



TUGAS AKHIR - RG 141536

**ANALISIS PENGARUH LOKASI *CENTRAL BUSINESS DISTRICT* (CBD) TERHADAP NILAI TANAH DI DAERAH SEKITARNYA
(Studi Kasus : Daerah Pusat Perbelanjaan dan Daerah Industri di Surabaya)**

HERI YULI SAFITRI
NRP 3512100090

Pembimbing

Yanto Budisusanto, ST., M.Eng.

Andy Dediyo, S.T., M. Ec. Dev. ., MAPPI (Cert.)

JURUSAN TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2016

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



FINAL ASSIGNMENT - RG 141536

**ANALYSIS ON THE EFFECT OF CENTRAL
BUSINESS DISTRICT (CBD) LOCATION ON LAND
VALUES IN THE SORROUNDING AREA
(Case Study : Shopping Center Area and
Industrial Area in Surabaya)**

**HERI YULI SAFITRI
NRP 3512100090**

Supervisor

Yanto Budisusanto, ST., M.Eng.

Andy Dediyo, S.T., M. Ec. Dev. ., MAPPI (Cert.)

**DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING
The Faculty of Planning and Civil Engineering
Sepuluh Nopember Institute of Technology
Surabaya 2016**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LEMBAR PENGESAHAN
ANALISIS PENGARUH *LOKASI CENTRAL BUSINESS*
***DISTRICT* (CBD) TERHADAP NILAI TANAH DI DAERAH**
SEKITARNYA

(Studi Kasus : Daerah Pusat Perbelanjaan dan Daerah Industri di
Surabaya)

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada

Program Studi S-1 Jurusan Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

HERI YULI SAPHIRI

Nrp. 3512 100 090

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir

1. Yanto Budisusanto, ST., M.Eng.
NIP. 1972 0613 2006 043 001
2. Andy Dediyo, ST., M.Eng. (Dev., MAPPICert.)
PS-1 16 00117



SURABAYA, JUNI 2016

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Pengaruh Lokasi *Central Business District* (CBD) Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus : Daerah Pusat Perbelanjaan dan Daerah Industri di Surabaya)”.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada seluruh pihak yang telah memberikan segala bentuk bantuan kepada penulis, sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Ibu Mahwiah dan Bapak Suherman, kedua orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan, doa serta curahan kasih sayang dalam setiap detiknya untuk penulis.
2. Mokhammad Nur Cahyadi, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Ketua Jurusan Teknik Geomatika ITS.
3. Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng. dan Udiana Wahyu Deviantari, ST., M.T. selaku dosen pembimbing tugas akhir yang telah memberikan waktu untuk membimbing, memberikan kritik serta saran sehingga tugas akhir ini bisa diselesaikan dengan baik.
4. Andy Dedyono, ST., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.). selaku pembimbing dari luar kampus yang selalu bersedia memberikan ilmu, nasihat dan saran sehingga tugas akhir ini selesai tepat pada waktunya.
5. Seluruh dosen dan karyawan Teknik Geomatika ITS yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam berbagai hal.
6. Keluarga besar H. Sanani, terkhusus Riri dan Risqi sebagai kakak, dan Sabila sebagai sepupu yang selalu memberikan semangat dan menjadi inspirasi untuk kehidupan penulis.

7. Seluruh Mahasiswa Teknik Geomatika angkatan 2012, terkhusus Vina, Melisa, Mega, Intan, Dewok, Bekti, Alfian, Lucky, Bima, Made yang telah memberikan segala bentuk semangat dan bantuan selama perkuliahan ini.
8. Seluruh keluarga ITS TV yang telah memberikan kesempatan untuk berkarya dan memberikan pengalaman yang berharga. *Take a Chance, Because You Never Know How Perfect Something Could Turn Out to Be.*
9. Seluruh Pemandu FTSP yang telah mewarnai kehidupan di kampus dengan indahnnya berbagi. *Profesional, Berdedikasi.*
10. Seluruh keluarga ITS EXPO 2014, terkhusus Andre, Amel, Rully, Riska, Tetha, Tahul, Fikri RG, Rafid, Irwansyah dan adik-adik dalam tim acara yang telah menyadarkan betapa indahnnya perpaduan seni, ilmu dan budaya. *Behind an Amazing Event, There's Amazing Crew.*
11. Arinda yang selalu memberikan semangat dan selalu berusaha bersama-sama dalam melewati fase kehidupan untuk menjadi wanita yang lebih baik. *Women Can Do Everything.*
12. Segenap pihak yang telah membantu selama proses perkuliahan dari awal hingga akhir yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam tugas akhir ini tidak terlepas dari kekurangan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penulisan yang lebih baik di kemudian hari. Terima Kasih.

Surabaya, Juni 2016

Penulis

ANALISIS PENGARUH LOKASI *CENTRAL BUSINESS DISTRICT* (CBD) TERHADAP NILAI TANAH DI DAERAH SEKITARNYA

(Studi Kasus : Daerah Pusat Perbelanjaan dan Daerah Industri di Surabaya)

Nama Mahasiswa : HERI YULI SAFITRI
NRP : 3512 100 090
Jurusan : Teknik Geomatika FTSP-ITS
Pembimbing : Yanto Budisusanto, ST., M.Eng.
Andy Dediyo, S.T., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRAK

Kota Surabaya mengalami suatu perkembangan yang sangat pesat dibandingkan dengan pertumbuhan kota-kota disekitarnya. Perkembangan penduduk kota Surabaya yang mempunyai predikat kota Industri, Dagang, Maritim dan Pendidikan berjalan sangat pesat. Akibatnya, nilai tanah pada lokasi tertentu yang mempunyai kemudahan mencapai sarana kegiatan tersebut akan mengalami kenaikan tingkat harga nilai tanah.

Untuk mengetahui pengaruh Pusat Kegiatan Kota/*Central Business District* (CBD) terhadap nilai tanah, digunakan metode analisis yang meliputi analisis spasial dengan metode penaksiran harga tanah Von Thunen (Teori Lokasi) yang akan menunjukkan pengaruh jarak ke CBD dan persebaran letak NIR tertinggi sampai terendahnya. Serta analisis faktor penentu nilai tanah tersebut dengan NIR yang menggunakan metode perbandingan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) dalam setiap zona yang telah dibuat yang akan dianalisis perbandingan NIR antara CBD yang satu dengan lainnya.

Hasil analisis klasifikasi NIR pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy yang dilakukan sejauh 3 kilometer mempunyai kecenderungan nilai tanah yang semakin rendah jika menjauh dari CBD. Hal ini ditunjukkan dengan hasil perhitungan prosentase dari

NIR yang dirata-ratakan pada setiap radius per kilometer. Pada radius 2 kilometer memiliki prosentase sebesar 21 % dan pada radius 3 kilometer sebesar 37% yang masing-masing menggunakan NIR rata-rata pada radius 1 kilometer sebagai acuan. Dan hasil analisis klasifikasi NIR pada daerah sekitar CBD SIER yang dilakukan sejauh 3 kilometer mempunyai kecenderungan nilai tanah yang semakin tinggi jika menjauh dari CBD. Hal ini ditunjukkan dengan prosentase pada radius 3 kilometer sebesar (-)25 % terhadap NIR rata-rata pada radius 2 kilometer. Hasil tersebut menunjukkan bahwa CBD Pusat Perbelanjaan yang memiliki NIR tertinggi sebesar Rp 20.668.935,- mempunyai pengaruh yang lebih tinggi terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya dibandingkan dengan CBD Industri yang memiliki NIR tertinggi sebesar Rp 11.732.291,-. Dan selain faktor jarak terhadap CBD, faktor kedudukan tanah terhadap jalan juga sangat mempengaruhi nilai tanah tersebut.

Kata Kunci : Nilai Tanah, *Central Business District* (CBD), Nilai Indikasi Rata-Rata(NIR).

ANALYSIS ON THE EFFECT OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD) LOCATION ON LAND VALUES IN THE SURROUNDING AREA

(Case Study : Shopping Center Area and Industrial Area in
Surabaya)

Name : HERI YULI SAFITRI
NRP : 3512 100 090
Departement : Teknik Geomatika FTSP-ITS
Supervisor : Yanto Budisusanto, ST., M.Eng.
Andy Dediyo, S.T., M.Ec.Dev.,
MAPPI (Cert.)

ABSTRACT

Surabaya city has a rapid growth compared with the other city. The development of city population in Surabaya which is well known as a city of Industry, Trade, Maritime and Education runs very fast. As a result, the value of land in a particular location that has the easier access to reach those activities and facilities above will increase the price level of land value.

To determine the effect Central Business District (CBD) on land values, the method of analysis that includes spatial analysis with the method of valuation of land prices Von Thunen (Theory of Location) have been used. The method will show the effect of distance to the CBD and the NIR spread layout from the highest level to the lowest. And analysis of the land values determinants with NIR that is using a comparison of the Market Data Approach method in each zone that has been created for analyzing the NIR comparison between the two types of CBD.

The results of the NIR classification that has been analyzed in the surrounding area of CBD Mal Galaxy for a distance of 3 kilometers has a tendency to lower land value if away from CBD. This is indicated by the results of the calculation of the percentage from average NIR for each radius per kilometer. The

NIR value within 2 kilometers radius has a percentage of 21% and within 3 kilometers radius has a percentage of 37%. The analysis based on the NIR within 1 kilometer radius as a reference. And for the results of the NIR classification that has been analyzed in the surrounding area of CBD SIER for a distance of 3 kilometers has a tendency to higher land value if away from CBD. This is indicated by the results of the calculation of the percentage within 3 kilometers radius is (-)25 % which uses the NIR within 2 kilometers radius as a reference. These results showed that CBD of Shopping Center which has the highest NIR amounted to Rp 20,668,935,- have a higher effect on land values in the surrounding area as compared to CBD Industries which has the highest NIR amounted to Rp 11,732,291,-. And in addition besides the distance factor (of the land area to the CBD), the position factor near to the road is also greatly affect the value of the land.

