



TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISA PERBANDINGAN NILAI TANAH
SERTIFIKAT HIJAU/IPT DENGAN HAK
KEPEMILIKAN TANAH LAINNYA
MENGUNAKAN PENDEKATAN PASAR
(Studi Kasus: Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan
Gubeng, Kota Surabaya)**

RIANDIASA DINDA SALSABILA
NRP 033 1154 0000 025

Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
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

**ANALISA PERBANDINGAN NILAI TANAH
SERTIFIKAT HIJAU/IPT DENGAN HAK
KEPEMILIKAN TANAH LAINNYA MENGGUNAKAN
PENDEKATAN PASAR**

**(Studi Kasus: Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan
Gubeng, Kota Surabaya)**

**RIANDIASA DINDA SALSABILA
NRP 033 1154 0000 025**

**Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
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 - RM 184831

**ANALYSIS OF COMPARATION BETWEEN
GREEN CERTIFICATE LAND VALUE AND
ANOTHER LAND CERTIFICATE USING SALES
COMPARATIVE METHOD**

**(Case Study: Pucang Sewu Village, Gubeng Sub-
district, Surabaya City)**

**RIANDIASA DINDA SALSABILA
NRP 033 1154 0000 025**

**Supervisor
Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
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”

**ANALISA PERBANDINGAN NILAI TANAH SERTIFIKAT
HIJAU/IPT DENGAN HAK KEPEMILIKAN TANAH
LAINNYA MENGGUNAKAN PENDEKATAN PASAR
(Studi Kasus: Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng,
Kota Surabaya)**

Nama Mahasiswa : Riandiasa Dinda Salsabila
NRP : 033 1154 0000 025
Departemen : Teknik Geomatika
Dosen Pembimbing : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRAK

Pemerintah Kota sebagai subyek hak mempunyai Hak Pakai dan Hak Pengelola dalam Hukum Tanah Nasional. Kota Surabaya memiliki kedua hak tersebut, termasuk Hak Pengelolaan yang dikenal dengan istilah Izin Pemakaian Tanah (IPT) atau Tanah Sertifikat Hijau. Tanah sertifikat hijau/IPT berbeda dengan status hak atas tanah lain. Namun sertifikat hijau/IPT memiliki pasar transaksi jual beli tersendiri sehingga memiliki nilai tanah. Di wilayah Kelurahan Pucang Sewu, luas bidang tanah Sertifikat Hijau/IPT seluas 79,05 Ha dan sisanya adalah status hak atas tanah lain. Untuk mengetahui perbandingan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan sertifikat hak kepemilikan lain dan NJOP digunakan metode perbandingan Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach) dalam setiap zona yang telah diklasifikasikan. Hasil dari analisis yang telah dilakukan menunjukkan bahwa peta zona Sertifikat Hijau/IPT memiliki NIR tertinggi sebesar Rp 34.951.545 dan peta zona Hak Kepemilikan Lain memiliki NIR tertinggi sebesar Rp 44.901.657. Selisih NIR tertinggi sebesar Rp 9.950.112 dengan presentase sebesar 128,46%. NIR tertinggi pada hak kepemilikan lain lebih besar dari pada NIR sertifikat hijau yang berada di *Central Business District* (CBD) Pasar Pucang Sewu. Hal ini dikarenakan *Central*

Business District (CBD) Pasar Pucang Sewu hanya memberikan manfaat usaha atas tempat tersebut. Nilai tanah sertifikat hijau/IPT juga memberikan pengaruh perubahan nilai tanah terhadap NJOP. Kenaikan tertinggi pada zona GP1 sebesar 1.782,65% dan terendah pada GP13 sebesar 10,95%. Hal ini disebabkan oleh faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah antara lain status hak atas tanah, letak tanah dan aksesibilitas jalan di Kelurahan Pucang Sewu.

Kata Kunci: Nilai Tanah, Nilai Indikasi Rata-rata, Sertifikat Hijau/IPT, Sertifikat Hak Milik.

**ANALYSIS OF COMPARATION BETWEEN GREEN
CERTIFICATE LAND VALUE AND ANOTHER LAND
CERTIFICATE USING SALES COMPARATIVE METHOD
(Case Study: Pucang Sewu Village, Gubeng Sub-district,
Surabaya City)**

Name : Riandiasa Dinda Salsabila
NRP : 033 1154 0000 025
Departement : Geomatics Engineering
Supervisor : Udiana Wahyu Deviantari ST., MT.
Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

ABSTRACT

The Government is the subject who has the right of use and right of management in the National Land Law. Surabaya City has both, that is management right known as Izin Pemakaian Tanah (IPT) or the Green Certificate. The Green Certificate/IPT has different form over other land rights. However, the Green Certificate/IPT has its own market so it also has land's value. In Pucang Sewu village, the land area of the Green Certificate/IPT is 79.05 Ha and the rest has its status of other land rights. To compare the land value of Green Certificates/IPT with other ownership rights certificates, the comparison method of the Market Data Approach in each zone that has been classified is used. The results that have been carried out show the highest NIR in Green Certificates/IPT zone map is Rp 34,951,545 and the other ownership rights zone map is Rp 44,901,657. The highest NIR difference is Rp 9,950,112 with prosentase is 128.46%. The highest NIR in other ownership rights is greater than the NIR of Green Certificate in the Central Business District (CBD) of Pucang Sewu Market that only provides benefits for itself. The land value of the Green Certificate/IPT also influences NJOP changes in land value. The highest increase in the GP1 zone is 1,782.65% and the lowest in the GP13 is 10.95%. It is caused by

factors that affect the value of land, beside the status of the land rights, land location and accessibility of roads in Pucang Sewu Village.

Keyword: Land Value, Average Indication Value, Green Certificate/IPT, Land Property Prices.

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISA PERBANDINGAN NILAI TANAH SERTIFIKAT
HIJAU/IPT DENGAN HAK KEPEMILIKAN TANAH
LAINNYA MENGGUNAKAN PENDEKATAN PASAR
(Studi Kasus: Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng,
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:
RIANDIASA DINDA SALSABILA
NRP. 0331154000025

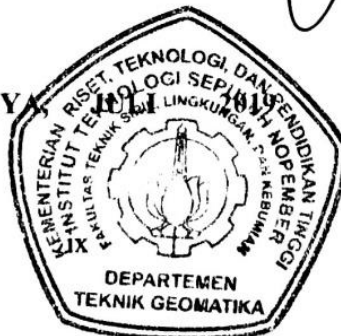
Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:

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

Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

(.....)
(.....)

SURABAYA



“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 untuk tugas akhir yang berjudul “Analisa Perbandingan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT Dengan Hak Kepemilikan Tanah Lainnya Menggunakan Pendekatan Pasar (Studi Kasus: Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, 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, (Al) Bapak Sugeng Santoso dan Ibu Riani Purnamasari serta Keluarga besar Maman Suparman yang selalu memberikan doa dan dukungannya untuk kelancaran penelitian ini.
2. Ibu Udiana Wahyu Deviantari ST., MT., dan Bapak Andy Dedyono ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.), selaku dosen pembimbing penulis yang telah memberikan kesempatan, kesabaran serta dukungan dalam bimbingan hingga dapat terselesaikannya Tugas Akhir ini.
3. Bapak Mokhamad Nur Cahyadi, ST., M.Sc., Ph.D., selaku Ketua Departemen Teknik Geomatika ITS yang telah membimbing dan menasehati penulis.
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.

Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penulis untuk penyempurnaan penelitian ini. Semoga laporan ini

dapat bermanfaat untuk semua pihak, khususnya untuk mahasiswa Departemen 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

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vii
HALAMAN PENGESAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Tujuan Penelitian	4
1.5 Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Nilai dan Harga Tanah	5
2.1.1 Nilai Tanah	5
2.1.2 Harga Tanah.....	5
2.2 Variabel Penentu Nilai Tanah	6
2.2.1 Jarak Bidang Tanah ke CBD.....	6
2.2.2 Pasar.....	6
2.2.3 Jalan Kolektor dan Jalan Lokal.....	7
2.3 Sampel.....	7
2.4 Probability Sampling.....	7
2.5 Zona Nilai Tanah	8
2.6 Metode Pendekatan Penilaian Tanah	9
2.6.1 Metode Pendekatan Perbandingan Harga Pasar.....	9
2.7 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	9
2.8 NJOP.....	11
2.9 Sertifikat Hijau/IPT.....	11
2.10 Hak Kepemilikan	13
2.10.1 Hak Milik.....	13

2.10.2 Hak Guna Bangunan	13
2.10.3 Hak Guna Usaha	14
2.10.4 Hak Pakai	14
2.10.5 Hak Pengelolaan Lahan	14
2.11 Analisis Pembentukan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)	15
2.11.1 Pengumpulan Data Harga Tanah	15
2.11.2 Rekapitulasi Data dan Plotting Harga Tanah	15
2.11.3 Membuat Batas Imajiner ZNT	16
2.11.4 Indikasi Nilai Bumi	16
2.11.5 Penentuan Objek Acuan	17
2.11.6 Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)	18
2.12 Penelitian Sebelumnya	19
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
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	29
4.1 Hasil Deliniasi Zona Awal	29
4.2 Zonasi Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT	30
4.3 Zonasi Nilai Tanah Hak Kepemilikan	30
4.4 Peta NJOP Tahun 2018 Kelurahan Pucang Sewu	31
4.5 Hasil dan Analisa Perhitungan Nilai Tanah	32
4.6 Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)	36
4.6.1 Hasil Perhitungan NIR Setiap Zona	36
4.6.2 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain	38
4.7 Hasil Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT	40
4.8 Hasil Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan	42
4.9 Hasil Peta Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT	44
4.10 Hasil Peta Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain	45

4.11 Analisis Perbandingan Nilai Tanah.....	47
BAB V KESIMPULAN	49
5.1 Kesimpulan	49
5.2 Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA.....	51
LAMPIRAN	53
BIODATA PENULIS.....	71

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Administrasi Kelurahan Pucang Sewu	21
Gambar 3.2. Diagram Alir Penelitian.....	24
Gambar 4.1 Deliniasi Zona Awal dan Persebaran Titik Sampel Harga Tanah.....	29
Gambar 4.2 Zonasi Sertifikat Hijau/IPT	30
Gambar 4.3 Zonasi Hak Kepemilikan	31
Gambar 4.4 Peta NJOP Tahun 2018 Kelurahan Pucang Sewu	31
Gambar 4.5 Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT	41
Gambar 4.6 Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan.....	43
Gambar 4.7 Peta Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT	45
Gambar 4.8 Peta Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain	47

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Luas Tanah Negara Tahun 2008	12
Tabel 2.2 Tabel Biaya Teknis Bangunan	16
Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT.....	32
Tabel 4.2 Hasil Perhitungan Nilai Tanah Hak Kepemilikan	33
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan NIR setiap zona Sertifikat Hijau/IPT.....	37
Tabel 4.4 Hasil Perhitungan NIR Sertifikat Hak Kepemilikan ...	38
Tabel 4.5 Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona Sertifikat Hijau/IPT.....	39
Tabel 4.6 Prosentase Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT.....	44
Tabel 4.7 Prosentase Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain.....	46

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi Sampel Data.....	53
Lampiran 2. Hasil Perhitungan NIR Sertifikat Hijau/IPT	54
Lampiran 3. Hasil Perhitungan NIR Sertifikat Hijau/IPT dari NIR zona lain	56
Lampiran 4. Hasil Perhitungan NIR Hak Kepemilikan Lain.....	57
Lampiran 5. Hasil Prosentase Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT	58
Lampiran 6. Hasil Prosentase Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain	60
Lampiran 7. Tabel Klasifikasi NJOP	61
Lampiran 8. Peta Zona Nilai Tanah NJOP 2018 Kelurahan Pucang Sewu	65
Lampiran 9. Peta Deliniasi Zona Awal	66
Lampiran 10. Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT	67
Lampiran 11. Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain.....	68
Lampiran 12. Peta Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT	69
Lampiran 13. Peta Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain	70

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah bersertifikat hijau atau tanah surat hijau adalah permukiman rakyat di atas tanah negara dengan legalitas surat Izin Pemakaian Tanah (IPT). Tanah negara hasil konversi tanah hak barat itu dimulai sebelum pemberlakuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) 1960 (Pemerintah Republik Indonesia 1960). Kemudian diformalkan pada tahun 1971, ketika diberlakukan Surat Keputusan (SK) DPR-GR Daerah Kotamadya Surabaya No. 03E/DPRGR-KEP/1971 tertanggal 6 Mei 1971 tentang Sewa Tanah. Pada masa selanjutnya, ketika sudah banyak tanah hak barat yang dikonversi menjadi status Hak Pakai (HP) dan Hak Pengelolaan (HPL), maka konsep atau istilah sewa tanah di atas tanah negara itu menjadi kurang tepat, bahkan tidak bisa dibenarkan, karena yang berhak menyewakan tanah adalah pemilik tanah atau pemegang sertifikat Hak Milik (HM). Kemudian untuk menyasiasi hal itu, diterbitkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No. 22 Tahun 1977 tentang Pemakaian dan Retribusi Tanah yang Dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, sejak saat itu Izin Sewa Tanah berubah menjadi Surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) (Sukaryanto 2016).

Pengertian Izin Pemakaian Tanah disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 adalah izin yang diberikan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (Santoso 2010). Tanah sertifikat hijau/IPT merupakan Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan

penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga (Santoso 2013).

