penelitian tersebut, dibuat buffer menggunakan sejauh radius 5 kilometer dari pusat Wisata *Mangrove* Wonorejo, dengan tujuan untuk mengetahui pengaruh pengembangan wilayah Wisata *Mangrove* terhadap nilai tanah disekitarnya terhadap NJOP yang direpresentasikan dalam bentuk Peta Zona Nilai Tanah serta Peta Perubahan Nilai Tanah 2019. Peta ZNT merupakan gabungan dari beberapa bidang tanah yang memiliki nilai, bidang-bidang tersebut dikelompokkan dengan kesesuaian karakteristik yang dibatasi dengan poligon sehingga terdapat perbedaan antara zona satu dan zona lainnya. Dari peta tersebut dihasilkan 57 Zona Nilai Tanah yang memiliki NIR. Terdapat 47 zona yang dihasilkan dari penjumlahan minimal tiga data sampel informasi harga tanah dan dihitung rata-ratanya, sedangkan 10 zona lainnya dihasilkan dari perbandingan NIR dengan Zona Lain.

Pembuatan batas antara zona telah diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR. Yang selanjutnya dilakukan pengklasifikasian NIR sesuai dengan nilai yang didapatkan dari tiap zona berdasarkan kelas-kelas tanah dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Warna pada peta yang dihasilkan mendefinisikan tinggi rendahnya nilai tanah di lokasi penelitian, semakin pekat warna yang dihasilkan maka semakin tinggi nilai tanah di zona tersebut. Berdasarkan hasil Peta Zona Nilai Tanah, nilai tertinggi berada di zona Y44 senilai Rp. 41.895.000/m². Hal ini dapat terjadi karena didukung dengan aksesibilitas yang sangat baik, berada tepat di pinggir jalan arteri primer yaitu Jalan Ir. Dr. H. Soekarno, dekat

dengan pusat pasar (CBD) yaitu Transmart Rungkut serta jenis penggunaannya yang sebagai ruko/area komersil semakin menambah tinggi nilai tanah di zona tersebut.

Untuk zona yang memiliki nilai terendah berada di zona Y1 senilai Rp. 1.032.000/m². Hal ini dikarenakan mayoritas lahan pada zona Y1 memiliki status tanah yang kurang jelas, rata-rata hanya berupa girik/petok. Sedangkan, Tanah yang memiliki sertifikat, tentu memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan yang tidak memiliki sertifikat. Hal ini dikarenakan kekuatan kepemilikan tanah lebih kuat secara hukum bagi pemilik sertifikat selain itu jauh dari permukiman/perumahan dan CBD sebagai tempat terjadinya transaksi dan penawaran yang mendukung untuk meningkatkan nilai tanah dari suatu wilayah, dan jenis penggunaan zona ini sebagai tambak. Faktor-faktor tersebut mendukung zona untuk memiliki nilai tanah yang lebih rendah dibandingkan dengan jenis penggunaan lainnya (Safitri; Budisusanto; Deviantari; Dedyono 2016)

Hasil klasifikasi NIR pada radius 1 kilometer mempunyai nilai tertinggi harga tanah senilai Rp. 4.605.000/m² yaitu pada zona Y22. Selain berada dekat dengan Wisata Mangrove, nilai tersebut dipengaruhi juga oleh kedudukan zona di pinggir jalan Kolektor Primer yaitu Jalan Wonorejo Timur yang dapat dilihat pada Peta Zona Nilai Tanah pada lampiran 3. Untuk nilai terendah terdapat pada zona Y55 senilai Rp. 1.032.000/ m², nilai ini dipengaruhi kedudukan zona yang tidak memiliki aksesibilitas yang baik karena terletak jauh dari pinggir jalan.

Hasil klasifikasi pada radius 2 kilometer mempunyai nilai tertinggi harga tanah senilai Rp. 7.455.000/m² yaitu pada zona Y25, yang dipengaruhi kedudukan zona di pinggir jalan Kolektor Primer, Jalan Wonorejo Timur dan adanya kemudahan akses untuk menuju pusat wisata mangrove. Untuk nilai terendah terdapat pada zona Y56 senilai Rp. 1.274.000/m² dipengaruhi oleh kedudukan zona yang terletak jauh dari akses jalan.

Hasil klasifikasi pada radius 3 kilometer mempunyai nilai tertinggi yaitu pada zona Y27 dengan harga tanah senilai Rp.

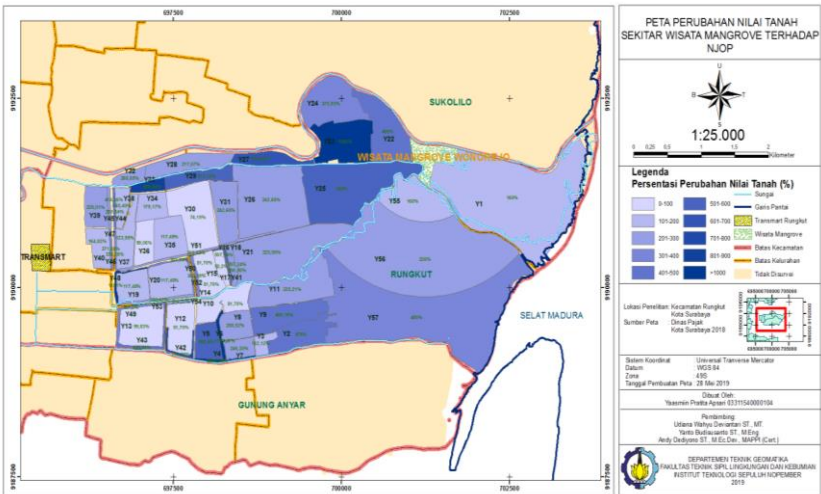
13.125.000/m², nilai tersebut sangat dipengaruhi oleh kedudukan zona yang berada di pinggir jalan Kolektor Primer yaitu Jalan Wonorejo Timur, peruntukan zona sebagai lahan komersil dan berada dekat dengan area kampus Perbanas. Untuk nilai terendah terdapat pada zona Y57 senilai Rp. 2.031.000/m² nilai tersebut dipengaruhi oleh jenis penggunaan zona sebagai zona tambak dan kedudukan zona yang sulit untuk dilalui karena keterbatasan aksesibilitas dan jauh dari jalan.

Hasil klasifikasi pada radius 4 kilometer mempunyai nilai tertinggi pada zona Y6 dengan harga tanah senilai Rp. 22.005.000/m², yang dipengaruhi kedudukan zona di pinggir jalan Kolektor Primer yaitu pada Jalan Raya Medokan Sawah, jenis penggunaan zona tersebut sebagai zona komersil yang juga menjadi faktor pendukung tingginya nilai tanah bagi zona tersebut. Untuk nilai terendah terdapat pada zona Y17 dengan nilai tanah senilai Rp. 5.625.000/m² dipengaruhi oleh jenis penggunaan zona sebagai permukiman padat penduduk yang tidak teratur dan juga dipengaruhi oleh kedudukan zona yang memiliki keterbatasan aksesibilitas jalan yang hanya dapat dilalui oleh kendaraan roda dua.

Hasil klasifikasi pada radius 5 kilometer mempunyai nilai tertinggi harga tanah senilai Rp. 41.895.000/m², yang dipengaruhi kedudukan zona di pinggir jalan Arteri Primer yaitu Jalan Ir.Dr.H. Soekarno, adanya kemudahan akses untuk menuju pusat wisata mangrove dan pusat kota serta jenis penggunaan sebagai komersil menjadi beberapa faktor yang menyebabkan tingginya nilai harga pada zona tersebut. Untuk nilai terendah terdapat pada zona Y13 senilai Rp. 6.195.000/m² dipengaruhi oleh kedudukan zona yang memiliki keterbatasan akses jalan.