Keywords : Land Value, Central Business District(CBD) , Average Value Indications(NIR).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR DIAGRAM	xxi
DAFTAR LAMPIRAN	xxiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah	3
1.4 Tujuan Penelitian	4
1.5 Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Nilai	5
2.2 Harga	5
2.3 Penilaian	5
2.4 Pasar dan Nilai Pasar	5
2.4.1 Pasar	5
2.4.2 Nilai Pasar	6
2.5 Harga Tanah	6
2.6 Zona Nilai Tanah	7
2.7 Pendekatan dalam Penilaian	7
2.7.1 Pendekatan Pasar	7
2.7.2 Pendekatan Pendapatan	8
2.7.3 Pendekatan Biaya	9
2.8 Analisis Pembentukan Nilai Indikasi	
Rata-Rata (NIR)	9
2.8.1 Pengumpulan Data Harga Jual	9
2.8.2 Rekapitulasi Data dan Plotting Harga Jual ..	10

2.8.3 Membuat Batas Imajiner ZNT.....	10
2.8.4 Penentuan Objek Acuan	11
2.8.5 Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR).....	11
2.9 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB	12
2.10 Analisis Spasial	12
2.11 Penelitian Terdahulu	14
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	17
3.1 Lokasi Penelitian.....	17
3.2 Data dan Peralatan	18
3.2.1 Data	18
3.2.2 Peralatan.....	18
3.3 Metodologi Penelitian.....	19
3.3.1 Tahapan Pelaksanaan Penelitian	19
BAB IV HASIL DAN ANALISA.....	27
4.1 Hasil Deliniasi Zona Metode Von Thunen	27
4.2 Hasil Perhitungan Nilai Tanah.....	28
4.3 Hasil Deliniasi Zona Baru.....	29
4.4 Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)	31
4.4.1 Hasil Perhitungan NIR Setiap Zona	31
4.4.2 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain	32
4.5 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD.....	34
4.6 Analisis Perhitungan Nilai Tanah	35
4.6.1 Penyesuaian Jenis Data	35
4.6.2 Penyesuaian Waktu	36
4.6.3 Penyesuaian Sumber Data.....	36
4.6.4 Penyesuaian Jenis Penggunaan	36
4.6.5 Penyesuaian Kontur	37
4.6.6 Penyesuaian Elevasi Terhadap Jalan.....	37
4.6.7 Penyesuaian Bentuk Bidang.....	37
4.6.8 Penyesuaian Luas Bidang	37
4.6.9 Penyesuaian Kedudukan Tanah	38

4.6.10 Penyesuaian Jenis Hak Tanah	38
4.7 Analisis Perhitungan Nilai Indikasi	
Rata-Rata (NIR)	38
4.7.1 Perhitungan NIR Setiap Zona.....	38
4.7.2 Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain	39
4.7.2.1 Penyesuaian Lokasi.....	40
4.7.2.2 Penyesuaian Fisik.....	40
4.7.2.3 Penyesuaian Jenis Penggunaan	40
4.8 Analisis Peta Klasifikasi Nilai Tanah	
daerah sekitar CBD	41
4.8.1 Klasifikasi NIR daerah sekitar CBD	
Mal Galaxy.....	41
4.8.2 Klasifikasi NIR daerah sekitar CBD	
SIER.....	43
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	45
5.1 Kesimpulan.....	45
5.2 Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA.....	47
LAMPIRAN	49
BIODATA PENULIS.....	83

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Pola Arah dan Perletakkan Titik-titik (persil) yang akan Disurvei Jarak dan Harganya.	13
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian, Daerah Surabaya Timur, Kota Surabaya.	17
Gambar 4.1 Hasil deliniasi zona dengan Metode Von Thunen daerah sekitar CBD Mal Galaxy.	27
Gambar 4.2 Hasil deliniasi zona dengan Metode Von Thunen daerah sekitar CBD SIER.	28
Gambar 4.3 Hasil deliniasi Zona Baru daerah sekitar CBD Mal Galaxy.	30
Gambar 4.4 Hasil deliniasi Zona Baru daerah sekitar CBD SIER.	31
Gambar 4.5 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD Mal Galaxy.	34
Gambar 4.6 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD SIER.	35

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Nilai Tanah daerah sekitar CBD Mal Galaxy.....	28
Tabel 4.2 Hasil Perhitungan Nilai Tanah daerah sekitar CBD SIER.	29
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan NIR setiap zona pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy.	32
Tabel 4.4 Hasil Perhitungan NIR setiap zona pada daerah sekitar CBD SIER.	32
Tabel 4.5 Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy.....	33
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain pada daerah sekitar CBD SIER.....	33

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 3.1 Tahapan Pelaksanaan Penelitian.....	19
---	----

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi	49
Lampiran 2. Tabulasi Data Perhitungan Nilai Tanah	51
Lampiran 3. Tabulasi Data Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain	53
Lampiran 4. Tabel Klasifikasi NJOP	55
Lampiran 5. Hasil Perhitungan Nilai Tanah	59
Lampiran 6. Hasil Perhitungan NIR	65
Lampiran 7. Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain	71
Lampiran 8. Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD Mal Galaxy	79
Lampiran 9. Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD SIER	81

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari penelitian yang telah dilakukan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Pembuatan zona nilai tanah yang dilakukan menghasilkan 81 zona pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy, yang terdiri dari 73 zona lahan pemukiman dan perumahan, 5 zona lahan Universitas, 2 zona lahan pertambakan dan 1 lahan persawahan. Dan pada daerah sekitar CBD SIER terdiri dari 33 zona, yang terdiri dari 35 zona lahan pemukiman dan perumahan dan 8 zona kawasan industri.
- b. Hasil analisis klasifikasi NIR pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy yang dilakukan sejauh 3 kilometer mempunyai kecenderungan nilai tanah yang semakin rendah jika menjauh dari CBD. Hal ini ditunjukkan dengan hasil perhitungan prosentase dari NIR yang dirata-ratakan pada setiap radius per kilometer. Pada radius 2 kilometer memiliki prosentase sebesar 21 % dan pada radius 3 kilometer sebesar 37% yang masing-masing menggunakan NIR rata-rata pada radius 1 kilometer sebagai acuan. Dan terdapat perbedaan untuk hasil analisis klasifikasi NIR pada daerah sekitar CBD SIER yang mempunyai kecenderungan nilai tanah yang semakin tinggi jika menjauh dari CBD. Hal ini ditunjukkan dengan prosentase pada radius 3 kilometer sebesar (-)25 % terhadap NIR rata-rata pada radius 2 kilometer. Hasil prosentase yang menunjukkan angka negatif menunjukkan bahwa NIR pada radius 2 kilometer memiliki nilai yang lebih rendah dibandingkan dengan NIR pada radius 3 kilometer. Hal ini disebabkan oleh lokasi yang sangat berdekatan dengan daerah industri tersebut menimbulkan potensi mengalami dampak kebisingan serta dampak

limbah industri. Selain faktor jarak terhadap CBD SIER, faktor kedudukan tanah terhadap jalan juga sangat mempengaruhi nilai tanah tersebut.

- c. Hasil analisis klasifikasi NIR pada setiap radius per kilometer pada setiap daerah sekitar CBD Mal Galaxy dan CBD SIER, menunjukkan bahwa CBD Pusat Perbelanjaan yang diwakilkan oleh Mal Galaxy mempunyai pengaruh yang lebih tinggi terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya dibandingkan dengan CBD Industri yang diwakilkan oleh CBD SIER. Hal ini dibuktikan dengan NIR tanah tertinggi terletak pada radius 1 kilometer yang mencapai nilai tanah yaitu sebesar Rp 20.668.935,- /m² pada CBD Mal Galaxy, sedangkan pada CBD SIER, NIR tanah tertinggi terletak pada radius 3 kilometer dan mempunyai nilai yang lebih rendah yaitu sebesar Rp 11.732.291,- /m².

5.2 **Saran**

Dalam pengelompokan bidang tanah dalam satu Zona Nilai Tanah, sebaiknya memenuhi semua kriteria yang telah ditentukan dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR, agar dapat menghasilkan zona yang lebih akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, N. (2015). *Analisa Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan (Studi Kasus : Surabaya Timur)*. Surabaya: Program Studi Teknik Geomatika FTSP-ITS.
- Ariyani, D. (2009). *Model Pendugaan Nilai Tanah di Kawasan Jalur Lingkar Utara Kota Probolinggo (Studi Kasus: Mayangan Kota Probolinggo)*. Surabaya: Program Studi Teknik Geomatika ITS.
- Dani, E. T. (2006). *Analisa Pengaruh Perubahan Nilai Tanah Akibat Perubahan Tata Guna Tanah Kabupaten Mojokerto*. Surabaya: Program Studi Teknik Geomatika FTSP-ITS.
- Erfiana, N. (2015). *Analisa Perubahan Nilai Tanah Menggunakan Model Regresi Linier Sederhana di Wilayah Eksplorasi Minyak dan Gas Bumi (Studi Kasus : Blok Banyu Urip Kab. Bojonegoro, Jawa Timur)*. Surabaya: Program Studi Teknik Geomatika-ITS.
- Furqon. (1999). *Statistika Terapan untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Hermit, H. (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Hidayati, W., & Harjanto, B. (2001). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA.
- Komite Penyusun SPI. (2013). *Kode Etik Standar Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia*. Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
- Kuncoro, M., & Purwantohadi. (2004). *Lokasi Pusat Perbelanjaan dan Dampaknya Terhadap Nilai Tanah di Surabaya : Analisis SIG dan Data Panel 1996-2001*. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UGM.
- Menteri Keuangan RI. (2000). *Keputusan Dirjend. Pajak NO.KEP-533/PJ./2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Rangka*

Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak.

