



TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS DAN VISUALISASI SPASIAL PERBEDAAN
DATA TRANSAKSI BPHTB TAHUN 2019
TERHADAP NJOP DAN HARGA PASAR (STUDI
KASUS : KELURAHAN KALISARI, KECAMATAN
MULYOOREJO, SURABAYA)**

**ANNISA TRYA YULLINA
NRP 03311640000029**

**Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari, S. T., M. T
Yanto Budisusanto, S. T., M. Eng**

**DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2020**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



TUGAS AKHIR - RM 184831

**ANALISIS DAN VISUALISASI SPASIAL PERBEDAAN
DATA TRANSAKSI BPHTB TAHUN 2019
TERHADAP NJOP DAN HARGA PASAR (STUDI
KASUS : KELURAHAN KALISARI, KECAMATAN
MULYOOREJO, SURABAYA)**

**ANNISA TRYA YULLINA
NRP 0331164000029**

**Dosen Pembimbing
Udiana Wahyu Deviantari, S. T., M. T
Yanto Budisusanto, S. T., M.Eng**

**DEPARTEMEN TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2020**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



FINAL PROJECT - RM 184831

**ANALYSIS AND SPATIAL VISUALIZATION OF
DIFFERENCES IN 2019 BPHTB TRANSACTION
DATA AGAINST NJOP AND MARKET PRICES
(STUDY CASE : KALISARI, DISTRICT OF
MULYOOREJO, SURABAYA)**

**ANNISA TRYA YULLINA
NRP 0331164000029**

**Supervisor
Udiana Wahyu Deviantari, S. T., M. T
Yanto Budisusanto, S. T., M.Eng**

**DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING
Faculty of Civil, Planning, and Geo-Engineering
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2020**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Analisis Dan Visualisasi Spasial Perbedaan Data Transaksi BPHTB Tahun 2019 Terhadap NJOP Dan Harga Pasar (Studi Kasus : Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya)

Nama Mahasiswa : Annisa Trya Yullina
NRP : 033 1 16 40000 029
Departemen : Teknik Geomatika
Dosen Pembimbing : 1. Udiana Wahyu Deviantari, S. T., M. T
2. Yanto Budisusanto, S. T., M.Eng

ABSTRAK

Kota Surabaya merupakan salah satu Kawasan perkotaan yang memiliki tanah relatif tinggi yang berkembang (Kelompok Kerja Sanitasi Kota Surabaya, 2010). Dimana didalamnya terdapat Kecamatan Mulyorejo yang merupakan salah satu Kecamatan di Kota Surabaya yang menjadi Kawasan perdagangan baru yang juga termasuk sebagai Central Bussiness District (CBD) (Kelompok Kerja Sanitasi Kota Surabaya, 2010). Terutama Kelurahan Kalisari yang dalam kurun waktu satu tahun terjadi 700 transaksi jual/beli rumah dan/atau tanah.

Seluruh data transaksi jual/beli yang terjadi di Kelurahan Kalisari tersebut tercatat oleh Pemerintah Kota Surabaya berupa data BPHTB. Dimana nilai transaksi digunakan sebagai dasar untuk data NJOP dan BPHTB. Untuk pengisian data BPHTB menggunakan sistem Self Assesment dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, melaporkan, dan membayar sendiri pajak terutang atas transaksi yang dilakukan. Dengan sistem yang diterapkan dalam pengisian data BPHTB oleh Pemerintah Kota Surabaya, maka wajib pajak sebagian besar hanya mengikuti hasil perhitungan Notaris/PPAT atau pegawainya (Ikramullah, dkk 2016). Sehingga nilai BPHTB yang didapatkan berbeda dengan nilai transaksi sebenarnya dalam pasar masyarakat. Dan dengan sistem Self

Assesment tersebut, pemerintah menerima data dari wajib pajak dalam bentuk form yang arsipkan dalam bentuk tabular.

Pada penelitian ini melakukan visualisasi secara spasial terhadap data BPTHB Tahun 2019 dalam bentuk WebGIS localhost. Dengan menggunakan visualisasi secara spasial hasil analisis perbedaan terhadap NJOP Tahun 2019 dan harga pasar, dapat mempermudah dalam mengetahui sebaran lokasi serta jenis transaksi yang ada dan mengetahui selisihnya. Dimana hasil yang diberikan dari selisih BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan NJOP memberikan nilai tertinggi sebesar Rp 119.097.100,00 yang berada di Jl. Kalisari Permai I No. 1 yang merupakan kawasan pertokoan. Sedangkan untuk nilai terendah yaitu sebesar Rp 134.651.750,00 berada di Jl. Mulyosari Mapan DC-07 yang berada di kawasan perumahan. Untuk selisih BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan harga pasar memberikan nilai tertinggi sebesar Rp 100.000.000,00 berada di Jl. Raya Mulyosari 45 yang merupakan area pertokoan. Sedangkan untuk nilai terendah yaitu sebesar Rp 604.375.000,00 berada di Jl. Mulyosari Mapan DC-07 yang berada di kawasan perumahan.

Kata Kunci— BPHTB, Harga Pasar, NJOP

Analysis And Spatial Visualization of Differences In 2019 BPHTB Transaction Data Against NJOP And Market Prices (Study Case : Kalisari, Mulyorejo, Surabaya)

Name : Annisa Trya Yullina
ID : 033 1 16 40000 029
Department : Geomatics Engineering
Supervisor : 1. Udiana Wahyu Deviantari, S. T., M. T
2. Yanto Budisusanto, S. T., M.Eng

ABSTRACT

Surabaya City is one of the urban areas that has relatively high land that is developing rapidly compared to the surrounding cities (Surabaya City Sanitation Working Group, 2010). Where there is the Mulyorejo Subdistrict which is one of the Subdistricts in the city of Surabaya which is a new trade area which is also included as the Central Business District (CBD) (Surabaya City Sanitation Working Group, 2010). Especially Kalisari Kelurahan, which had 700 transactions selling / buying houses and / or land in one year (BPKPD Surabaya, 2019).

All data of sale / purchase transactions that occurred in Kalisari Urban Village were recorded by the Surabaya City Government in the form of BPHTB data. Where the transaction value is used as a basis for NJOP and BPHTB data. For filling administrative data, BPHTB adopts a Self Assessment system in which taxpayers are given the trust to calculate, report, and pay their own taxes owed for the transactions made. With the system applied in filling BPHTB data by the Surabaya City Government, most taxpayers only follow the results of the Notary / PPAT calculation or their employees (Ikramullah, et al 2016). So the BPHTB value obtained is different from the actual transaction value in the public market. And with the Self Assessment system, the government receives data from taxpayers in the form of archived forms in tabular form.

In this research, spatial visualization of 2019 BPHTB data in the form of localhost WebGIS. By using a spatial visualization of the results of the analysis of differences with NJOP 2019 and market prices, it can be easier to find out the distribution of locations and types of transactions that exist and to know the difference. Where the results given from the BPHTB difference based on the transaction value against BPHTB based on NJOP gives the highest value of Rp 119,097,100.00 located on Jl. Kalisari Permai I No. 1 which is a shopping district. As for the lowest value of IDR 134,651,750.00 located on Jl. Mulyosari Mapan DC-07 located in a residential area. For BPHTB differences based on transaction value to BPHTB based on market prices, the highest value of Rp 100,000,000.00 is on Jl. Raya Mulyosari 45 which is a shopping area. As for the lowest value of Rp. 604,375,000.00 located on Jl. Mulyosari Mapan DC-07 located in a residential area.

Keywords— BPHTB, Market Price, NJOP

LEMBAR PENGESAHAN
ANALISIS DAN VISUALISASI SPASIAL PERBEDAAN
DATA TRANSAKSI BPHTB TAHUN 2019 TERHADAP
NJOP DAN HARGA PASAR (STUDI KASUS :
KELURAHAN KALISARI, KECAMATAN
MULYOOREJO, SURABAYA)

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada
Program Studi S-1 Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

ANNISA TRYA YULLINA
NRP. 033 1 16 40000 029

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir

1. Udiana Wahyu Deviantari, S. T., M. T.
2. Yanto Budisusanto, S. T., M. Eng



SURABAYA, AGUSTUS 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“Analisis Dan Visualisasi Spasial Perbedaan Data Transaksi BPHTB Tahun 2019 Terhadap NJOP Dan Harga Pasar (Studi Kasus : Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya)”** dengan tepat waktu sesuai yang direncanakan.

Laporan ini disusun dalam rangka bentuk pertanggungjawaban intelektual atas telah dilakukannya penelitian Tugas Akhir yang dilakukan selama kurang lebih enam bulan terhitung sejak Bulan Januari hingga Bulan Juni tahun 2020.

Ucapan terima kasih penulis haturkan kepada pihak-pihak yang telah membantu penyelesaian Tugas Akhir ini sehingga laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan, khususnya kepada:

1. Kepada kedua orang tua penulis yang selalu mendukung penulis dalam menyelesaikan kegiatan penelitian Tugas Akhir ini.
2. Bapak Danar Guruh Pratomo S.T., M.T., Ph.D selaku Ketua Departemen Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya serta segenap jajarannya yang telah memberikan kemudahan selama mengikuti pendidikan di Departemen Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
3. Ibu Udiana Wahyu Deviantari, S. T., M. T dan Bapak Yanto Budisusanto, S. T., M.Eng selaku dosen pembimbing Tugas Akhir.
4. Teman-teman sekalian angkatan 2016 yang senantiasa membantu dan mendukung penulis

Penulis berharap, penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada banyak pihak serta dapat memperkaya literatur penelitian-penelitian sejenis yang akan dilakukan pada masa yang akan datang.

Semoga laporan ini bisa memberikan manfaat kepada pembaca.

Surabaya, Agustus 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	ix
LEMBAR PENGESAHAN.....	xi
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR GAMBAR, GRAFIK, DAN DIAGRAM.....	xvii
DAFTAR TABEL.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Batasan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Penilaian Tanah.....	5
2.1.1 Pendekatan Penilaian.....	5
2.1.2 Cara Penilaian.....	6
2.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	8
2.2.1 Objek BPHTB.....	8
2.2.2 Subjek BPHTB.....	10
2.2.3 Wajib BPHTB.....	10
2.2.4 Cara Menghitung BPHTB.....	10
2.3 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	10
2.4 Proyeksi Peta.....	14
2.4.1 Tujuan dan Metode Proyeksi.....	15
2.4.2 Proyeksi Transverse Mercator (TM).....	15
2.4.3 Proyeksi Universal Tansverse Mercator (UTM).....	16
2.5 Definisi <i>Geographical Information System</i> (GIS).....	17

2.6	<i>WebGIS</i>	19
2.7	Penelitian Terdahulu.....	20
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		23
3.1	Lokasi Penelitian	23
3.2	Data dan Peralatan.....	23
3.2.1	Data	23
3.2.2	Peralatan.....	24
3.3	Metodologi Penelitian	25
3.3.1	Tahap Persiapan	26
3.3.2	Tahap Pengumpulan Data	26
3.3.1	Tahap Pengolahan Data.....	26
3.3.3	Tahap Akhir	28
BAB IV HASIL DAN ANALISIS		29
4.1	Hasil Perhitungan BPHTB	29
4.1.1	Hasil Perhitungan BPHTB Berdasarkan Nilai Transaksi Terhadap BPHTB Berdasarkan NJOP	29
4.1.2	Hasil Perhitungan BPHTB Berdasarkan Nilai Transaksi Terhadap BPHTB Berdasarkan Harga Pasar	33
4.2	Analisis Hasil	38
4.2.1	Analisi Data Transaksi BPHTB	38
4.2.2	Analisis Selisih BPHTB Nilai Transaksi terhadap BPHTB NJOP.....	39
4.2.3	Analisis Selisih BPHTB Nilai Transaksi Terhadap BPHTB Harga Pasar	41
BAB V PENUTUP		43
5.1	Kesimpulan.....	43
5.2	Saran.....	44
DAFTAR PUSTAKA		45
LAMPIRAN-LAMPIRAN		49
BIODATA PENULIS		93

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1	Nilai Jual Objek Pajak	11
Gambar 2. 2	Faktor skala atau pembesaran	16
Gambar 2. 3	Hasil <i>WebGIS</i> penelitian sebelumnya	21
Gambar 3. 1	Peta lokasi penelitian	23
Gambar 3. 2	Diagram alir penelitian.....	25
Gambar 4. 1	Peta evaluasi BPHTB Transaksi - BPHTB NJOP	30
Gambar 4. 2	Visualisasi BPHTB transaksi - BPHTB NJOP dalam bentuk localhost	31
Gambar 4. 3	Informasi untuk persil dengan nilai tertinggi ...	31
Gambar 4. 4	Inofrmasi untuk persil dengan nilai terendah...	32
Gambar 4. 5	Peta klasifikasi nilai	33
Gambar 4. 6	Peta evaluasi BPHTB Transaksi - BPHTB harga pasar	35
Gambar 4. 7	Visualisasi BPHTB transaksi - BPHTB harga pasar dalam bentuk localhost	36
Gambar 4. 8	Informasi untuk persil dengan nilai tertinggi...	37
Gambar 4. 9	Peta klasifikasi nilai	38
Gambar 4. 10	Diagram nilai total masing-masing data	41

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Zona UTM Wilayah Indonesia.....	17
Tabel 4. 1 Sampel perhitungan BPHTB Transaksi - BPHTB NJOP	29
Tabel 4. 2 Sampel perhitungan BPHTB Transaksi - BPHTB harga pasar.....	34
Tabel 4. 3 Sampel nilai BPHTB	40

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang biasa disingkat BPHTB merupakan pajak yang dikenakan kepada pembeli pada saat jual/beli tanah dan/atau bangunan. BPHTB menjadi penting karena merupakan salah satu aktifitas masyarakat yang memberikan pendapatan yang relatif besar bagi Negara. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur tentang penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Sehingga BPHTB memberikan peranan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan untuk mengetahui bagaimana peran BPHTB tersebut dapat dianalisis dengan Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan harga pasar dan data NJOP. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan perwujudan dari fungsi tanah atas informasi nilai tanah, property, ekonomi, kawasan, serta total aset pertanahan (Ambarita, dkk 2016).