Tanah sertifikat hijau/IPT tersebar di 26 kecamatan dari 31 kecamatan yang ada di Surabaya. Kecamatan yang memiliki tanah sertifikat hijau terluas yakni Kecamatan Gubeng seluas 1.923.767,44 m² (192,38 Ha). Tanah sertifikat hijau yang berstatus Hak Pengelolaan, antara lain di Kelurahan Baratajaya, Gubeng Erlangga, Gubeng Kertajaya, Pucang Sewu, Dukuh Kupang, Kapas Krampung, Dupak, Tambakrejo, Wonorejo, dan Tambaksari (Ksamawan 2005). Kelurahan Pucang Sewu salah satu tanah sertifikat hijau/IPT terbanyak. Wilayah Pucang Sewu memiliki *Central Business District* yaitu Pasar Pucang Sewu. Selain itu aksesibilitas yang mudah dilalui dan banyak perkantoran membuat nilai tanah di kelurahan Pucang Sewu meningkat. 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 (Malik 2015). Tanah sertifikat hijau/IPT memiliki pasar transaksi tersendiri sehingga dapat dicari nilai tanah sesuai dengan harga pasar tanah sertifikat hijau/IPT.

Pasar transaksi sertifikat hijau/IPT memberikan pengaruh terhadap nilai tanah di Kelurahan Pucang Sewu. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka dilakukan penelitian untuk mengetahui besar nilai tanah sertifikat hijau/IPT di Kelurahan Pucang Sewu menggunakan pendekatan pasar. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat menganalisa perbandingan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan hak kepemilikan tanah lainnya serta memberikan informasi terkait nilai tanah sehingga dapat digunakan dengan benar.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana zonasi nilai tanah sertifikat hijau/IPT berdasarkan harga pasar tanah sertifikat hijau/IPT di Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya?
- b. Bagaimana analisa perbandingan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan sertifikat hak kepemilikan lain di Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya?
- c. Bagaimana analisa perbandingan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan NJOP?

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

- a. Daerah studi meliputi wilayah Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya.
- b. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan pasar.
- c. Harga tanah diambil berdasarkan sertifikat tanah Hak Kepemilikan, sertifikat hijau/Izin Pemakaian Tanah (IPT), dan NJOP.
- d. Pengelompokan bidang tanah dalam satu zona nilai tanah dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
 1. Indikasi nilai tanah yang mirip.
 2. Memiliki karakteristik yang mirip, antara lain: aksesibilitas (Jalan Kolektor dan Jalan Lokal) dan Peruntukan tanah (*Zoning*).
- e. Pengambilan data dilakukan survei langsung serta dengan *overlay* antara Foto Udara Kota Surabaya tahun 2016 dengan peta administrasi Kota Surabaya.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian Tugas Akhir ini sebagai berikut:

- a. Membuat peta Zona Nilai Tanah sertifikat hijau/IPT di Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya.
- b. Menganalisis perbandingan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan sertifikat hak kepemilikan lainnya di Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya.
- c. Menganalisis perbandingan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan NJOP 2018 di Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan informasi mengenai nilai tanah sertifikat hijau/IPT di Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya.
- b. Menjadi pertimbangan bagi Pemerintah dalam menentukan kebijakan mengenai harga retribusi tanah sertifikat hijau/IPT agar tidak mengalami ketimpangan dengan sertifikat hak kepemilikan lainnya.
- c. Menjadi pertimbangan acuan dalam transaksi jual beli tanah atau dialih wariskan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Nilai dan Harga Tanah

2.1.1 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 (Malik 2015). 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 (Wibowo 2011):

- 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.

2.1.2 Harga Tanah

Harga tanah merupakan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luasan tanah sebagai bentuk dari penilaian tanah berdasarkan pasaran tanah yang sedang berlaku pada suatu waktu. Besar nominal harga tanah dapat ditentukan berdasarkan harga pasar (*Market Land Price*), pemerintah (*Government Land Price*), atau dari kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli tanah. Nilai tanah dan harga tanah memiliki hubungan fungsional

yaitu jika nilai tanah tinggi maka dipastikan harga tanah juga akan tinggi. Harga tanah merupakan cerminan dari tinggi rendahnya nilai tanah, sehingga dapat dikatakan sesuatu yang berharga pasti bernilai, begitu juga dengan tanah (Malik 2015).

Selain itu, dalam mendapatkan harga tanah diperlukan informasi Harga Jual Tanah yang merupakan informasi dari beberapa pihak untuk keperluan analisis ZNT, antara lain (Safitri 2016):

- a. Transaksi Jual Beli, dapat diperoleh dari pembeli, penjual atau orang yang mengetahui harga pasar tanah di wilayah tersebut.
- b. Informasi harga tanah, dapat diperoleh dari perangkat Kecamatan, Desa, Dusun, Notaris/PPAT, Makelar Tanah atau Masyarakat sekitar dengan wawancara secara langsung.

2.2 Variabel Penentu Nilai Tanah

2.2.1 Jarak Bidang Tanah ke CBD

Jarak kedekatan bidang terhadap CBD (*Central Business District*) atau pusat bisnis merupakan faktor dominan dan utama dalam penentuan nilai tanah. Daerah CBD merupakan daerah yang menjadi pusat kegiatan komersil dan terkonsentrasi pada suatu titik sebagai pusatnya. Sehingga kebanyakan nilai tanah dikawasan CBD atau sekitarnya menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan daerah yang jauh dari CBD (Ksamawan 2005).

2.2.2 Pasar

Selain ditentukan oleh pemerintah harga tanah juga ditentukan oleh pasar. Umumnya harga pasar berada diatas harga pembeli dan harga yang telah ditetapkan pada NJOP. Harga pasar disesuaikan dengan keadaan dan kondisi yang ada pada waktu tertentu (Ksamawan 2005).

2.2.3 Jalan Kolektor dan Jalan Lokal

Jalan merupakan salah satu faktor penunjang dalam kelancaran lalu lintas transportasi darat. Sehingga masyarakat cenderung membangun tempat tinggal atau lokasi usaha dekat dengan jalan, karena mempunyai aksesibilitas yang tinggi dan mobilitas yang mudah. Jarak bidang ke fasilitas umum. Semakin banyak fasilitas umum yang dibangun oleh pemerintah daerah pada suatu lokasi, cenderung menarik masyarakat untuk membangun tempat tinggal didekat lokasi umum tersebut. Dengan banyaknya fasilitas umum yang dibangun akan semakin mempermudah kegiatan masyarakat. Kemudahan inilah yang dapat mempengaruhi adanya perubahan nilai tanah (Ksamawan 2005).

2.3 Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi tersebut. Apa yang dipelajari dari sampel, kesimpulan tersebut akan diberlakukan untuk populasi. Untuk itu sampel yang diambil dari populasi harus representatif (Sugiyono 2001).

2.4 Probability Sampling

Probability sampling dapat digolongkan menjadi *simple random sampling*, *systematic random sampling*, *stratified sampling* (Amirullah 2015).

a. Simple random sampling

Dalam *simple random sampling*, masing-masing elemen populasi mempunyai kemungkinan pemilihan yang sama. Selanjutnya setiap kemungkinan sampel dari ukuran tertentu ini mempunyai kemungkinan yang sama untuk

dipilih. Hal ini berarti setiap elemen dipilih dengan bebas dari setiap elemen lainnya. Sampel diperoleh dengan prosedur random dari kerangka sampling.

b. *Systematic Sampling*

Dalam *systematic sampling*, sampel dipilih dengan cara menyeleksi poin-poin random awal dan kemudian mengambil beberapa nomor tertentu untuk mendapatkan kerangka sampling. Interval sampling (i) ditentukan dengan cara membagi ukuran populasi (N) dengan ukuran sampel (n) dan meletakkan disekitar bilangan-bilangan bulat yang terdekat.

c. *Stratified Sampling*

Stratified sampling (sampel bertingkat) merupakan suatu proses dua langkah yang mana populasi dibagi dalam sub populasi atau strata/tingkatan. Artinya, peneliti harus mengetahui bahwa dalam populasi ada strata, kelas, lapisan, atau ras, misalnya ada kelas pegawai negeri, mahasiswa, dan petani. Strata tersebut harus bersifat *mutually exclusive* dan elemen-elemen dalam setiap populasi seharusnya dikelompokkan menjadi satu dan hanya satu strata tidak ada elemen populasi yang dihilangkan.

2.5 Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah kawasan geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau kepemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner) dalam wilayah administratif kelurahan. 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 (Direktorat Jenderal Pajak 2006).

2.6 Metode Pendekatan Penilaian Tanah

Pada dasarnya, terdapat empat metode untuk menilai lahan. Metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (*market comparison approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*), dan metode pendekatan pendapatan (*income capitalization approach*) (Sidik 2000). Pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan perbandingan harga pasar.

2.6.1 Metode Pendekatan Perbandingan Harga Pasar

Penilaian berdasarkan pendekatan harga pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain yang nilai jualnya sudah diketahui. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data jual-beli. Dalam hal objek yang serupa tidak diketahui nilai jualnya, maka harga jual dari objek lain yang sejenis biasanya dapat dipertimbangkan sebagai bukti terbaik dari nilai pasar. Untuk itu diperlakukan data karakteristik kualitatif dan kuantitatif objek yang diketahui nilai pasarnya dengan objek yang akan dinilai. Karakteristik ini menyangkut berbagai atribut properti yang mempengaruhi nilai ekonomisnya, terutama atribut fisik, jenis hak atas tanah dan atribut legalitas lainnya, akses terhadap sarana dan prasarana umum, atribut dinamis, dan atribut lingkungan sekelilingnya (Sidik 2000). Terdapat tiga prosedur utama dalam menentukan nilai tanah menggunakan metode pendekatan pasar, yaitu:

- a. memeriksa tanah atau properti.
- b. menganalisa data.
- c. menghitung nilai tanah.

2.7 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Di dalam jurnal *American Institute of Real Estate Appraisers* (Sutawijaya 2000), mengemukakan empat faktor

yang dapat mempengaruhi nilai harta tanah dan bangunan antara lain:

a. Faktor ekonomi

Ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.

b. Faktor sosial

Ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.

c. Faktor pemerintah

Seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.

d. Faktor fisik/spasial

Ada dua konsep yang harus dipahami, yaitu *site* dan *situation*. Pengertian tentang *site* adalah semua sifat atau karakter internal dari suatu persil atau daerah tertentu, termasuk di dalamnya adalah ukuran (*size*), bentuk, topografi dan semua keadaan fisik pada persil tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan situasi (*situation*) ialah yang berkenaan dengan sifat-sifat eksternalnya. Situasi suatu tempat berkaitan erat dengan relasi tempat itu dengan tempat-tempat di sekitarnya pada suatu ruang geografi yang

sama. Termasuk dalam pengertian situasi adalah aksesibilitas (jarak ke pusat pertokoan/CBD).

2.8 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 NPW (Nilai Pasar Wajar), jadi pemerintah tidak salah jika berharap NJOP adalah sama dengan nilai pasar. Jika NJOP berhasil disamakan dengan nilai pasar, diharapkan juga bahwa NJOP akan menjadi SVMP (*Single Value for Multi Purpose*) artinya NJOP tidak semata-mata digunakan untuk tujuan perpajakan, tetapi dapat juga digunakan untuk tujuan lain. Misalnya, pembebasan tanah, asuransi, penggabungan usaha, peleburan usaha dan pemekaran usaha (Sitorus dkk. 2016).

2.9 Sertifikat Hijau/IPT

Sertifikat Hijau atau surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) merupakan ijin yang diterbitkan pemerintah Kota Surabaya atas pemakaian tanah aset pemerintah. Menurut Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan dalam penelitian Sukaryanto tahun 20015, dasar perolehan/penguasaan tanah dengan status surat hijau berasal dari tanah peninggalan Kolonial Belanda (hak *eigendom gementee, besluit*) dan tanah yang diberikan Pemerintah Indonesia dengan Hak Pengelolaan. Tanah yang pengadaannya dilakukan sendiri pemerintah Kota Surabaya dengan jalan pembebasan tanah (P2TUN) maupun tukar-menukar (*Ruislag*) sesuai Keppres No. 55 Tahun 1993 (Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum) dan S.K. Mendagri No.152 tahun 2004 (Pengelolaan Barang Daerah).

Berikut ini adalah landasan hukum yang mengharuskan setiap orang atau badan hukum yang menggunakan tanah aset pemerintah Kota Surabaya harus memiliki Izin Pemakaian Tanah atau sertifikat hijau adalah:

- a. Peraturan Daerah No.1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah.
- b. Peraturan Daerah No.21 Tahun 2003 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
- c. Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.1 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penyelesaian Izin Pemakaian Tanah.
- d. Surat Keputusan Walikota Surabaya No.21 Tahun 2002 tentang Pemutihan Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya.
- e. Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.27 Tahun 1995 tentang Tata Cara mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas HPL (Hak Pengelolaan) Pemerintah Daerah tingkat II Surabaya.

Di dalam dokumen DPBT Kota Surabaya tanah negara dikelompokkan berdasarkan status tanah seperti Hak Pakai (HP), Hak Pengelolaan Lahan (HPL), tanah *Eigendom*, tanah *Besluit* (pembelian pada zaman Belanda), hasil pengadaan Panitia Pengadaan Tanah untuk Negara (P2TUN), dan Tanah Negara Lain-lain (TNLL). Tentang luas tanah negara per status hak atas tanah tersebut terdapat dalam Tabel 2.1 yang diolah dari Daftar Inventarisasi Tanah yang Dikelola oleh Dinas Pengelolaan Tanah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Sukaryanto 2015).