- Menteri Negara Agraria RI. (1997). *Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*
- Mentri Keuangan RI. (2006). *Keputusan Dirjen Pajak No. SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR.*
- Prawoto, A. (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti.* Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA.
- Sugiono. (2007). *Statistika Untuk Penelitian.* Bandung: Alfabeta.
- Waljiyanto, & Gondang, R. (2011). *Perubahan Pola Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan. Prosiding Seminar Nasional Optimalisasi Peran Pemerintah Daerah dan Swasta untuk Percepatan Pemetaan dan Pembangunan.* Semarang: Forum Ilmiah Tahunan Ikatan Surveior Indonesia.
- Wibowo, A. K. (2009). *Studi Penentuan Nilai Tanah pada Kawasan Sentra Perekonomian Kota Madiun (Studi Kasus: Jalan Pahlawan Kota Madiun).* Surabaya: Program Studi Teknik Geomatika FTSP-ITS.

BIODATA PENULIS



Heri Yuli Safitri, lahir di Jakarta, pada tanggal 30 Juli 1994. Anak terakhir dari 3 bersaudara. Pada tahun 2000, penulis memulai pendidikan formal di sekolah dasar khusus agama islam yaitu MIN 15 Bintaro, tahun 2006 melanjutkan ke Sekolah Menengah Pertama di SMPN 11 Jakarta, dan tahun 2009 melanjutkan sekolah di SMAN 47 Jakarta. Setelah lulus dari SMA, penulis mendapatkan kesempatan untuk melanjutkan sekolah ke wilayah paling timur di pulau jawa, yaitu di kota Surabaya, tepatnya di Institut Teknologi Sepuluh Nopember, sebagai mahasiswa S-1 jurusan Teknik Geomatika pada tahun 2012. Selama menjalani proses perkuliahan, penulis aktif dalam Organisasi Mahasiswa dalam lingkup kampus sebagai Sekretaris Departemen Hubungan Luar HIMAGE-ITS (2014/2015) serta penulis juga mendapatkan kesempatan untuk berkarya di bidang *broadcasting* yaitu sebagai salah satu Kru di TV kampus yaitu di ITS TV. Selain dalam organisasi, penulis juga mempunyai profesi menjadi seorang Pemandu yang belajar untuk berbagi ilmu dalam lingkup LKMM-ITS. Penulis juga aktif dalam Komunitas di luar kampus yaitu di Komunitas Earth Hour Surabaya di divisi *Creative Campaign* pada tahun 2014 dan di divisi Korporasi pada tahun 2015. Untuk menyelesaikan studi S-1, penulis memilih bidang keahlian Kadaster, yaitu Penilaian Tanah, dengan judul tugas akhir “Analisis Pengaruh Lokasi *Central Business District* (CBD) Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus : Daerah Pusat Perbelanjaan dan Daerah Industri di Surabaya)”.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Surabaya mengalami suatu perkembangan yang sangat pesat dibandingkan dengan pertumbuhan kota-kota disekitarnya. Perkembangan penduduk kota Surabaya yang mempunyai predikat kota Industri, Dagang, Maritim dan Pendidikan berjalan sangat pesat. Pada setiap harinya aktivitas kota semakin meningkat dan padatnya jumlah penduduk di kota Surabaya menjadi faktor utama meningkatnya kebutuhan manusia seperti kebutuhan pemukiman, industri, pusat perbelanjaan, pertambakan, pertanian/perikanan, pariwisata, kawasan pusat pemerintahan dan sarana penunjang lainnya. Akibatnya, nilai tanah pada lokasi tertentu yang mempunyai kemudahan mencapai sarana kegiatan tersebut akan mengalami kenaikan tingkat harga nilai tanah (Adi, 2015).

Nilai tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satu dari faktor yang mendukung adalah faktor lokasi. Lokasi dapat diuraikan dengan atribut aksesibilitas dan lingkungan. Nilai tanah akan semakin meningkat harganya jika didukung dengan aksesibilitas seperti berdekatan dengan *Central Business District* (CBD), lebar jalan, dekat dengan jalan raya, dan lain sebagainya. Namun disisi lain, nilai tanah juga dapat mengalami penurunan nilai karena adanya pengaruh negatif seperti dekat dengan kuburan, tempat pembuangan sampah atau dekat dengan kawasan kumuh (Hidayati dan Harjanto, 2001).

Dalam prinsip dasar Teori Lokasi menurut Von Thunen (1826) menyatakan bahwa harga tanah ditentukan oleh panjang jarak geografi lokasi tanah tersebut ke/dari pusat kegiatan kota/*Central Business District* (CBD). Pusat kota atau CBD dalam pemahaman Von Thunen adalah pasar (*market*), yang mencerminkan pusat kegiatan ekonomi. Dalam berbagai bahasan mengenai teori lokasi Von Thunen ini para ekonom sering

mengganti istilah “*market*” dengan daerah atau zona pusat kegiatan kota atau *Central Bussines District* (CBD).

Dari uraian diatas, maka pengaruh keberadaan pusat-pusat kegiatan kota tersebut terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya merupakan hal yang perlu untuk dilakukan kajian/penelitian. Dengan tugas akhir ini diharapkan alih fungsi lahan yang berada di daerah sekitar CBD Pusat Perbelanjaan yang diwakilkan oleh Mal Galaxy, dan di daerah sekitar CBD Industri yang diwakilkan oleh daerah *Surabaya Industrial Estate Rungkut* (SIER) dapat dikontrol nilai tanahnya. Dengan penelitian ini, dapat diketahui juga perkembangan nilai tanah agar perubahan nilai tanah tetap terkontrol sesuai dengan perencanaan pembangunan dan rencana tata ruang kota Surabaya.

1.2 Perumusan Masalah

Pusat kegiatan yang menjadi Daerah Pusat Kota (DPK) atau *Central Bussiness District* (CBD) pada penelitian ini difokuskan pada daerah pusat perbelanjaan dan daerah industri di Surabaya. Daerah tersebut menimbulkan dugaan bahwa CBD akan mempunyai pengaruh terhadap nilai tanah rata-rata di daerah sekitarnya yang besarnya berbeda-beda sesuai dengan tipe pusat kegiatan.

Metode analisis yang digunakan untuk mengetahui pengaruh terhadap nilai tanah meliputi analisis spasial dengan metode penaksiran harga tanah Von Thunen (Teori Lokasi) yang akan menunjukkan pengaruh jarak ke CBD dan persebaran letak NIR tertinggi sampai terendahnya. Serta analisis faktor penentu nilai tanah tersebut dengan NIR yang di dapat dengan metode perbandingan Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*) dalam setiap zona yang telah dibuat yang akan dilakukan perbandingan NIR antara CBD yang satu dengan lainnya.

Hasil dari penilaian tanah berupa peta klasifikasi nilai tanah yang menggambarkan area nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat

imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya.

Dari uraian diatas maka pada penelitian ini mencoba menjawab beberapa permasalahan, diantaranya yaitu :

1. Bagaimana tata cara penilaian tanah dalam memberikan indikasi nilai pasar pada daerah sekitar *Central Business District* (CBD) ?
2. Bagaimana pengaruh *Central Business District* (CBD) di Surabaya terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya ?
3. Diantara kedua jenis CBD yang digunakan pada penelitian ini, CBD jenis apa yang mempunyai pengaruh tertinggi terhadap nilai tanah daerah sekitarnya?

1.3 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah pada penelitian tugas akhir ini adalah :

1. Wilayah yang dipakai pada penelitian ini dilakukan di 2 daerah sekitar *Central Business District* (CBD) di Surabaya. CBD yang digunakan pada penelitian kali ini yaitu Daerah Pusat Perbelanjaan yang diwakilkan oleh Mal Galaxy, dan Daerah Industri yang diwakilkan oleh *Surabaya Industrial Estate Rungkut* (SIER).
Pengambilan data sampel harga tanah ini di ambil dalam radius 3 km pada setiap lokasi CBD.
Pengelompokan bidang tanah dalam satu zona nilai tanah dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - a) Indikasi nilai tanah yang mirip
 - b) Memiliki karakteritik yang mirip, antara lain :
 - Aksesibilitas, yang pada penelitian ini dibatasi pada Jalan Arteri Primer dan Arteri Sekunder.
 - Peruntukan tanah (*Zoning*),
2. Dalam penelitian ini dilakukan analisis penilaian dengan dua cara, yaitu analisis faktor penentu nilai tanah dengan metode perbandingan Pendekatan Data Pasar dan analisis

Spasial dengan metode penaksiran harga tanah Von Thunen (Teori Lokasi).

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penyusunan tugas akhir ini adalah :

1. Membuat peta klasifikasi nilai tanah pada daerah sekitar *Central Bussines District* (CBD) Mal Galaxy dan pada daerah sekitar CBD *Surabaya Industrial Estate Rungkut* (SIER).
2. Menganalisis pengaruh *Central Business District* (CBD) di Surabaya terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya.
3. Menentukan jenis CBD yang mempunyai pengaruh tertinggi terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dari penyusunan tugas akhir ini adalah :

1. Memberikan informasi mengenai nilai tanah pada daerah sekitar *Central Business District* (CBD) yang di klasifikasikan pada CBD Pusat Perbelanjaan dan CBD Industri di Surabaya.
2. Menjadi pertimbangan bagi Pemerintah dalam menentukan kebijakan mengenai pengenaan pajak PBB dan BPHTB dalam mengontrol harga lahan di pasar bebas sesuai dengan rencana tata ruang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Nilai

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan asset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu asset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset di artikan juga sebagai barang dan jasa.

Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotesis dari nilai estimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu. Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan (KPUP butir 4.4, SPI 2013).

2.2 Harga

Sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan pihak lain (KPUP butir 4.4, SPI 2013).

2.3 Penilaian

Proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu.

Kata “Penilaian” digunakan untuk mengacu kepada proses penyusunan estimasi nilai dan dapat juga mengacu pada kesimpulan penilaian (KPUP butir 4.5, SPI 2013).

2.4 Pasar dan Nilai Pasar

2.4.1 Pasar

Lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme pembentukan harga. Konsep pasar yang menyiratkan bahwa barang dan jasa dapat diperdagangkan antara pembeli dan penjual tanpa adanya pembatasan atas kegiatannya. Setiap pihak akan

merespon hubungan antara penawaran dan permintaan, serta faktor-faktor lain yang memengaruhi harga, pengetahuan dan kemampuan pihak-pihak yang terlibat, maupun pemahaman manfaat ekonomi atas barang atau jasa, kebutuhan dan keinginan masing-masing pihak. Pasar dapat bersifat lokal, nasional, atau internasional (KPUP butir 5.1, SPI 2013).

2.4.2 Nilai Pasar

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat pembeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (SPI 101 butir 3.1, SPI 2013).

2.5 Harga Tanah

Harga tanah merupakan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luasan tanah sebagai bentuk dari penilaian tanah berdasarkan pasaran tanah yang sedang berlaku pada suatu waktu. Besar nominal harga tanah dapat ditentukan berdasarkan harga pasar (*Market Land Price*), pemerintah (*Government Land Price*), atau dari kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli tanah. Nilai tanah dan harga tanah memiliki hubungan fungsional yaitu jika nilai tanah tinggi maka dipastikan harga tanah juga akan tinggi. Harga tanah merupakan cerminan dari tinggi rendahnya nilai tanah, sehingga dapat dikatakan sesuatu yang berharga pasti bernilai, begitu juga dengan tanah.

Menurut Chapin dalam Dani (2006), bahwa lokasi dari suatu kapling tanah sangat berpengaruh terhadap harga tanah yang didukung oleh struktur nilai tanahnya, dijelaskan sebagai berikut :

- a. Pusat wilayah perdagangan mempunyai harga tanah dan nilai tanah tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain.

- b. Wilayah tempat pusat kerja, pusat pertokoan terletak di sekeliling perbatasan pusat kota mempunyai nilai tanah tertinggi setelah pusat wilayah perdagangan.
- c. Makin jauh keluar sekeliling kawasan tersebut di atas terhadap kawasan perumahan dengan nilai tanah dan harga tanah yang makin jauh dari pusat, maka harga tanahnya akan makin turun/berkurang.

2.6 Zona Nilai Tanah

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

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan peta tematik yang menggambarkan kumpulan dari zona nilai tanah yang dibatasi oleh batas kepemilikan dalam suatu wilayah administrasi. Namun dalam satu zona nilai tanah dapat terdiri dari beberapa wilayah administrasi (desa), dan satu wilayah administrasi terdiri dari beberapa zona.

2.7 Pendekatan dalam Penilaian

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

2.7.1 Pendekatan Pasar

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

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru saja terjadi di pasar dari transaksi asset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari asset-asset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi itu perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari asset yang ditransaksikan dan yang dinilai.

2.7.2 **Pendekatan Pendapatan**

Pendekatan pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini. Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan asset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui prose kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak, misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu asset.

Metode yang termasuk dalam Pendekatan Pendapatan meliputi :

- Kapitalisasi Pendapatan, dimana semua resiko atau tingkat kapitalisasi keseluruhan diterapkan pada suatu pendapatan periode tunggal.
- Arus Kas Terdiskonto (DCF), dimana tingkat diskonto yang diterapkan pada serangkaian arus kas

- untuk periode yang akan datang yang didiskonto ke nilai kini (present value).
- Berbagai model opsi harga.

2.7.3 Pendekatan Biaya

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

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayarkan pembeli di pasar untuk asset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk asset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidak-nyamanan, resiko atau faktor lainnya. Umumnya asset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan asset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan asset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan.

2.8 Analisis Pembentukan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

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

2.8.1 Pengumpulan Data Harga Jual

- a. Data harga jual adalah informasi mengenai harga transaksi atau harga penawaran atau data hipotik/agunan di bank atau harga sewa tanah dan/atau bangunan.

- b. Jumlah dan sebaran data harga jual diupayakan tersebar merata dan merepresentasikan kondisi wilayah yang dianalisis.
- c. Pengumpulan data harga jual diutamakan diperoleh di wilayah desa/kelurahan yang dianalisis. Apabila data harga jual tidak memadai dan kurang representatif, maka dapat menggunakan data harga jual di wilayah desa/kelurahan lain yang berbatasan termasuk yang berada di wilayah kerja KP PBB/KPP Pratama yang lain.
- d. Apabila informasi harga transaksi dan harga penawaran kurang/tidak memadai tetapi terdapat informasi harga sewa, maka harga jual dapat ditentukan dengan melakukan kapitalisasi atas harga sewa tersebut. Caranya dengan membagi harga sewa dengan tingkat kapitalisasi tertentu.

2.8.2 Rekapitulasi Data dan Plotting Harga Jual

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

2.8.3 Membuat Batas Imajiner ZNT

Batas imajiner dituangkan dalam konsep peta ZNT yang telah berisi taburan data harga jual. Untuk meyakinkan agar objek pajak yang berada dalam satu zona memiliki karakteristik yang relatif sama, maka perlu dilakukan orientasi lapangan.

Prinsip pembuatan batas imajiner ZNT adalah :

- a. Mengacu pada peta ZNT lama bagi wilayah yang telah ada peta ZNT-nya.
- b. Mempertimbangkan data harga jual yang telah diplot pada peta kerja ZNT.

- c. Pengelompokan bidang tanah dalam satu ZNT dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - i. Indikasi nilai tanah yang mirip
 - ii. Memiliki karakteristik yang mirip, antara lain:
 - Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum,
 - Aksesibilitas,
 - Peruntukan tanah (zoning),
 - Dan lain-lain.

2.8.4 Penentuan Objek Acuan

Objek acuan adalah suatu objek yang mewakili sejumlah objek yang serupa/sejenis yang nilainya telah diketahui, dan berfungsi sebagai acuan dalam melakukan penilaian. Obyek acuan diperlukan untuk ZNT yang data harga jualnya kurang dari tiga sehingga dapat memenuhi jumlah data pembanding di setiap ZNT minimal tiga.

Kriteria pemilihan objek acuan dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

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

2.8.5 Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

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

- a. Alternatif analisis penentuan NIR.
 - 1) Untuk ZNT yang memiliki data harga jual tiga atau lebih, penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data harga jual tersebut.
 - 2) Untuk ZNT yang hanya memiliki data harga jual kurang dari tiga maka penentuan NIR dilakukan dengan cara terlebih dahulu menentukan objek acuan. Penentuan NIR dilakukan dengan cara

merata-rata data harga jual/data pembanding tersebut.

- 3) Untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan cara:
 - Menentukan tiga (3) objek acuan terlebih dahulu. Penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data pembanding tersebut.
 - Mengacu pada NIR dari ZNT lain yang mempunyai data harga jual/data pembanding dengan melakukan penyesuaian terhadap karakteristik zona antara lain faktor lokasi, fisik, jenis peruntukan tanah.

b. Faktor Penyesuaian

Dalam formulir Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari NIR Zona Lain, yang dimaksud dengan penyesuaian fisik lebih didasarkan pada aspek-aspek fisik kawasan yang membedakan antara zona yang satu dengan lainnya, seperti topografi, keluasan area terbangun, kualitas infrastruktur, ketersediaan fasilitas air bersih, elevasi terhadap jalan, daerah banjir atau tidak, kumuh atau tidak dan sebagainya. Penyesuaian jenis peruntukan tanah (zoning) seperti perumahan, komersial, industri dan lain-lain.

2.9 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (Pasal 1 angka 3 UU PBB). Dimana NJOP ditetapkan per meter persegi.

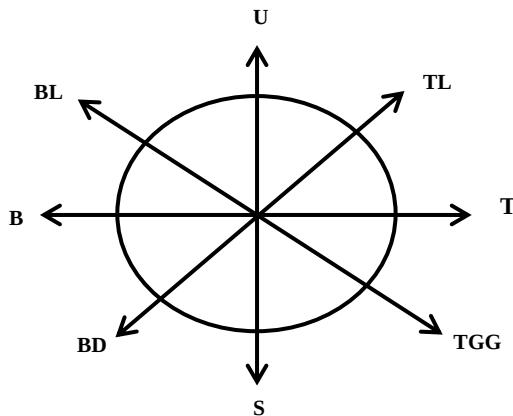
2.10 Analisis Spasial

Dalam melakukan analisis spasial digunakan Teori Lokasi menurut Von Thunen (1826). Dalam prinsip dasarnya,

menyatakan bahwa harga tanah ditentukan oleh panjang jarak geografi lokasi tanah tersebut ke/dari pusat kegiatan kota/*Central Business District* (CBD). Semakin dekat ke CBD, semakin tinggi harga tanah, karena biaya transpor untuk mengangkut produk (pertanian) semakin murah.