Dalam pengisian data administrasi, BPHTB menganut sistem *Self Assesment* dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, melaporkan dan membayar sendiri pajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan melaporkannya tanpa didasarkan pada Surat Ketetapan Pajak untuk menghitung besarnya pajak BPHTB yang harus dibayarkan, namun wajib pajak sebagian besar hanya mengikuti hasil perhitungan Notaris/PPAT atau pegawainya (Ikramullah, dkk 2016). Dengan sistem yang diterapkan dalam pengisian data administrasi BPHTB, data yang didapat oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya adalah data dalam bentuk tabular. Menurut data dari BPKPD Surabaya, untuk nilai transaksi terbanyak yaitu berada di Kelurahan Kalisari. Dengan jumlah

transaksi sebanyak 709 data transaksi BPHTB. Sehingga untuk studi kasus pada penelitian kali ini berfokus pada Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya. Kelurahan Kalisari sendiri berada di wilayah Surabaya bagian Timur. Dimana Kelurahan kalisari sendiri memiliki luas wilayah sebesar 2,13 km² dengan jumlah penduduk sebanyak 15.113 jiwa (BPS, 2017).

Pada penelitian kali ini, dilakukan visualisasi secara spasial terhadap data BPHTB 2019 yang sebelumnya dalam bentuk tabular. Visualisasi dilakukan dalam bentuk *localhost*. Dalam visualisasi tersebut, ditampilkan juga hasil analisis perbedaan BPTHB transaksi terhadap NJOP Tahun 2019 dan harga pasar. Dimana analisis yang dilakukan adalah analisis keuntungan atau kerugian yang diklasifikasikan menjadi 3 kelas yaitu lebih dari Rp 0, sama dengan Rp 0, dan kurang dari Rp 0. Dengan adanya visualisasi tersebut akan dapat mempermudah dalam mengetahui sebaran lokasi serta jenis transaksi yang ada. Selain itu juga akan memudahkan dalam melihat informasi-informasi seperti luas bangunan, luas tanah, Alamat, dan lain sebagainya. Pada akhirnya diharapkan dari hasil visualisasi tersebut akan dapat memberikan informasi kepada Pemerintah Kota Surabaya tentang perbedaan data BPHTB terhadap NJOP dan harga pasar.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian kali ini adalah:

- a. Bagaimana visualisasi data transaksi BPHTB Tahun 2019 Di Kelurahan Kalisari?
- b. Berapa selisih antara data BPHTB Tahun 2019 terhadap data NJOP Tahun 2019?
- c. Berapa selisih data BPHTB Tahun 2019 terhadap harga pasar di Kelurahan Kalisari?

- d. Bagaimana visualisasi hasil perbedaan data BPHTB Tahun 2019 terhadap data NJOP dan harga pasar di Kelurahan Kalisari?

1.3 **Batasan Masalah**

Batasan masalah pada tugas akhir kali ini adalah:

- a. Wilayah penelitian dilakukan di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, Jawa Timur.
- b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2019 diperoleh dari Pemerintah Kota Surabaya dan data BPHTB yang divisualisasikan berupa jenis perolehan hak atau jenis transaksi yang meliputi Pemindahan Hak karena jual beli, wasiat dan hibah.
- c. Data spasial yang digunakan yaitu: Peta Batas Administrasi dan Foto Udara Kota Surabaya Tahun 2016 yang diperoleh dari Pemerintah Kota Surabaya.
- d. Data non-spasial berupa data harga tanah yang diperoleh dari survey lapangan yaitu data harga pasar, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2019.
- e. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal.
- f. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan harga pasar dengan metode perbandingan harga pasar.
- g. BPHTB yang divisualisasikan yang terjadi atas tanah dan bangunan, tidak termasuk transaksi yang terjadi pada satuan rumah susun atau apartemen.

1.4 **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Memvisualisasikan secara spasial data transaksi BPHTB Tahun 2019 Di Kelurahan Kalisari.

- b. Menganalisis nilai selisih yang diberikan oleh data BPHTB Tahun 2019 terhadap data NJOP Tahun 2019 Di Kelurahan Kalisari.
- c. Menganalisis nilai selisih yang diberikan oleh data BPHTB Tahun 2019 terhadap data harga pasar Di Kelurahan Kalisari.
- d. Memvisualisasikan hasil analisis keuntungan atau kerugian yang diberikan oleh data BPHTB Tahun 2019 terhadap data NJOP Tahun 2019 dan data harga pasar Di Kelurahan Kalisari.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi spasial terkait lokasi transaksi data BPHTB Tahun 2019 Di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo kepada Pemerintah Kota Surabaya. Serta sebagai referensi bagi penelitian-penelitian terkait selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penilaian Tanah

Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomi (Ahmad, dkk 2014). Harga tanah merupakan penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu melalui mekanisme pasar tanah (Dharmawan 2005). Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Ambarita, dkk 2016).

Penilaian Tanah adalah serangkaian proses menilai suatu bidang tanah dan aset pertanahan meliputi proses perencanaan, permodalan, survei, pengumpulan data, pengolahan data, merumuskan hasil, pemetaan, serta pelaporan dan pertanggung jawaban hasil dari penilai dalam rangka memperoleh estimasi ukuran finansial dan ekonomi dari suatu objek yang dinilai (Saputro, dkk 2016). Nilai dan Harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktifitas ekonomis tanah tersebut.

2.1.1 Pendekatan Penilaian

Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 3 UU Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994, maka dalam penilaian properti dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu :

1. Pendekatan Perbandingan Penjualan (*Sales Comparative*)

Pendekatan perbandingan penjualan adalah pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai (*subject property*) dengan properti-properti pembanding (*comparable properties*) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya (Ahmad, dkk 2014)

2. Metode Pendekatan Biaya

Metode pendekatan biaya biasanya digunakan untuk melakukan penilaian suatu bangunan. Metode pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (*reproduction cost new*) berdasarkan harga standar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan (Ahmad, dkk 2014).

3. Metode Pendekatan Pendapatan

Metode pendekatan pendapatan (*income approach*) adalah metode penilaian dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin akan dihasilkan oleh suatu properti pada saat ini dan yang akan datang, kemudian dilakukan pengkapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut dalam nilai properti (Ahmad, dkk 2014).

2.1.2 Cara Penilaian

Jumlah tenaga penilai serta waktu yang diperlukan untuk penilaian sangatlah terbatas. Hal tersebut berbanding terbalik dengan objek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh Indonesia. Sehingga pelaksanaan atau cara penilaian dilaksanakan dengan dua cara, yaitu :

a. Penilaian Massal

Dalam penilaian nilai NJOP bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan DBKB. Perhitungan Penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

b. Penilaian Individu

Penilaian individual diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian masing-masing objek pajak. Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian sebagaimana dalam Lampiran Buku Petunjuk Teknis Penilaian Objek Khusus PBB atau dengan lembaran khusus untuk objek-objek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pompa bensin dan lain-lain. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan PBB per 1 Januari tahun pajak sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat 2 UU No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994.

2.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta (Hanum 2017). BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pengertian BPHTB berdasarkan UU No.20 Tahun 2000 atau yang biasa disebut dengan UU BPHTB adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Yang dimaksud dengan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU BPHTB menyebutkan bahwa Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

2.2.1 Objek BPHTB

Objek BPHTB yang diatur dalam Pasal 2 UU BPHTB adalah perolehan hak atau jenis transaksi atas tanah dan/atau bangunan yang meliputi :

1. Pemindahan Hak, karena :
 - a. Jual Beli,
 - b. Tukar Menukar,
 - c. Hibah,
 - d. Hibah Wasiat,
 - e. Waris,
 - f. Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya,
 - g. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan,
 - h. Penunjukkan pembeli dalam lelang,

- i. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan,
- j. Penunjukkan pembeli dalam lelang,
- k. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan Hukum Tetap,
 - l. Penggabungan Usaha,
 - m. Peleburan Usaha,
 - n. Pemekaran Usaha, dan
 - o. Hadiah.
2. Pemberian Hak Baru, karena :
 - a. Kelanjutan Pelepasan Hak,
 - b. Diluar Pelepasan Hak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) terdapat beberapa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yaitu:

1. Objek yang diperoleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasar azas perlakuan timbal balik;
 2. Objek yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 3. Objek yang diperoleh Badan/Perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha/kegiatan lain diluar fungsi dan tugasnya;
 4. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena Konversi Hak atau karena perbuatan Hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 5. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena Wakaf; dan
 6. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena kepentingan Ibadah.

2.2.2 Subjek BPHTB

Berdasarkan Pasal 4 UU BPHTB, subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

2.2.3 Wajib BPHTB

Berdasarkan ketentuan di atas tentang subjek pajak BPHTB maka subjek pajak tersebut menjadi wajib pajak BPHTB jika dikenakan kewajiban membayar pajak.

2.2.4 Cara Menghitung BPHTB

Untuk menghitung besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah dengan cara mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Dengan demikian untuk menghitung besarnya BPHTB terutang adalah:

$$\text{BPHTB Terutang} = \text{Tarif} \times \text{NPOPKP} \text{ atau } 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 11 Tahun 2010 Pasal 6 ayat 4 nilai NPOPTK untuk daerah Surabaya sebesar Rp 75.000.000,00. Khusus untuk waris dan hibah yang diatur pada ayat 5 besarnya NPOPTKP adalah Rp 400.000.000,00.

2.3 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. 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 harus sesuai dengan ketentuan Nilai Pasar Wajar (NPW), sehingga nilai NJOP sama dengan nilai pasar. Jika NJOP berhasil disamakan dengan nilai pasar, diharapkan juga 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.

NJOP sangat berperan penting dalam perhitungan PBB terhutang yang akan menjadi kewajiban oleh wajib pajak untuk membayarnya. Dalam Pasal 79 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) NJOP ditetapkan untuk menghitung besarnya pajak terutang sesuai keadaan objek pajak pada setiap objek pajak yang ada diwilayahnya.

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2009		PERKOTAAN		
NO. SPT(NOP) : XXXXX.XXX.XXX.XXX.XXX.X		NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK		
JL. XXXX XXXXX RT : XXX RW : XXX RAMASARI CENPAKA PUTIH JAKARTA PUSAT		JL. XXXX XXXXX RT : XXX RW : XXX RAMASARI JAKARTA PUSAT		
OBJEK PAJAK	LUAS (M ²)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M ² JUMLAH	
BUNTI	972	B49	3.745.000	3.640.140.000
BANGUNAN	1.064	A02	968.000	1.029.952.000
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =			4.670.092.000	
KURDIPER (NJOP Tidak Kena Pajak) =			12.000.000	
NJOP untuk penghitungan PBB =			4.658.092.000	
NJOP (Nilai Jual Kena Pajak) = 40% x			4.658.092.000	
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang = 0,5% x			1.863.236.800	
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)			9.316.184	
SEMBILAN JUTA TIGA RATUS ENAM BELAS RIBU SERATUS DELAPAN				
TGL. JATUH TEMPO 29 AGU 2009			JAKARTA, 03 JAN 2009	
TEMPAT PEMBAYARAN			P1. KEBAYA KANTOR	

Gambar 2.1 Nilai Jual Objek Pajak

Penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian properti yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Pusat dalam hal ini KPP Pratama dengan bantuan Pemerintah Daerah. NJOP ditentukan perwilayah berdasarkan keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dengan memperhatikan:

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar.
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.
3. Nilai perolehan baru.
4. Penentuan nilai jual objek pengganti.

(Reyzhi, 2011) menyatakan bahwa penetapan NJOP berdasarkan penilaian objek dilakukan dengan menggunakan 3 metode yaitu :

1. Metode Pendekatan Data Pasar (untuk NJOP Bumi)

Metode pendekatan data pasar untuk harga tanah/bumi diperoleh berdasarkan laporan transaksi jual beli atau dengan membandingkan objek pajak yang sejenis yang memuat luas tanah dan harga tanahnya.

2. Metode Pendekatan Biaya (untuk NJOP Bangunan)

Metode pendekatan biaya untuk nilai jual objek pajak untuk bangunan ditentukan dengan metode biaya yang didasarkan atas harga bahan bangunan yang dipergunakan, yaitu nilai jual objek pajak bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan bangunan baru tersebut dikurangi penyusutan. Biaya bangunan baru dihitung berdasarkan daftar biaya komponen bangunan (DBKB) yang terdiri dari biaya komponen utama, komponen fasilitas seperti yang tertuang dalam SPOP.

3. Metode Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Metode pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal 6 Ayat (1) penetapan NJOP dapat dilakukan dengan :

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut;
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Sedangkan pada Ayat (2) disebutkan bahwa pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali. Dalam hal terjadi perkembangan pembangunan yang mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Penetapan pajak diawali dengan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Selanjutnya penetapan besaran nilai pokok pajak terhutang dilakukan dengan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) yang ditetapkan dengan keputusan kepala daerah dan selanjutnya diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), yakni surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang terhutang kepada Wajib Pajak.