Tabel 2.1 Luas Tanah Negara Tahun 2008 (Sukaryanto 2015)

Status Hak Tanah	Luas (m ²)
Besluit	379.993,29
Eigendom	4.171.741,00
P2TUN	622.669,50
HP	1.123.494,50

Lanjutan Tabel 2.1

Status Hak Tanah	Luas (m ²)
HPL	7.687.775,00
TNLL	978.044,00
Jumlah	14.963.717,29

2.10 Hak Kepemilikan

2.10.1 Hak Milik

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah Hak Milik. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang memuat tanda bukti hak atas tanah Pasal 23 UUPA yaitu (Dilapanga 2017):

- a. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- b. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat penelitian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan hak tersebut.

2.10.2 Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan ini diatur dalam pasal 35 sampai 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 35 (1) UUPA menerangkan pengertian Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu saja (Peraturan Republik Indonesia 1960).

2.10.3 Hak Guna Usaha

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman (Pemerintah Republik Indonesia 1960).

2.10.4 Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pemerintah Republik Indonesia 1960).

2.10.5 Hak Pengelolaan Lahan

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan dengan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan (Pemerintah Republik Indonesia 1960).

2.11 Analisis Pembentukan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/NIR mempunyai beberapa tahapan proses untuk pembentukan/penyempurnaan ZNT/NIR, diantaranya sebagai berikut (Safitri 2016):

2.11.1 Pengumpulan Data Harga Tanah

- a. Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi atau harga penawaran atau data hipotik/agunan di bank atau harga sewa tanah dan/atau bangunan.
- b. Jumlah dan sebaran data harga jual diupayakan tersebar merata dan merepresentasikan kondisi wilayah yang dianalisis.
- c. Pengumpulan data harga jual diutamakan diperoleh di wilayah kelurahan yang dianalisis. Apabila data harga jual tidak memadai dan kurang representatif, maka dapat menggunakan data harga jual di wilayah kelurahan lain yang berbatasan termasuk yang berada di wilayah kerja.
- d. Apabila informasi harga transaksi dan harga penawaran kurang/tidak memadai tetapi terdapat informasi harga sewa, maka harga jual dapat ditentukan dengan melakukan kapitalisasi atas harga sewa tersebut. Caranya dengan membagi harga sewa dengan tingkat kapitalisasi tertentu.

2.11.2 Rekapitulasi Data dan Plotting Harga Tanah

- a. Penyesuaian jenis data dan waktu. Urutan penyesuaian dilakukan dengan cara menyesuaikan jenis data terlebih dahulu, kemudian penyesuaian waktu.
- b. Mekanisme penentuan persentase penyesuaian sebagaimana diatur dalam SE- 55/PJ.6/1999 tanggal 31

Agustus 1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR.

2.11.3 Membuat Batas Imajiner ZNT

ZNT Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi taburan data harga jual. Untuk meyakinkan agar objek pajak yang berada dalam satu zona memiliki karakteristik yang relatif sama, maka perlu dilakukan orientasi lapangan. Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah (Safitri 2016):

- a. Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya.
- b. Mempertimbangkan data harga jual yang telah diplot pada peta kerja ZNT.
- c. Pengelompokan bidang tanah dalam satu ZNT dilakukan dengan mempertimbangkan hal terkait Indikasi nilai tanah yang mirip dan memiliki karakteristik yang mirip, antara lain Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, Aksesibilitas, dan Peruntukan tanah (*zoning*).

2.11.4 Indikasi Nilai Bumi

Harga tanah mengandung unsur nilai properti dan juga nilai tanah, maka untuk mendapatkan nilai tanah harus melepaskan unsur nilai properti/nilai bangunan. Setiap properti memiliki biaya teknis bangunan.

Tabel 2.2 Tabel Biaya Teknis Bangunan (MAPPI 2018)

Biaya Teknis Bangunan	Bangunan Rumah Tinggal			Komersil
	Sederhana	Menengah	Mewah	Ruko
RCN Bangunan	2.440.000	3.920.000	6.000.000	3.500.000

Selanjutnya mencari Indikasi Nilai Bangunan dari harga tanah yang telah diketahui. Berikut Rumus Indikasi Nilai Bangunan:

$$NB = (PxB)x\left(\frac{\%K}{100}\right) \dots\dots\dots (2.1)$$

Keterangan:

NB = Indikasi Nilai Bangunan

P = RCN Bangunan

B = Luas Bangunan

%K = Prosentase Kondisi Bangunan

Setelah diketahui Indikasi Nilai Bangunan, maka dapat dicari Indikasi Nilai Bumi. Berikut Rumus Indikasi Nilai Bumi:

$$NT = \frac{(TR - NB)}{T} \dots\dots\dots (2.2)$$

Keterangan:

NT = Indikasi Nilai Bumi

TR = Nilai Transaksi atau Penawaran

NB = Indikasi Nilai Bangunan

T = Luas Bumi

2.11.5 Penentuan Objek Acuan

Suatu objek yang mewakili sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan berfungsi sebagai acuan dalam melakukan penilaian. Obyek acuan diperlukan untuk ZNT yang data harga jualnya kurang dari tiga sehingga dapat memenuhi jumlah data pembandingan di setiap ZNT minimal tiga. Kriteria pemilihan objek acuan dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut (Safitri 2016):

- a. Menggambarkan jenis penggunaan yang dominan pada zona yang akan dinilai.
- b. Sebarannya cukup merata pada zona yang akan dinilai.

2.11.6 Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) adalah Nilai rata-rata yang diperoleh dari Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) pada data-data yang telah melalui proses penyesuaian dimana terdapat minimal 3 data pembanding pada satu lokasi ZNT (Safitri 2016).

- a. Alternatif analisis penentuan NIR.
 - Untuk ZNT yang memiliki data harga jual tiga atau lebih, penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data harga jual tersebut.
 - Untuk ZNT yang hanya memiliki data harga jual kurang dari tiga maka penentuan NIR dilakukan dengan cara terlebih dahulu menentukan objek acuan. Penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data harga jual/data pembanding tersebut.
 - Untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan cara:
 1. Menentukan tiga objek acuan terlebih dahulu. Penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data pembanding tersebut.
 2. Mengacu pada NIR dari ZNT lain yang mempunyai data harga jual/data pembanding dengan melakukan penyesuaian terhadap karakteristik zona antara lain faktor lokasi, fisik, jenis peruntukan tanah.
- b. Faktor Penyesuaian

Dalam formulir Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari NIR Zona Lain, yang dimaksud dengan penyesuaian fisik lebih didasarkan pada aspek-aspek fisik kawasan yang membedakan antara zona yang satu dengan lainnya, seperti topografi, keluasan

area terbangun, kualitas infrastruktur, ketersediaan fasilitas air bersih, elevasi terhadap jalan, daerah banjir atau tidak, kumuh atau tidak dan sebagainya. Penyesuaian jenis peruntukan tanah (*zoning*) seperti perumahan, komersial, industri dan lain-lain.

2.12 Penelitian Sebelumnya

Penelitian ini mengenai agunan kredit berstatus surat hijau dengan penulis bernama Njo Anastasia pada tahun 2006. Peneliti mencoba menggali permasalahan tentang nilai tanah bersertifikat hijau untuk properti dengan tujuan jaminan kredit berbasis Nilai Pasar. Hal yang melatarbelakangi penelitian ini ialah disaat ekonomi mulai bertumbuh, masyarakat berkeinginan untuk menjadikan surat hijau sebagai jaminan pada bank untuk memperbesar kegiatan usahanya. Namun pada kenyataannya tidak semua bank mau menerima surat hijau tersebut sebagai jaminan. Pertimbangan pihak bank adalah tidak memiliki hak preferensi atas tanah meskipun bangunan di atasnya telah terbit preferensi dengan melakukan pendaftaran fiducia. Oleh karena itu perlunya penilaian untuk properti dengan tujuan jaminan kredit berbasis Nilai Pasar. Dimana properti yang dijadikan agunan tersebut harus memiliki kualifikasi legalitas yang jelas, haknya dapat dipindah tangankan atau dibebani hak tanggungan atau sejenisnya, status fisik atas properti teridentifikasi dengan jelas dan properti tersebut memiliki potensi pasar.

Melalui penelitian ini didapatkan analisa berdasarkan tinjauan dari pihak perbankan, pemerintah kota Surabaya, dan penilai pada aset dengan kepemilikan Surat Hijau, maka dapat disimpulkan bahwa Surat Hijau dapat dijadikan agunan kredit namun diperlukan analisa terlebih dahulu dari aspek kredit (5C) lainnya bukan hanya sisi sebagai jaminan saja. Selain itu juga penilaian penting dilakukan pada agunan dengan status surat hijau, karena properti yang dijadikan agunan harus memiliki kualifikasi legalitas yang jelas, hak atas properti

dapat dipindah tangankan atau dibebani hak tanggungan atau sejenisnya, status fisik atas properti teridentifikasi dengan jelas dan properti tersebut memiliki potensi pasar (Anastasia 2006).

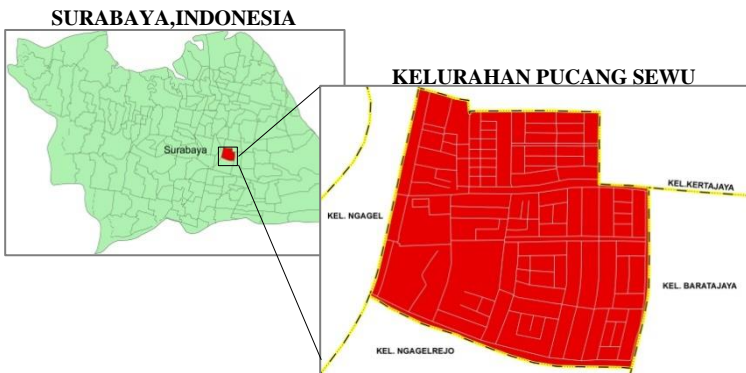
Penelitian ini sebagai referensi untuk meneliti bagaimana pengaruh nilai tanah sertifikat hijau dan juga perbandingan nilai tanah tersebut dengan sertifikat tanah lainnya (SHM, SHGB). Dengan adanya saran dan kritik dari penelitian ini dapat membangun dan memberikan solusi terkait pemecahan masalah penelitian selanjutnya.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi studi kasus penelitian ini terdapat pada Gambar 3.1 yang berada di Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur. Letak geografis Kelurahan Pucang sewu berada pada $7^{\circ}17'0,28''$ LS - $7^{\circ}17'36,60''$ LS dan $112^{\circ}44'49,74''$ BT - $112^{\circ}45'27,63''$ BT.



Gambar 3. 1.Lokasi Penelitian di Kelurahan Pucang Sewu

Adapun batas wilayah Kecamatan Gubeng meliputi:

- Sebelah Utara : Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng.
- Sebelah Selatan : Kelurahan Ngagelrejo, Kecamatan Wonokromo.
- Sebelah Barat : Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo.
- Sebelah Timur : Kelurahan Bratajaya, Kecamatan Gubeng

3.2 Data dan Peralatan

3.2.1 Data

Pada penelitian ini, dibutuhkan beberapa data untuk menunjang pelaksanaan penelitian. Berikut adalah data yang dibutuhkan dalam penelitian ini:

a. Data Primer:

- Data nilai tanah berdasarkan harga pasar dan survei lapangan.
- Data koordinat lokasi titik sampel harga di lapangan.

b. Data Sekunder:

- Foto Udara Kota Surabaya tahun 2016 dari Dinas Cipta Karya.
- Peta Administrasi Kota Surabaya tahun 2016 dari Pemerintah Kota Surabaya.
- Peta NJOP Kelurahan Pucang Sewu tahun 2018 Dinas Pengelolaan Pajak Kota Surabaya.

3.2.2 Peralatan

Peralatan yang dibutuhkan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa perangkat lunak dan keras:

a. Perangkat Lunak

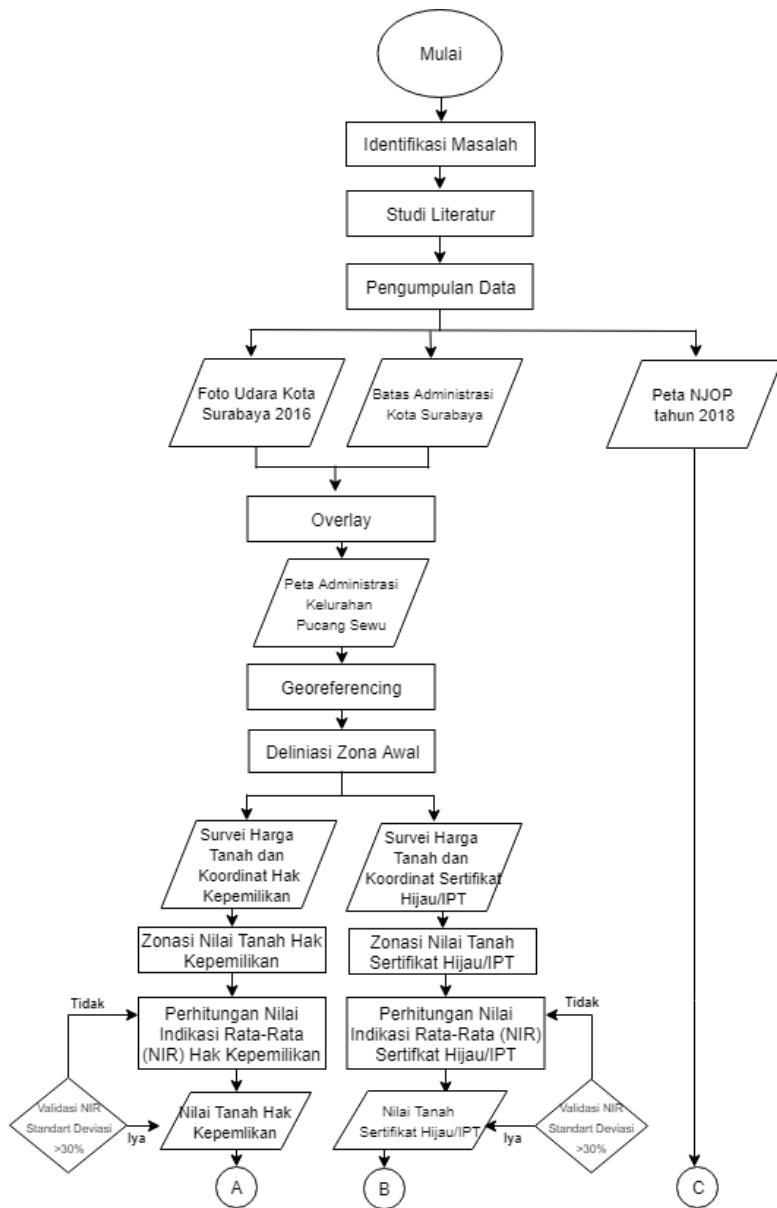
- ArcGIS tipe 10.3.
- Microsoft Office 2010 (Ms.Word, Ms.Excel, dan Ms.Power Point).