Pusat kota atau CBD dalam pemahaman Von Thunen adalah pasar (*market*), yang mencerminkan pusat kegiatan ekonomi. Dalam berbagai bahasan mengenai teori lokasi Von Thunen ini para ekonom sering mengganti istilah “*market*” dengan daerah atau zona pusat kegiatan kota atau *the Central Bussines District* (CBD).

Dalam kegiatan penaksiran harga tanah dengan menggunakan metoda Von Thunen ini mempunyai tata cara dalam pengambilan sampel di lapangan. Dengan merencanakan pola perletakkan titik-titik (persil) sampel yang akan di survei jarak dan harga tanahnya dengan membentuk jari-jari roda sepeda yang semuanya berpusat kepada “titik” pusat as roda (Pusat Kota/CBD) dan jika memungkinkan dibuat menurut delapan arah mata angin. Seperti pada gambar 2.1.



Gambar 2.1 Pola Arah dan Perletakkan Titik-titik (persil) yang akan Disurvei Jarak dan Harganya.

2.11 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai perubahan nilai tanah telah dilakukan dalam berbagai kasus dengan menggunakan metode yang bervariasi dengan wilayah studi yang memiliki karakteristik masing-masing.

Beberapa penelitian mengenai pengaruh suatu pusat kegiatan kota terhadap nilai tanah juga telah dilakukan, salah satunya studi penelitian yang dilakukan oleh Purwantohadi dan Mudrajad Kuncoro, yang berasal dari Fakultas Ekonomi UGM dengan judul “Lokasi Pusat Perbelanjaan dan Dampaknya Terhadap Nilai Tanah di Surabaya”. Pada penelitian ini dilakukan pada lima pusat perbelanjaan di Surabaya, yaitu Plasa Tunjungan, Plasa Surabaya, Plasa Jembatan Merah, Mal Surabaya dan Mal Galaxy. Dalam pembahasan terhadap permasalahan dilakukan dengan dua cara, yaitu melakukan identifikasi lokasi dengan analisis SIG dan mencari faktor-faktor penentu nilai tanah di Surabaya dengan analisis regresi dengan Data Panel periode tahun 1996 – 2001. Hasil penelitian ini yaitu hasil regresi menunjukkan bahwa faktor-faktor penentu nilai tanah di Kota Surabaya adalah nilai tanah tahun sebelumnya, jumlah bangunan perkantoran, jumlah bangunan toko, jarak ke pusat perbelanjaan, dan jumlah bangunan bengkel/gudang/pertanian. Namun jarak ke Plasa Jembatan Merah dan Mal Galaxy bukan merupakan faktor penentu nilai tanah yang signifikan.

Penelitian lain dilakukan oleh Nana Erfiana mahasiswa Teknik Geomatika ITS-Surabaya dengan Judul “Analisa Perubahan Nilai Tanah Menggunakan Model Regresi Linier Sederhana di Wilayah Eksplorasi Minyak dan Gas Bumi (Studi Kasus : Blok Banyu Urip Kab. Bojonegoro, Jawa Timur)”.

Penelitian ini dilakukan akibat adanya perubahan pemanfaatan lahan dari daerah pemukiman dan pertanian menjadi daerah penghasil minyak yang akan mempengaruhi nilai dan harga tanah disekitarnya. Akibat peralihan fungsi lahan menyebabkan perubahan nilai tanah yang bergerak naik secara tidak terkontrol. Dengan menggunakan data hasil survei harga

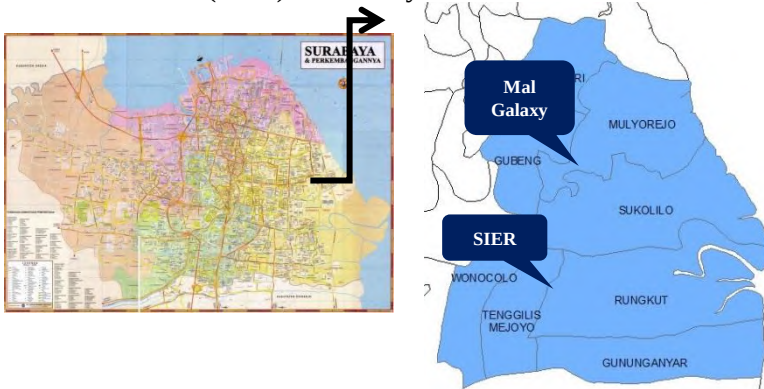
tanah secara langsung dilapangan serta dilakukan analisis statistik menggunakan pemodelan regresi dapat memberikan pemodelan nilai tanah yang dapat digunakan untuk prediksi nilai tanah. Hasil pemodelan yang variabilitas variabel harga tanah hanya mampu dijelaskan sebesar 36,4% dan 36,6 % oleh variabel jarak dari industri. Karena hasil persentase koefisien determinasi yang kecil, maka pemodelan menggunakan variabel penentu nilai tanah yaitu jarak dari lokasi industri, tidak efektif atau tidak cocok diterapkan untuk analisis perubahan nilai tanah dikawasan penelitian. Sehingga untuk peramalan nilai tanah menggunakan persentase kenaikan nilai tanah yang diterapkan pada peta Zona Nilai Tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebesar 30% setiap tahunnya.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian Tugas Akhir ini mengambil studi di daerah Surabaya yang secara geografis terletak pada koordinat $07^{\circ}09'$ - $07^{\circ}21'$ Lintang Selatan dan $112^{\circ}36'$ - $112^{\circ}54'$ Bujur Timur yang bisa dilihat pada Gambar 3.1. Pada penelitian tugas akhir ini mengambil tema menganalisis daerah sekitar *Central Business District* (CBD) di Surabaya. Maka dari itu, lokasi penelitian tugas akhir ini dilakukan di 2 daerah sekitar *Central Business District* (CBD) di Surabaya.



Gambar 3.1 Lokasi Penelitian, Daerah Surabaya Timur, Kota Surabaya.
(Sumber : Pemerintah Kota Surabaya)

Daerah sekitar CBD yang digunakan pada penelitian kali ini, yaitu :

- a. Daerah sekitar CBD Mal Galaxy yang menjadi lokasi penelitian tersebar di 4 kecamatan, yaitu kecamatan

Gubeng, kecamatan Sukolilo, kecamatan Tambaksari dan kecamatan Mulyorejo.

- b. Daerah sekitar CBD SIER yang menjadi lokasi penelitian tersebar di 5 kecamatan, yaitu kecamatan Sukolilo, kecamatan Rungkut, kecamatan Gunung Anyar, kecamatan Tenggilis Mejoyo dan kecamatan Wonocolo.

3.2 Data dan Peralatan

3.2.1 Data

Adapun data yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari dua jenis data, yaitu :

- a. Data Primer :
 - 1) Data hasil survei informasi harga tanah menggunakan formulir data lapangan.
 - 2) Data koordinat lokasi titik sampel survei harga tanah di lapangan.
- b. Data Sekunder :
 - 1) Peta Administrasi kota Surabaya.
 - 2) Peta citra kota Surabaya yang sudah terkoreksi dari Bappeko Surabaya.

3.2.2 Peralatan

Adapun peralatan yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari :

- a. Perangkat keras (*Hardware*)
 - 1) Laptop yang digunakan untuk seluruh proses pengolahan data hingga pelaporan penelitian.
 - 2) *GPS Handheld*.
- b. Perangkat lunak (*Software*)
 - 1) Microsoft Office 2010 (Ms.Word, Ms.Excel, Ms.Power Point, Microsoft Visio), yang digunakan untuk pembuatan laporan, diagram alir, serta pengolahan data.
 - 2) ArcGIS 10 digunakan untuk pembuatan peta, analisis spasial dan menampilkan hasil akhir.

3.3 Metodologi Penelitian

3.3.1 Tahapan Pelaksanaan Penelitian

Adapun diagram alir tahapan pelaksanaan penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