2.4 **Proyeksi Peta**

Pembahasan tentang proyeksi peta pada BAB II ini dimaksudkan untuk memperdalam tentang konsep sistem proyeksi. Proyeksi peta adalah suatu system yang memberikan hubungan antara posisi titik-titik di bumi dan peta (Prihandito, 1988). Karena permukaan bumi fisis tidak teratur, maka sulitlah melakukan perhitungan-perhitungan dari hasil ukuran (pengukuran). Untuk itu dipilih suatu bidang yang teratur mendekati bidang fisis bumi yaitu bidangn ellipsoid dengan besaran-besaran tertentu. Peta merupakan gambar permukaan bumi pada bidang datar dalam ukuran yang lebih kecil (Prihandito, 1988). Dalam hal ini posisi titik-titik pada peta ditentukan terhadap system siku-siku x dan y , sedang posisi titik-titik pada muka bumi ditentukan oleh lintang dan bujur (ϕ dan λ). Di dalam konstruksi suatu proyeksi peta, bumi biasanya digambarkan sebagai bola (dengan jari-jari $R = 6370,283$ km). Dalam hal ini volume elipsoid sama dengan volume bola. Bidang bola inilah yang nantinya akan diambil sebagai bentuk matematis dari permukaan bumi untuk mempermudah dalam perhitungan.

Daerah yang kecil (maksimum 30 km x 30 km) dapat dianggap sebagai daerah yang datar, sehingga pemetaan daerah tersebut dapat langsung digambar dari hasil pengukuran dilapangan, tanpa memakai salah satu sistem proyeksi peta. Bidang yang lengkung tidak dapat dibentangkan menjadi bidang datar tanpa akan mengalami perubahan-perubahan (distorsi-distorsi). Sedangkan peta dikatakan ideal bila:

1. Luas benar.
2. Bentuk benar.
3. Arah benar.
4. Jarak benar.

Keempat syarat tersebut jelas tidak akan dapat dipenuhi, tetapi selalu harus mengorbankan syarat lainnya. Yang dapat

dilakukan hanyalah mereduksi distorsi tersebut sekecil mungkin untuk memenuhi satu atau lebih syarat-syarat peta ideal, yaitu dengan:

- a. Membagi daerah yang dipetakan menjadi bagian-bagian yang tidak begitu luas.
- b. Menggunakan bidang datar atau bidang yang dapat didatarkan (kalau didatarkan tidak mengalami distorsi), yaitu bidang kerucut dan bidang silinder.

2.4.1 Tujuan dan Metode Proyeksi

Penyajian dari permukaan bumi pada suatu bidang datar dibutuhkan untuk mengekspresikan posisi titik-titik pada permukaan bumi ke dalam sistem koordinat bidang datar yang nantinya dapat dipakai untuk perhitungan jarak-jarah dan arah-arah. Tujuan lain adalah untuk penyajian secara grafis yang dapat dipakai untuk membantu studi topografi, iklim, vegetasi, tempat tinggal dan sebagainya yang biasanya berhubungan dengan daerah yang luas. (Prihandito, 1988) Metode proyeksi atau transformasi dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Proyeksi langsung (“*direct projection*”) yaitu dari ellipsoid ke bidang proyeksi.
- b. Proyeksi dobel (“*double projection*”) merupakan transformasi dari elipsoid ke bidang bola kemudian dari bidang bola ke bidang proyeksi.

Pemilihan macam proyeksi tergantung pada:

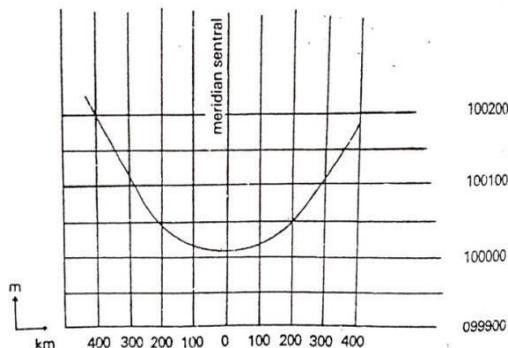
- a. Ciri-ciri tertentu, ciri-ciri asli harus dipertahankan, berhubungan dengan tujuan peta.
- b. Besar dan bentuk daerah yang dipetakan.
- c. Letak daerah di atas permukaan bumi.

2.4.2 Proyeksi Transverse Mercator (TM)

Ciri-ciri proyeksi ini: silinder, konform, tangent, transversal. Pada proyeksi ini secara geometris silindernya

menyinggung bola bumi pada sebuah meridian yang disebut meridian sentral (meridian tengah). Pada meridian tengah, faktor skala (k) = 1 (tidak ada distorsi). Perbesaran sepanjang meridian akan menjadi lebih besar, bila meridian-meridian tersebut makin jauh ke Barat atau ke Timur dari meridian tengah. Perbesaran sepanjang paralel akan menjadi lebih besar jika lingkaran-lingkaran paralel tersebut mendekati ekuator.

Dengan adanya distorsi yang makin membesar, maka perlu diusahakan untuk memperkecil distorsi dengan membagi daerah dalam zona-zona yang sempit (daerah pada muka bumi yang dibatasi oleh dua meridian). Lebar zona pada proyeksi TM biasanya sebesar 3^0 . Setiap zona mempunyai meridian tengah sendiri. Jadi seluruh permukaan bumi tidak dipetakan pada satu silinder.



Gambar 2.2 Faktor skala atau pembesaran

2.4.3 Proyeksi Universal Transverse Mercator (UTM)

Proyeksi UTM hampir sama dengan proyeksi TM.

Perbedaan yang ada adalah:

1. Bidang silinder akan memotong bola bumi di dua buah meridian, yang disebut meridian standar dengan faktor skala (k) = 1.

2. Lebar zona (wilayah) sebesar 6^0 , dengan demikian bumi dibagi dalam 60 zona.
3. Tiap zona mempunyai meridian tengah sendiri.
4. Perbesaran di meridian tengah – 0,9996

Zona nomor 1, dimulai dari daerah yang dibatasi oleh meridian 180^0 B dan 174^0 B dan dilanjutkan ke arah timur sampai nomor 60. Wilayah Indonesia tercakup dalam zona nomor-nomor 46 s/d 54 dengan bujur meridian tengahnya (B_0) sebagai berikut:

Tabel 2.1 Zona UTM Wilayah Indonesia

Zona	B_0
46	93^0
47	99^0
48	105^0
49	111^0
50	117^0
51	123^0
52	129^0
53	135^0
54	141^0

2.5 **Definisi Geographical Information System (GIS)**

Geographical information system (GIS) merupakan komputer yang berbasis pada system informasi yang digunakan untuk memberikan bentuk digital dan analisa terhadap permukaan geografi bumi (Husein 2003). Defenisi GIS selalu berubah karena GIS merupakan bidang kajian ilmu dan teknologi yang relatif masih baru. Beberapa defenisi dari GIS adalah:

1. Definisi GIS (Rhind, 1988): *GIS is a computer system for collecting, checking, integrating and analyzing information related to the surface of the earth.*
2. Definisi GIS yang dianggap lebih memadai (Marble & Peuquet, 1983) and (Parker, 1988; Ozemoy *et al.*, 1981; Burrough, 1986): *GIS deals with space-time data and often but not necessarily, employs computer hardware and software.*
3. Purwadhi, 1994:
 - SIG merupakan suatu sistem yang mengorganisir perangkat keras (hardware), perangkat lunak (software), dan data, serta dapat mendaya-gunakan system penyimpanan, pengolahan, maupun analisis data secara simultan, sehingga dapat diperoleh informasi yang berkaitan dengan aspek keruangan.
 - SIG merupakan manajemen data spasial dan non-spasial yang berbasis computer dengan tiga karakteristik dasar, yaitu: (i) mempunyai fenomena aktual (variabel data non-lokasi) yang berhubungan dengan topik permasalahan di lokasi bersangkutan; (ii) merupakan suatu kejadian di suatu lokasi; dan (iii) mempunyai dimensi waktu.

Pada dasarnya data SIG tersusun oleh dua komponen penting yaitu data spasial dan data atribut. Perbedaan antara dua jenis data tersebut adalah:

1. Data spasial adalah data yang bereferensi geografis atas representasi objek di bumi. Data spasial pada umumnya berdasarkan peta yang berisikan interpretasi dan proyeksi seluruh fenomena yang berada di bumi. Sesuai dengan perkembangan, peta tidak hanya merepresentasikan

2. objek-objek yang ada di muka bumi, tetapi berkembang menjadi representasi objek di atas muka bumi (di udara) dan di bawah permukaan bumi. Data spasial dapat diperoleh dari berbagai sumber dalam berbagai format. Sumber data spasial antara lain mencakup: data grafis peta analog, foto udara, citra satelit, survei lapangan, pengukuran theodolit, pengukuran dengan menggunakan *Global Positioning System (GPS)* dan lain-lain.
3. Data raster menampilkan, menempatkan, dan menyimpan data spasial dengan menggunakan struktur matriks atau piksel-piksel yang membentuk grid (bidang referensi horizontal dan vertikal yang terbagi menjadi kotak-kotak). Piksel adalah unit dasar yang digunakan untuk menyimpan informasi secara eksplisit. Setiap piksel memiliki atribut tersendiri, termasuk koordinatnya yang unik. Akurasi model ini sangat tergantung pada resolusi atau ukuran piksel suatu gambar. Model raster memberikan informasi spasial apa saja yang terjadi di mana saja dalam bentuk gambaran yang digeneralisasi. Dengan model raster, data geografi ditandai oleh nilai-nilai elemen matriks dari suatu objek yang berbentuk titik, garis, maupun bidang.

2.6 WebGIS

WebGIS merupakan gabungan antara design grafis pemetaan, peta digital dengan analisis geografis, pemrograman komputer, dan sebuah *database* yang saling terhubung menjadi satu bagian web desain dan web pemetaan (Qolis and Fariza 2010).

Sistem Informasi Geografis dikembangkan berdasarkan prinsip masukan data, manajemen bisnis, analisis, dan representasi data.

Prinsip SIG	Pengembangan <i>Web</i>
Data Input	Klien
Manajemen Data	DBMS dengan komponen spasial
Analisis Data	<i>GIS Library di Server</i>
Representasi Data	Klien/server

Gambar 2.4 Implementasi Prinsip SIG dengan Web
(Pustekkom Kemendikbud 2014)

Untuk melakukan komunikasi dengan komponen yang berbeda maka dibutuhkan sebuah web server di lingkungan web.

2.7 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai perubahan nilai tanah telah dilakukan dalam berbagai kasus dengan wilayah studi yang memiliki karakteristik yang bervariasi. Seperti penelitian yang telah dilakukan sebelumnya tentang “Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah pada Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB (Studi Kasus: Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura)” yang dilakukan oleh Eliya Nur Fadila Tahun 2016. Penelitian tersebut bertujuan untuk memperoleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebenarnya yang nantinya dapat dijadikan acuan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap objek pajak sehingga terjadi peningkatan penerimaan dari sektor PBB dan BPHTB sebagai Pendapatan Asli Daerah.

Kemudian penelitian selanjutnya dilakukan oleh Waffa Zakkiyah Tahun 2019 tentang “Pembuatan WebGIS Zona Nilai Tanah Untuk Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Abngunan (BPHTB) Serta Pajak Penghasilan (PPH)

dalam Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan (Studi Kasus: Kota Solok, Provinsi Sumatera Barat)”. Pada penelitian ini bertujuan untuk pembuatan WebGIS zona nilai tanah dimana Pemda dapat melakukan pembaruan data NJOP dan masyarakat serta PPAT/Notaris dapat mengetahui nilai BPHTB dan PPh yang akan dikenakan saat melakukan kegiatan jual beli tanah dan/atau bangunan.



Gambar 2. 3 Hasil WebGIS penelitian sebelumnya

(Sumber : Zakkiah, 2019)

Dari beberapa penelitian terdahulu, dibuatlah penelitian ini yaitu memvisualkan data jenis perolehan transaksi BPHTB dan visualisasi analisis data BPHTB terhadap Peta ZNT NJOP dan Peta harga pasar. Sehingga Pemerintah Kota Surabaya dapat mengetahui sebaran lokasi transaksi BPHTB dan jenis perolehan tanah. Serta dapat mengetahui keuntungan atau kerugian yang diberikan oleh transaksi BPHTB.

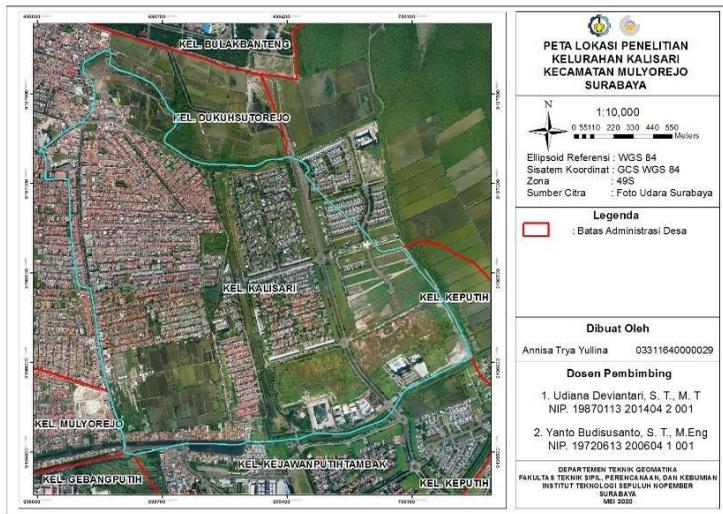
Perbedaan pada penelitian kali ini informasi yang ditampilkan bisa lebih banyak dan lebih detail karena yang ditampilkan adalah persil rumah bukan berbentuk zona seperti pada penelitian sebelumnya.