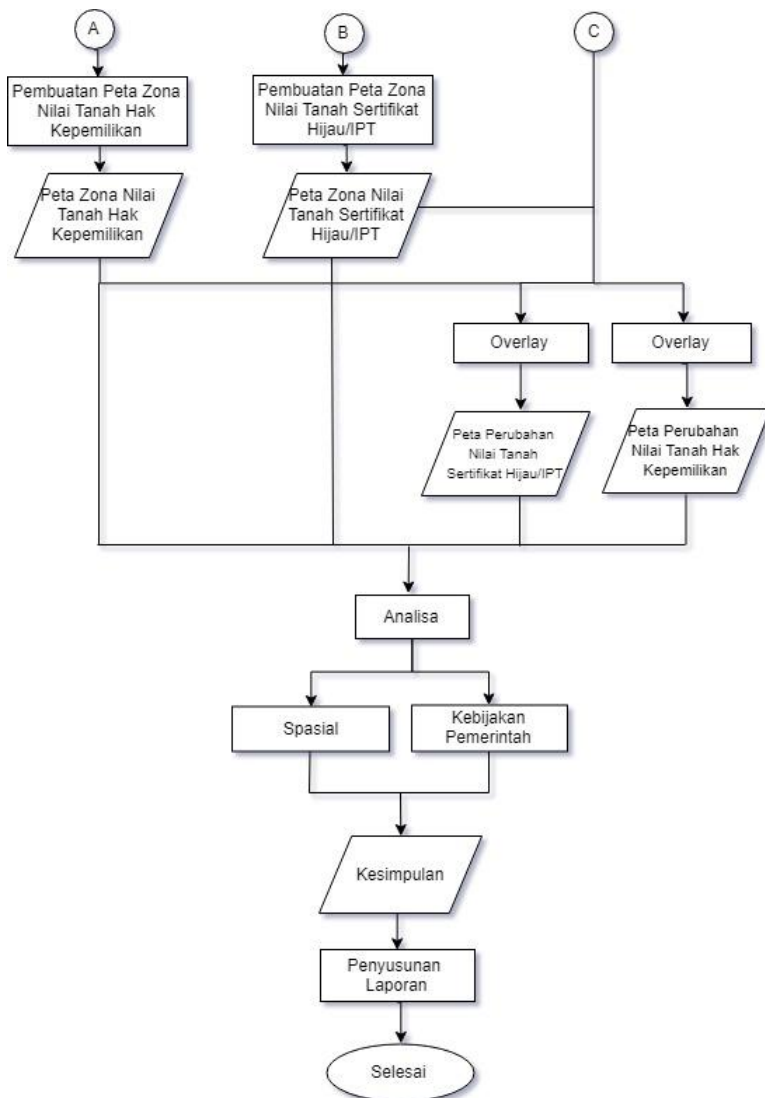
b. Perangkat Keras

- GPS Navigasi.

3.3 Metodologi Penelitian

Pada Gambar 3.2 akan dibahas mengenai diagram alir yang akan dilaksanakan pada penelitian ini:





Gambar 3.2. Diagram Alir Penelitian

Dengan penjelasan diagram alir metodologi pekerjaan adalah sebagai berikut:

- a. Mulai
- b. Identifikasi Masalah
Kegiatan ini menentukan permasalahan yaitu menganalisa nilai tanah sertifikat hijau, hak kepemilikan lainnya dan NJOP tahun 2018 menggunakan metode pendekatan pasar.
- c. 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. Tinjauan pustaka berkisar tentang nilai tanah, harga pasar, metode pendekatan perbandingan harga pasar, dan sertifikat hijau/IPT.
- d. Pengumpulan Data
Data terbagi atas dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Data primer berupa data harga pasar dan koordinat titik sampel nilai tanah. Data sekunder berupa Foto Udara Kota Surabaya tahun 2016, Peta Administrasi Kota Surabaya, dan Peta NJOP tahun 2018.
- e. Overlay
Proses menggabungkan Foto Udara Kota Surabaya tahun 2016 dan Batas Administrasi Kota Surabaya, selanjutnya di clipping berdasarkan batas administrasi kelurahan sehingga menghasilkan Peta Administrasi Kelurahan Pucang Sewu.
- f. Georeferencing
Proses pemberian sistem koordinat pada suatu objek gambar dengan cara menempatkan suatu titik control terhadap suatu persimpangan antara garis lintang dan bujur Peta Administrasi Kelurahan Pucang Sewu, atau dengan menempatkan titik ikat pada lokasi yang sudah diketahui koordinatnya.

- g. **Deliniasi Zona Awal**
Pembuatan zona berdasarkan pada prinsip pembuatan batas imajiner ZNT pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE- 25/PJ.6/2006 yang mengelompokan bidang tanah dalam satu ZNT dengan mempertimbangkan indikasi nilai tanah yang mirip dan karakteristik yang mirip (aksesibilitas dan peruntukan tanah).
- h. **Zonasi Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT**
Langkah sesudah deliniasi zona awal kemudian dilakukan zonasi akhir sesuai dengan titik sampel harga tanah sertifikat hijau.
- i. **Zonasi Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain**
Proses deliniasi zona hak kepemilikan tanah lain dilakukan dengan cara memasukkan titik sampel harga tanah hak kepemilikan lain.
- j. **Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)**
Proses perhitungan nilai tanah diawali dengan melakukan penyesuaian data harga tanah. Harga tanah yang diperoleh dari survei lapangan tidak dapat digunakan secara langsung. Data harga tanah harus melalui proses penyesuaian data fisik dan kondisi lingkungan sekitarnya. Penyesuaian data dilakukan untuk mendapatkan Nilai Indikasi Pasar Wajar yang lebih akurat. Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) diproses dengan cara menjumlahkan minimal 3 data nilai tanah tersebut dan di ambil rata-rata sehingga mendapatkan NIR pada masing-masing zona. NIR dicari melalui dua cara yaitu NIR pada setiap zona dan NIR dengan NIR zona lain. Pada penelitian ini, perhitungan NIR dibagi menjadi dua yaitu NIR sertifikat hijau/IPT dan NIR hak kepemilikan tanah lainnya. Kemudian dilakukan proses validasi NIR melalui standart deviasi. Apabila standart deviasi kurang dari 30% maka dapat dilanjutkan langkah selanjutnya.

- k. **Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah**

Pada penelitian ini terdapat dua Peta Zona Nilai Tanah, antara lain Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT dan Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain. Pada pembuatan peta zona nilai tanah diperlukan batas administrasi dan hasil deliniasi zona baru yang merupakan batas-batas zona nilai tanah. NIR diklasifikasi berdasarkan kelas pada NJOP yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi NJOP.
- l. **Peta Perubahan Nilai Tanah dengan NJOP**

Peta NJOP 2018 di overlay dengan peta zona nilai tanah sertifikat hijau/IPT dan peta zona nilai tanah hak kepemilikan lain sehingga mendapatkan prosentase perubahan nilai tanah.
- m. **Analisa**

Proses ini dilakukan untuk penarikan kesimpulan mengenai bagaimana pengaruh sertifikat hijau terhadap nilai tanah dan perbandingan nilai tanah sertifikat hijau dengan sertifikat hak kepemilikan lainnya suatu zona. Selain itu juga melihat perbandingan nilai tanah dengan NJOP. Analisa spasial terkait jarak dan faktor penentu nilai tanah dengan metode Pendekatan Perbandingan Data Pasar dalam setiap zona yang telah dibuat. Analisa kebijakan peraturan pemerintah berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*).
- n. **Hasil Penelitian**

Hasil akhir dari penelitian ini merupakan Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau, Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan, Peta Perubahan Nilai Tanah dengan NJOP 2018, dan analisa perbandingan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan hak kepemilikan lain serta NJOP 2018.

o. Laporan

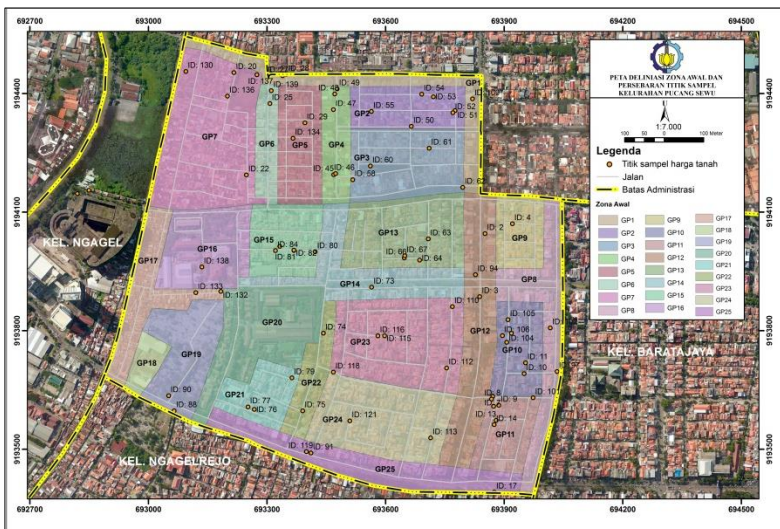
Tahap akhir dalam penelitian tugas akhir ini adalah pembuatan laporan. Laporan ini berisikan mengenai hasil dari seluruh kegiatan dari awal, proses, hingga hasil akhir dari penelitian.

p. Selesai

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Deliniasi Zona Awal

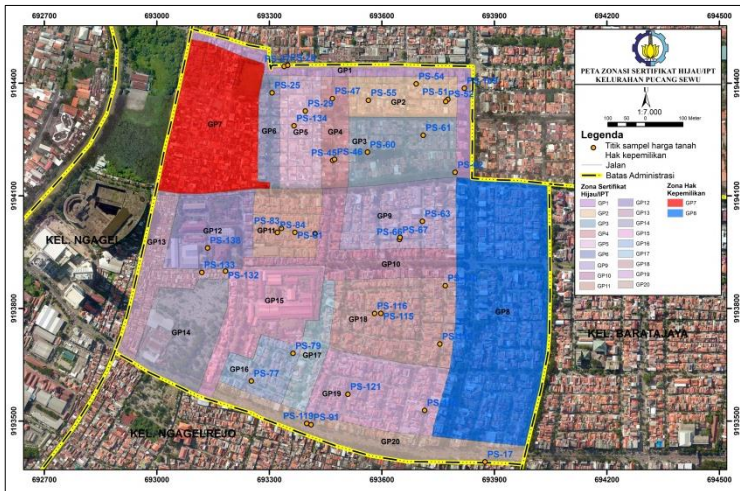
Proses pembuatan deliniasi zona awal di Kelurahan Pucang Sewu berdasarkan kemiripan dan pengaruh lingkungan disekitarnya seperti peruntukan lahan, lokasi tanah, dan letak kedudukan tanah. Zona awal digunakan untuk membantu pengambilan titik sampel harga tanah yang kemudian di plotting dalam masing-masing zona. Tiap zona diambil minimal 3 titik sampel sesuai ketentuan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-25/PJ.6/2006. Dari hasil deliniasi zona awal diperoleh 25 zona yang terdapat pada Gambar 4.1. Dan didapatkan 73 titik sampel harga tanah yang tersebar di zona tersebut.