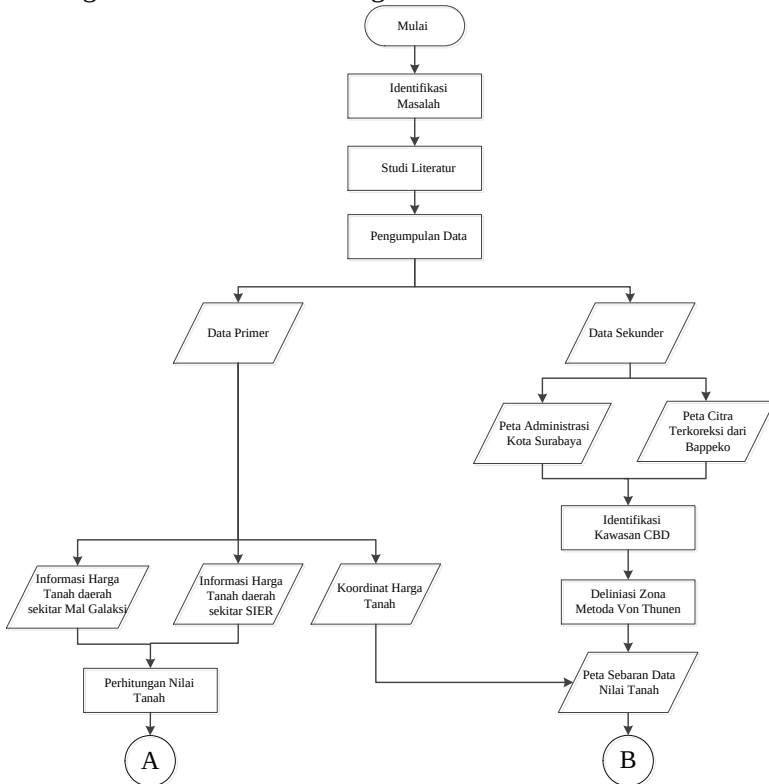
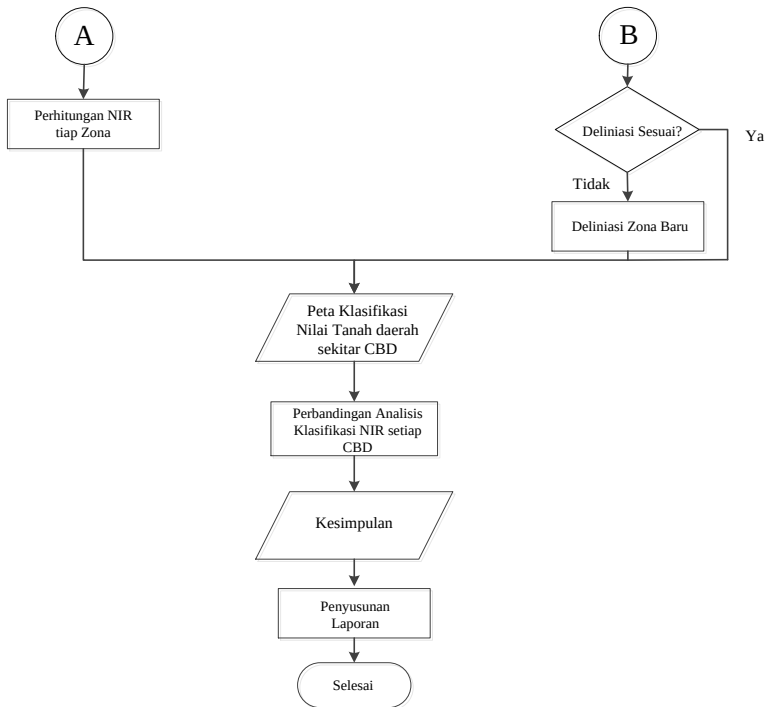


Diagram 3.1 Tahapan Pelaksanaan Penelitian



Lanjutan Diagram 3.1 Tahapan Pelaksanaan Penelitian

Penjelasan diagram alir tahapan pelaksanaan penelitian:

- a. Mulai
- b. Identifikasi Masalah

Kegiatan ini menentukan permasalahan yang akan diselesaikan, yaitu pembuatan peta klasifikasi nilai tanah pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy dan CBD *Surabaya Industrial Estate Rungkut* (SIER). Serta analisis pengaruh beberapa tipe CBD tersebut terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya untuk mengetahui apakah nilai tanah tersebut dipengaruhi oleh faktor atau variabel penentu nilai tanah yang sama.

c. Studi Literatur

Kegiatan ini dilakukan untuk mencari informasi dan mendapatkan referensi yang menunjang kegiatan penelitian, dapat berupa teori, rumus atau data dari buku, jurnal, majalah, internet ataupun dari sumber lainnya. Referensi yang digunakan berhubungan dengan penilaian tanah, standar penilaian indonesia, peta zona nilai tanah, faktor penentu nilai tanah, dan lain-lain.

d. Pengumpulan Data

1) Data Primer

Pengumpulan informasi harga tanah dengan menggunakan formulir data lapangan berisi harga tanah suatu bidang dan faktor-faktor penentu nilai tanah lainnya dilakukan dengan survei secara langsung di lapangan di titik-titik sampel yang telah ditentukan serta menggunakan GPS *Handheld* untuk pengambilan data koordinatnya. Titik survei dipilih pada lokasi yang pernah atau sedang berlangsung transaksi jual beli tanah pada tahun penelitian.

2) Data Sekunder

Data sekunder yang diperlukan pada penelitian ini adalah peta administrasi kota Surabaya yang didapatkan dari pemerintah kota Surabaya yang digunakan untuk acuan batas daerah dan Peta Citra yang sudah terkoreksi dari Bappeko Surabaya yang digunakan sebagai dasar perencanaan survei di lapangan.

e. Identifikasi Kawasan Sekitar CBD

Lokasi yang digunakan pada penelitian ini dibagi menjadi 2 wilayah berbeda yaitu pertama di daerah sekitar pusat perbelanjaan Mal Galaxy yang berlokasi di 4 kecamatan serta 16 kelurahan dan

yang kedua di daerah sekitar industri SIER yang berlokasi di 5 kecamatan dan 16 kelurahan.

Penentuan satu titik pada setiap CBD diperlukan sebagai patokan dalam penentuan jarak dengan masing-masing titik pengambilan sampel harga tanah, karena dalam penelitian ini dibatasi dengan radius 3 kilometer dari masing-masing CBD. Titik yang digunakan sebagai titik pusat pada Mal Galaxy terletak di pintu masuk mal dan titik yang digunakan sebagai titik pusat pada SIER terletak di titik tengah lokasi industri SIER.

Hal ini juga akan mempermudah dalam menganalisa jarak antara lokasi penelitian dengan lokasi masing-masing CBD tersebut.

f. Deliniasi Zona dengan Metoda Von Thunen

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

g. Informasi Harga Tanah pada setiap CBD

Pengumpulan informasi harga tanah dilakukan di lokasi yang sudah ditentukan pada batas zona yang sudah dibuat sebelumnya berdasarkan metoda von thunen. Pengumpulan informasi harga tanah menggunakan formulir data lapangan berisi harga tanah suatu bidang dan faktor-faktor penentu nilai tanah lainnya yaitu jenis penggunaan lahan, luasan bidang tanah dan sebagainya. Pengolahan data tersebut dikelompokkan pada masing-masing daerah

sekitar CBD, yaitu daerah sekitar CBD Mal Galaxy dan daerah sekitar CBD SIER.

h. Perhitungan Nilai Tanah

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

i. Peta Sebaran Data Nilai Tanah

Hasil dari perhitungan nilai tanah beserta koordinat harga tanah tersebut di plot pada peta kerja dengan mencantumkan kode data sesuai rekapitulasi data nilai tanah tanah tersebut. Hasilnya adalah peta sebaran data nilai tanah.

Pembuatan peta sebaran nilai tanah dilakukan dengan menggunakan bantuan perangkat lunak ArcGIS 10.

Setelah dilakukan pengeplotan data nilai tanah di peta kerja yang berisikan batas zona dengan metode von thunen, ternyata deliniasi zona tersebut tidak sesuai dengan prinsip pembuatan batas imajiner ZNT yang secara kualitatif tertera pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE- 25/PJ.6/2006 dan secara kuantitatif tidak memenuhi persyaratan perbedaan nilai tanah pada setiap zona yang seharusnya <30%. Maka diperlukan pembuatan batas imajiner zona baru dari hasil data nilai tanah berdasarkan peraturan tersebut.

j. Deliniasi Zona Baru

Pada kegiatan ini dilakukan pembuatan batas imajiner zona baru yang berisikan data nilai tanah.

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

- a) Indikasi nilai tanah yang mirip
- b) Memiliki karakteritik yang mirip, antara lain :
 - Aksesibilitas, yang pada penelitian ini dibatasi pada Jalan Arteri Primer dan Arteri Sekunder.
 - Peruntukan tanah (zoning)

k. Perhitungan NIR pada setiap Zona

Setelah mendapatkan nilai tanah dan zonasi yang sudah sesuai, maka penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dilakukan dengan cara menjumlahkan minimal 3 data nilai tanah tersebut dan di ambil rata-rata sehingga mendapatkan NIR pada masing-masing zona.

Setelah dilakukan deliniasi zona baru, terdapat beberapa zona yang tidak memiliki data harga jual, maka untuk ZNT tersebut, penentuan NIR dilakukan dengan cara memakai data pembanding dari zona yang ada, data yang pakai sebagai pembanding minimal 3 zona (ZNT).

Dan setelah mendapatkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) pada setiap zona, lakukan analisis antara NIR di zona yang satu dengan yang lainnya dalam setiap radius kilometernya.

l. Pembuatan Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD

Pada peta klasifikasi nilai tanah ini diperlukan batas administrasi dan hasil deliniasi zona baru yang merupakan batas-batas zona nilai tanahnya.

NIR ZNT dituangkan dalam sebuah Tabel yang berisi kode ZNT beserta NIR dan mencantumkan Klasifikasi berdasarkan kelas pada NJOP yang

mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan tentang Klasifikasi NJOP.

- m. Perbandingan Analisis Klasifikasi NIR setiap CBD
Kegiatan ini dilakukan untuk penarikan kesimpulan mengenai bagaimana pengaruh CBD Mal Galaxy terhadap daerah sekitarnya dan CBD SIER terhadap daerah sekitarnya.

Analisis meliputi analisis spasial yang akan menunjukkan pengaruh jarak ke CBD dalam radius per kilometernya dan persebaran letak klasifikasi NIR tertinggi sampai terendahnya. Serta analisis faktor penentu nilai tanah tersebut dengan nilai klasifikasi NIR yang di dapat dengan metode perbandingan Pendekatan Data Pasar dalam setiap zona yang telah dibuat yang akan dilakukan perbandingan klasifikasi NIR antara CBD yang satu dengan lainnya.

- n. Hasil Penelitian

Hasil akhir dari penelitian ini merupakan Peta Klasifikasi Nilai Tanah di daerah Sekitar CBD serta penarikan kesimpulan mengenai bagaimana pengaruh CBD Mal Galaxy terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya dan CBD SIER terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya dengan menganalisis klasifikasi NIR pada masing-masing zona di daerah sekitar CBD tersebut.