4.10. Analisis Perubahan Nilai Tanah terhadap NJOP

Analisa perubahan nilai tanah dapat diketahui dengan dengan membandingkan Zona Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2018 terhadap Zona Harga pasar Tanah Tahun 2019, setelah dilakukan pengolahan terhadap data sampel yang diperoleh saat melakukan survei lapangan. Perubahan nilai tanah yang terjadi dikarenakan beberapa faktor seperti, perubahan fungsi lahan, perkembangan infrasutruktur, faktor lokasi, serta pembangunan Wisata Mangrove, dan lain sebagainya. Berikut merupakan gambar 4.6 hasil dari Peta Perubahan Nilai Tanah terhadap NJOP Tahun 2018:



Gambar 4.6 Hasil Peta Perubahan Nilai Tanah Terhadap NJOP Tahun 2018

Berdasarkan Pasal 6 ayat 1 UU No. 12 Tahun 1985, yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP tersebut ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Prosedur untuk menentukan NJOP diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor:

KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.115/PJ/2002. NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, seharusnya sesuai dengan Harga pasar (yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan harga pasar, maka harga pasar yang seharusnya dapat mewakili nilai tanah, tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tertentu. Zona tersebut merupakan zona geografis yang terdiri atas sekelompok bidang tanah yang memiliki nilai tanah sama, sehingga disebut juga Zona Nilai Tanah (ZNT). Apabila harga pasar rata-rata tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona maka dapat mengakibatkan ketidaksesuaian dalam pembentukan ZNT, dan penetapan PBB pada beberapa bidang tanah (Nathania 2017).

Sehingga perlu dilakukan perhitungan persentase perubahan nilai tanah untuk mengetahui pengaruh dari pembangunan wisata mangrove terhadap nilai tanah disekitarnya. Hasil perhitungan perubahan nilai menunjukkan bahwa Wisata Mangrove berpengaruh terhadap kenaikan Nilai NJOP. Hal tersebut dikarenakan harga pasar lebih mewakili keadaan di lapangan dengan dipengaruhi faktor-faktor penentu nilai tanah yang lebih banyak. Perubahan nilai tanah tertinggi terdapat pada zona Y23 dan perubahan nilai tanah terendah terdapat pada zona Y30 kedua zona tersebut memiliki peruntukan yang sama sebagai zona perumahan. Zona Y23 merupakan zona baru yang terletak di Jalan Wonorejo Timur dengan peruntukan lahan sebagai perumahan. Terdapat perubahan nilai tanah antara Zona ZNT dengan Zona NJOP dengan kenaikan nilai tanah sebesar 1345%, seperti pada tabel 4.12 perhitungan dibawah ini.

Tabel 4.12 Persentase Perubahan Nilai Tanah Zona 23

Zona NJOP 2018	Zona ZNT 2019	Perubahan
Rp. 5.095.000	Rp. 8.875.000	74,19%
Rp. 5.095.000		
Rp. 5.095.000		

Perubahan Nilai Tanah yang sangat tinggi ini dapat terjadi karena adanya perubahan fungsi lahan pada zona Y23 yang sebelumnya merupakan lahan tambak menjadi lahan perumahan. Perubahan fungsi lahan ini sangat wajar terjadi, mengingat setiap tahunnya pertumbuhan penduduk di setiap wilayah yang semakin meningkat. Serta adanya faktor bahwa Kecamatan Rungkut menjadi salah satu Kecamatan yang perkembangannya sangat pesat di Kota terbesar kedua Indonesia (Kusumo 2015). Sehingga banyak pengusaha dan investor yang mengembangkan usahanya terutama perumahan di sekitar area penelitian.

Untuk perubahan persentase nilai tanah terendah yaitu pada zona Y30. Zona Y30 merupakan zona baru yang terletak di Jalan Raya Wonorejo peruntukan lahan pada zona ini sebagai perumahan. Tidak ada perubahan fungsi lahan antara Zona ZNT 2019 dan Zona NJOP 2018. Dengan kenaikan untuk nilai tanah sebesar 74,19% sebagai nilai kenaikan persentase paling rendah dibandingkan dengan zona lainnya, perhitungan kenaikan seperti pada tabel 4.13 dibawah ini.

Tabel 4.13 Persentase Perubahan Nilai Tanah Zona 30

Zona NJOP 2018	Zona ZNT 2019	Perubahan
Rp. 614.000	Rp. 8.875.000	1345%
Rp. 614.000		
Rp. 614.000		

Perubahan tersebut tidak sebesar perubahan pada zona lainnya, hal ini dapat dikarenakan tidak adanya perubahan fungsi lahan antara Zona ZNT 2019 dan Zona NJOP 2018, juga tidak adanya perkembangan yang terjadi pada area sekitar zona Y30 baik berupa perbaikan akses jalan, pembangunan CBD ataupun perubahan fisik lahan yang hampir sama dengan zona lama (NJOP 2018). Sehingga, kenaikan persentase tetap terjadi dengan nilai kenaikan yang lebih sedikit dibanding zona lainnya. Selain kedua zona tersebut, zona-zona lainnya juga mengalami kenaikan persentase terhadap nilai tanahnya. Secara keseluruhan kenaikan persentase terjadi di semua zona yang terbentuk, hal tersebut menunjukkan bahwa adanya pengaruh positif antara wilayah wisata mangrove terhadap kenaikan dari Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2018. Selengkapnya dapat dilihat pada lampiran 12.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V

KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dari penelitian dan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a) Terdapat 57 Zona nilai tanah yang diklasifikasikan menurut karakteristik penggunaan lahan, meliputi 6 zona tambak, 8 zona permukiman, 22 zona perumahan dan 21 zona komersil. Rentang zona nilai tanah pada penelitian ini adalah Rp. 977.000 s/d Rp.1.086.000 sampai dengan Rp.41.000.000 s/d Rp.42.790.000. Zona dengan nilai tertinggi adalah Y44. Y44 merupakan zona komersil yang terletak disisi timur Jalan Ir. Dr. H. Soekarno. Sedangkan, zona dengan nilai tanah terendah adalah Y1, zona tersebut merupakan zona tambak yang berada di Jalan Medokan Ayu Tambak.
- b) Perubahan nilai tanah di wilayah sekitar Wisata Mangrove mengalami kenaikan yang signifikan yakni: kenaikan tertinggi pada zona Y23 wilayah perumahan sebesar 1345%, dan kenaikan terendah pada zona Y30 wilayah perumahan sebesar 74,19%,. Perubahan nilai yang terjadi dapat dikarenakan beberapa faktor seperti, perubahan fungsi lahan, perkembangan infrasutruktur, pemanfaatan tata ruang serta pembangunan Wisata Mangrove.
- c) Dari hasil analisa spasial pada Peta ZNT dan Peta Perubahan Nilai Tanah diketahui terdapat hubungan antara pengembangan wilayah (Wisata Mangrove) dengan meningkatnya nilai tanah disekitar wilayah tersebut. Hal ini ditunjukkan dengan adanya kenaikan persentase nilai tanah terhadap Nilai Jual Objek Pajak diseluruh zona yang terbentuk pada lokasi penelitian.

5.2. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Penelitian selanjutnya diharapkan lebih menjangkau lebih luas untuk area-area pengembangan di wilayah sekitar wisata mangrove, sehingga dapat terlihat lebih detail pengaruhnya terhadap nilai tanah disekitarnya.
- b) Saat melakukan proses deliniasi dan pembuatan zona-zona sebaiknya memenuhi semua kriteria yang telah ditentukan dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, agar dapat menghasilkan zona yang lebih akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian, Sutawijaya. 2000. “Ekonomi Pembangunan Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb Di Kota Semarang.” *Ekonomi Pembangunan*: 65–78.
- Ambarita, Saul, Sawitri Subiyanto, and Darmo Yuwono. 2016. “Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) DAN Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang).” 5(April).
- Anastasia, Njo. 1991. “Penilaian Properti Di Surabaya Pada Perumahan Pakuwon Indah , Graha Famili , Dan Citraraya (Studi Kasus Pada ERA Tjandra II).” *Universitas Kristen Petra* (Mei): 63–67.
- Astuti, Anastasia. 2014. “Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah (Studi Kasus : Kecamatan Banyumanik Kota Semarang).” *Analisis pengaruh perubahan nilai jual tanah terhadap zona nilai tanah*: II1-II21.
- Awaluddin. 2015. “Kajian Perubahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Terhadap Pertumbuhan Industri Berbasis Geospasial (Studi Kasus : Kabupaten Gresik).” *Jurnal Geodesi Undip Agustus 2015* 4: 46–57.
- Budiyono, A Nugroho. 2012. “Prediksi Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah Pada Zona Nilai Tanah (ZNT) Dengan Menggunakan Metode Linier Dan Non Linier Pada Kecamatan Rungkut.” : 1.
- Deborah, B. 1996. “Agricultural Location Theory: Von Thunen Contribution to Economic Geography.”
- Fahirah, F. 2011. “Identifikasi Variabel Penilaian Properti Perumahan Berdasarkan Persepsi Penghuni Perumahan.” *SMARTek*.
- Hasanardhi. 2018. Tempat Wisata Surabaya Yang Wajib Dikunjungi, <URL: <https://liburanesia.com/tempat-wisata->