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini terdapat di Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya. Secara Geografis, terletak pada $07^{\circ}14'55.33''$ – $07^{\circ}16'59.35''$ LS dan $112^{\circ}47'27.5''$ - $112^{\circ}46'59.9''$ BT.



Gambar 3. 1 Peta lokasi penelitian

3.2 Data dan Peralatan

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti akan menggunakan beberapa data dan peralatan untuk menunjang kegiatan penelitian yang akan dilaksanakan.

3.2.1 Data

Data yang akan digunakan pada penelitian ini adalah berupa:

- A. Data BPHTB dan NJOP Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo Tahun 2019 didapat dari Badan Pengelola Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) Kota Surabaya.
- B. Data harga pasar Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo yang didapatkan dari hasil survey lapangan.
- C. Foto Udara Kota Surabaya Tahun 2016, di dapat dari Pemerintah Kota Surabaya.

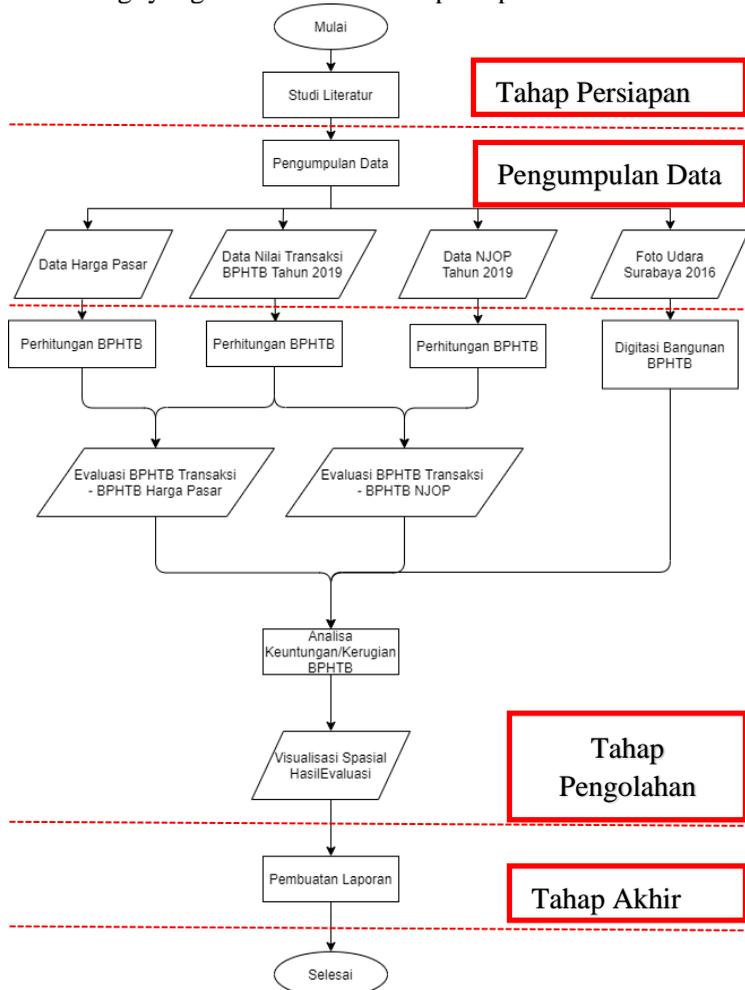
3.2.2 **Peralatan**

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

- A. Perangkat Lunak
 - 1. Perangkat lunak pengolah GIS
 - 2. Perangkat lunak pengolah kata
 - 3. Perangkat lunak pengolah angka
- B. Perangkat Keras
 - 1. *Personal Computer (PC)/ Laptop*
 - 2. *GPS Handheld*

3.3 Metodologi Penelitian

Pada bagian ini akan dibahas mengenai diagram alir metodologi yang akan dilaksanakan pada penelitian ini.



Gambar 3. 2 Diagram alir penelitian

Penjelasan dari bagan diagram alir di atas dijelaskan pada penjabaran di bawah ini:

3.3.1 Tahap Persiapan

Pada tahap persiapan, mencakup beberapa proses sebelum penelitian dilaksanakan. Studi literatur dan pengumpulan data dilakukan pada fase ini untuk mempersiapkan pengolahan data yang dilakukan pada tahap selanjutnya.

Pada tahap ini dilakukan studi literatur dalam usaha untuk mendapatkan informasi mengenai penelitian-penelitian dengan tema terkait yang telah dilakukan sebelumnya. Hal ini penting dilakukan agar penelitian yang dilakukan memiliki rujukan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Tahap ini dilakukan untuk memperdalam pemahaman terkait ZNT dan NJOP serta BPHTB.

3.3.2 Tahap Pengumpulan Data

Pada tahap pengumpulan data, semua data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dapat dipercaya. Data BPHTB, NJOP, dan foto udara diperoleh dari arsip BPKPD Kota Surabaya. Sementara itu, data vektor batas administrasi daerah penelitian diperoleh dari laman web <http://tanahair.indonesia.go.id> milik Badan Informasi Geospasial (BIG). Untuk data harga pasar didapat dari hasil survey lapangan.

3.3.1 Tahap Pengolahan Data

Pada tahap pengolahan ini, data-data yang telah didapatkan diolah sesuai dengan metode yang telah didapatkan pada saat melakukan studi literatur.

a. Pengolahan Data Nilai Transaksi, NJOP, dan Harga Pasar

Data BPHTB Tahun 2019 Kelurahan Kalisari yang di dapatkan dari BPKPD Kota Surabaya yang

terdiri dari beberapa jenis data dan yang digunakan adalah data nilai transaksi atas tanah dan/atau bangunan. Dengan menggunakan rumus perhitungan BPHTB yang telah dibahas sebelumnya, maka di dapatkan nilai BPHTB berdasarkan harga transaksi.

Untuk perhitungan data NJOP agar di dapatkan nilai BPHTB berdasarkan NJOP menggunakan rumus yang sama seperti perhitungan nilai transaksi, dimana untuk nilai transaksi atau NPOP diganti dengan nilai NJOP.

Dilakukan perhitungan yang sama untuk data harga pasar yang di dapat melalui survei lapangan. Sehingga didapatkan BPHTB berdasarkan harga pasar Di Kelurahan Kalisari.

Kemudian setelah didapatkan nilai BPHTB dari masing-masing data, dilakukan evaluasi dari data BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan NJOP dan BPHTB berdasarkan harga pasar.

b. Pengolahan Digitasi Foto Udara

Untuk menyederhanakan proses pengolahan data, maka citra yang digunakan dalam penelitian ini dipotong sesuai dengan batas administrasi daerah penelitian.

Batas administrasi didapatkan dari laman web milik BIG (<http://tanahair.indonesia.go.id>).

Setelah foto udara di potong sesuai area yang diinginkan, kemudian untuk koordinat dari data BPHTB dimasukkan ke dalam aplikasi pengolahan data spasial untuk didigitasi area yang sesuai dengan koordinat BPHTB.

c. *Analisis Data*

Tahap analisis data dilakukan pada hasil evaluasi nilai BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan NJOP dan harga pasar. Dari evaluasi tersebut di dapatkan data selisih perbedaan dengan nilai lebih besar dari Rp 0, sama dengan Rp 0 dan kurang dari Rp 0 yang terjadi atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan Di Kelurahan Kalisari.

Analisis dilakukan dengan memvisualisasikan koordinat BPHTB yang menampilkan data analisis hasil selisih BPHTB. Kemudian dapat dianalisa berdasarkan kondisi daerah yang banyak menghasilkan nilai Lebih dari Rp 0 dan sebaliknya.

3.3.3 Tahap Akhir

Tahap akhir merupakan tahap penyelesaian laporan penelitian ini, serta visualisasi secara spasial perbedaan data BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan NJOP dan harga pasar.

BAB IV HASIL DAN ANALISIS

4.1 Hasil Perhitungan BPHTB

4.1.1 Hasil Perhitungan BPHTB Berdasarkan Nilai Transaksi Terhadap BPHTB Berdasarkan NJOP

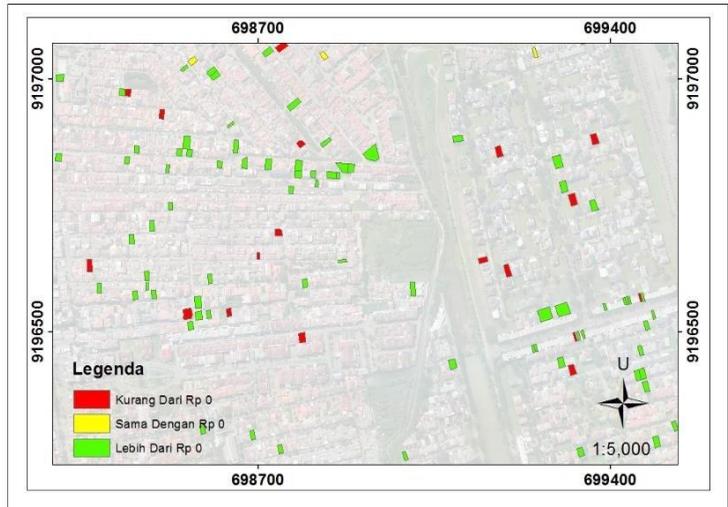
Berikut merupakan sampel hasil dari perhitungan BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan NJOP. Untuk perhitungan keseluruhan data transaksi BPHTB dapat dilihat pada bagian lampiran.

Tabel 4. 1 Sampel perhitungan BPHTB Transaksi - BPHTB NJOP

NO	ALAMAT	Jenis Pembelian	Transaksi	BPHTB 1	NJOP	BPHTB 2	BPHTB 1- BPHTB 2
1	Jl. Bhaskara I No.8	Jual Beli	650 Juta	28 Juta	554 Juta	23 Juta	Rp 4.770.000
2	Jl. Bhaskara II No.18	Jual Beli	750 Juta	33 Juta	523 Juta	22 Juta	Rp 11.307.500
3	Jl. Bhaskara III No.32	Jual Beli	500 Juta	21 Juta	547 Juta	23 Juta	-Rp 2.399.000
4	Jl. Bhaskara Sari No.46	Jual Beli	490 Juta	20 Juta	484 Juta	20 Juta	Rp 266.250

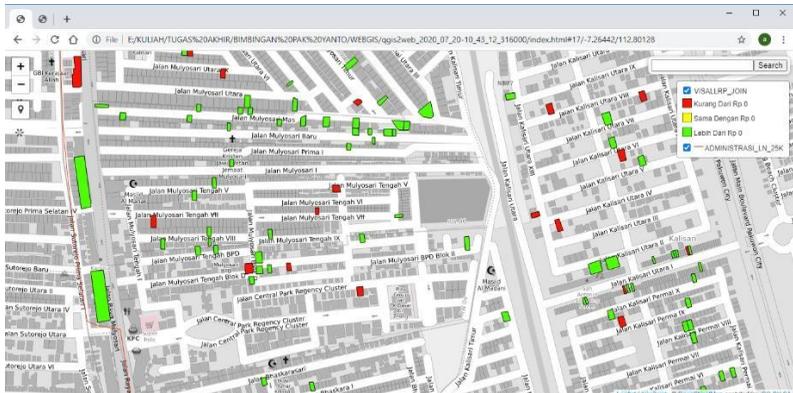
Dari total data yang ada yaitu sebanyak 158 data transaksi dan NJOP yang kemudian didapatkan nilai BPHTB di dapatkan sebanyak 119 data selisih BPHTB berdasarkan nilai transaksi dengan BPHTB berdasarkan NJOP mendapatkan nilai lebih dari Rp 0. Untuk hasil selisih yang

mendapatkan nilai kurang dari Rp 0 sebanyak 36 data. Sedangkan untuk 3 data lainnya mendapatkan nilai sama dengan Rp 0.



Gambar 4. 1 Peta evaluasi BPHTB Transaksi - BPHTB NJOP

Berdasarkan Gambar 4.1 dapat dilihat area dengan warna hijau menandakan bahwa area tersebut menghasilkan nilai lebih dari Rp 0, sedangkan untuk warna merah menandakan area tersebut menghasilkan nilai kurang dari Rp 0, dan untuk area berwarna kuning menandakan bahwa area tersebut memiliki nilai sama dengan Rp 0. Untuk peta lengkapnya dapat dilihat pada lampiran.



Gambar 4. 2 Visualisasi BPHTB transaksi - BPHTB NJOP dalam bentuk *localhost*

Gambar di atas merupakan tampilan peta selisih BPHTB berdasarkan harga transaksi dengan BPHTB berdasarkan NJOP dalam bentuk *WebGIS localhost*. Sama seperti dalam peta, dimana warna merah menggambarkan area yang mendapatkan nilai yang kurang dari Rp 0, warna hijau yang mendapatkan nilai lebih dari Rp 0, dan warna kuning mendapatkan nilai sama dengan Rp 0.