- o. Penyusunan Laporan

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

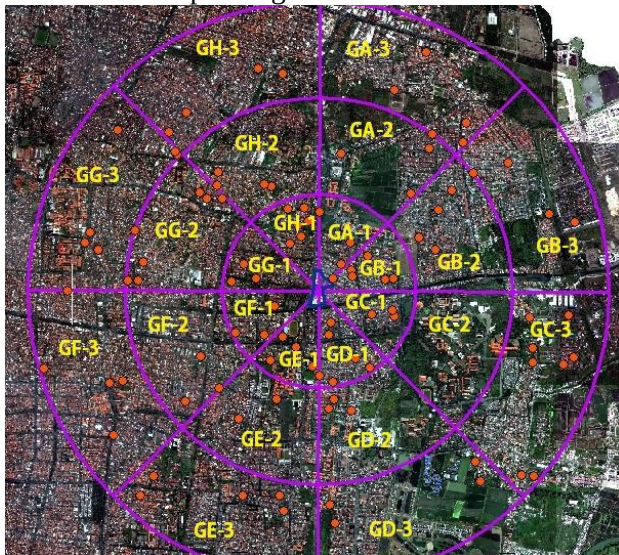
- p. Selesai

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV HASIL DAN ANALISA

4.1 Hasil Deliniasi Zona Metode Von Thunen

Pembuatan zona pada masing-masing daerah sekitar CBD dibuat sejauh radius 3 kilometer dari pusat lokasi CBD dan dibagi menjadi 8 zona yang mengikuti arah mata angin yang dibagi pada setiap radius 1 kilometer. Sehingga pada awal perencanaan survei lapangan pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy terdiri dari 24 zona yang lokasinya tersebar seperti pada Gambar 4.1 dan akan dilakukan pengambilan informasi harga tanah yang berjumlah 72 titik sampel harga tanah. Pada daerah sekitar CBD SIER terdiri dari 21 zona yang lokasinya tersebar seperti pada Gambar 4.2 dan akan dilakukan pengambilan informasi harga tanah yang berjumlah 63 titik sampel harga tanah.



Gambar 4.1 Hasil deliniasi zona dengan Metode Von Thunen daerah sekitar CBD Mal Galaxy.
(Sumber : Hasil Pengolahan Data)



Gambar 4.2 Hasil deliniasi zona dengan Metode Von Thunen daerah sekitar CBD SIER.
(Sumber : Hasil Pengolahan Data)

4.2 Hasil Perhitungan Nilai Tanah

Data informasi harga tanah yang didapatkan dari survei lapangan tidak dapat digunakan secara langsung, untuk mendapatkan nilai tanah tersebut harus dilakukan proses penyesuaian sehingga nilai yang didapatkan akurat. Beberapa dari hasil perhitungan nilai tanah tersebut dapat dilihat pada Tabel 4.1 dan Tabel 4.2 dan untuk lebih lengkapnya bisa di lihat pada Lampiran 5. Untuk proses perhitungan nilai tanah, secara lengkap bisa dilihat pada Lampiran 2.

Tabel 4.1 Hasil Perhitungan Nilai Tanah daerah sekitar CBD Mal Galaxy.

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²
1	GA3-T1	Rp4,868,171

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²
2	GA3-T10	Rp5,360,694
3	GH3-T3	Rp5,344,241
4	GA3-T3	Rp10,015,036
5	GA3-T4	Rp10,273,639
6	GA3-T5	Rp9,465,802
7	GH3-T2	Rp10,375,077
8	GH3-T5	Rp10,708,036
9	GH3-T6	Rp9,073,095

Tabel 4.2 Hasil Perhitungan Nilai Tanah daerah sekitar CBD SIER.

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²
1	SA3-T4	Rp9,188,538
2	SH3b-T5	Rp7,064,557
3	SA3-T6	Rp6,682,967
4	SH3b-T2	Rp11,536,850
5	SH3b-T1	Rp11,794,474
6	SH3b-T3	Rp11,794,474
7	SA3-T1	Rp6,772,489
8	SA3-T2	Rp7,483,713
9	SA3-T3	Rp8,202,751

4.3 Hasil Deliniasi Zona Baru

Data hasil perhitungan nilai tanah yang telah dilakukan proses penyesuaian di plot pada peta kerja yang berisikan batas zona dengan metode von thunen, ternyata deliniasi zona tersebut tidak sesuai dengan prinsip pembuatan batas imajiner ZNT pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE- 25/PJ.6/2006. Maka diperlukan pembuatan batas imajiner zona baru dari hasil data nilai tanah berdasarkan peraturan tersebut.

Pada pembuatan zona baru ini, pengelompokan bidang tanah dalam satu zona nilai tanah dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

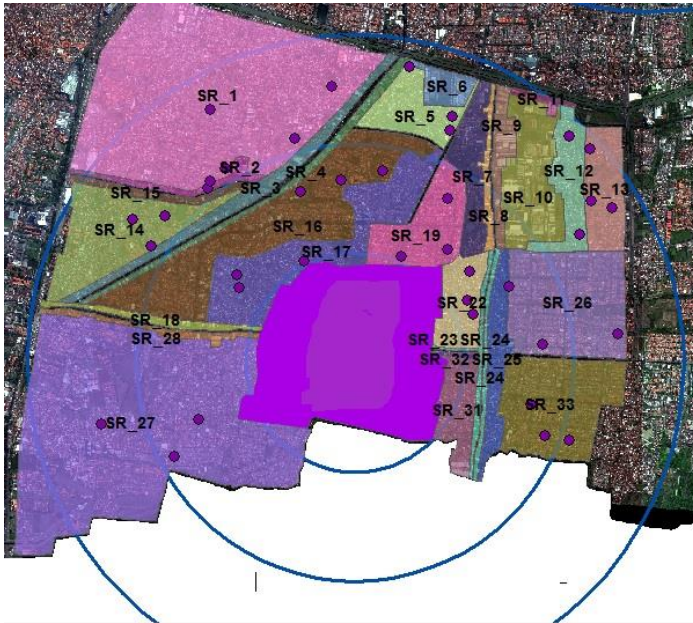
- a) Indikasi nilai tanah yang mirip,
- b) Memiliki karakteritik yang mirip, antara lain :
 - Aksesibilitas, yang pada penelitian ini dibatasi pada Jalan Arteri Primer dan Arteri Sekunder.
 - Peruntukan tanah (zoning).

Hasil deliniasi zona baru pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy terdiri dari 81 zona, yang terdiri dari 73 zona lahan pemukiman dan perumahan, 5 zona lahan Universitas, 2 zona lahan pertambakan dan 1 lahan persawahan yang lokasinya tersebar seperti pada Gambar 4.3.



Gambar 4.3 Hasil deliniasi Zona Baru daerah sekitar CBD Mal Galaxy.
(Sumber : Hasil Pengolahan Data)

Pada daerah sekitar CBD SIER terdiri dari 33 zona, yang terdiri dari 25 zona lahan pemukiman dan perumahan dan 8 zona kawasan industri yang lokasinya tersebar seperti pada Gambar 4.4.



Gambar 4.4 Hasil deliniasi Zona Baru daerah sekitar CBD SIER.
(Sumber : Hasil Pengolahan Data)

4.4 Hasil Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

4.4.1 Hasil Perhitungan NIR Setiap Zona

Hasil dari perhitungan indikasi nilai tanah yang telah diolah, selanjutnya dilakukan perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Tanah. Beberapa dari hasil perhitungan NIR tersebut dapat dilihat di Tabel 4.3 dan Tabel 4.4 dan untuk lebih lengkapnya bisa di lihat pada Lampiran 6.

Tabel 4.3 Hasil Perhitungan NIR setiap zona pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy.

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
1	GA3-T1	GM-3	Rp4,868,171	Rp5,191,035
2	GA3-T10		Rp5,360,694	
3	GH3-T3		Rp5,344,241	
4	GA3-T3	GM-7	Rp10,015,036	Rp9,918,159
5	GA3-T4		Rp10,273,639	
6	GA3-T5		Rp9,465,802	
7	GH3-T2	GM-9	Rp10,375,077	Rp10,052,069
8	GH3-T5		Rp10,708,036	
9	GH3-T6		Rp9,073,095	

Tabel 4.4 Hasil Perhitungan NIR setiap zona pada daerah sekitar CBD SIER.

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
1	SA3-T4	SR-1	Rp9,188,538	Rp7,645,354
2	SH3b-T5		Rp7,064,557	
3	SA3-T6		Rp6,682,967	
4	SH3b-T2	SR-2	Rp11,536,850	Rp11,708,599
5	SH3b-T1		Rp11,794,474	
6	SH3b-T3		Rp11,794,474	
7	SA3-T1	SR-5	Rp6,772,489	Rp7,486,318
8	SA3-T2		Rp7,483,713	
9	SA3-T3		Rp8,202,751	

4.4.2 Hasil Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain

Untuk Zona Nilai Tanah yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan menggunakan NIR

dari ZNT lain melalui proses penyesuaian lokasi, fisik, dan jenis penggunaan. Beberapa dari hasil perhitungan NIR dari NIR Zona lain dapat dilihat di Tabel 4.5 dan Tabel 4.6 dan untuk lebih lengkapnya bisa di lihat pada Lampiran 7. Untuk proses perhitungan NIR Tanah dari NIR zona lain bisa dilihat pada Lampiran 3.

Tabel 4.5 Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy.