- di-surabaya/>. Dikunjungi pada tanggal 11 Juli 2019 jam 23.03.
- Hidayat, Arief. 2012. “Analisis Pengembangan Kawasan Pesisir Berbasis Mitigasi Sea Level Rise (Kenaikan Muka Air Laut) Studi Kasus Kawasan Kota Lama Makassar.” *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia* 1(1): 87–100.
- Joesidawati, Marita Ika. 2016. “Penilaian Kerentanan Pantai Di Wilayah Pesisir Kabupaten Tuban Terhadap Ancaman Kerusakan.” *Jurnal Kelautan: Indonesian Journal of Marine Science and Technology* 9(2): 188. <http://journal.trunojoyo.ac.id/jurnalkelautan/article/view/1667>.
- Kahar, Sutomo, and Sawitri Subiyanto. 2016. “Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Pendekatan Penilaian Massal Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah Khususnya PBB Dan BPHTB.” 5: 122–31.
- Kay, Robert, and Jacqueline Alder. 1999. *Coastal Planning and Management, Second Edition*.
- Kementerian Lingkungan Hidup. 2011. “Paper Tentang Tanah Dan Nilai Tanah.” : 1–21.
- Kusumo; 2015. “Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang.” 7: 109–19.
- Manaf, Murshal. 2007. “Analisis Pemanfaatan Ruang Di Wilayah Pesisir Kecamatan Bontoharu Kabupaten Kepulauan Salayar.” : 10–21.
- Menteri Keuangan RI. (2000). Keputusan Dirjen Pajak No.KEP-533/PJ./2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak.
- Menteri Keuangan RI. (2006). Keputusan Dirjen Pajak No. SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan /Penyempurnaan ZNT/NIR.

- Nathania. 2017. "Analisis Perubahan Lahan Dan Zona Nilai Tanah Kecamatan Ungaran Timur Akibat Pembangunan Jalan Tol Semarang - Solo (Tahun 2008 – 2017)." 6: 433–42.
- Prameswari, Erlenda. 2016. "Analisa Perubahan Nilai Tanah Disekitar Lokasi Pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimereng (Studi Kasus : Kecamatan Manyar Dan Bungah, Kabupaten Gresik)." 00: 21–106.
- Safitri; Budisusanto; Deviantari; Dedyono. 2016. "Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Nilai Tanah Di Daerah Sekitarnya." *Jurnal Teknik POMITS* 2(1): 1–5.
- Setiawan, Sudarsono. 2015. "Kajian Perubahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Terhadap Pertumbuhan Industri Berbasis Geospasial (Studi Kasus : Kabupaten Gresik)."

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LAMPIRAN

Lampiran 1 Peta Deliniasi Zona

Lampiran 2 Peta Pesebaran Titik Sampel

Lampiran 3 Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Rungkut

Lampiran 4 Peta Perubahan Nilai Tanah Terhadap NJOP 2018

Lampiran 5 Foto Pengambilan Data Informasi Harga Tanah

Nomor Sampel	Foto	Keterangan
ID75		<ul style="list-style-type: none"> - Zona Y38 - Rumah Tinggal - Jalan Baruk Tengah IX - Pemilik (Ibu Tjen) - LB : 120 m² - LT : 180 m² - Koordinat (x,y) (696666,08; 9190992,061)
ID164		<ul style="list-style-type: none"> - Zona Y19 - Ruko - Jalan Pandugo - Pemilik (Bapak Ardian) - LB : 180 m² - LT : 100 m² - Koordinat (x,y) (696733,156; 9190186,019)
ID4		<ul style="list-style-type: none"> - Zona Y27 - Tanah Kosong - Jalan Wonorejo Timur - Pemilik (Bapak Yasno) - LB : - - LT : 320 m² - Koordinat (x,y) (699047,483; 9191794,478)
ID165		<ul style="list-style-type: none"> - Zona Y43 - Rumah Tinggal - Jalan Rungkut Madya - Pemilik (Bapak Bowo) - LB : 450 m² - LT : 490 m² - Koordinat (x,y) (697114,531; 9189188,076)

Lampiran 5 Lanjutan

Nomor Zona	Foto	Keterangan
Y233		<ul style="list-style-type: none"> - Zona Y55 - Tambak - Jalan Medayu Tambak - Pemilik - LB : - - LT : 144 m² - Koordinat (x,y) (701205,995; 9191009,22)
Y187		<ul style="list-style-type: none"> - Zona Y46 - Ruko - Jalan Dr. Ir. H. Soekarno - Broker (Bapak Robby) - LB : 90 m² - LT : 135 m² - Koordinat (x,y) (696582,408; 9190721,617)
Y85		<ul style="list-style-type: none"> - Zona Y34 - Rumah Tinggal - Jalan Wonorejo Permai - Broker (Bapak Afuk) - LB : 144 m² - LT : 289 m² - Koordinat (x,y) (698075,876; 9190951,075)
Y31		<ul style="list-style-type: none"> - Zona 14 - Tanah Kosong - Jalan Medokan Asri Utara - Broker (Ibu Citra) - LT : 325 m² - Koordinat (x,y) (698122,018; 9189979,783)

Lampiran 6 Tabulasi Data Perhitungan Nilai Bumi

Zona	No. Data	Nilai Transaksi /Penawaran (Rp)	RCN Bangunan	Indikasi Nilai Bangunan (Rp/m ²)	Indikasi Nilai Bumi (Rp/m ²)
Y1	ID 233	150.000.000	-	-	1.041.667
	ID 230	60.000.000	-	-	833.333
	ID 239	80.000.000	-	-	1.142.857
Y2	ID 135	2.500.000.000	-	-	11.111.111
	ID 136	850.000.000	2.440.000	136.640.000	8.917.000
	ID 137	675.000.000	2.440.000	163.968.000	8.517.200
Y3	ID 235	1.500.000.000	2.440.000	175.680.00	11.036.000
	ID 236	1.500.000.000	2.440.000	136.640.000	11.361.333
	ID 238	1.500.000.000	2.440.000	195.200.000	10.873.333
Y4	ID 122	5.000.000.000	3.180.000	601.020.000	29.326.533
	ID 165	12.500.000.000	2.440.000	988.200.000	23.493.469
	ID 91	59.400.000.000	-	-	20.000.000
Y5	ID 62	850.000.000	2.440.000	102.480.000	7.475.200
	ID 72	2.000.000.000	-	-	7.604.563
	ID107	3.000.000.000	2.440.000	634.400.000	7.616.000
Y7	ID 126	1.300.000.000	2.440.000	195.200.000	9.206.667
	ID128	1.300.000.000	2.440.000	156.160.000	9.612.101
	ID129	1.500.000.000	2.440.000	253.760.000	8.901.714
Y8	ID132	750.000.000	2.440.000	87.840.000	9.196.667
	ID133	700.000.000	2.440.000	126.880.000	7.960.000
	ID 62	850.000.000	2.440.000	102.480.000	7.475.200
Y9	ID 63	1.200.000.000	2.440.000	351.360.000	8.486.400
	ID 65	885.000.000	2.440.000	107.360.000	7.069.455
	ID 66	500.000.000	2.440.000	87.840.000	8.243.200
Y10	ID 69	850.000.000	2.440.000	117.120.000	7.185.098
	ID 71	800.000.000	2.440.000	146.400.000	8.170.000
	ID 72	2.000.000.000	-	-	7.604.563
Y11	ID 64	750.000.000	2.440.000	156.160.000	5.655.619
	ID 67	900.000.000	-	-	4.500.000
	ID 68	850.000.000	2.440.000	226.432.000	4.871.625
Y12	ID 107	3.300.000.000	2.440.000	634.400.000	7.616.000
	ID 112	3.500.000.000	2.440.000	405.040.000	7.197.581
	ID113	1.800.000.000	-	-	7.659.574