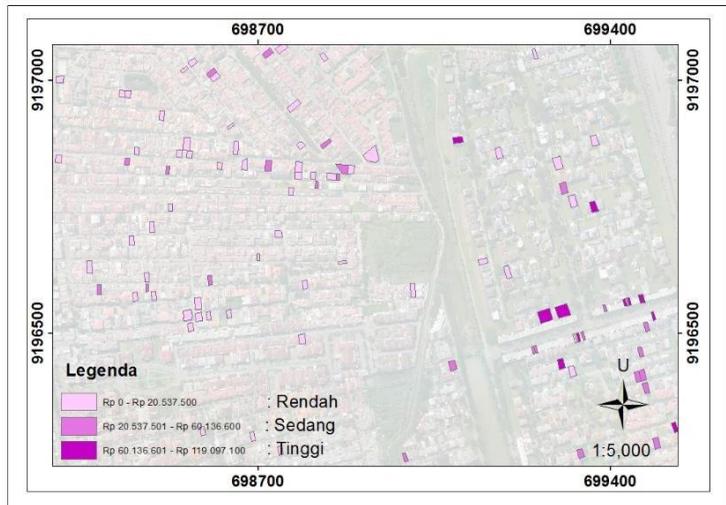
Gambar 4. 3 Informasi untuk persil dengan nilai tertinggi

Dari tampilan di atas dapat dilihat hasil nilai tertinggi yaitu sebesar Rp 119.097.100,00 berada di Jl. Kalisari Permai I No.1, Kalisari, Kec. Mulyorejo yang merupakan area pertokoan. Dan informasi yang terkandung dalam *WebGIS localhost* tersebut, yaitu alamat, luas tanah, luas bangunan, jenis pembelian, nilai transaksi, BPHTB transaksi, NJOP, BPHTB NJOP, harga pasar, BPHTB harga pasar, selisih BPHTB transaksi dengan BPHTB NJOP, hasil untung atau rugi, selisih BPHTB transaksi dengan BPHTB harga pasar, dan hasil dari selisih BPHTB. Sedangkan untuk nilai terendah yaitu sebesar Rp 134.651.750,00 berada di Jl. Mulyosari Mapan DC-07 yang merupakan area perumahan dapat dilihat pada gambar 4.4.



Gambar 4.4 Inofrmasi untuk persil dengan nilai terendah

Untuk nilai selisih lebih dari Rp 0 diklasifikasikan lagi menjadi 3 kelas seperti yang terlihat pada gambar 4.5 di bawah ini.



Gambar 4. 5 Peta klasifikasi nilai

Didapatkan klasifikasi nilai selisih menjadi 3 kelas, yaitu kelas rendah sebesar Rp 0 – Rp 20.537.500, untuk kelas sedang sebesar Rp 20.537.501 – Rp 60.136.600, dan untuk kelas tinggi sebesar Rp. 60.136.601 – Rp 119.097.100. Untuk peta lengkapnya dapat dilihat pada lampiran.

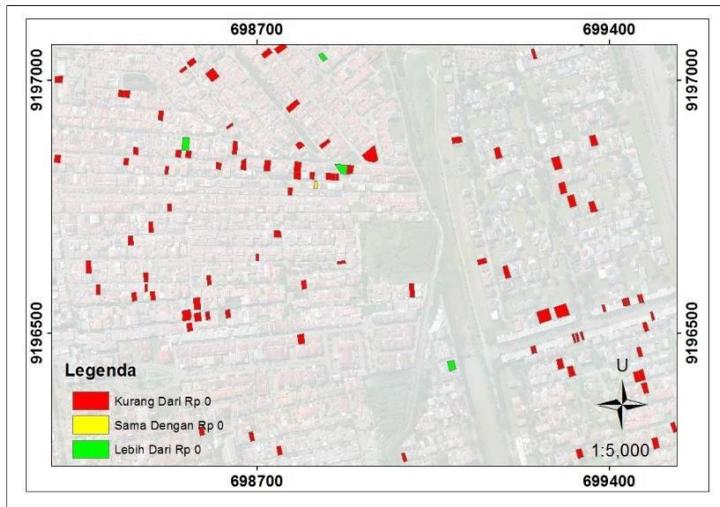
4.1.2 Hasil Perhitungan BPHTB Berdasarkan Nilai Transaksi Terhadap BPHTB Berdasarkan Harga Pasar

Berikut merupakan sampel hasil dari perhitungan BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan harga pasar. Untuk perhitungan keseluruhan data dapat dilihat pada lampiran.

Tabel 4. 2 Sampel perhitungan BPHTB Transaksi - BPHTB harga pasar

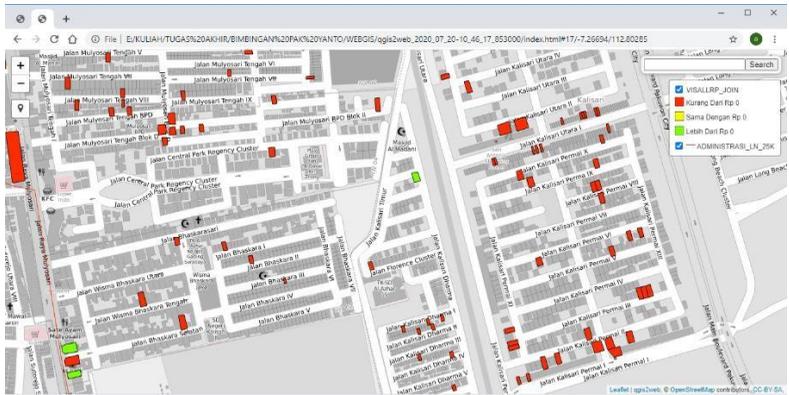
NO	ALAMAT	JP	Transaksi	BPHT B 1	NJOP	BPHTB 2	Harga Pasar	BPHTB 3	BPHTB 1- BPHTB 3
1	Jl. Bhaskara I No.8	Jual Beli	650 Juta	28 Juta	554 Juta	23 Juta	2,750 Juta	133 Juta	-Rp 105.000.000
2	Jl. Bhaskara II No.18	Jual Beli	750 Juta	33 Juta	523 Juta	22 Juta	2,750 Juta	133 Juta	-Rp 100.000.000
3	Jl. Bhaskara III No.32	Jual Beli	500 Juta	21 Juta	547 Juta	23 Juta	2,750 Juta	133 Juta	-Rp 112.500.000
4	Jl. Bhaskara Sari No.46	Jual Beli	490 Juta	20 Juta	484 Juta	20 Juta	2,750 Juta	133 Juta	-Rp 113.000.000

Dari total data keseluruhan sebanyak 158 data transaksi dan harga pasar yang kemudian didapatkan nilai BPHTB di dapatkan sebanyak 7 data selisih BPHTB berdasarkan nilai transaksi dengan BPHTB berdasarkan harga pasar yang menghasilkan nilai lebih dari Rp 0. Untuk hasil selisih yang mendapatkan hasil dengan nilai kurang dari Rp 0 sebanyak 150 data. Sedangkan untuk 1 data lainnya mendapatkan nilai sama dengan Rp 0.



Gambar 4. 6 Peta evaluasi BPHTB Transaksi - BPHTB harga pasar

Berdasarkan Gambar 4.6 dapat dilihat area dengan warna hijau menandakan bahwa area tersebut menghasilkan nilai lebih dari Rp 0, sedangkan untuk warna merah menandakan area tersebut menghasilkan nilai kurang dari Rp 0, dan untuk area berwarna kuning menandakan bahwa area tersebut memiliki nilai sama dengan Rp 0. Untuk peta lengkapnya dapat dilihat pada lampiran.



Gambar 4. 7 Visualisasi BPHTB transaksi - BPHTB harga pasar dalam bentuk localhost

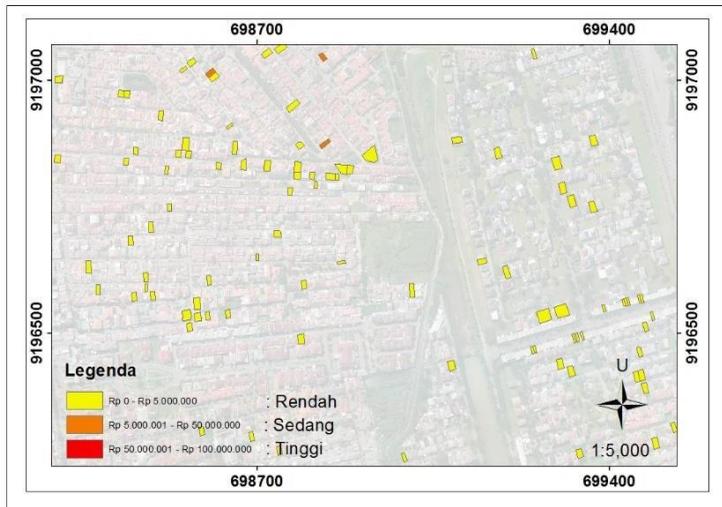
Gambar di atas merupakan tampilan peta selisih BPHTB berdasarkan harga transaksi dengan BPHTB berdasarkan NJOP dalam bentuk *WebGIS localhost*. Sama seperti dalam peta, dimana warna merah menggambarkan nilai kurang dari Rp 0, warna hijau yang menandakan bahwa area tersebut menghasilkan nilai lebih dari Rp 0, dan warna kuning menandakan bahwa area tersebut memiliki nilai sama dengan Rp 0.



Gambar 4. 8 Informasi untuk persil dengan nilai tertinggi

Dari tampilan di atas dapat dilihat hasil nilai tertinggi yaitu sebesar Rp 100.000.000,00 berada di Jl. Raya Mulyosari 45 yang merupakan area pertokoan. beberapa informasi yang terkandung dalam *WebGIS localhost* tersebut, yaitu alamat, luas tanah, luas bangunan, jenis pembelian, nilai transaksi, BPHTB transaksi, NJOP, BPHTB NJOP, harga pasar, BPHTB harga pasar, selisih BPHTB transaksi dengan BPHTB NJOP, hasil untung atau rugi, selisih BPHTB transaksi dengan BPHTB harga pasar, dan hasil selisih dari BPHTB. Sedangkan untuk nilai terendah yaitu sebesar Rp 604.375.000, 00 berada di Jl. Mulyosari Mapan DC-07 yang merupakan area perumahan dapat dilihat pada gambar 4.4.

Untuk nilai yang lebih dari Rp 0 diklasifikasikan lagi menjadi 3 kelas seperti yang terlihat pada gambar 4.9 di bawah ini.



Gambar 4. 9 Peta klasifikasi nilai

Sehingga didapatkan klasifikasi nilai selisih menjadi 3 kelas, yaitu kelas rendah sebesar Rp 0 – Rp 5.000.000, untuk kelas sedang sebesar Rp 5.000.001 – Rp 50.000.000, dan untuk kelas tinggi sebesar Rp. 50.000.001 – Rp 100.000.000. Untuk lebih lengkapnya bisa dilihat pada lampiran.

4.2 Analisis Hasil

4.2.1 Analisis Data Transaksi BPHTB

Untuk total data transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan Di Kelurahan Kalisari adalah sebanyak 709 data. Dimana 403 data diantaranya adalah transaksi untuk apartemen yang tidak termasuk dalam masalah yang akan diangkat dalam penelitian kali ini. Ada beberapa data yang tidak dapat di temukan alamatnya sehingga tidak dapat diketahui koordinatnya, yaitu :

- a. Alamat tidak lengkap, contoh Alamat yang tertera adalah Jl. Kalisari Timur ., sehingga tidak dapat diidentifikasi karena tidak ada nomor rumah.
- b. Alamat tidak teridentifikasi dalam aplikasi, contoh Jl. Kalisari Timur VIII, X, XII, dan Jl. Taman Kalisari Barat I, II, dst. Dalam google maps, open street maps, dan bing maps tidak terdapat alamat seperti yang tertera dalam data yang diberikan oleh pihak Pemerintah Kota Surabaya.

4.2.2 Analisis Selisih BPHTB Nilai Transaksi terhadap BPHTB NJOP

Berdasarkan gambar 4.2 dan gambar 4.6, dapat dilihat perbedaan selisih BPHTB transaksi terhadap NJOP dan harga pasar. Yang mana BPHTB NJOP lebih banyak memberikan nilai yang tinggi dari pada BPHTB harga pasar. Hal tersebut dikarenakan pula nilai BPHTB transaksi yang tidak jauh dari nilai BPHTB NJOP, yang seharusnya nilai transaksi adalah nilai kesepakatan antara penjual dan pembeli di pasar atau biasa disebut harga pasar.

Dan berdasarkan selisih dari kedua data tersebut, di mana nilai terendah dari kedua selisih tersebut terletak di lokasi yang sama yaitu Jl. Mulyosari Mapan DC-07. Hal tersebut dikarena pada lokasi tersebut transaksi yang terjadi adalah pemindahan hak hibah, sehingga nilai transaksi yang dikenakan adalah sebesar Rp 0,00. Dan menurut kepala BPKPD Kota Surabaya, apabila terjadi transaksi pemindahan hak secara hibah atau waris maka tidak dikenakan BPHTB sehingga menyebabkan hasil selisih dari dua data tersebut mendapatkan nilai yang rendah.