Gambar 4.1 Deliniasi Zona Awal dan Persebaran Titik Sampel Harga Tanah

4.2 Zonasi Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

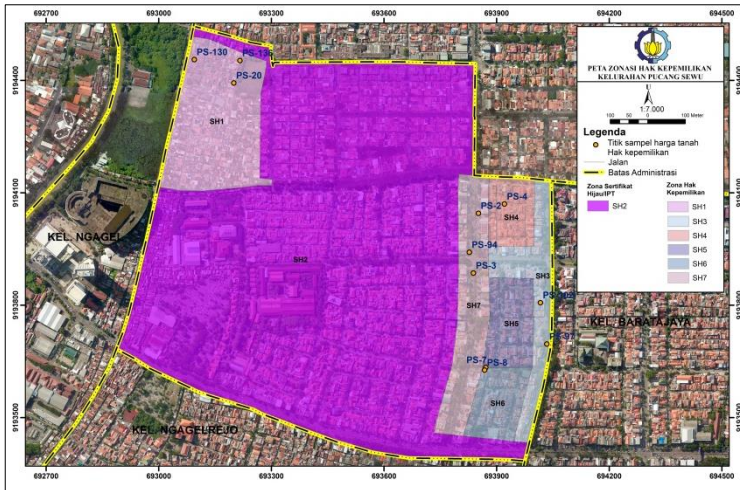
Proses zonasi nilai tanah sertifikat hijau/IPT memerlukan data harga tanah sertifikat hijau/IPT. Hasil deliniasi zona nilai tanah sertifikat hijau/IPT diperoleh 20 zona yang terdapat pada Gambar 4.2. Kemudian didapatkan 39 titik sampel harga tanah yang tersebar di zona tersebut. Klasifikasi zona sertifikat hijau/IPT antara lain 4 zona komersil, 8 zona perumahan, 3 zona permukiman, 1 zona makam, 1 zona PLN dan 1 zona PT.Nusantara Medika.



Gambar 4.2 Zonasi Sertifikat Hijau/IPT

4.3 Zonasi Nilai Tanah Hak Kepemilikan

Zonasi hak kepemilikan tanah mendapatkan data harga tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM). Dari hasil deliniasi zona nilai tanah sertifikat hak milik diperoleh 7 zona yang terdapat pada Gambar 4.3. Didapatkan 11 titik sampel harga tanah yang tersebar di zona tersebut. Klasifikasi zona hak kepemilikan lain antara lain 4 zona perumahan, 1 zona permukiman, dan 1 zona komersil.



Gambar 4.3 Zonasi Hak Kepemilikan

4.4 Peta NJOP Tahun 2018 Kelurahan Pucang Sewu

Berikut ini adalah Peta NJOP tahun 2018 di Kelurahan Pucang Sewu yang dibuat oleh Dinas Pengelolaan Pajak Kota Surabaya. Peta NJOP tahun 2018 Kelurahan Pucang Sewu dapat dilihat pada Gambar 4.4 dan Lampiran 8.



Gambar 4.4 Peta NJOP Tahun 2018 Kelurahan Pucang Sewu (Dinas Pengelolaan Pajak Kota Surabaya 2018)

4.5 Hasil dan Analisa Perhitungan Nilai Tanah

Berdasarkan hasil survei lapangan didapatkan data informasi harga tanah yang kemudian diolah agar menghasilkan indikasi nilai pasar tanah. Untuk mendapatkan hasil tersebut dilakukan proses penyesuaian data informasi harga tanah sesuai dengan Standar Penilai Indonesia (SPI) Edisi VI 2015 oleh MAPPI sehingga nilai yang didapatkan akurat. Beberapa hasil perhitungan nilai tanah dapat Sertifikat Hijau/IPT dapat dilihat pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah/m ²
1	PS-27	GP1	Rp 34.706.667
2	PS-28		Rp 34.212.414
3	PS-109		Rp 35.935.556
4	PS-54	GP2	Rp 7.305.264
5	PS-51		Rp 6.536.169
6	PS-52		Rp 6.768.934
7	PS-119	GP3	Rp 23.296.296
8	PS-91		Rp 22.342.857
9	PS-17		Rp 24.808.219

Pada zona GP1 yang didominasi oleh komersil/ruko terlihat perbedaan Indikasi Nilai Pasar yang signifikan pada titik sampel harga tanah PS-28 dikarenakan bangunan ruko berlantai 3 dan luas tanah kurang dari 100 m². Disamping itu pula terletak pada Jalan Kolektor dua arah di Jalan Pucang Anom Timur.

Zona GP2 menghasilkan indikasi nilai pasar yang berbeda pada titik sampel PS-51. Titik tersebut didapatkan dari harga transaksi yang lebih besar dari titik sampel yang lain. Zona GP2 diperuntukan untuk perumahan, namun titik PS-51 memiliki luas bumi lebih besar dari dua titik sampel sehingga mempengaruhi indikasi nilai pasar.

Perbedaan nilai pasar yang lain juga terjadi pada GP20 yang diperuntukan untuk komersil/ruko. Ketiga titik sampel harga tanah memiliki rentang perbedaan lebih dari Rp500.000,00 dikarenakan harga penawaran PS-17 lebih besar dan bangunan berlantai 3.

Beberapa hasil perhitungan nilai tanah dapat Sertifikat Hijau/IPT dapat dilihat pada Tabel 4.2.

Tabel 4.2 Hasil Perhitungan Nilai Tanah Hak Kepemilikan

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah/m ²
1	PS-130	SH1	Rp 9.425.000
2	PS-136		Rp 12.262.222
3	PS-20		Rp 12.384.844
4	PS-8	SH6	Rp 14.209.167
5	PS-7		Rp 12.956.380
6	PS-130		Rp 11.781.250
7	PS-2	SH7	Rp 44.901.657
8	PS-94		Rp 44.964.000
9	PS-3		Rp 42.268.750

Pada zona SH1, titik sampel harga tanah PS-130 memiliki nilai pasar yang lebih rendah dari titik sampel lain dikarenakan luas bumi lebih dari 400 m². Tanah yang memiliki luas tanah lebih besar dari 100m² tidak lebih baik dari luas tanah yang kurang dari 100 m².

Pada zona SH6 memiliki rentang perbedaan yang signifikan dikarenakan harga PS-7 lebih mahal. Walaupun luas tanah tiap titik hampir sama yaitu sekitar 400 m², tetapi luas bangunan PS-7 lebih besar dan terletak di Hook jalan.

Dan zona yang terlihat perbedaan jelas adalah zona SH7 dengan peruntukan yaitu komersil/ruko. Titik sampel harga tanah PS-3 lebih kecil walaupun ruko terletak di Hook namun ruko tersebut belum dibangun sepenuhnya sehingga hal itu membuat nilai properti kurang mendukung nilai tanah dari titik PS-3.

Berikut penjelasan penyesuaian data yang telah diolah, antara lain:

a. Penyesuaian Jenis Data

Jenis data dibedakan menjadi dua yaitu data penawaran dan data transaksi harga jual beli. Pada penelitian ini, data transaksi harga jual beli diberikan prosentasi 0% dikarenakan harga tetap atau pasti yang telah melalui proses transaksi jual beli. Data penawaran diberikan prosentase (-)10% hingga (-)50% dikarenakan harga tanah yang ditawarkan masih bisa dikurangi hingga estimasi maksimal 50%.

b. Penyesuaian Sumber Data

Sumber data didapatkan dari pemberi informasi (Pemilik, perangkat desa, developer, agen, broker, warga dan lain-lain). Untuk informasi yang didapatkan dari pemilik diberikan prosentase 0%. Untuk developer, broker dan agen diberikan prosentase (-)5% hingga (-)30% karena untuk pihak marketing akan mengambil keuntungan lebih besar. Dan untuk informasi harga tanah dari warga dan perangkat desa diberikan prosentase (-)5% hingga (-)10%.

c. Penyesuaian Peruntukan

Suatu zona memiliki data harga tanah yang beragam, oleh karena itu dilakukan proses penyesuaian peruntukan tanah. Dalam penelitian ini, peruntukan data untuk rumah diberikan prosentase 0% dalam peruntukan yang sama dan prosentase hingga 50% apabila data harga tanah dalam peruntukan komersil. Untuk peruntukan tanah yang memiliki nilai komersial seperti kos-kosan, ruko, dan lain-lain diberikan prosentase 0% dalam peruntukan yang sama dan prosentasi hingga (-)50% apabila data harga tanah dalam peruntukan perumahan.

d. Penyesuaian Kontur

Ketinggian yang signifikan dari setiap lahan akan mempunyai nilai berbeda. Pada Kota Surabaya, diasumsikan mempunyai ketinggian kontur yang tidak

terlalu signifikan sehingga diberikan prosentase 0% yang artinya datar.

e. Penyesuaian Kondisi Tanah

Kondisi tanah dapat dianalisa dengan melihat elevasi tanah. Apabila elevasi tanah sama terhadap tinggi jalan maka tanah tersebut akan lebih baik jika dibandingkan dengan tanah yang terlalu rendah atau terlalu tinggi terhadap ketinggian jalan. Pada penelitian ini, wilayah Kelurahan Pucang Sewu kondisi tanah diasumsikan elevasi sama terhadap tinggi jalan atau dapat dikatakan rata sehingga diberikan prosentase 0%.

f. Penyesuaian Bentuk Bidang Tanah

Bentuk bidang tanah persegi lebih baik jika dibandingkan dengan bentuk bidang tanah yang tidak beraturan. Pada penelitian ini, bentuk bidang tanah di wilayah Kelurahan Pucang Sewu tidak terdapat banyak perbedaan bentuk dan hampir memiliki kesamaan yaitu berbentuk persegi sehingga diberikan prosentase 0%.

g. Penyesuaian Luas Tanah

Tanah dipengaruhi oleh luas tanah. Tanah yang memiliki luasan lebih besar maka harganya akan lebih murah jika dibandingkan dengan tanah yang memiliki luasan lebih kecil. Dalam penelitian ini, untuk luas tanah kurang dari 100m^2 akan diberikan prosentase 0%, setiap kenaikan luas tanah 100m^2 akan diberikan prosentase kenaikan 1%. Apabila terdapat kondisi khusus dalam suatu zona yang peruntukannya berbeda dengan data harga tanah maka dapat dikurangkan atau ditambahkan maksimal (-) 50% hingga 50%.

h. Penyesuaian Letak Tanah

Letak tanah dipengaruhi oleh posisi keberadaan tanah terhadap jalan. Pada penelitian ini, jalan dibedakan menjadi dua yaitu jalan kolektor atau jalan utama dan jalan lokal yang berada dalam akses perumahan atau permukiman. Untuk kategori jalan kolektor terbagi atas pinggir jalan raya

dengan prosentase yang diberikan 10% hingga 30% dan pojok jalan dengan prosentase 0% hingga -10%. Untuk kategori jalan lokal terbagi atas letak jalan di tengah dengan prosentase yang diberikan 0% hingga 10%, pojok dengan prosentase yang diberikan 10% hingga 20%, hook dengan prosentase yang diberikan 20% hingga 30% dan depan pintu utama dengan prosentase 20% hingga 30%.

i. Penyesuaian Jenis Hak Tanah

Jenis hak tanah memiliki kekuatan hukum yang dapat memberikan nilai lebih dalam suatu kepemilikan tanah. Jenis Hak Tanah antara lain SHM, SHGB, HPL, dan lain-lain. Sertifikat Hijau/IPT merupakan tanah negara milik pemerintah namun terdapat pasar transaksi sehingga dapat diperjual belikan. Dalam studi kasus ini, Sertifikat Hijau/IPT diberikan prosentase sebesar 0% karena dibandingkan dengan pasaran yang sama. Dan Hak Kepemilikan Tanah lain, untuk SHM diberikan prosentase 0% dan SHGB diberikan prosentase 5% hingga 10% jika peruntukan zona berbeda.

j. Penyesuaian Penyesuaian Waktu

Penyesuaian waktu membantu untuk mengetahui pasaran transaksi atau penawaran harga tanah. Penyesuaian dilakukan dengan menambahkan prosentase waktu dimana pada penelitian ini di hitung per Maret 2019. Apabila waktu transaksi atau penawaran lebih dari bulan Maret 2019 maka akan ditambahkan 1% per bulan, begitu sebaliknya apabila kurang dari bulan Maret 2019.

4.6 Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

4.6.1 Hasil Perhitungan NIR Setiap Zona

a. Sertifikat Hijau/IPT

Pada pengolahan indikasi nilai tanah/m² masing-masing harga tanah kemudian diambil rata-rata tiap zona. Berdasarkan Standar Penilai Indonesia (SPI) Edisi VI 2015 diambil minimal 3 indikasi nilai tanah/m² dan dirata-rata

untuk mendapatkan hasil Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah. Beberapa hasil perhitungan NIR dapat dilihat di Tabel 4.3 dan Lampiran 2.

Tabel 4.3 Hasil Perhitungan NIR setiap zona Sertifikat Hijau/IPT

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah/m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/m ²
1	PS-138	GP6	Rp 20.410.600	Rp 20.572.925
2	PS-25		Rp 21.303.563	
3	PS-28		Rp 20.004.612	
4	PS-132	GP13	Rp 4.863.989	Rp 4.352.692
5	PS-133		Rp 3.712.356	
6	PS-81		Rp 4.481.730	
7	PS-119	GP19	Rp 7.794.022	Rp 7.566.289
8	PS-91		Rp 7.958.000	
9	PS-17		Rp 6.946.846	

NIR pada zona GP6 lebih besar yaitu Rp 20.572.925 dikarenakan terletak di sebelah timur Pasar Pucang Sewu dan berada di Jalan Pucang Sewu yang merupakan satu jalur menuju Pasar Pucang Sewu. Kondisi fisik tanah yang didominasi oleh bangunan rumah sederhana berlantai 2 dan ruko sehingga meningkatkan nilai tanah untuk fungsi komersil.

Dibandingkan dengan zona GP13 dan GP19 yang didominasi oleh rumah namun beda peruntukan. Peruntukan tanah zona GP13 digunakan untuk permukiman sedangkan zona GP19 digunakan untuk perumahan.

b. Hak Kepemilikan Lain

Pada proses perhitungan nilai tanah hak kepemilikan hanya dilakukan menggunakan perhitungan NIR setiap zona dikarenakan data telah mencukupi sehingga dapat diolah dengan akurat. Beberapa hasil perhitungan NIR

dapat dilihat di Tabel 4.5 dan untuk lebih lengkapnya dapat dilihat pada Lampiran 4.