Lampiran 6 Lanjutan

Zona	No. Data	Nilai Transaksi /Penawaran	RCN Bangunan	Indikasi Nilai Bangunan (Rp/m ²)	Indikasi Nilai Bumi (Rp/m ²)
Y13	ID 115	1.500.000.000	3.920.000	501.760.000	4.991.200
	ID 117	1.700.000.000	2.440.000	351.360.000	6.743.200
	ID 121	2.700.000.000	2.440.000	204.960.000	7.316.833
Y14	ID 27	2.500.000.000	-	-	7.692.308
	ID 31	2.400.000.000	-	-	7.384.615
	ID 33	2.000.000.000	2.440.000	62.952.000	7.537.152
Y15	ID 56	850.000.000	2.440.000	244.000.000	7.214.286
	ID 57	1.500.000.000	-	-	7.500.000
	ID 58	1.400.000.000	-	-	6.666.667
Y19	ID 164	1.500.000.000	3.180.000	457.920.000	10.420.800
	ID 52	1.900.000.000	2.440.000	324.520.000	7.877.400
	ID 104	2.000.000.000	2.440.000	351.360.000	8.243.200
Y20	ID 53	3.000.000.000	3.920.000	705.600.000	9.177.600
	ID 103	2.700.000.000	2.440.000	585.600.000	9.397.333
	ID 104	2.000.000.000	2.440.000	351.360.000	8.243.200
Y21	ID 15	850.000.000	2.440.000	273.280.000	5.767.200
	ID 18	650.000.000	2.440.000	195.200.000	4.548.000
	ID 25	550.000.000	3.920.000	183.456.000	5.639.138
Y22	ID 7	1.200.000.000	3.920.000	411.600.000	7.508.571
	ID 151	1.200.000.000	3.920.000	344.960.000	5.029.647
	ID 152	1.000.000.000	3.920.000	439.040.000	6.232.889
Y23	ID 140	2.790.000.000	3.920.000	627.200.000	10.299.048
	ID 142	2.700.000.000	3.920.000	583.296.000	10.583.520
	ID 152	1.000.000.000	3.920.000	206.976.000	8.811.378
Y24	ID 144	825.000.000	3.920.000	105.840.000	7.902.857
	ID 145	1.800.000.000	3.920.000	564.480.000	10.296.000
	ID 148	1.850.000.000	3.920.000	470.400.000	7.664.444
Y25	ID 231	155.000.000	-	-	1.722.222
	ID 234	225.000.000	-	-	3.125.000
	ID 21	625.000.000	3.920.000	282.240.000	3.427.600
Y26	ID 9	1.500.000.000	3.920.000	439.040.000	6.801.026
	ID 12	1.000.000.000	3.920.000	329.280.000	8.384.000
	ID 19	625.000.000	2.440.000	87.840.000	7.899.412

Zona	No. Data	Nilai Transaksi /Penawaran	RCN Bangunan	Indikasi Nilai BGN (Rp/m ²)	Indikasi Nilai Bumi (Rp/m ²)
Y27	ID 4	3.380.000.000	-	-	10.562.500
	ID 5	450.000.000	3.920.000	64.680.000	12.041.250
	ID 11	1.100.000.000	3.920.000	141.200.000	12.534.379
Y28	ID 154	2.100.000.000	3.920.000	266.560.000	17.641.333
	ID 157	4.000.000.000	3.920.000	878.080.000	15.609.600
	ID 158	3.750.000.000	3.920.000	940.800.000	15.606.667
Y29	ID 38	4.025.000.000	-	-	11.500.000
	ID 82	3.200.000.000	2.440.000	105.408.000	10.707.931
	ID83	5.100.000.000	6.090.000	1.278.900.000	11.579.091
Y30	ID 79	1.800.000.000	3.920.000	305.760.000	10.673.143
	ID 81	2.900.000.000	3.920.000	470.400.000	9.417.054
	ID 82	3.500.000.000	3.920.000	717.360.000	8.890.224
Y31	ID 40	1.400.000.000	2.440.000	239.120.000	8.292.000
	ID 41	1.400.000.000	2.440.000	170.800.000	8.780.000
	ID 84	2.100.000.000	2.440.000	351.360.000	9.155.183
Y32	ID 74	6.500.000.000	3.920.000	846.720.000	18.844.267
	ID 155	2.600.000.000	3.920.000	313.600.000	19.053.333
	ID 156	3.000.000.000	3.920.000	356.720.000	18.356.111
Y33	ID 36	3.800.000.000	3.180.000	190.800.000	18.046.000
	ID 155	2.600.000.000	3.920.000	313.600.000	19.053.333
	ID 156	3.000.000.000	3.920.000	356.720.000	18.356.111
Y34	ID 90	1.200.000.000	2.440.000	118.584.000	15.448.800
	ID 83	5.100.000.000	6.090.000	1.278.900.000	11.579.091
	ID 85	3.200.000.000	2.440.000	105.408.000	10.707.931
Y35	ID 46	1.600.000.000	2.440.000	307.440.000	8.617.067
	ID 99	1.000.000.000	2.440.000	109.312.000	8.906.880
	ID 100	1.000.000.000	2.440.000	165.920.000	9.267.556
Y36	ID 96	1.800.000.000	3.920.000	470.400.000	8.206.407
	ID 98	1.950.000.000	3.920.000	740.880.000	10.076.000
	ID 50	1.600.000.000	2.440.000	281.820.000	7.323.222
Y37	ID 95	1.440.000.000	-	-	8.000.000
	ID 162	1.300.000.000	2.440.000	175.680.000	10.410.370
	ID 85	3.200.000.000	2.440.000	105.408.000	10.707.931

Lampiran 6 Lanjutan

Zona	No. Data	Nilai Transaksi /Penawaran	RCN Bangunan	Indikasi Nilai BGN (Rp/m ²)	Indikasi Nilai Bumi (Rp/m ²)
Y38	ID 75	2.100.000.000	2.440.000	131.760.000	10.934.667
	ID 77	2.160.000.000	-	-	12.000.000
	ID 78	2.900.000.000	2.440.000	395.280.000	12.523.600
Y39	ID 189	1.800.000.000	2.440.000	128.100.000	17.598.947
	ID 190	4.250.000.000	3.920.000	901.600.000	16.742.000
	ID 195	1.900.000.000	2.440.000	65.880.000	16.673.818
Y40	ID197	1.500.000.000	2.440.000	146.400.000	13.812.245
	ID 198	1.500.000.000	2.440.000	146.400.000	13.812.245
	ID 200	1.000.000.000	2.440.000	85.400.000	10.888.095
Y41	ID 26	650.000.000	2.440.000	50.361.600	23.241.798
	ID 15	850.000.000	2.440.000	273.380.000	5.767.200
	ID 25	550.000.000	3.920.000	183.456.000	5.639.138
Y42	ID 122	5.000.000.000	3.180.000	601.020.000	29.326.533
	ID 124	6.000.000.000	3.180.000	772.740.000	31.680.364
	ID 125	3.500.000.000	3.180.000	160.272.000	33.397.280
Y43	ID 165	12.500.000.000	2.440.000	988.200.000	23.493.469
	ID 122	5.000.000.000	3.180.000	601.020.000	29.326.533
	ID 124	6.000.000.000	3.180.000	772.740.000	31.680.364
Y44	ID 160	6.900.000.000	6.090.000	2.436.000.000	42.514.286
	ID 187	6.200.000.000	3.180.000	257.580.000	44.017.926
	ID 188	5.500.000.000	3.180.000	1.030.320.000	44.696.800
Y46	ID 187	6.200.000.000	3.180.000	257.580.000	44.017.926
	ID 188	5.500.000.000	3.180.000	1.030.320.000	44.696.800
	ID 202	27.000.000.000	3.180.000	2.003.400.000	27.774.000
Y48	ID 91	59.400.000.000	-	-	20.000.000
	ID 163	9.500.000.000	2.440.000	341.600.000	20.352.000
	ID 165	12.500.000.000	2.440.000	988.200.000	23.493.469
Y51	ID 22	2.100.000.000	3.180.000	190.800.000	12.728.000
	ID 24	3.500.000.000	3.180.000	858.600.000	13.207.000
	ID 92	1.750.000.000	2.440.000	312.320.000	11.980.667
Y53	ID 101	7.000.000.000	3.180.000	858.600.000	12.794.583
	ID 24	3.500.000.000	3.180.000	858.600.000	13.207.000
	ID 92	1.750.000.000	2.440.000	312.320.000	11.980.667