Tabel 4. 3 Sampel nilai BPHTB

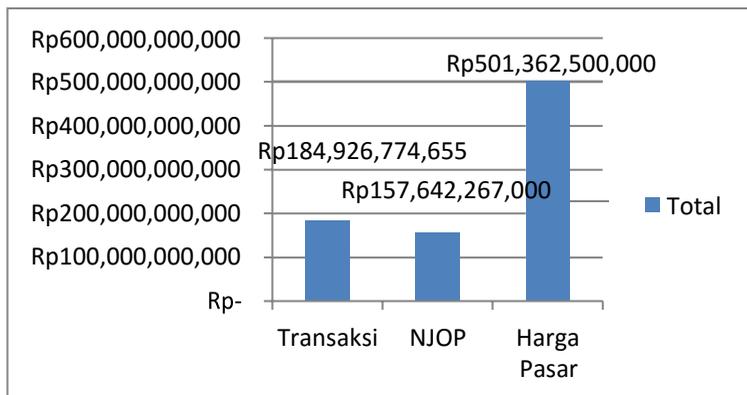
ALAMAT	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
Jl. Bhaskara I No.8	Jual Beli	650 Juta	28 Juta	554 Juta	23 Juta	2,750 Juta	133 Juta
Jl. Bhaskara II No.18	Jual Beli	750 Juta	33 Juta	523 Juta	22 Juta	2,750 Juta	133 Juta
Jl. Bhaskara III No.32	Jual Beli	500 Juta	21 Juta	547 Juta	23 Juta	2,750 Juta	133 Juta
Jl. Bhaskara Sari No.46	Jual Beli	490 Juta	20 Juta	484 Juta	20 Juta	2,750 Juta	133 Juta

Berdasarkan Tabel 4.3 nilai BPHTB transaksi tidak jauh berbeda dari BPHTB NJOP, hal tersebut juga dikarenakan nilai NJOP yang nsetiap tahunnya tidak bisa naik setiap tahunnya seperti harga pasar. Hal tersebut dikarenakan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal 6 pada Ayat (2) disebutkan bahwa pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali. Dalam hal terjadi perkembangan pembangunan yang mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Dan kenaikan yang diperbolehkan hanya 0,1% untuk nilai PBB kurang dari Rp 1.000.000.000,00

dan 0,2% untuk nilai PBB lebih besar dari Rp 1.000.000.000,00 yang juga diatur dalam Perda Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2010.

4.2.3 Analisis Selisih BPHTB Nilai Transaksi Terhadap BPHTB Harga Pasar

Berdasarkan gambar 4.2 dan gambar 4.7, dapat dilihat perbedaan selisih BPHTB transaksi terhadap NJOP dan harga pasar. Yang mana BPHTB harga pasar lebih banyak memberikan nilai yang rendah dari pada BPHTB NJOP. Dikarenakan nilai BPHTB transaksi memiliki perbedaan yang sangat jauh dengan BPHTB harga pasar. Perbedaan tersebut dapat dilihat dalam tabel 4.1 nilai BPHTB yang juga terlampir dalam lampiran. Untuk total keseluruhan dapat dilihat pada diagram batang di bawah ini.



Gambar 4. 10 Diagram nilai total masing-masing data

Berdasarkan diagram batang diatas dapat dilihat bahwa total perolehan nilai transaksi sebesar Rp 184.926.774.655, 00 dan NJOP sebesar Rp 157.642.267.000,00 yang jika dilihat dari diagram tidak jauh berbeda hanya selisih Rp 27.284.507.655,00.

Sedangkan untuk data perolehan total harga pasar adalah sebesar Rp 501.362.500.000,00 dengan selisih sebesar - Rp 316.435.725.345,00.

Hal tersebut dikarenakan dalam pengisian BPHTB menganut sistem *Self Assessment* dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, melaporkan dan membayar sendiri pajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan melaporkannya tanpa didasarkan pada Surat Ketetapan Pajak untuk menghitung besarnya pajak BPHTB yang harus dibayarkan, namun wajib pajak sebagian besar hanya mengikuti hasil perhitungan Notaris/PPAT atau pegawainya (Ikramullah, dkk 2016).

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang di dapat dari hasil dan analisa penelitian kali ini adalah :

1. Dari total 709 data transaksi BPHTB, hanya 158 data yang alamatnya dapat diketahui dan jenis transaksi yang paling banyak adalah transaksi Jual Beli.
2. Evaluasi BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan NJOP mneghasilkan nilai tertinggi sebesar Rp 119.097.100,00 berada di Jl. Kalisari Permai I No.1, Kalisari, Kec. Mulyorejo. Sedangkan untuk nilai terendah yaitu sebesar Rp 134.651.750, 00 berada di Jl. Mulyosari Mapan DC-07.
3. Evaluasi BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan harga pasar menghasilkan nilai tertinggi sebesar Rp 100.000.000,00 berada di Jl. Raya Mulyosari 45. Sedangkan untuk nilai terendah yaitu sebesar Rp 604.375.000, 00 berada di Jl. Mulyosari Mapan DC-07.
4. Berdasarkan hasil visualisasi BPHTB berdasarkan nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan NJOP lebih banyak memberikan keuntungan daripada selisih BPHTB berdasar nilai transaksi terhadap BPHTB berdasarkan harga pasar.

5.2 **Saran**

Untuk meningkatkan data yang didapatkan bisa dilakukan survei langsung ke lapangan dan bertanya pada perangkat desa setempat atau warga setempat sehingga untuk alamat-alamat yang tidak ditemukan melalui aplikasi bisa di temukan.

2. Untuk kedepannya bisa dinilai untuk bangunannya sehingga nilainya bisa lebih akurat karena nilai bangunan juga sangat berpengaruh terhadap pajak.
3. Untuk kedepannya dari *WebGIS localhost* tersebut bisa di-*online* kan dan ditambahkan beberapa fitur yang nantinya bisa berguna bagi pemerintah maupun masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, H., dan Bambang, B. 2014. "Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik Dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus: Kecamatan Tembalang)". *Jurnal Geodesi Undip Januari 2014*, 3(April), hal. 198–210.
- Ambarita, S., Subiyanto, S. dan Yuwono, B. 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)," *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), hal. 159–167.
- Amelia, N., Subiyanto, S., dan Wijaya, Arwan P. 2015. "Pemetaan Zona Nilai Tanah untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pendurungan, Kota Semarang". *Jurnal Geodesi UNDIP*, 4(1), 160-171.
- Anonim. 2009. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah". BPKPD Kota Surabaya, 2019.
- BPS. 2017. "Kecamatan Mulyorejo Dalam Angka 2017". Surabaya.
- Dharmawan, E. 2005. "Ruang Publik Dan Kualitas Ruang Kota," *Proceeding, Seminar Nasional PESAT*, hal. 35–43. Tersedia pada: http://repository.gunadarma.ac.id/645/1/RUANG_PUBLIK_DAN_KUALITAS_RUANG_KOTA_UG.pdf.
- Fadila, E. 2016. "Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Pada Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB Dan BPHTB (Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura)". *Tugas Akhir*. Program Studi Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITS.
- Hanum, Z. 2017. "Akuntansi Perpajakan," *Akuntansi Perpajakan*, 1(AKUNTANSI PERPAJAKAN), hal. 1–192.

- Husein, R. 2003. "Konsep Dasar Sistem Informasi Geografis (G E O G R a P H I C S I N F O R M a T I O N S Y S T E M)," hal. 1–9.
- Ikramullah, I., Ismail, I. dan Syahbandir, M. 2016. "Peranan Pajak BPHTB untuk Meningkatkan PAD Kabupaten Pidie," *KANUN: Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2), hal. 299–318.
- Imbing, O. 2013. "Analisis Penetapan NJOP dan Implikasinya terhadap Penerimaan PBB di Kota Manado". *Jurnal EMBA*. 1(3):484-493.
- Kelompok Kerja Sanitasi Kota Surabaya. 2010. Profil Sanitasi Kota Surabaya
- Kementerian Keuangan. 2006. "Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-25/PJ.6/2006 Tentang Pembentukan dan Penyempurnaan ZNT/NIR".
- Murjiyanto, R. 2015. "Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)". *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. 22(3):489-509.
- Mubarokatin, P. 2019. "Pemodelan NJOP dan Harga Pasar Dengan Metode Geographicakky Weighted Regression (GWR) (Studi Kasus: Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya). *Tugas Akhir*. Program Studi Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumian ITS.
- Nurdin, Y. dan Madya, W. 2009. "Peta, Atlas, dan Globe Makanan Pokok IPS Geografi," (22).
- Prihandito, A. 1988. "Proyeksi Peta". Yogyakarta: Kanisius.
- Pustekkom Kemendikbud. 2014. *Sistem Informasi Geografis dan Pengaplikasiannya*. Jakarta: Pustekkom Kemendikbud.
- Qolis, N dan A Fariza. 2010. "Pemetaan dan Analisa Sebaran Sekolah untuk Peningkatan Layanan Pendidikan di Kabupaten Kediri dengan GIS." *Jurnal Institut Teknologi Sepuluh Nopember*.
- Republik Indonesia. 2008. "Peraturan Menteri Keuangan No.150/PMK.03/2010 Tentang Klasifikasi dan Penetapan

- Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan". Menteri Keuangan Republik Indonesia. 2004(2).
- Reyzhi. 2011. "Penilaian untuk pengenaan PBB". Diakses 8 September, 2019, <URL : <http://www.scribd.com/doc/56432764/Penilaian-Untuk-Pengenaan-PBB>>
- Riadi, B. 2016. "Kajian Produk Peta Desa Badan Informasi Geospasial," *Seminar Nasional Peran Geospasial dalam Membingkai NKRI*, (6), hal. 127–138.
- Sani, R. R., Zeniarza, J. dan Luthfiarta, A. 2016. "Prosiding Seminar Nasional Multi Disiplin Ilmu & Call For Papers Unisbank (SENDI_U) KE-2 Tahun 2016 Kajian Multi Disiplin Ilmu dalam Pengembangan IPTEKS untuk Mewujudkan Pembangunan Nasional Semesta Berencana (PNSB) sebagai Upaya Meningkatkan Daya Saing GI," *Prosiding Seminar Nasional Multi Disiplin Ilmu*, (207), hal. 103–111.
- Sitorus, P., Subiyanto, S., dan Yuwono, B. 2016. "Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Dengan Metode Pendekatan Penilaian Massal Di Kecamatan Mijen Kota Semarang". *Jurnal Geodesi Undip*, 5(1), 345–353.
- Saputro, W., Sawitri, S., dan Bandi, S. 2016. "Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Pasar Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang (Studi Kasus :Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang)". *Jurnal Geodesi UNDIP*. 5(1):1927.
- Sihombing, S., Sawitri, S., dan Fauzi, J. 2018. "Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik Dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Tembalang)". *Jurnal Geodesi UNDIP*. 7(3):11-21.
- Supratno, A. 2018. "Pengaruh Perubahan Zona Nilai Tanah dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Di

- Kabupaten Sambas”. *Artikel Ilmiah*. Program Studi Magister Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
- Suryanto. 2018. “Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah”. *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*. 3(3):273-281.
- Yuniati, N. 2019. "Analisis Pengaruh Rencana Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT)/Outer East Ring Road (OERR) Kota Surabaya Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya". *Tugas Akhir*. Program Studi Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan ITS.
- Zakkiyah, W. 2019. “Pembuatan WebGIS Zona Nilai Tanah Untuk Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Serta Pajak Penghasilan (PPH) Dalam Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan (Studi Kasus: Kota Solok, Provinsi Sumatera Barat)”. *Tugas Akhir*. Departemen Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan ITS.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

A. Dokumentasi Survei Harga Pasar

Foto	Keterangan
	<ul style="list-style-type: none"> - Jl. Baskara III No. 2 - Broker Penawaran - Luas Tanah 150 m² - Luas Bangunan 200 m² - Rumah Tinggal
	<ul style="list-style-type: none"> - Jl. Mulyosari Tengah V No.104 - Broker PENawaran - Luas Tanah 100 m² - Luas Bangunan 350 m² - Rumah Tinggal
	<ul style="list-style-type: none"> - Jl. Baskara II No. 16 - Broker Penawaran - Luas Tanah 120 m² - Luas Bangunan 100 m² - Rumah Tinggal