Tabel 4.4 Hasil Perhitungan NIR Sertifikat Hak Kepemilikan

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah/m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/m ²
1	PS-4	SH4	Rp 13.210.032	Rp 12177.971
2	PS-130		Rp 10.367.500	
3	PS-7		Rp 12.956.380	
4	PS-102	SH3	Rp 12.646.047	Rp 12.668.882
5	PS-97		Rp 12.150.568	
6	PS-4		Rp 13.210.032	
7	PS-7	SH5	Rp 12.956.380	Rp 12.177.971
8	PS-8		Rp 12.537.500	
9	PS-3		Rp 12.680.625	

NIR pada zona SH4, SH3 dan SH5 memiliki NIR yang hampir sama. Hal ini dikarenakan ketiga zona tersebut memiliki peruntukan yaitu perumahan. Dari segi letak tanah, zona SH3 lebih berada di jalan utama perumahan sehingga dihasilkan NIR yang lebih besar.

4.6.2 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain

Pada wilayah Kelurahan Pucang Sewu yang bersertifikat hijau/IPT terdapat 18 Zona Nilai Tanah. NIR yang dihitung dari satu zona ada 13 Zona dan 5 Zona pada Tabel 4.6 yang tidak memiliki data informasi harga tanah. Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE-25/PJ.6/2006 penentuan NIR dilakukan dengan proses penyesuaian data NIR zona lain. Hasil perhitungan NIR dari NIR zona lain dapat dilihat pada Lampiran 3.

Tabel 4.5 Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona Sertifikat Hijau/IPT

No	Kode Pemanding	Kode Zona	NIR Hasil Perbandingan/m ²
1	GP1	GP10	Rp 16.585.454
2	GP20		
3	GP6		
4	GP9	GP12	Rp 5.852.374
5	GP11		
6	GP19		
7	GP11	GP15	Rp 5.952.972
8	GP18		
9	GP19		

Zona GP1, GP20 dan GP6 dipilih sebagai zona pembanding karena peruntukan tanah untuk zona GP10 sama yaitu bidang komersil/ruko. Ketiga zona pembanding juga terletak di jalan utama namun zona GP1 terdapat *Central Business District* (CBD) Pasar Pucang Sewu sehingga diberikan prosentasi lebih besar untuk letak jalan.

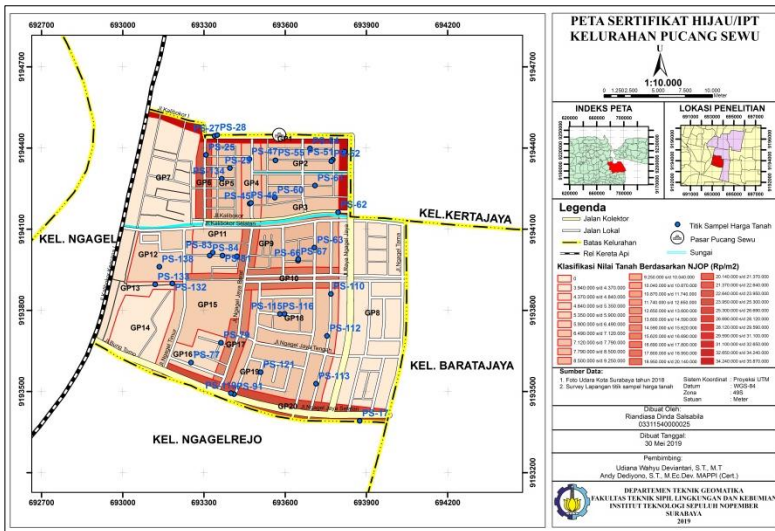
Pada zona GP12 merupakan peruntukan tanah untuk tanah PLN dan terdapat rumah tinggal di wilayah tersebut. Sedangkan ketiga zona pembanding yang letaknya dekat dengan zona GP12 merupakan perumahan dan permukiman. Perbedaan peruntukan ini menyebabkan prosentase peruntukan daam penyesuaian data lebih besar. Sama halnya dengan zona GP12, zona GP15 juga merupakan tanah milik PT.Nusantara Medika sehingga prosentase peruntukan ditambahkan.

Penyesuaian data dalam perhitungan NIR dari NIR zona lain antara lain:

- **Penyesuaian Peruntukan**
Peruntukan zona perumahan akan lebih besar nilainya dibandingkan dengan peruntukan zona permukiman. Dan peruntukan zona komersil akan lebih besar nilainya dibandingkan dengan peruntukan zona perumahan. Pada penelitian ini, penyesuaian peruntukan zona dilakukan dengan memberikan prosentase (-)50% hingga 50% sesuai dengan zona yang akan dibandingkan.
- **Penyesuaian Letak Tanah**
Penyesuaian letak tanah bergantung dari aksesibilitas zona terhadap jalan. Tiap zona memiliki aksesilitas yang berbeda. Aksesibilitas jalan terbagi atas jalan kolektor/jalan utama dan jalan lokal (jalan permukiman dan perumahan). Pada penelitian ini penyesuaian letak tanah diberikan prosentase (-)50% hingga 50% sesuai dengan zona yang akan dibandingkan.

4.7 Hasil Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

Peta Zona Nilai Tanah merupakan peta tematik yang menggambarkan besaran nilai tanah pada wilayah tertentu. Peta ini memudahkan dalam menganalisa pengaruh sertifikat hijau/IPT terhadap nilai tanah dalam suatu zona. Hasil Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT di Kelurahan Pucang Sewu dapat dilihat pada Gambar 4.5 dan Lampiran 10.



Gambar 4.5 Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

- Analisis Spasial

Peta Zona Nilai Tanah sertifikat hijau/IPT memiliki NIR tertinggi pada zona GP1 sebesar Rp 34.951.545 dan terendah pada zona GP13 sebesar Rp 4.352.692. Zona GP1 berada di *Central Business District* (CBD) Pasar Pucang Sewu yang berfungsi sebagai penunjang aktivitas perekonomian masyarakat di Kelurahan Pucang Sewu. Sehingga peruntukan zona GP1 adalah komersil/ruko. Zona GP13 dibatasi oleh rel kereta api, terdapat tanah PJKa di Jalan Kalibokor Selatan yang dijual dengan harga murah karena luas bidang tanah kurang dari 100 m². Peruntukan tanah zona GP13 adalah permukiman.

- Analisis Kebijakan Pemerintah

Pasal 1 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 mengemukakan bahwa Sertifikat Hijau/IPT (Izin Pemakaian Tanah) adalah izin yang diberikan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah

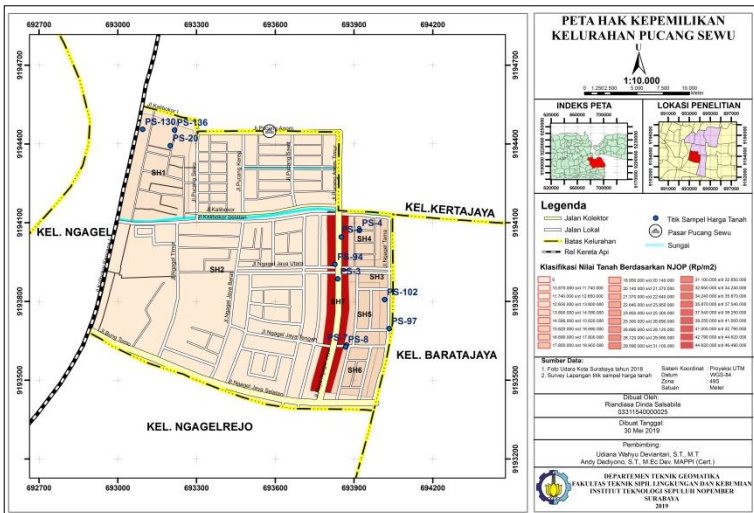
dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Hal ini menegaskan bahwa tanah IPT merupakan tanah milik Kota Surabaya. Namun dalam Bab V Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 3 Tahun 2016 tentang Pengalihan IPT, disebutkan bahwa pengalihan IPT dapat terjadi apabila disebabkan oleh jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.

IPT salah satu Hak Pengelolaan karena tanah milik negara selain dapat digunakan untuk keperluan sendiri juga dapat dipergunakan oleh pihak lain atau pihak ketiga atas persetujuan Pemerintah Kota. Pemilik IPT tidak mendapatkan hak atas tanah, melainkan hak untuk memakai tanah yang dimiliki dan atau dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Berdasarkan fakta di lapangan, terdapat pasar untuk sertifikat hijau/IPT. Masyarakat Kota Surabaya khususnya wilayah Kelurahan Pucang Sewu memilih tanah sertifikat hijau/IPT dikarenakan harga jual lebih murah dibandingkan dengan tanah hak kepemilikan lain (SHM). Namun tanah sertifikat hijau/IPT tetap harus membayar retribusi pemakaian tanah sesuai Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013.

4.8 Hasil Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan

Berikut ini adalah Hasil Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan di Kelurahan Pucang Sewu dapat dilihat pada Gambar 4.6 dan Lampiran 11.



Gambar 4.6 Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan

- Analisis Spasial

Peta Zona Nilai Tanah hak kepemilikan lain memiliki NIR tertinggi pada zona SH7 sebesar Rp 44.901.657 dan terendah pada zona SH1 sebesar Rp 11.357.356. Pada lampiran 2 Zona SH7 terletak disepanjang Jalan Raya Ngagel Jaya dengan aksesibilitas jalan ganda menuju Pasar Pucang Sewu. Didominasi oleh ruko dan toko untuk berdagang. Zona SH1 berada di Jalan Kalibokor, digunakan sebagai permukiman. Wilayah Kalibokor dulunya merupakan tanah sertifikat hijau/IPT namun 10 tahun terakhir telah dialihkan status hak atas tanah menjadi SHM atas persetujuan Pemerintah Kota Surabaya.

- Analisis Kebijakan Pemerintah

Hak Atas Tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat

diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam penelitian ini, titik sampel nilai tanah hanya Sertifikat Hak Milik yang muncul. Sesuai Pasal 20 UUPA, Hak Milik atas tanah adalah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Nilai tanah pada zona SHM lebih tinggi karena sertifikat Hak Milik memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas.

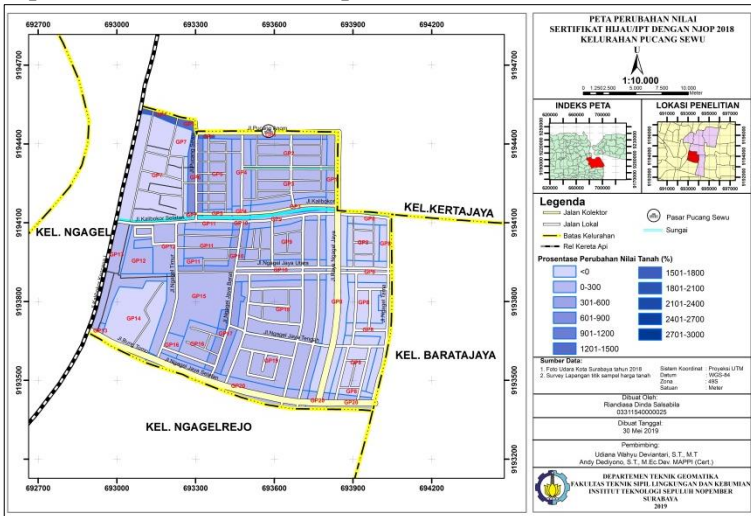
4.9 Hasil Peta Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

Peta Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT dibuat melalui proses overlay Peta Sertifikat Hijau/IPT pada Gambar 4.5 dengan Peta NJOP tahun 2018 pada Gambar 4.4. Ada perubahan nilai tanah dalam peta tersebut. Berikut ini beberapa hasil perubahan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan nilai tanah NJOP 2018 pada Tabel 4.6. Hasil perubahan nilai secara lengkap dapat dilihat pada Lampiran 5.

Tabel 4.6 Prosentase Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

No	ZNT NJOP Tahun 2018		ZNT Sertifikat Hijau/IPT		Perubahan (%)
	Kode Zona	Nilai (Rp)	Kode Zona	Nilai (Rp)	
1.	A059	Rp 1.862.000	GP1	Rp35.055.000	1.782,65%
	A056	Rp 2.352.000			1.390,43%
	A045	Rp 5.625.000			523,2%
	A036	Rp12.195.000			187,45%
	A059	Rp 1.862.000			1.782,65%
2	A059	Rp 1.862.000	GP2	Rp6.805.000	265,47%
3	A064	Rp 1.147.000	GP13	Rp4.155.000	253,92%
	A049	Rp 3.745.000			10,95%

Perubahan nilai tanah yang terjadi mengalami kenaikan. Kenaikan tertinggi berada pada zona GP1 di Jalan Raya Kalibokor arah menuju Pasar Pucang Sewu sebesar 1782,65% dari nilai tanah Rp 1.862.000 menjadi Rp 34.055.000. Hal ini dikarenakan pada zona GP1 terjadi perubahan peruntukan tanah dari lahan permukiman menjadi komersil/industri. Perubahan nilai tanah terendah terletak pada zona GP13 di Kalibokor Kencana sebesar 10,95% dari nilai tanah Rp 3.745.000 menjadi Rp 4.155.000, karena pada zona GP13 tidak mengalami perubahan peruntukan tanah dan tetap sesuai yaitu daerah permukiman. Perubahan nilai tanah dapat dilihat pada Gambar 4.7 dan Lampiran 12.