Lampiran 6 Lanjutan

Zona	No. Data	Nilai Transaksi /Penawaran	RCN Bangunan	Indikasi Nilai BGN (Rp/m ²)	Indikasi Nilai Bumi (Rp/m ²)
Y55	ID 233	150.000.000	-	-	1.041.667
	ID 230	60.000.000	-	-	833.333
	ID 239	80.000.000	-	-	1.142.857
Y56	ID 230	60.000.000	-	-	833.333
	ID239	80.000.000	-	-	1.142.857
	ID 240	309.400.000	-	-	1.700.000
Y57	ID 232	600.000.000	-	-	3.030.303
	ID 239	80.000.000	-	-	1.142.857
	ID 240	309.400.000	-	-	1.700.000

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Lampiran 7 Tabulasi Indikasi Harga pasar Tanah

KODE TITIK	KODE ZONA	INDIKASI NILAI/BUND (Rp/ha)	PENYESUAIAN DATA (%)										INDIKASI NILAI PASAR TANAH (Rp)		
			SUMBER DATA	JENIS DATA	JENIS PENGGUNAAN	LUAS TANAH	KONTUR	BENTUK	KEDIDIKAN TANAH	WAKTU	STATUS TANAH	JUNTAH PENYESUAIAN %		ABSOLUT %	
ID135		11.111.111	-2%	-10%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	20%	Rp 8.888.889
ID136	Y2	8.917.000	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-14%	14%	Rp 7.668.620
ID137		8.517.200	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	7%	Rp 7.920.996
ID235		11.036.000	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-14%	14%	Rp 9.490.960
ID236	Y3	11.361.333	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 10.338.813
ID238		10.873.333	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 9.894.733
ID126		9.206.667	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-14%	14%	Rp 7.917.733
ID128	Y7	9.612.101	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-14%	14%	Rp 8.266.407
ID129		8.901.714	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	7%	Rp 8.278.594
ID132		9.196.667	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	10%	Rp 8.277.000
ID133	Y8	7.960.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Rp 7.960.000
ID62		7.475.200	0%	-5%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	2%	Rp 7.325.696
ID63		8.486.400	-2%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	7%	Rp 7.892.352
ID65	Y9	7.066.455	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	Rp 6.715.982
ID66		8.245.200	0%	-5%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 7.501.312
ID69		7.185.098	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	10%	Rp 6.466.588
ID71	Y10	8.170.000	0%	-5%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 7.454.700
ID72		7.604.563	0%	-5%	2%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	2%	Rp 7.452.471
ID64		5.655.619	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-14%	14%	Rp 4.865.832
ID67	Y11	4.500.000	0%	-5%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%	1%	Rp 4.455.000
ID68		4.871.625	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	Rp 4.628.044
ID107		7.616.000	-2%	-10%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-12%	12%	Rp 6.702.080
ID112	Y 12	7.197.581	0%	-5%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	Rp 6.837.702
ID113		7.659.574	0%	-5%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	Rp 7.812.766
ID115		4.991.200	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%	6%	Rp 5.290.672
ID117	Y13	6.743.200	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-14%	14%	Rp 5.799.152

Lampiran 7 Lanjutan

ID121		7.316.833	-2%	-10%	0%	2%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-8%	8%	Rp 6.731.486
ID27		7.692.308	0%	-5%	2%	2%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	3%	Rp 7.461.538
ID31	Y14	7.384.615	-2%	-10%	2%	2%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-6%	6%	Rp 6.941.538
ID33		7.537.152	-2%	-10%	0%	1%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 6.858.808
ID56		7.214.286	0%	-5%	0%	-2%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 6.565.000
ID57	Y15	7.500.000	-2%	-10%	2%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-12%	12%	Rp 6.600.000
ID58		6.666.667	0%	-5%	2%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	Rp 6.333.333
ID64		10.420.800	0%	-5%	-10%	-2%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	Rp 9.899.760
ID52	Y19	7.877.400	-2%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	7%	Rp 7.325.982
ID104		8.243.200	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Rp 8.243.200
ID53		9.177.600	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%	4%	Rp 8.810.486
ID103	Y20	9.397.333	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-16%	16%	Rp 7.893.760
ID104		8.243.200	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	Rp 8.325.652
ID15		5.767.200	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	3%	Rp 5.594.184
ID18	Y21	4.548.000	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	Rp 4.320.600
ID25		5.639.138	0%	-5%	0%	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-6%	6%	Rp 5.300.790
ID7		7.508.571	-2%	-10%	-20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-32%	32%	Rp 5.105.829
ID151	Y22	5.029.647	-2%	-10%	-20%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-30%	30%	Rp 3.520.753
ID152		6.232.889	-2%	-10%	-20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-27%	27%	Rp 4.550.009
ID140		10.299.048	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 9.372.133
ID142	Y23	10.583.520	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 9.631.003
ID152		8.811.378	-2%	-10%	0%	1%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-8%	8%	Rp 8.106.468
ID144		7.902.857	-2%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-9%	9%	Rp 7.191.600
ID145	Y24	10.296.000	-2%	-20%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-24%	24%	Rp 7.842.960
ID148		7.664.444	-2%	-10%	0%	1%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-13%	13%	Rp 6.668.067
ID231		1.722.222	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	20%	Rp 2.066.667
ID234	Y25	3.125.000	0%	-5%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	7%	Rp 2.906.250
ID21		3.427.600	0%	-5%	-13%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	20%	Rp 2.742.080
ID9		6.801.026	0%	-5%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	2%	Rp 6.665.005
ID12	Y26	8.384.000	0%	-5%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-8%	8%	Rp 7.713.280
ID19		7.899.412	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	Rp 7.504.441

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Lampiran 8 Tabulasi Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)
Setiap Zona

Zona	No. Data	Indikasi Harga pasar Tanah (Rp/m ²)	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) (Rp/m ²)
Y2	ID 135	8.888.889	8.159.502
	ID 136	7.668.620	
	ID 137	7.920.996	
Y3	ID 235	9.490.960	9.908.169
	ID 236	10.338.813	
	ID 238	9.894.733	
Y7	ID 126	7.917.733	8.154.245
	ID 128	8.266.407	
	ID 129	8.278.594	
Y8	ID 132	8.277.000	7.854.232
	ID 133	7.960.000	
	ID 62	7.325.696	
Y9	ID 63	7.892.352	7.369.882
	ID 65	6.715.982	
	ID 66	7.501.312	
Y10	ID 69	6.466.588	7.117.920
	ID 71	7.434.700	
	ID 72	7452.471	
Y11	ID 64	4.863.832	4.648.959
	ID 67	4.455.000	
	ID 68	4.628.044	
Y12	ID 107	6.702.080	7.117.516
	ID 112	6.837.702	
	ID 113	7.812.766	
Y13	ID 115	5.290.672	5.940.437
	ID 117	5.799.152	
	ID 121	6.731.486	
Y14	ID 27	7.461.538	7.087.295
	ID 31	6.941.538	
	ID 33	6.858.808	
Y15	ID 56	6.565.000	6.499.444
	ID 57	6.600.000	
	ID 58	6.333.333	