B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
1	Jl. Bhaskara I No.8	120	80	Jual Beli	650,000,000	28,750,000	554,600,000	23,980,000	2,750,000,000	133,750,000
2	Jl. Bhaskara II No.18	120	50	Jual Beli	750,000,000	33,750,000	523,850,000	22,442,500	2,750,000,000	133,750,000
3	Jl. Bhaskara III No.32	120	60	Jual Beli	500,000,000	21,250,000	547,980,000	23,649,000	2,750,000,000	133,750,000
4	Jl. Bhaskara Sari No.46	105	50	Jual Beli	490,000,000	20,750,000	484,675,000	20,483,750	2,750,000,000	133,750,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
5	Bhaskara Selatan Blok D No.32, RT.009/RW.02, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	336	125	Waris	0	-3,750,000	1,546,080,000	57,304,000	2,750,000,000	117,500,000
6	Bhaskara Tengah C No.16, RW.02, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	336	140	Jual Beli	500,000,000	21,250,000	1,564,080,000	74,454,000	2,750,000,000	133,750,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
7	Jl. Griya Asri Blok G03 No.18, RT.000/RW.00, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	91	49	Jual Beli	700,000,000	31,250,000	659,582,000	29,229,100	2,250,000,000	108,750,000
8	Jl. Griya Asri VI Blok G6 No.10, RT.000/RW.00, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	91	52	Jual Beli	900,000,000	41,250,000	662,051,000	29,352,550	2,250,000,000	108,750,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
9	Jl. Kalisari Damen No.4, RT.001/RW. 03, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	215	100	Jual Beli	500,000,000	21,250,000	497,130,000	21,106,500	2,900,000,000	141,250,000
10	Jl. Kalisari Damen No.18, RT.001/RW. 03, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	78	0	Jual Beli	150,000,000	3,750,000	122,694,000	2,384,700	2,900,000,000	141,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
11	Jl. Kalisari Permai I No.1, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	90	163	Jual Beli	3,300,000,000	161,250,000	918,058,000	42,152,900	5,225,000,000	257,500,000
12	Jl. Kalisari Permai I No.11, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	80	144	Jual Beli	2,000,000,000	96,250,000	814,704,000	36,985,200	5,225,000,000	257,500,000
13	Jl. Kalisari Permai II No.32	328	267	Jual Beli	1,300,000,000	61,250,000	2,636,812,000	128,090,600	5,225,000,000	257,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
14	Jl. Kalisari Permai II Blok M2 No.6, RT.000/RW.00, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	220	198	Jual Beli	3,000,000,000	146,250,000	1,797,268,000	86,113,400	5,225,000,000	257,500,000
15	Jl. Kalisari Utara I No.112, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	63	90	Jual Beli	1,700,000,000	81,250,000	705,915,000	31,545,750	5,900,000,000	291,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
16	Jl. Kalisari Utara I No.132, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	63	90	Jual Beli	1,727,272,728	82,613,636	705,915,000	31,545,750	5,900,000,000	291,250,000
17	Jl. Kalisari Utara I No.163, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	63	90	Jual Beli	3,000,000,000	146,250,000	705,915,000	31,545,750	5,225,000,000	257,500,000
18	Jl. Kalisari Utara I No.27	63	90	Jual Beli	1,524,545,454	72,477,273	705,915,000	31,545,750	5,225,000,000	257,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
19	Jl. Kalisari Utara I No.29, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	63	90	Jual Beli	1,524,545,454	72,477,273	705,915,000	31,545,750	5,225,000,000	257,500,000
20	Jl. Raya Mulyosari No.233-D, RW.00, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	101	165	Jual Beli	1,250,000,000	58,750,000	1,003,095,000	46,404,750	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
21	Jl. Mulyosari BPD No.35, RW.04, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	176	0	Jual Beli	1,000,000,000	46,250,000	731,280,000	32,814,000	2,625,000,000	127,500,000
22	Jl. Mulyosari BPD No.7, RT.001/RW. 04, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	130	105	Jual Beli	800,000,000	36,250,000	666,150,000	29,557,500	2,625,000,000	127,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
23	Jl. Mulyosari BPD Blok D No.26, RT.001/RW. 04, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	108	100	Jual Beli	850,000,000	38,750,000	632,040,000	27,852,000	2,625,000,000	127,500,000
24	Jl. Mulyosari BPD Blok E No.20, RT.002/RW. 04, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	276	150	Jual Beli	1,500,000,000	71,250,000	1,326,780,000	62,589,000	2,625,000,000	127,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
25	Jl. Mulyosari BPD Blok F No.3, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	120	90	Jual Beli	600,000,000	26,250,000	585,720,000	25,536,000	2,625,000,000	127,500,000
26	Jl. Mulyosari BPD Blok F No.8, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	122	160	Hibah	0	-3,750,000	749,470,000	33,723,500	2,625,000,000	127,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
27	Jl. Mulyosari Mas Blok E- 25 No.70, RT.006/RW. 07, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	113	90	Jual Beli	750,000,000	33,750,000	577,515,000	25,125,750	1,500,000,000	71,250,000
28	Jl. Mulyosari Mas Blok F No.14, RT.000/RW. 00, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	100	150	Jual Beli	1,566,000,000	74,550,000	745,500,000	33,525,000	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
29	Jl. Mulyosari Tengah V No.25, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	240	91	Jual Beli	1,100,000,000	51,250,000	1,085,288,000	50,514,400	2,625,000,000	127,500,000
30	Jl. Mulyosari Tengah V No.36, RT.001/RW. 06, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	136	80	Jual Beli	700,000,000	31,250,000	661,080,000	29,304,000	2,625,000,000	127,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
31	Jl. Mulyosari Tengah V No.94, RT.003/RW. 06, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	84	49	Hibah	0	-3,750,000	389,347,000	15,717,350	2,625,000,000	127,500,000
32	Jl. Mulyosari Tengah VII No.87, RW.06, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	72	56	Akte Pemba gian Hak Bersa ma (APH B)	0	-3,750,000	353,368,000	13,918,400	2,625,000,000	127,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
33	Jl. Mulyosari Tengah VIII No.8, RT.008/RW. 06, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	154	170	Jual Beli	1,500,000,000	71,250,000	1,013,870,000	46,943,500	2,625,000,000	127,500,000
34	Jl. Mulyosari Tengah VIII No.23, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	153	70	Jual Beli	1,000,000,000	46,250,000	703,475,000	31,423,750	2,625,000,000	127,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
35	Jl. Mulyosari Tengah VIII No.32, RT.008/RW. 06, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	88	102	Jual Beli	1,000,000,000	46,250,000	449,586,000	18,729,300	2,625,000,000	127,500,000
36	Jl. Mulyosari Timur No.127, RW.01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	242	80	Penunj ukan pembe ri dalam lelang	1,470,000,000	69,750,000	1,082,950,000	50,397,500	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
37	Jl. Mulyosari Timur No.130, RW.01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	275	90	Hibah	0	-3,750,000	1,205,625,000	56,531,250	1,500,000,000	71,250,000
38	Jl. Mulyosari Timur No.145, RT.012/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	253	60	Jual Beli	2,000,000,000	96,250,000	1,100,595,000	51,279,750	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
39	Jl. Mulyosari Timur No.95, RT.012/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	242	84	Jual Beli	1,300,000,000	61,250,000	1,086,822,000	50,591,100	1,500,000,000	71,250,000
40	Jl. Mulyosari Timur No.97-A, RT.012/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	60	82	Jual Beli	700,000,000	31,250,000	347,700,000	13,635,000	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
41	Jl. Mulyosari Timur No.97-B, RT.012/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	60	82	Jual Beli	700,000,000	31,250,000	347,700,000	13,635,000	1,500,000,000	71,250,000
42	Jl. Mulyosari Timur No.97-C, RT.012/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	70	82	Jual Beli	800,000,000	36,250,000	389,250,000	15,712,500	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
43	Jl. Mulyosari Utara No.50, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	312	180	Jual Beli	1,600,000,000	76,250,000	1,512,360,000	71,868,000	1,500,000,000	71,250,000
44	Jl. Mulyosari Utara I No.28, RT.001/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	129	260	Jual Beli	1,100,000,000	51,250,000	930,155,000	42,757,750	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
45	Jl. Mulyosari Utara II No.22, RT.002/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	210	100	Jual Beli	1,300,000,000	61,250,000	992,550,000	45,877,500	1,500,000,000	71,250,000
46	Jl. Mulyosari Utara II No.34, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	83	98	Jual Beli	600,000,000	26,250,000	560,465,000	24,273,250	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
47	Jl. Mulyosari Utara II No.37, RT.002/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	188	100	Hibah	877,940,000	40,147,000	877,940,000	40,147,000	1,500,000,000	71,250,000
48	Jl. Mulyosari Utara II No.58, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	165	90	Jual Beli	900,000,000	41,250,000	772,695,000	34,884,750	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
49	Mulyosari Utara IX No.46, RT.009/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	180	123	Akte Pembagian Hak Bersama (APH B)	0	-3,750,000	866,964,000	39,598,200	1,500,000,000	71,250,000
50	Jl. Mulyosari Utara VIII No.12, RT.008/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	165	139	Jual Beli	1,000,000,000	46,250,000	820,127,000	37,256,350	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
51	Jl. Mulyosari Utara VIII No.14, RT.008/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	165	80	Waris	0	-3,750,000	763,015,000	18,150,750	1,500,000,000	55,000,000
52	Jl. Mulyosari Utara XI No.1, RW.01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	134	68	Jual Beli	700,000,000	31,250,000	612,734,000	26,886,700	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
53	Jl. Mulyosari Utara XI No.34, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	244	120	Jual Beli	2,000,000,000	96,250,000	1,157,820,000	54,141,000	1,500,000,000	71,250,000
54	Jl. Mulyosari Utara XI No.54, RT.011/RW. 01, Kalisari, Kec. Mulyorejo, Kota SBY, Jawa Timur 60112, Indonesia	83	76	Jual Beli	650,000,000	28,750,000	431,910,000	17,845,500	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
55	Jl. Raya Mulyosari No.55	270	110	Waris	0	-20,000,000	2,144,850,000	87,242,500	2,625,000,000	111,250,000
56	JL GRIYA ASRI II G02-001	91	49	Jual Beli	1,200,000,000	56,250,000	659,582,000	29,229,100	2,250,000,000	108,750,000
57	JL GRIYA ASRI II G02-006	91	49	Jual Beli	1,100,000,000	51,250,000	659,582,000	29,229,100	2,250,000,000	108,750,000
58	JL GRIYA ASRI II G02-026	91	49	Jual Beli	800,000,000	36,250,000	659,582,000	29,229,100	2,250,000,000	108,750,000
59	JL GRIYA ASRI XII / G12-17	194	212	Jual Beli	81,159,545	307,977	1,876,670,000	90,083,500	2,250,000,000	108,750,000
60	JL KALISARI DAMEN BA-2	159	240	Jual Beli	2,240,000,000	108,250,000	1,524,375,000	72,468,750	2,900,000,000	141,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
61	JL KALISARI DARMA SELATAN I H-1/30	119	104	Jual Beli	1,200,000,000	56,250,000	934,595,000	42,979,750	2,250,000,000	108,750,000
62	JL KALISARI DARMA SELATAN I H-1/5	91	150	Jual Beli	900,000,000	41,250,000	846,655,000	38,582,750	2,250,000,000	108,750,000
63	JL KALISARI INDAH VI J : 6-21	261	192	Jual Beli	356,809,091	14,090,455	2,280,105,000	110,255,250	2,062,500,000	99,375,000
64	JL KALISARI INDAH VII J:7-5	160	210	Jual Beli	2,100,000,000	101,250,000	1,407,160,000	66,608,000	2,062,500,000	99,375,000
65	JL KALISARI PERMAI I MR:1-32	80	148	Jual Beli	505,345,460	21,517,273	820,768,000	37,288,400	5,225,000,000	257,500,000
66	JL KALISARI PERMAI I MR:2-11	80	144	Jual Beli	695,454,545	31,022,727	814,704,000	36,985,200	5,225,000,000	257,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
67	JL KALISARI PERMAI I MR:2-29	80	144	Jual Beli	592,236,364	25,861,818	814,704,000	36,985,200	5,225,000,000	257,500,000
68	JL KALISARI PERMAI IX M:9-12	198	185	Hibah	0	-3,750,000	1,627,850,000	77,642,500	5,225,000,000	257,500,000
69	JL KALISARI PERMAI IX M:9-56	162	238	Jual Beli	2,500,000,000	121,250,000	1,463,218,000	69,410,900	5,225,000,000	257,500,000
70	JL KALISARI PERMAI MP : 2-11	70	116	Jual Beli	1,200,000,000	56,250,000	697,706,000	31,135,300	5,225,000,000	257,500,000
71	JL KALISARI PERMAI MP : 2-29	70	116	Jual Beli	2,000,000,000	96,250,000	697,706,000	31,135,300	5,225,000,000	257,500,000
72	JL KALISARI PERMAI V M: 5-42	148	190	Jual Beli	2,200,000,000	106,250,000	1,235,140,000	58,007,000	5,225,000,000	257,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
73	JL KALISARI PERMAI VI M:6-15	198	290	Jual Beli	3,000,000,000	146,250,000	1,878,960,000	90,198,000	5,225,000,000	257,500,000
74	JL KALISARI PERMAI VI M:6-57	144	300	Jual Beli	4,400,000,000	216,250,000	2,067,420,000	99,621,000	5,225,000,000	257,500,000
75	JL KALISARI PERMAI VI M:6-65	144	175	Jual Beli	1,900,000,000	91,250,000	1,439,295,000	68,214,750	5,225,000,000	257,500,000
76	JL KALISARI PERMAI VIII M: 8- 42	180	189	Jual Beli	2,000,000,000	96,250,000	1,511,424,000	71,821,200	5,225,000,000	257,500,000
77	JL KALISARI PERMAI VIII M:8-35	200	270	Jual Beli	3,000,000,000	146,250,000	2,069,750,000	99,737,500	5,225,000,000	257,500,000
78	JL KALISARI PERMAI VIII M-8/40	180	242	Jual Beli	2,400,000,000	116,250,000	1,860,150,000	89,257,500	5,225,000,000	257,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
79	Jl Kalisari Permai X M:10-15	198	240	Jual Beli	3,600,000,000	176,250,000	1,787,310,000	85,615,500	5,225,000,000	257,500,000
80	Jl. Kalisari Permai X M:10-78	128	147	Jual Beli	1,500,000,000	71,250,000	1,047,440,000	48,622,000	5,225,000,000	257,500,000
81	Jl.Kalisari Permai XI M:11-07	162	185	Jual Beli	152,175,930	3,858,797	1,509,410,000	71,720,500	5,225,000,000	257,500,000
82	Jl.Kasliari Utara I / N1-136	63	90	Jual Beli	2,500,000,000	121,250,000	705,915,000	31,545,750	5,900,000,000	291,250,000
83	JL KALISARI UTARA I / N1-138	63	90	Jual Beli	2,500,000,000	121,250,000	705,915,000	31,545,750	5,900,000,000	291,250,000
84	JL KALISARI UTARA I / N1-170	63	90	Jual Beli	2,100,000,000	101,250,000	705,915,000	31,545,750	5,900,000,000	291,250,000
85	JL KALISARI UTARA I / N1-79	63	90	Jual Beli	2,000,000,000	96,250,000	705,915,000	31,545,750	5,225,000,000	257,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
86	Jl.Kalisari Utara I / N1- 85	63	90	Jual Beli	1,636,364,091	78,068,205	705,915,000	31,545,750	5,225,000,000	257,500,000
87	Jl. Kalisari Utara IV N:7-01	200	230	Jual Beli	246,840,903	8,592,045	2,074,000,000	99,950,000	5,900,000,000	291,250,000
88	JL KALISARI UTARA N:10-28	264	281	Jual Beli	2,534,145,000	122,957,250	2,414,720,000	116,986,000	5,900,000,000	291,250,000
89	JL KALISARI UTARA N:11-12	220	280	Jual Beli	239,323,015	8,216,151	2,232,100,000	107,855,000	5,900,000,000	291,250,000
90	JL KALISARI UTARA N:11-39	240	288	Jual Beli	265,141,806	9,507,090	2,389,200,000	115,710,000	5,900,000,000	291,250,000
91	JL KALISARI UTARA N:8-29	240	312	Jual Beli	4,600,000,000	226,250,000	2,319,600,000	112,230,000	5,900,000,000	291,250,000
92	JL KALISARI UTARA N:9-25	240	285	Jual Beli	3,000,000,000	146,250,000	2,381,325,000	115,316,250	5,900,000,000	291,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
93	JL KALISARI UTARA N:9-26	240	300	Jual Beli	267,932,715	9,646,636	2,420,700,000	117,285,000	5,900,000,000	291,250,000
94	JL KALISARI UTARA XII N : 15 - 71	120	106	Jual Beli	1,200,000,000	56,250,000	977,296,000	45,114,800	5,900,000,000	291,250,000
95	JL KALISARI UTARA XII N: 15-39	120	174	Akte Pembagian Hak Bersama (APH B)	1,199,400,000	56,220,000	1,199,400,000	56,220,000	5,900,000,000	291,250,000
96	JL KALISARI UTARA XIII N:3-25	180	233	Jual Beli	198,256,812	6,162,841	1,836,525,000	88,076,250	5,900,000,000	291,250,000
97	JL KALISARI UTARA XIII N:3-73	180	178	Jual Beli	2,925,000,000	142,500,000	1,494,748,000	70,987,400	5,900,000,000	291,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
98	Jl.Mulyosari 32	164	153	Jual Beli	1,150,000,000	53,750,000	865,020,000	39,501,000	2,625,000,000	127,500,000
99	Jl.Mulyosari Baru 101-B	89	140	Jual Beli	900,000,000	41,250,000	626,415,000	27,570,750	1,500,000,000	71,250,000
100	JL MULYOSA RI BARU 27	189	150	Jual Beli	1,100,000,000	51,250,000	965,295,000	44,514,750	1,500,000,000	71,250,000
101	JL MULYOSA RI BARU 81	172	150	Jual Beli	1,000,000,000	46,250,000	894,660,000	40,983,000	1,500,000,000	71,250,000
102	JL MULYOSA RI BARU I KAV-66	126	0	Jual Beli	600,000,000	26,250,000	523,530,000	22,426,500	1,500,000,000	71,250,000
103	JL MULYOSA RI BARU KAV 53 SHM 04452	60	0	Jual Beli	325,000,000	12,500,000	249,300,000	8,715,000	1,500,000,000	71,250,000
104	JL MULYOSA RI BARU KAV 95-A	82	134	Jual Beli	1,075,000,000	50,000,000	543,854,000	23,442,700	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
105	JL MULYOSA RI BARU KAV.35	84	96	Jual Beli	950,000,000	43,750,000	494,556,000	20,977,800	1,500,000,000	71,250,000
106	JL MULYOSA RI BARU KAV.53 SHM 04451	60	0	Jual Beli	325,000,000	12,500,000	249,300,000	8,715,000	1,500,000,000	71,250,000
107	JL MULYOSA RI BARU NO.36	84	180	Jual Beli	850,000,000	38,750,000	621,900,000	27,345,000	1,500,000,000	71,250,000
108	JL MULYOSA RI BARU VI / 116 SHM 4292	84	0	Jual Beli	500,000,000	21,250,000	349,020,000	13,701,000	1,500,000,000	71,250,000
109	JL MULYOSA RI BARU VI 115-A	86	110	Jual Beli	600,000,000	26,250,000	558,960,000	24,198,000	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
110	Jl.Mulyosari BPD H-21	137	90	Jual Beli	800,000,000	36,250,000	677,235,000	30,111,750	2,625,000,000	127,500,000
111	Jl.Mulyosari BPD Y-6	102	128	Jual Beli	980,000,000	45,250,000	705,410,000	31,520,500	2,625,000,000	127,500,000
112	JL MULYOSA RI I 100	79	90	Jual Beli	650,000,000	28,750,000	436,245,000	18,062,250	1,500,000,000	71,250,000
113	JL MULYOSA RI I 159	78	60	Jual Beli	850,000,000	38,750,000	396,090,000	16,054,500	1,500,000,000	71,250,000
114	JL MULYOSA RI I KAV 58/117	70	70	Jual Beli	500,000,000	21,250,000	374,850,000	14,992,500	1,500,000,000	71,250,000
115	JL MULYOSA RI I KAV- 75	126	0	Jual Beli	620,000,000	27,250,000	523,530,000	22,426,500	1,500,000,000	71,250,000
116	JL MULYOSA RI MAPAN DC-07	375	385	Hibah	0	-3,750,000	2,693,035,000	130,901,750	12,087,500,000 0	600,625,000
117	JL MULYOSA RI PRIMA 68/MI-8	144	54	Jual Beli	1,200,000,000	56,250,000	650,592,000	28,779,600	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
118	JL MULYOSA RI PRIMA 70 / MI-9	144	168	Jual Beli	957,920,000	44,146,000	967,920,000	44,646,000	1,500,000,000	71,250,000
119	JL MULYOSA RI PRIMA I / 53 / MA- 28	102	162	Jual Beli	1,300,000,000	61,250,000	720,756,000	32,287,800	1,500,000,000	71,250,000
120	JL MULYOSA RI PRIMA I 112/MC-29	108	75	Jual Beli	1,500,000,000	71,250,000	521,340,000	22,317,000	1,500,000,000	71,250,000
121	JL MULYOSA RI PRIMA I 27/MA-15	134	90	Jual Beli	845,000,000	38,500,000	643,890,000	28,444,500	1,500,000,000	71,250,000
122	JL MULYOSA RI PRIMA I 99/MD-23	108	90	Jual Beli	600,000,000	26,250,000	556,740,000	24,087,000	1,500,000,000	71,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
123	Jl.Mulyosari Prima Utara I 16/MT-40	162	0	Jual Beli	750,000,000	33,750,000	673,110,000	29,905,500	1,500,000,000	71,250,000
124	Jl.Mulyosari Prima Utara IV 4/MO-15	135	65	Jual Beli	900,000,000	41,250,000	614,420,000	26,971,000	1,500,000,000	71,250,000
125	JL MULYOSA RI PRIMA UTARA VI MN-01	255	305	Hibah	1,860,150,000	89,257,500	1,860,150,000	89,257,500	1,500,000,000	71,250,000
126	JL MULYOSA RI RAYA 69-F	90	150	Jual Beli	1,100,000,000	51,250,000	601,350,000	26,317,500	1,500,000,000	71,250,000
127	JL MULYOSA RI TENGAH IX 29	170	70	Jual Beli	1,440,000,000	68,250,000	774,110,000	34,955,500	2,625,000,000	127,500,000
128	JL MULYOSA RI TENGAH IX 70	84	49	Jual Beli	500,000,000	21,250,000	389,347,000	15,717,350	2,625,000,000	127,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
129	JL MULYOSA RI TENGAH VIII 4-A	136	100	Waris	0	-20,000,000	685,080,000	14,254,000	2,625,000,000	111,250,000
130	JL MULYOSA RI TENGAH X 14	160	120	Jual Beli	900,000,000	41,250,000	780,960,000	35,298,000	2,625,000,000	127,500,000
131	JL MULYOSA RI UTARA III 14	83	90	Jual Beli	800,000,000	36,250,000	452,865,000	18,893,250	1,500,000,000	71,250,000
132	JL MULYOSA RI UTARA III 37	68	68	Jual Beli	850,000,000	38,750,000	338,504,000	13,175,200	1,500,000,000	71,250,000
133	JL PURI ASRI I PI- 20	72	36	Jual Beli	650,000,000	28,750,000	519,588,000	22,229,400	2,250,000,000	108,750,000
134	JL PURI ASRI I PI- 23	72	36	Jual Beli	700,000,000	31,250,000	519,588,000	22,229,400	2,250,000,000	108,750,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
135	Jl.Puri Asri II P2-35	78	44	Jual Beli	850,000,000	38,750,000	567,002,000	24,600,100	2,250,000,000	108,750,000
136	Jl.Puri Asri III P3-3	91	54	Jual Beli	53,000,000	-1,100,000	663,697,000	29,434,850	2,250,000,000	108,750,000
137	Jl.Puri Asri V P-5/17	91	69	Jual Beli	700,000,000	31,250,000	686,047,000	30,552,350	2,250,000,000	108,750,000
138	JL RAYA MULYOSA RI 27	270	120	Jual Beli	3,000,000,000	146,250,000	2,156,850,000	104,092,500	1,500,000,000	71,250,000
139	JL RAYA MULYOSA RI 32	43	0	Jual Beli	500,000,000	21,250,000	67,639,000	-368,050	1,500,000,000	71,250,000
140	JL RAYA MULYOSA RI 34	185	216	Jual Beli	2,500,000,000	121,250,000	1,638,375,000	78,168,750	1,500,000,000	71,250,000
141	JL RAYA MULYOSA RI 45	270	140	Jual Beli	3,500,000,000	171,250,000	2,180,850,000	105,292,500	1,500,000,000	71,250,000
142	JL RAYA MULYOSA RI PFF-76	71	178	Waris	0	-20,000,000	479,495,000	3,974,750	1,500,000,000	55,000,000
143	JL SUTOREJO PRIMA INDAH PA 14	91	184	Jual Beli	1,250,000,000	58,750,000	899,205,000	41,210,250	2,062,500,000	99,375,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
144	JL SUTOREJO PRIMA INDAH PB 22	102	184	Jual Beli	2,000,000,000	96,250,000	981,210,000	45,310,500	2,062,500,000	99,375,000
145	JL SUTOREJO PRIMA UTARA PDD-05	87	257	Jual Beli	1,900,000,000	91,250,000	1,038,197,000	48,159,850	2,062,500,000	99,375,000
146	JL. KALISARI TIMUR 13	49	0	Jual Beli	77,000,000	100,000	66,552,000	-422,400	2,062,500,000	99,375,000
147	JL. KALISARI TIMUR 18	50	0	Jual Beli	98,000,000	1,150,000	78,650,000	182,500	2,062,500,000	99,375,000
148	JL. KALISARI TIMUR 6	59	118	Jual Beli	275,000,000	10,000,000	271,695,000	9,834,750	2,062,500,000	99,375,000
149	JL. KALISARI UTARA I / N1-60	63	90	Jual Beli	2,000,000,000	96,250,000	705,915,000	31,545,750	5,900,000,000	291,250,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
150	Jl.Kalisari Utara I / N1- 90	144	173	Jual Beli	2,717,727,273	132,136,364	705,915,000	31,545,750	5,900,000,000	291,250,000
151	Kalisari Damen 13- A	62	62	Jual Beli	175,000,000	5,000,000	175,460,000	5,023,000	2,900,000,000	141,250,000
152	Kalisari Permai III M.3-39	180	187	Jual Beli	550,103,400	23,755,170	1,715,775,000	82,038,750	5,225,000,000	257,500,000
153	Kalisari Permai III M.3-43	180	200	Jual Beli	544,602,436	23,480,122	1,749,900,000	83,745,000	5,225,000,000	257,500,000
154	Kalisari Permai III M.3-45	180	231	Jual Beli	211,492,727	6,824,636	1,648,323,000	78,666,150	5,225,000,000	257,500,000
155	Kalisari Permai XI M.11-11	162	180	Jual Beli	485,191,178	20,509,559	1,498,410,000	71,170,500	5,225,000,000	257,500,000
156	Kalisari Permai XI M.11-9	162	200	Jual Beli	345,698,729	13,534,936	1,627,410,000	77,620,500	5,225,000,000	257,500,000