Gambar 4.7 Peta Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

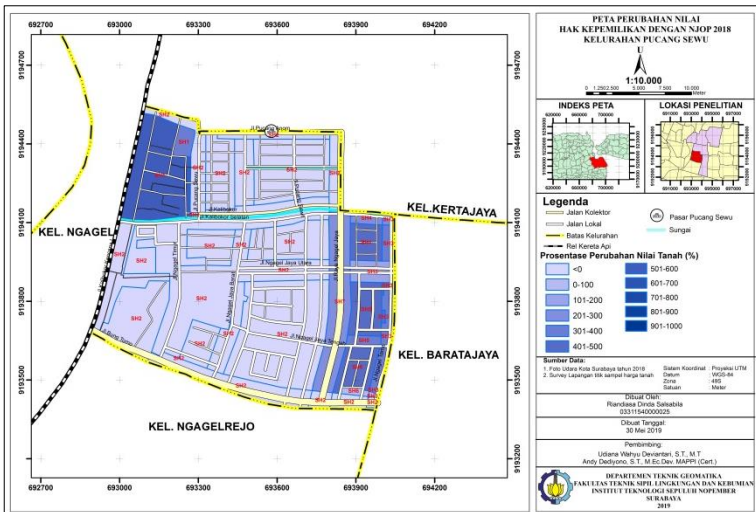
4.10 Hasil Peta Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain

Berikut ini beberapa hasil perubahan nilai tanah hak kepemilikan lain dengan nilai tanah NJOP 2018 pada Tabel 4.7. Hasil perubahan nilai secara lengkap dapat dilihat pada Lampiran 6.

Tabel 4.7 Prosentase Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain

No	ZNT NJOP Tahun 2018		ZNT Hak Kepemilikan Lain		Perubahan (%)
	Kode Zona	Nilai (Rp)	Kode Zona	Nilai (Rp)	
1.	A059	Rp 1.862.000	SH1	Rp 11.305.000	507,14%
	A056	Rp 2.352.000			380,65%
3	A045	Rp 5.625.000	SH3	Rp 13.125.000	133,33%
	A050	Rp 3.375.000			288,89%
	A052	Rp 2.925.000			348,72%
	A052	Rp 2.925.000			348,72%
	A056	Rp 2.352.000			458,04%
	A038	Rp 10.455.000			25,54%
	A038	Rp 10.455.000			25,54%
4	A056	Rp 2.352.000	SH4	Rp 12.195.000	418,49%
	A050	Rp 3.375.000			261,33%

Perubahan nilai tanah yang terjadi mengalami kenaikan yang rata. Kenaikan tertinggi berada pada zona SH1 di Jalan Kalibokor sebesar 507,14% dari nilai tanah Rp 1.862.000 menjadi Rp 11.305.000. Peruntukan kedua peta adalah permukiman, namun perbedaan nilai tanah yang tinggi disebabkan oleh status hak atas tanah yang didapatkan dari titik sampel harga tanah sertifikat hak milik (SHM). Perubahan nilai tanah terendah terletak pada zona SH3 di Jalan Ngagel Tama sebesar 25,54% dari nilai tanah Rp 10.455.000 menjadi Rp 13.125.000, karena pada zona GP13 tidak mengalami perubahan peruntukan tanah dan tetap sesuai yaitu daerah komersil/industri. Perubahan nilai tanah dapat dilihat pada Gambar 4.8 dan Lampiran 13.



Gambar 4.8 Peta Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain

4.11 Analisis Perbandingan Nilai Tanah

a. Sertifikat Hijau/IPT dengan Hak Kepemilikan Lain

Nilai tanah terbesar pada Sertifikat Hijau/IPT berada di zona GP1 sebesar Rp 34.951.545. Dan untuk nilai tanah terbesar pada SHM berada di zona GP7 sebesar Rp 44.901.657. Perbedaan nilai tanah sebesar Rp9.950.112 dengan prosentase sebesar 128,46%. Nilai tanah zona GP1 lebih rendah meskipun berada di *Central Business District* (CBD) Pasar Pucang Sewu. Seharusnya jika kondisi zona GP1 adalah SHM maka nilai tanah akan lebih mahal daripada zona GP7 yang merupakan daerah komersil/ruko. Sehingga pada penelitian ini nilai tanah pada zona GP1 hanya mengambil nilai tanah untuk manfaat atas usaha.

Zona GP13 pada Sertifikat Hijau/IPT memiliki nilai tanah sebesar Rp 4.352.692 sedangkan zona SH1 pada SHM memiliki nilai tanah sebesar Rp 11.357.356. Perbedaan nilai tanah sebesar Rp 7.004.664 dengan prosentase sebesar 260,92%. Kedua zona tersebut memiliki

karakteristik yang sama yaitu peruntukan tanah untuk permukiman. Kondisi fisik juga memiliki kemiripan seperti padat penduduk dan dekat dengan jalan utama untuk akses menuju Pasar Pucang Sewu. Nilai tanah zona SH1 lebih besar dikarenakan luas tanah titik sampel SHM lebih besar dan aksesibilitas menuju permukiman mudah dilalui kendaraan sepeda motor. Oleh karena itu, pengaruh kemudahan dalam aksesibilitas juga mempengaruhi nilai tanah.

b. Sertifikat Hijau/IPT dengan NJOP 2018

Perubahan nilai tanah yang terjadi mengalami kenaikan. Kenaikan tertinggi berada pada zona GP1 di Jalan Raya Kalibokor arah menuju Pasar Pucang Sewu sebesar 1,782,65% dari nilai tanah Rp 1.862.000 menjadi Rp 34.055.000. Perubahan nilai tanah terendah terletak pada zona GP13 di Jalan Kalibokor Kencana sebesar 10,95% dari nilai tanah Rp 3.745.000 menjadi Rp 4.155.000, karena pada zona GP13 tidak mengalami perubahan peruntukan tanah dan tetap sesuai yaitu daerah permukiman.

Selain perubahan nilai tanah, terdapat perubahan zona dari Peta Zona Nilai Tanah NJOP 2018 ke Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT. Hal ini dikarenakan beberapa faktor yaitu, kondisi peruntukan tanah, faktor lingkungan di sekitarnya dan aksesibilitas jalan seperti lebar jalan. Nilai tanah semakin tinggi, karena lebar jalan didepan suatu properti tanah menjadikan lokasi yang sangat strategis dan memiliki aksesibilitas yang cukup tinggi dibandingkan dengan tanah yang berlokasi di jalan kecil. Pada penelitian ini, zona GP1 yang memiliki prosentase perubahan nilai tertinggi berada di Jalan Raya Kalibokor dengan aksesibilitas jalan lebih dari 2,5 meter dan mudah dalam mobilitas menuju Pasar Pucang sewu, meskipun faktor peruntukan tanah untuk permukiman pada peta zona nilai tanah NJOP 2018 memberikan pengaruh yang lebih besar.

BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai analisa perbandingan nilai tanah sertifikat hijau/IPT dengan hak kepemilikan tanah lain, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Terdapat 20 zona untuk Sertifikat Hijau/IPT dan 7 zona untuk Hak Kepemilikan Tanah Lain. Pada zona Sertifikat Hijau/IPT, NIR tertinggi sebesar Rp 34.951.545 dan NIR terendah sebesar Rp 4.352.692. Dan zona Hak Kepemilikan Tanah Lain, NIR tertinggi sebesar Rp 44.901.657 dan NIR terendah sebesar Rp 11.357.356.
- 2) Selisih NIR tertinggi antara zona Sertifikat Hijau/IPT dengan Hak Kepemilikan Lain sebesar Rp 9.950.112 dengan prosentase sebesar 128,46%. Sedangkan selisih NIR terendah antara zona Sertifikat Hijau/IPT dengan Hak Kepemilikan Lain sebesar Rp 7.004.664 dengan prosentase sebesar 260,92%. Faktor yang mempengaruhi perbedaan nilai tanah adalah status hak atas tanah, keberadaan *Central Business District* (CBD), letak/kedudukan tanah dan aksesibilitas jalan.
- 3) Perubahan nilai tanah Sertifikat Hijau/IPT dengan NJOP tahun 2018 mengalami kenaikan. Kenaikan tertinggi berada pada zona GP1 sebesar 1782,65% dan perubahan nilai tanah terendah terletak pada zona GP13 sebesar 10,95%.

5.2 Saran

Dalam perhitungan nilai tanah Sertifikat Hijau/IPT sebaiknya ditambahkan data retribusi pemakaian tanah sesuai Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2016 tentang Perubahan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah Pada Objek Retribusi Berupa Pelayanan Pemakaian Tanah agar dapat dihasilkan data yang lebih akurat.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



DAFTAR PUSTAKA

- Amirullah. (2015). *Metode Penelitian Manajemen*. Malang: Bayumedia.
- Anastasia, N. (2006). Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau. *Journal of Management and Entrepreneurship*, 8(2 (2006)), 116–122.
- Dilapanga, R. A. (2017). *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960*. Manado.
- Ksamawan, K. D. W. (2005). Studi Zonasi Nilai Tanah Menggunakan Model Regresi Linier Berganda Sebagai Bahan Pertimbangan Perencanaan RDTRK. In *Jurnal Geoid*. Surabaya.
- Malik, A. (2015). *Analisa Peningkatan Nilai Tanah dengan di Area Pembangunan Pusat Pemerintahan (Studi Kasus: Kelurahan Kanigoro, Kabupaten Blitar)*. Surabaya.
- Pajak, D. K. R. I. D. J. (2006). *Surat Edaran Nomor: SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/ Penyempurnaan ZNT/ NIR*. Jakarta.
- Safitri, H. Y. (2016). *Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District (CBD) Terhadap Nilai Tanah Di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus : Daerah Pusat Perbelanjaan dan Daerah Industri di Surabaya)*. Surabaya.
- Santoso, S. (2013). Pengenaan Retribusi Oleh Pemerintah Kota Surabaya Kepada TVRI Ditinjau Dari Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah. In *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* (Vol. 2). Surabaya.
- Santoso, U. (2010). Pengelolaan Tanah Asset Pemerintah Kota Surabaya. In *Yuridika* (Vol. 25). Surabaya.
- Sidik, M. (2000). *Model penilaian properti berbagai penggunaan tanah di Indonesia* (C. Nasuch, ed.). Jakarta.

- Sitorus, L. P., Subiyanto, S., & Yuwono, B. (2016). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Dengan Metode Pendekatan Penilaian Massal Di Kecamatan Mijen Kota Semarang. In *Jurnal Geodesi Undip* (Vol. 5). Semarang.
- Sugiyono. (2001). *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sukaryanto. (2015). Konflik Tanah Surat Ijo Di Surabaya (Sebuah Perspektif Teoretik-Resolutif). *Bhumi*, 2(1999).
- Sukaryanto. (2016). *Konflik Tanah Surat Ijo di Surabaya (Sebuah Perspektif Teoretik-Resolutif)*. 165–178.
- Sutawijaya, A. (2000). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Semarang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 65–78.
- UU No 5. (1960). *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia*. (5).
- Wibowo, Y. S. (2011). Perilaku Sifat Fisik dan Keteknikan Tanah Residual Batuan Vulkanik Kwartir di Daerah Cikijing, Majalengka, Jawa Barat. *Riset Geologi Dan Pertambangan*, 21(2), 131–139.

LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi Sampel Data

Kode Titik	Foto	Keterangan
PS-51		-Zona GP2 -Rumah -Jl.Pucang Anom IV No.44 -Pemilik -Luas Tanah =144 m ² -Luas Bangunan =134 m ² -Koordinat (x,y) (693770,302, 9194351,217)
PS-97		-Zona SH3 -Rumah -Jl.Ngagel Tama Tengah IV No.19 -Pemilik -Luas Tanah =200 m ² -Luas Bangunan =140 m ² -Koordinat (x,y) (694033,86, 9193696,281)

Lampiran 2. Hasil Perhitungan NIR Sertifikat Hijau/IPT

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah/m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/m ²
1	PS-27	GP1	34.706.667	34.951.545
2	PS-28		34.212.414	
3	PS-109		35.935.556	
1	PS-54	GP2	7.305.264	6.920.716
2	PS-51		6.536.169	
3	PS-52		6.768.934	
1	PS-62	GP3	6.796.045	6.680.315
2	PS-61		6.622.450	
3	PS-60		6.622.450	
1	PS-47	GP4	6.686.400	6.526.862
2	PS-45		6.612.883	
3	PS-46		6.281.303	
1	PS-29	GP5	7.389.600	6.577.593
2	PS-134		6.008.763	
3	PS-55		6.334.416	
1	PS-138	GP6	20.410.600	20.572.925
2	PS-25		21.303.563	
3	PS-28		20.004.612	
1	PS-63	GP9	8.286.706	8.270.248
2	PS-67		8.542.080	
3	PS-66		7.981.957	
1	PS-80	GP11	5.347.700	5.658.037
2	PS-83		5.898.092	
3	PS-84		5.728.320	
1	PS-132	GP13	4.863.989	4.352.692
2	PS-133		3.712.356	
3	PS-81		4.481.730	

Lanjutan Lampiran 2

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah/m²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/m²
1	PS-79	GP16	4.601.472	4.716.150
2	PS-77		4.819.579	
3	PS-116		4.727.398	
1	PS-110	GP18	7.885.995	7.453.361
2	PS-115		7.103.654	
3	PS-112		7.370.434	
1	PS-121	GP19	7.794.022	7.566.289
2	PS-113		7.958.000	
3	PS-112		6.946.846	
1	PS-119	GP 20	20.555.556	20.914.423
2	PS-91		19.860.317	
3	PS-17		22.327.397	