Lampiran 8 Lanjutan

Zona	No. Data	Indikasi Harga pasar Tanah (Rp/m ²)	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) (Rp/m ²)
Y19	ID 164	9.899.760	8.489.647
	ID 52	7.325.982	
	ID 104	8.243.200	
Y20	ID 53	8.810.496	8.343.296
	ID 103	7.893.760	
	ID 104	8.325.632	
Y21	ID 15	5.594.184	5.071.858
	ID 18	4.320.600	
	ID 25	5.300.790	
Y22	ID 7	5.105.829	4.392.197
	ID 151	3.250.753	
	ID 152	4.550.009	
Y23	ID 140	9.372.133	9.036.535
	ID 142	9.631.003	
	ID 152	8.106.468	
Y24	ID 144	7.191.600	7.228.209
	ID 145	7.824.960	
	ID 148	6.668.067	
Y25	ID 231	2.066.667	2.571.666
	ID 234	2.906.250	
	ID 21	2.742.080	
Y26	ID 9	6.665.005	7.294.242
	ID 12	7.713.280	
	ID 19	7.504.441	
Y27	ID 4	12.675.000	12.818.251
	ID 5	13.245.375	
	ID 11	12.534.379	
Y28	ID 154	16.239.040	15.610.298
	ID 157	14.829.120	
	ID 158	15.762.733	
Y29	ID 38	10.925.000	9.837.628
	ID 82	9.208.820	
	ID 83	9.379.064	

Lampiran 8 Lanjutan

Zona	No. Data	Indikasi Harga pasar Tanah (Rp/m ²)	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) (Rp/m ²)
Y30	ID 79	9.178.903	8.666.842
	ID 81	8.287.008	
	ID 82	8.534.615	
Y31	ID 40	7.131.120	7.518.459
	ID 41	7.550.800	
	ID 84	7.873.458	
Y32	ID 74	19.221.152	18.627.469
	ID 155	18.672.167	
	ID 156	17.988.989	
Y33	ID 36	19.128.760	18.596.672
	ID 155	18.672.267	
	ID 156	17.988.989	
Y34	ID 90	10.814.160	10.186.651
	ID 83	10.536.973	
	ID 85	9.208.820	
Y35	ID 46	8.100.043	8.334.089
	ID 99	8.283.398	
	ID 100	8.618.827	
Y36	ID 96	7.058.370	7.309.922
	ID 98	8.060.800	
	ID 50	6.810.597	
Y37	ID 95	8.640.000	9.388.997
	ID 162	9.889.852	
	ID 85	9.637.138	
Y38	ID 75	10.169.240	11.152.063
	ID 77	11.640.000	
	ID 78	11.646.948	
Y39	ID 189	14.959.105	14.844.603
	ID 190	15.235.220	
	ID 195	14.339.484	
Y40	ID 197	12.845.338	11.938.901
	ID 198	12.845.338	
	ID 200	10.125.929	

Lampiran 8 Lanjutan

Zona	No. Data	Indikasi Harga pasar Tanah (Rp/m ²)	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) (Rp/m ²)
Y41	ID 26	5.810.450	5.587.272
	ID 15	5.594.184	
	ID 25	5.357.182	
Y42	ID 122	28.740.003	30.170.752
	ID 124	31.046.756	
	ID 125	30.725.498	
Y43	ID 165	28.427.098	30.218.044
	ID 122	29.913.064	
	ID 124	32.313.971	
Y44	ID 160	43.364.571	41.802.907
	ID 187	41.817.030	
	ID 188	40.227.120	
Y46	ID 187	39.616.133	38.649.818
	ID 188	40.227.120	
	ID 202	36.106.200	
Y48	ID 91	24.000.000	23.559.906
	ID 163	21.776.640	
	ID 165	24.903.078	
Y51	ID 22	12.091.600	12.450.007
	ID 24	12.678.720	
	ID 92	12.579.700	
Y53	ID 101	14.074.042	13.110.821
	ID 24	12.678.720	
	ID 92	12.579.700	
Y55	ID 233	1.000.000	1.038.889
	ID 230	916.667	
	ID 239	1.200.000	
Y56	ID 230	916.667	1.255.222
	ID 239	1.200.000	
	ID 240	1.649.000	
Y57	ID 232	3.333.333	2.045.635
	ID 239	1.188.571	
	ID 240	1.615.000	

Lampiran 8 Lanjutan

Zona	No. Data	Indikasi Harga pasar Tanah (Rp/m ²)	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) (Rp/m ²)
Y1	ID 233	1.000.000	1.035.079
	ID 230	916.667	
	ID 239	1.188.571	
Y4	ID 122	24.047.757	24.003.699
	ID 165	23.963.339	
	ID 91	24.000.000	
Y5	ID 62	6.877.184	6.883.760
	ID 72	7.224.335	
	ID 107	6.549.760	

Lampiran 9 Tabulasi Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)
dari NIR Zona Lain

Zona	Zona Pembanding	(NIR) (Rp/m ²)	Penyesuaian Data (%)			Nilai Tanah Setelah Penyesuaian (Rp/m ²)	(NIR) (Rp/m ²)
			Jenis Penggunaan	Kedudukan Tanah	Jumlah		
Y6	Y4	24.003.669	0%	-10%	-10%	21.603.302	22.299.088
	Y42	30.170.752	0%	-30%	-30%	21.119.526	
	Y43	30.218.044	0%	-20%	-20%	24.174.435	
Y16	Y15	6.499.444	25%	25%	50%	9.749.166	10.747.379
	Y51	12.036.593	0%	-10%	-10%	10.832.934	
	Y52	14.575.048	0%	-20%	-20%	11.660.038	
Y17	Y14	7.087.295	-5%	-10%	-15%	6.024.201	5.819.929
	Y15	6.499.444	-5%	-10%	-15%	5.524.527	
	Y16	10.747.379	-20%	-25%	-45%	5.911.058	
Y18	Y16	10.747.379	0%	10%	10%	11.822.117	11.063.478
	Y17	5.819.929	20%	30%	50%	8.729.894	
	Y51	12.036.593	0%	5%	5%	12.638.423	
Y45	Y39	14.844.603	30%	20%	50%	22.266.905	31.558.119
	Y44	41.802.907	0%	-10%	-10%	37.622.616	
	Y46	38.649.818	0%	-10%	-10%	34.784.836	
Y47	Y44	41.802.907	0%	-10%	-10%	37.622.616	35.299.354
	Y45	31.558.119	0%	-5%	0%	31.558.119	
	Y46	38.649.818	0%	-5%	-5%	36.717.327	
Y49	Y42	30.170.752	0%	-10%	-10%	27.153.677	26.755.271
	Y43	30.218.044	0%	-10%	-10%	27.196.240	
	Y48	23.559.906	0%	10%	10%	25.915.897	
Y50	Y48	23.559.906	-5%	-20%	-25%	17.669.930	15.529.819
	Y51	12.036.593	0%	15%	15%	13.842.082	
	Y53	13.110.821	0%	15%	15%	15.077.444	
Y52	Y50	15.348.768	0%	0%	0%	15.348.768	14.756.098
	Y51	12.036.593	5%	10%	15%	13.842.082	
	Y53	13.110.821	5%	10%	15%	15.077.444	
Y54	Y43	30.218.044	0%	-50%	-50%	15.109.022	13.865.826
	Y49	26.755.271	0%	-50%	-50%	13.377.636	
	Y53	13.110.821	0%	0%	0%	13.110.821	