Lanjutan B. Tabel Perhitungan BPHTB

NO	ALAMAT	LT	LB	JP	Transaksi	BPHTB	NJOP	BPHTB	Harga Pasar	BPHTB
157	Kalisari Utara III N- 6 / 27	300	282	Penun- jukan pembe- ri dalam lelang	3,699,999,999	181,250,000	4,317,885,000	212,144,250	5,225,000,000	257,500,000
158	JL KALISARI UTARA I / N1-162	63	90	Jual Beli	2,300,000,000	111,250,000	705,915,000	31,545,750	5,900,000,000	291,250,000

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Bojonegoro, 22 Juli 1998, merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di TK Kartika Bojonegoro, SD Kauman IV Bojonegoro, kemudian SMP Negeri 5 Bojonegoro dan SMA Negeri I Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro. Setelah lulus dari SMA memilih melanjutkan kuliah S-1 dengan mengikuti

program SNMPTN dan diterima di Teknik Geomatika – FTSPK, ITS pada tahun 2016 (pada waktu itu, Teknik Geomatika masih menjadi bagian dari FTSP) terdaftar dengan NRP 03311440000029. Di Teknik Geomatika penulis memilih bidang kajian ilmu penilaian tanah. Penulis sejak SMA aktif di organisasi Pramuka, Karate hingga team Olimpiade. Sedangkan di bangku kuliah aktif sebagai pengurus organisasi di BPM-Himage dan UKM UKTK ITS.