Lampiran 3. Hasil Perhitungan NIR Sertifikat Hijau/IPT dari NIR zona lain

No	Kode Zona	NIR Zona Lain	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/m ²
1	GP10	17.888.948	16.585.454
2		16.437.721	
3		15.429.694	
1	GP12	5.375.661	5.625.000
2		6.506.743	
3		5.674.717	
1	GP15	5.092.233	6.195.000
2		6.335.357	
3		6.431.346	
1	GP17	14.886.446	14.095.000
2		13.416.050	
3		13.619.320	

Lampiran 4. Hasil Perhitungan NIR Hak Kepemilikan Lain

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah/m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah/m ²
1	PS-130	SH1	9.425.000	11.357.356
2	PS-136		12.262.222	
3	PS-20		12.384.844	
1	PS-102	SH3	12.646.047	12.668.882
2	PS-97		12.150.568	
3	PS-4		13.210.032	
1	PS-4	SH4	13.210.032	12.177.971
2	PS-130		10.367.500	
3	PS-7		12.956.380	
1	PS-7	SH5	12.956.380	12.724.835
2	PS-8		12.537.500	
3	PS-3		12.680.625	
1	PS-8	SH6	14.209.167	12.982.266
2	PS-7		12.956.380	
3	PS-130		11.781.250	
1	PS-2	SH7	47.472.222	44.901.657
2	PS-94		44.964.000	
3	PS-3		42.268.750	

Lampiran 5. Hasil Prosentase Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

No	ZNT NJOP Tahun 2018		ZNT Sertifikat Hijau/IPT		Perubahan (%)
	Kode Zona	Nilai (Rp)	Kode Zona	Nilai (Rp)	
1.	A059	1.862.000	GP1	35.055.000	1782,65
	A056	2.352.000			1390,43
	A045	5.625.000			523,2
	A036	12.195.000			187,45
	A059	1.862.000			1782,65
2	A059	1.862.000	GP2	6.805.000	265,47
3	A059	1.862.000	GP3	6.805.000	265,47
	A050	3.375.000			101,63
4	A056	2.352.000	GP4	6.805.000	189,33
	A050	3.375.000			101,63
5	A050	3.375.000	GP5	6.805.000	101,63
	A059	1.862.000			265,47
6	A056	2.352.000	GP6	2.0755.000	782,44
9	A050	3.375.000	GP9	8.145000	141,33
	A056	2.352.000			246,3
10	A050	3.375.000	GP10	16.155.000	378,67
	A054	2.640.000			511,93
	A045	5.625.000			187,2
11	A050	3.375.000	GP11	5.625.000	66,67
	A059	1.862.000			202,09
12	A050	3.375.000	GP12	5.625.000	66,67
	A048	4.155.000			35,38
13	A064	1.147.000	GP13	4.155.000	253,92
	A049	3.745.000			10,95
15	A050	3.375.000	GP15	6.195.000	83,56
16	A050	3.375.000	GP16	4.605.000	36,44
	A056	2.352.000			95,79

Lanjutan Lampiran 5

No	ZNT NJOP Tahun 2018		ZNT Sertifikat Hijau/IPT		Perubahan (%)
	Kode Zona	Nilai (Rp)	Kode Zona	Nilai (Rp)	
17	A054	2.640.000	GP17	14.095.000	433,9
18	A056	2.352.000	GP18	7.455.000	216,96
19	A056	2.352.000	GP19	7.455.000	216,96
20	A038	10.455.000	GP20	23.295.000	122,81
	A038	10.455.000			122,81

Lampiran 6. Hasil Prosentase Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain

No	ZNT NJOP Tahun 2018		ZNT Hak Kepemilikan Lain		Perubahan (%)
	Kode Zona	Nilai (Rp)	Kode Zona	Nilai (Rp)	
1.	A059	1.862.000	SH1	11.305.000	507,14
	A056	2.352.000			380,65
3	A045	5.625.000	SH3	13.125.000	133,33
	A050	3.375.000			288,89
	A052	2.925.000			348,72
	A052	2.925.000			348,72
	A056	2.352.000			458,04
	A038	10.455.000			25,54
	A038	10.455.000			25,54
4	A056	2.352.000	SH4	12.195.000	418,49
	A050	3.375.000			261,33
5	A056	2.352.000	SH5	13.125.000	458,04
	A052	2.925.000			348,72
6	A056	2.352.000	SH6	13.125.000	458,04
	A038	10.455.000			25,54
7	A036	12.195.000	SH7	45.555.000	273,55

Lampiran 7. Tabel Klasifikasi NJOP

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²)
A001	67.390.000 s/d 69.700.000	68.545.000
A002	65.120.000 s/d 67.390.000	66.255.000
A003	62.890.000 s/d 65.120.000	64.000.000
A004	60.700.000 s/d 62.890.000	61.795.000
A005	58.550.000 s/d 60.700.000	59.625.000
A006	56.440.000 s/d 58.550.000	57.495.000
A007	54.370.000 s/d 56.440.000	55.405.000
A008	52.340.000 s/d 54.370.000	53.355.000
A009	50.350.000 s/d 52.340.000	51.345.000
A010	48.400.000 s/d 50.350.000	49.375.000
A011	46.490.000 s/d 48.400.000	47.445.000
A012	44.620.000 s/d 46.490.000	45.555.000
A013	42.790.000 s/d 44.620.000	43.705.000
A014	41.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
A015	39.250.000 s/d 41.000.000	40.125.000
A016	37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
A017	35.870.000 s/d 37.540.000	36.705.000
A018	34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000
A019	32.650.000 s/d 34.240.000	33.445.000
A020	31.100.000 s/d 32.650.000	31.875.000
A021	29.590.000 s/d 31.100.000	33.450.000
A022	28.120.000 s/d 29.590.000	28.855.000
A023	26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
A024	25.300.000 s/d 26.690.000	25.995.000
A025	23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
A026	22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
A027	21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
A028	20.140.000 s/d 21.370.000	20.755.000
A029	18.950.000 s/d 20.140.000	19.545.000

Lanjutan Lampiran 7

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²)
A030	17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
A031	16.690.000 s/d 17.800.000	17.245.000
A032	15.620.000 s/d 16.690.000	16.155.000
A033	14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
A034	13.600.000 s/d 14.590.000	14.095.000
A035	12.650.000 s/d 13.600.000	13.125.000
A036	11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
A037	10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
A038	10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
A039	9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
A040	8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000
A041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
A042	7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
A043	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
A044	5.900.000 s/d 6.490.000	6.195.000
A045	5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000
A046	4.840.000 s/d 5.350.000	5.095.000
A047	4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
A048	3.940.000 s/d 4.370.000	4.155.000
A049	3.550.000 s/d 3.940.000	3.745.000
A050	3.200.000 s/d 3.550.000	3.375.000
A051	3.000.000 s/d 3.200.000	3.100.000
A052	2.850.000 s/d 3.000.000	2.925.000
A053	2.708000 s/d 2.850.000	2.779.000
A054	2.573.000 s/d 2.708.000	2.640.000
A055	2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000
A056	2.261.000 s/d 2.444.000	2.352.000
A057	2.091.000 s/d 2.261.000	2.176.000
A058	1.934.000 s/d 2.091.000	2.013.000

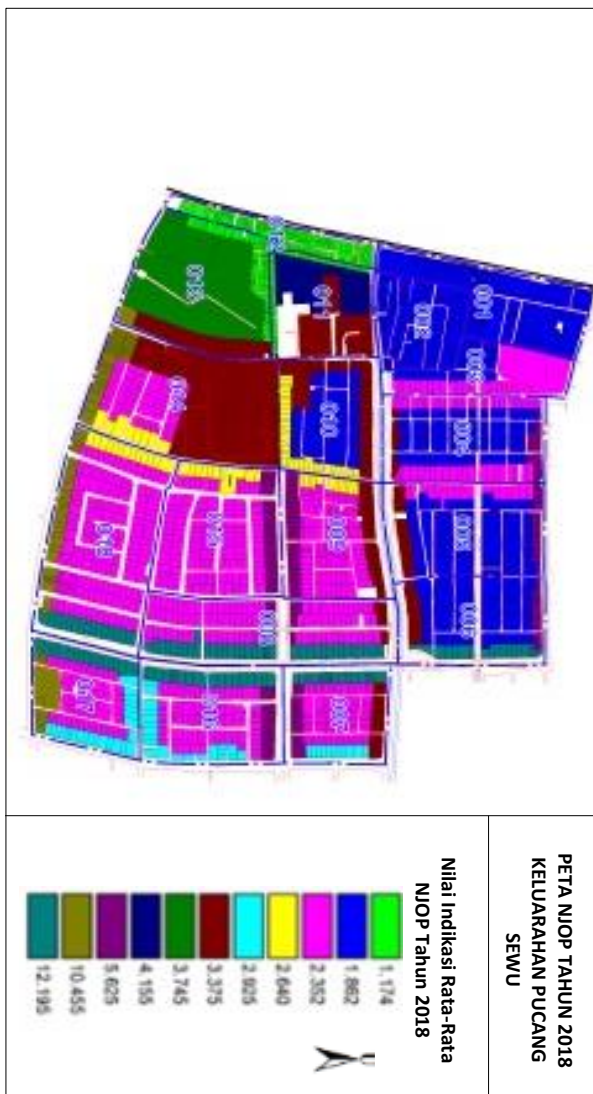
Lanjutan Lampiran 7

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²)
A059	1.789.000 s/d 1.934.000	1.862.000
A060	1.655.000 s/d 1.789.000	1.722.000
A061	1.490.000 s/d 1.655.000	1.573.000
A062	1.341.000 s/d 1.490.000	1.416.000
A063	1.207.000 s/d 1.341.000	1.274.000
A064	1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000
A065	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
A066	855.000 s/d 977.000	916.000
A067	748.000 s/d 855.000	802.000
A068	655.000 s/d 748.000	702.000
A069	573.000 s/d 655.000	614.000
A070	501.000 s/d 573.000	537.000
A071	426.000 s/d 501.000	464.000
A072	362.000 s/d 426.000	394.000
A073	308.000 s/d 362.000	335.000
A074	262.000 s/d 308.000	285.000
A075	223.000 s/d 262.000	243.000
A076	178.000 s/d 223.000	200.000
A077	142.000 s/d 178.000	160.000
A078	114.000 s/d 142.000	128.000
A079	91.000 s/d 114.000	103.000
A080	73.000 s/d 91.000	82.000
A081	55.000 s/d 73.000	64.000
A082	41.000 s/d 55.000	48.000
A083	31.000 s/d 41.000	36.000
A084	23.000 s/d 31.000	27.000
A085	17.000 s/d 23.000	20.000
A086	12.000 s/d 17.000	14.000
A087	8.400 s/d 12.000	10.000

Lanjutan Lampiran 7

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m²)
A088	5.900 s/d 8.400	7.150
A089	4.100 s/d 5.900	5.000
A090	2.900 s/d 4.100	3.500
A091	2.000 s/d 2.900	2.450
A092	1.400 s/d 2.000	1.700
A093	1.050 s/d 1.400	1.200
A094	760 s/d 1.050	910
A095	550 s/d 760	660
A096	410 s/d 550	480
A097	310 s/d 410	350
A098	240 s/d 310	270.
A092	1.400 s/d 2.000	1.700
A099	170 s/d 240	200
A100	0 s/d 170	140

Lampiran 8. Peta Zona Nilai Tanah NJOP 2018 Kelurahan Pucang Sewu



Lampiran 9. Peta Deliniasi Zona Awal

Lampiran 10. Peta Zona Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

Lampiran 11. Peta Zona Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain

Lampiran 12. Peta Perubahan Nilai Tanah Sertifikat Hijau/IPT

Lampiran 13. Peta Perubahan Nilai Tanah Hak Kepemilikan Lain

BIODATA PENULIS



Penulis lahir di Kota Mojokerto, 30 November 1997 dan merupakan anak pertama dari pasangan (Al) Sugeng Santoso dan Riani Purnamasari. Jenjang pendidikan penulis dimulai dari Taman Kanak-Kanak Aisyah 8 Kota Mojokerto, kemudian dilanjutkan dengan menempuh pendidikan dasar di SDN Kranggan IV Kota Mojokerto. Untuk jenjang sekolah menengah pertama ditempuh di SMPN 2 Kota Mojokerto dan dilanjutkan dengan menempuh pendidikan menengah atas di SMAN 1 Puri Kabupaten Mojokerto. Setelah lulus SMA pada tahun 2015, penulis melanjutkan studi dengan memilih Prodi S1 Departemen Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Selama menjalani studi di Teknik Geomatika ITS, penulis aktif sebagai staff Internal Affair BSO IECC Badan Eksekutif Mahasiswa ITS 2016/2017, Koordinator Sie Acara (Sekolah Budaya) di acara ITSEXPO 2017, Sekretaris Divisi Big Event Himpunan Mahasiswa Geomatika ITS 2017/2018. Penulis juga pernah mengikuti pelatihan diantaranya Pra LKMM TD FTSP 2016, LKMM TTD HIMAGE-ITS 2016, Leadership Camp Indofood (BISMA X) di Akademi Militer Magelang. Penulis pernah melakukan Kerja Praktek di Badan Informasi Geospasial, Cibinong, Bogor.