Lampiran 10 Tabulasi Klasifikasi NIR berdasarkan Harga Pasar

Zona	NIR (Rp/m ²)	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN		
		Kelas Tanah	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Rp/m ²)
Y1	1.035.079	A065	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
Y2	8.159.502	A041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
Y3	9.908.169	A039	9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
Y4	24.003.699	A025	23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
Y5	6.883.760	A043	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
Y6	22.299.088	A027	21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
Y7	8.154.245	A041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
Y8	7.854.232	A041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
Y9	7.369.882	A042	7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
Y10	7.117.920	A043	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
Y11	4.648.959	A047	4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
Y12	7.117.516	A043	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
Y13	5.940.437	A044	5.900.000 s/d 6.490.000	6.195.000
Y14	7.087.295	A043	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
Y15	6.499.444	A043	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
Y16	10.747.379	A038	10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
Y17	5.819.929	A045	5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000
Y18	11.063.478	A037	10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
Y19	8.489.647	A041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
Y20	8.343.296	A041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
Y21	5.071.858	A046	4.840.000 s/d 5.350.000	5.095.000
Y22	4.392.197	A047	4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
Y23	9.036.535	A040	8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000
Y24	7.228.209	A042	7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
Y25	2.571.666	A055	2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000
Y26	7.294.242	A042	7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
Y27	12.818.251	A035	12.650.000 s/d 13.600.000	13.125.000
Y28	15.610.298	A032	15.620.000 s/d 16.690.000	16.155.000
Y29	9.837.628	A039	9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
Y30	8.666.842	A040	8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000

Lampiran 10 Lanjutan

Zona	NIR (Rp/m ²)	PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 150/PMK.03/2010 TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN		
		Kelas Tanah	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Rp/m ²)
Y31	7.518.459	A042	7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
Y32	18.627.469	A030	17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
Y33	18.596.672	A030	17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
Y34	10.186.651	A038	10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
Y35	8.334.089	A041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
Y36	7.309.922	A042	7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
Y37	9.388.997	A039	9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
Y38	11.152.063	A037	10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
Y39	14.844.603	A033	14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
Y40	11.938.901	A036	11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
Y41	5.587.272	A045	5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000
Y42	30.170.752	A021	29.590.000 s/d 31.100.000	30.345.000
Y43	30.218.044	A021	29.590.000 s/d 31.100.000	30.345.000
Y44	41.802.907	A014	41.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
Y45	31.558.119	A020	31.100.000 s/d 32.650.000	31.875.000
Y46	38.649.818	A016	37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
Y47	35.299.354	A018	34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000
Y48	23.559.906	A026	22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
Y49	26.755.271	A023	26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
Y50	15.529.819	A033	14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
Y51	12.450.007	A036	11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
Y52	14.756.098	A033	14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
Y53	13.110.821	A035	13.600.000 s/d 14.590.000	13.125.000
Y54	13.865.826	A035	13.600.000 s/d 14.590.000	14.095.000
Y55	1.038.889	A065	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
Y56	1.255.222	A063	1.207.000 s/d 1.341.000	1.274.000
Y57	2.045.635	A058	1.934.000 s/d 2.091.000	2.013.000

Lampiran 11 Tabulasi Klasifikasi NJOP

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Klas	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Rp/m ²)
001	67,390,000.00 s/d 69,700,000.00	001	68,545,000.00
002	65,120,000.00 s/d 67,390,000.00	002	66,255,000.00
003	62,890,000.00 s/d 65,120,000.00	003	64,000,000.00
004	60,700,000.00 s/d 62,890,000.00	004	61,795,000.00
005	58,550,000.00 s/d 60,700,000.00	005	59,625,000.00
006	56,440,000.00 s/d 58,550,000.00	006	57,495,000.00
007	54,370,000.00 s/d 56,440,000.00	007	55,405,000.00
008	52,340,000.00 s/d 54,370,000.00	008	53,355,000.00
009	50,350,000.00 s/d 52,340,000.00	009	51,345,000.00
010	48,400,000.00 s/d 50,350,000.00	010	49,375,000.00
011	46,490,000.00 s/d 48,400,000.00	011	47,445,000.00
012	44,620,000.00 s/d 46,490,000.00	012	45,555,000.00
013	42,790,000.00 s/d 44,620,000.00	013	43,705,000.00
014	41,000,000.00 s/d 42,790,000.00	014	41,895,000.00
015	39,250,000.00 s/d 41,000,000.00	015	40,125,000.00
016	37,540,000.00 s/d 39,250,000.00	016	38,395,000.00
017	35,870,000.00 s/d 37,540,000.00	017	36,705,000.00
018	34,240,000.00 s/d 35,870,000.00	018	35,055,000.00
019	32,650,000.00 s/d 34,240,000.00	019	33,445,000.00
020	31,100,000.00 s/d 32,650,000.00	020	31,875,000.00
021	29,590,000.00 s/d 31,100,000.00	021	30,345,000.00
022	28,120,000.00 s/d 29,590,000.00	022	28,855,000.00
023	26,690,000.00 s/d 28,120,000.00	023	27,405,000.00
024	25,300,000.00 s/d 26,690,000.00	024	25,995,000.00
025	23,950,000.00 s/d 25,300,000.00	025	24,625,000.00
026	22,640,000.00 s/d 23,950,000.00	026	23,295,000.00
027	21,370,000.00 s/d 22,640,000.00	027	22,005,000.00
028	20,140,000.00 s/d 21,370,000.00	028	20,755,000.00
029	18,950,000.00 s/d 20,140,000.00	029	19,545,000.00
030	17,800,000.00 s/d 18,950,000.00	030	18,375,000.00
031	16,690,000.00 s/d 17,800,000.00	031	17,245,000.00
032	15,620,000.00 s/d 16,690,000.00	032	16,155,000.00
033	14,590,000.00 s/d 15,620,000.00	033	15,105,000.00
034	13,600,000.00 s/d 14,590,000.00	034	14,095,000.00
035	12,650,000.00 s/d 13,600,000.00	035	13,125,000.00
036	11,740,000.00 s/d 12,650,000.00	036	12,195,000.00
037	10,870,000.00 s/d 11,740,000.00	037	11,305,000.00

Lampiran 11 Tabulasi Klasifikasi NJOP

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Klas	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Rp/m ²)
038	10,040,000.00 s/d 10,870,000.00	038	10,455,000.00
039	9,250,000.00 s/d 10,040,000.00	039	9,645,000.00
040	8,500,000.00 s/d 9,250,000.00	040	8,875,000.00
041	7,790,000.00 s/d 8,500,000.00	041	8,145,000.00
042	7,120,000.00 s/d 7,790,000.00	042	7,455,000.00
043	6,490,000.00 s/d 7,120,000.00	043	6,805,000.00
044	5,900,000.00 s/d 6,490,000.00	044	6,195,000.00
045	5,350,000.00 s/d 5,900,000.00	045	5,625,000.00
046	4,840,000.00 s/d 5,350,000.00	046	5,095,000.00
047	4,370,000.00 s/d 4,840,000.00	047	4,605,000.00
048	3,940,000.00 s/d 4,370,000.00	048	4,155,000.00
049	3,550,000.00 s/d 3,940,000.00	049	3,745,000.00
050	3,200,000.00 s/d 3,550,000.00	050	3,375,000.00
051	3,000,000.00 s/d 3,200,000.00	051	3,100,000.00
052	2,850,000.00 s/d 3,000,000.00	052	2,925,000.00
053	2,708,000.00 s/d 2,850,000.00	053	2,779,000.00
054	2,573,000.00 s/d 2,708,000.00	054	2,640,000.00
055	2,444,000.00 s/d 2,573,000.00	055	2,508,000.00
056	2,261,000.00 s/d 2,444,000.00	056	2,352,000.00
057	2,091,000.00 s/d 2,261,000.00	057	2,176,000.00
058	1,934,000.00 s/d 2,091,000.00	058	2,013,000.00
059	1,789,000.00 s/d 1,934,000.00	059	1,862,000.00
060	1,655,000.00 s/d 1,789,000.00	060	1,722,000.00
061	1,490,000.00 s/d 1,655,000.00	061	1,573,000.00
062	1,341,000.00 s/d 1,490,000.00	062	1,416,000.00
063	1,207,000.00 s/d 1,341,000.00	063	1,274,000.00
064	1,086,000.00 s/d 1,207,000.00	064	1,147,000.00
065	977,000.00 s/d 1,086,000.00	065	1,032,000.00
066	855,000.00 s/d 977,000.00	066	916,000.00
067	748,000.00 s/d 855,000.00	067	802,000.00
068	655,000.00 s/d 748,000.00	068	702,000.00
069	573,000.00 s/d 655,000.00	069	614,000.00
070	501,000.00 s/d 573,000.00	070	537,000.00
071	426,000.00 s/d 501,000.00	071	464,000.00
072	362,000.00 s/d 426,000.00	072	394,000.00
073	308,000.00 s/d 362,000.00	073	335,000.00
074	262,000.00 s/d 308,000.00	074	285,000.00

Lampiran 11 Tabulasi Klasifikasi NJOP

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Klas	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Rp/m ²)
075	223,000.00 s/d 262,000.00	075	243,000.00
076	178,000.00 s/d 223,000.00	076	200,000.00
077	142,000.00 s/d 178,000.00	077	160,000.00
078	114,000.00 s/d 142,000.00	078	128,000.00
079	91,000.00 s/d 114,000.00	079	103,000.00
080	73,000.00 s/d 91,000.00	080	82,000.00
081	55,000.00 s/d 73,000.00	081	64,000.00
082	41,000.00 s/d 55,000.00	082	48,000.00
083	31,000.00 s/d 41,000.00	083	36,000.00
084	23,000.00 s/d 31,000.00	084	27,000.00
085	17,000.00 s/d 23,000.00	085	20,000.00
086	12,000.00 s/d 17,000.00	086	14,000.00
087	8,400.00 s/d 12,000.00	087	10,000.00
088	5,900.00 s/d 8,400.00	088	7,150.00
089	4,100.00 s/d 5,900.00	089	5,000.00
090	2,900.00 s/d 4,100.00	090	3,500.00
091	2,000.00 s/d 2,900.00	091	2,450.00
092	1,400.00 s/d 2,000.00	092	1,700.00
093	1,050.00 s/d 1,400.00	093	1,200.00
094	760.00 s/d 1,050.00	094	910.00
095	550.00 s/d 760.00	095	660.00
096	410.00 s/d 550.00	096	480.00
097	310.00 s/d 410.00	097	350.00
098	240.00 s/d 310.00	098	270.00
099	170.00 s/d 240.00	099	200.00
100	- s/d 170.00	100	140.00

Lampiran 12 Tabulasi Perhitungan Kenaikan Persentase Nilai Tanah

Perubahan Nilai Tanah di Kecamatan Rungkut					
No.	ZNT Lama		ZNT Baru		
	Kode Zona	Nilai (Rp)	Kode Zona	Nilai (Rp)	Perubahan (%)
1	A072	394.000	Y1	1.032.000	161,92%
2	A062	1.416.000	Y2	8.145.000	475,21%
3	A048	4.155.000	Y3	9.645.000	132,12%
4	A051	3.100.000	Y4	24.625.000	694,35%
5	A065	1.032.000	Y5	6.805.000	559,399%
6	A060	1.722.000	Y6	22.005.000	1177,87%
7	A056	2.352.000	Y7	8.145.000	246,30%
8	A054	2.640.000	Y8	8.145.000	208,522%
9	A063	1.274.000	Y9	7.455.000	485,16%
10	A049	3.745.000	Y10	6.805.000	81,70%
11	A062	1.416.000	Y11	4.605.000	225,21%
12	A049	3.745.000	Y12	6.805.000	81,70%
13	A051	3.100.000	Y13	6.195.000	99,83%
14	A049	3.745.000	Y14	6.805.000	81,70%
15	A049	3.745.000	Y15	6.805.000	81,70%
16	A060	1.722.000	Y16	10.455.000	507,14%
17	A049	3.745.000	Y17	5.625.000	50,2%
18	A060	1.722.000	Y18	11.305.000	556,504%
19	A049	3.745.000	Y19	8.145.000	117,48%
20	A049	3.745.000	Y20	8.145.000	117,48%
21	A061	1.573.000	Y21	5.095.000	223,90%
22	A069	614.000	Y22	4.605.000	650%
23	A069	614.000	Y23	8.875.000	1345%
24	A061	1.573.000	Y24	7.455.000	373,93%
25	A070	537.000	Y25	2.508.000	367,04%
26	A057	2.176.000	Y26	7.455.000	242,60%
27	A059	1.862.000	Y27	13.125.000	604,88%

Lampiran 12 Lanjutan

Perubahan Nilai Tanah di Kecamatan Rungkut					
No.	ZNT Lama		ZNT Baru		
	Kode Zona	Nilai (Rp)	Kode Zona	Nilai (Rp)	Perubahan (%)
28	A046	5.095.000	Y28	16.155.000	217,07%
29	A061	1.573.000	Y29	9.645.000	513,159%
30	A046	5.095.000	Y30	8.875.000	74,19%
31	A057	2.176.000	Y31	7.455.000	242,60%
32	A064	5.095.000	Y32	18.375.000	260,65%
33	A059	1.862.000	Y33	18.375.000	886,84%
34	A049	3.745.000	Y34	10.455.000	179,17%
35	A049	3.745.000	Y35	8.145.000	117,489%
36	A049	3.745.000	Y36	7.455.000	99,06%
37	A047	4.605.000	Y37	9.645.000	123,98%
38	A047	4.605.000	Y38	11.305.000	145,49%
39	A047	4.605.000	Y39	15.105.000	228,013%
40	A047	4.605.000	Y40	12.195.000	164,820%
41	A062	1.416.000	Y41	5.625.000	297,245%
42	A049	3.745.000	Y42	30.345.000	710,280%
43	A045	5.625.000	Y43	30.345.000	439,46%
44	A041	8.145.000	Y44	41.895.000	414,36%
45	A041	8.145.000	Y45	31.875.000	291,34%
46	A041	8.145.000	Y46	38.395.000	371,39%
47	A041	8.145.000	Y47	35.055.000	330,387%
48	A059	1.862.000	Y48	23.295.000	1151,074%
49	A045	5.625.000	Y49	27.405.000	387,2%
50	A049	3.745.000	Y50	15.105.000	303,34%
51	A049	3.745.000	Y51	12.195.000	225,63%
52	A049	3.745.000	Y52	15.105.000	303,33%
53	A049	3.745.000	Y53	13.125.000	250,47%
54	A049	3.745.000	Y54	14.095.000	276,369%
55	A072	394.000	Y55	1.032.000	161,92%

Lampiran 12 Lanjutan

Perubahan Nilai Tanah di Kecamatan Rungkut					
No.	ZNT Lama		ZNT Baru		
	Kode Zona	Nilai (Rp)	Kode Zona	Nilai (Rp)	Perubahan (%)
56	A072	394.000	Y56	1.274.000	223,35%
57	A072	394.000	Y57	2.013.000	410,91%

BIODATA PENULIS



Yaasmiin Pratita Apsari, lahir di Jakarta pada tanggal 18 Mei 1997. Anak pertama dari dua bersaudara. Pada tahun 2003, penulis memulai pendidikan formal di sekolah dasar yaitu SDN. Cipinang Melayu 03 Pagi, kemudian pada tahun 2009 melanjutkan pendidikan ke Sekolah Menengah Pertama di SMPN 115 Jakarta Selatan dan melanjutkan pendidikan di SMAN 26 Jakarta Selatan. Setelah lulus dari SMA, penulis mendapatkan kesempatan untuk melanjutkan sekolah di wilayah timur Pulau Jawa, yaitu Kota Surabaya, tepatnya di Institut Teknologi Sepuluh Nopember, sebagai mahasiswi S1 Departemen Teknik Geomatika pada tahun 2015. Selama mejalani proses perkuliahan, penulis aktif dalam Organisasi Mahasiswa dalam lingkup kampus sebagai Staff Departemen Hubungan Luar HIMAGE-ITS (2016/2017) serta penulis juga mendapatkan beberapa kesempatan untuk menjadi panitia di acara BEM ITS. Untuk menyelesaikan studi S1 penulis memilih bidang keahlian Kadaster, yaitu Penilaian Tanah dengan judul tugas akhir “Analisis Pengaruh Pengembangan Wisata Mangrove Terhadap Nilai Tanah disekitarnya (Studi Kasus: Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya)”.