No.	Kode Zona	Zona Pembanding	NIR Hasil Perbandingan /m ²
1	GM_1	GM_3	Rp8,472,036
2		GM_9	
3		GM_11	
4	GM_2	GM_1	Rp10,314,084
5		GM_3	
6		GM_4	
7	GM_4	GM_30	Rp13,508,360
8		GM_10	
9		GM_9	

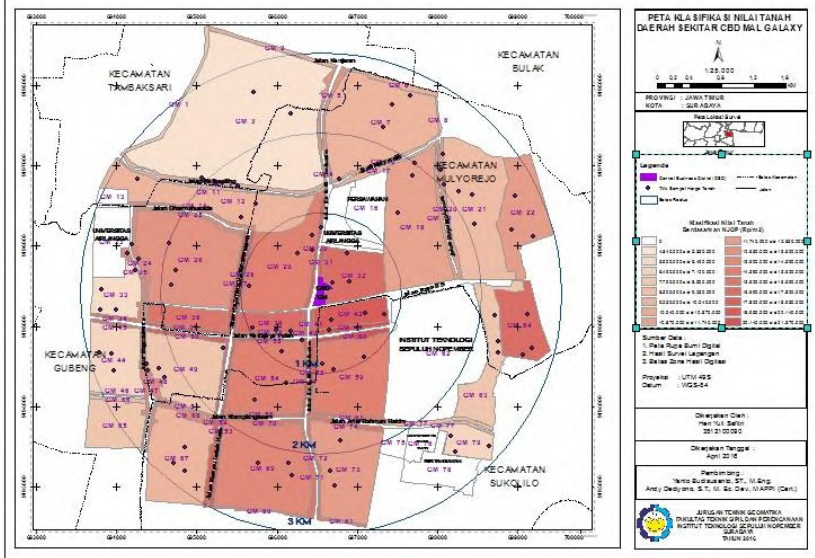
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain pada daerah sekitar CBD SIER.

No.	Kode Zona	Zona Pembanding	NIR Hasil Perbandingan /m ²
1	SR_3	SR_1	Rp11,732,292
2		SR_2	
3		SR_15	
4	SR_4	SR_3	Rp11,136,631
5		SR_2	
6		SR_16	

No.	Kode Zona	Zona Pemandang	NIR Hasil Perbandingan /m ²
7	SR_7	SR_5	Rp7,518,484
8		SR_19	
9		SR-12	

4.5 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD

Peta Klasifikasi Nilai Tanah merupakan peta tematik yang menggambarkan besaran nilai tanah pada wilayah tertentu. Hasil peta ini memudahkan analisis pengaruh CBD terhadap nilai tanah di daerah sekitarnya berdasarkan analisis klasifikasi NIR tanah. Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD dapat dilihat pada Gambar 4.5 dan Gambar 4.6 dan untuk gambar peta yang lebih jelas bisa dilihat pada Lampiran 8 dan Lampiran 9.



Gambar 4.5 Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD Nal Galaxy.

(Sumber : Hasil Pengolahan Data)

dimana informasi ini akan dikalibrasikan dengan prosentase penambahan atau pengurangan.

Pada penelitian ini, untuk informasi transaksi harga jual beli diberikan prosentase 0% karena merupakan harga yang dipakai pada saat transaksi. Untuk informasi harga penawaran diberikan prosentase (-)5% hingga (-)10% karena harga pada saat proses penawaran, harga tanah yang ditawarkan masih bisa dikurangi hingga estimasi maksimal 10%.

4.6.2 Penyesuaian Waktu

Pada tahap ini data-data informasi harga tanah disesuaikan menurut waktu transaksi dari informasi harga tanah. Penyesuaiannya dilakukan dengan menambahkan kalibrasi prosentase waktu dimana pada penelitian ini di hitung per tanggal 31 April 2016. Rata-rata penambahan prosentase waktu dari standar yang ada ialah 1% per bulan.

4.6.3 Penyesuaian Sumber Data

Pada tahap ini data-data hasil survei lapangan yang berupa informasi harga tanah disesuaikan dari sektor pemberi informasi (Perangkat desa, pemilik, developer, warga, broker dan lain-lain).

Untuk informasi yang didapatkan dari pemilik diberikan prosentase 0%, untuk developer dan broker diberikan prosentase (-)2% hingga (-)1% karena untuk pihak *marketing* akan mengambil keuntungan tidak lebih dari 2%. Untuk informasi dari warga diberikan prosentase (-)5% hingga 5%.

4.6.4 Penyesuaian Jenis Penggunaan

Jenis penggunaan tanah juga berpengaruh terhadap perbandingan, penyesuaiannya dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding. Jenis penggunaan tanah untuk rumah diberikan

prosentase 0% dan jenis penggunaan tanah yang memiliki nilai komersial seperti kos-kosan, ruko, dan lain-lain akan diberikan prosentase (-)10% hingga (-)50%.

4.6.5 Penyesuaian Kontur

Penyesuaian kontur dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase. Dimana ketinggian yang signifikan dari setiap lahan akan mempunyai nilai berbeda. Pada kota Surabaya, diasumsikan mempunyai ketinggian kontur yang tidak terlalu signifikan, diberikan prosentase 0% yang artinya tidak perlu dilakukan penyesuaian.

4.6.6 Penyesuaian Elevasi Terhadap Jalan

Lahan yang tingginya sama atau proporsional terhadap tinggi jalan secara otomatis lahan tersebut akan lebih baik jika dibandingkan dengan lahan yang terlalu rendah atau terlalu tinggi terhadap ketinggian jalan. Untuk penyesuaian elevasi terhadap jalan diberikan prosentase (-)2% untuk penambahan biaya urukan tanah untuk penambahan elevasi.

4.6.7 Penyesuaian Bentuk Bidang

Setiap bidang memiliki bentuk yang berbeda sehingga penyesuaian bentuk bidang dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding. Bentuk bidang persegi tentunya akan lebih bagus jika dibandingkan dengan lahan yang bentuknya tidak beraturan. Pada penelitian ini, bentuk bidang yang ditemukan tidak terdapat perbedaan yang signifikan sehingga diberikan prosentase 0% yang artinya tidak diperlukan penyesuaian.

4.6.8 Penyesuaian Luas Bidang

Setiap lahan tanah biasanya akan berbeda dari segi luasnya, jika suatu lahan ditawarkan tentunya lahan yang lebih besar luasnya akan lebih murah dibanding dengan lahan yang luasnya lebih kecil karena itu keluasan lahan

menjadi faktor penyesuaian dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding. Untuk lahan yang luasnya lebih dari 500 m² diberikan penambahan prosentase sebesar 5%.

4.6.9 Penyesuaian Kedudukan Tanah

Penyesuaian kedudukan tanah dilakukan dengan menambah atau mengurangi prosentase antara data acuan dan data pembanding, kedudukan tanah dipengaruhi dari letak keberadaan dari bidang tersebut. Pada penelitian ini, untuk lahan yang terletak di pinggir jalan arteri akan diberikan penambahan prosentase sebesar 5% hingga 50% sesuai dengan kondisi di lapangan.

4.6.10 Penyesuaian Jenis Hak Tanah

Jenis Hak Tanah sangat berpengaruh dari nilai setiap lahan, lahan yang mempunyai sertifikat tentunya akan mempunyai nilai lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang tidak bersertifikat, karena kekuatan kepemilikan tanah yang bersertifikat tentunya lebih kuat secara hukum. Untuk lahan yang mempunyai status tanah selain Sertifikat Hak Milik (SHM) diberikan penambahan prosentase sebesar 5% hingga 10%.

4.7 Analisis Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

4.7.1 Perhitungan NIR Setiap Zona

Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) adalah Nilai rata-rata yang diperoleh dari Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) pada data-data yang telah melalui proses penyesuaian dimana terdapat minimal 3 data informasi harga tanah/data pembanding pada satu lokasi ZNT. Penentuan NIR dilakukan dengan cara menjumlahkan minimal 3 data tersebut pada setiap zona dan diambil rata-rata sehingga mendapatkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR).

Pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy, terdapat 73 Zona Nilai Tanah yang akan dihitung Indikasi Nilai Tanahnya. Dari hasil deliniasi zona baru tersebut, hanya 31 zona yang memiliki data Informasi Harga Tanah dan 42 Zona tidak memiliki Informasi Harga Tanah. Sedangkan, pada daerah sekitar CBD SIER, terdapat 35 Zona Nilai Tanah yang akan dihitung Indikasi Nilai Tanahnya. Terdapat 23 zona yang memiliki data Informasi Harga Tanah dan 12 Zona tidak memiliki Informasi Harga Tanah.

Maka dari itu, untuk zona nilai tanah yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan langkah yang sudah ditentukan pada Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak nomor SE- 25/PJ.6/2006 yang akan dijelaskan pada sub bab selanjutnya.

4.7.2 Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain

Setelah dilakukan Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), maka untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual, penentuan NIR dilakukan dengan cara menentukan nilai objek acuan dari data harga jual ZNT lain yang terdekat. Analisis penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dari Zona Lain dilakukan dengan memakai data pembanding dari zona yang ada, data yang pakai sebagai pembanding minimal 3 zona (ZNT). Dari 3 zona tersebut dilakukan perbandingan dan penyesuaian sehingga didapatkan nilai penyesuaiannya, kemudian dari 3 data yang sudah disesuaikan diambil nilai rata-rata dengan cara menjumlahkan seluruh data dan dibagi banyaknya data sehingga didapatkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) pada zona tersebut.

Pada data pembanding zona, digunakan data/zona yang nilainya/kondisinya mempunyai karakteristik yang hampir sama, hal ini dimaksudkan agar tingkat penyesuaian tidak terlalu tinggi sehingga nilai yang didapatkan lebih akurat.

Adapun Penyesuaian dalam Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dengan Zona Lain adalah:

4.7.2.1 Penyesuaian Lokasi

Secara umum antara lokasi zona satu dengan zona yang lainnya berbeda, dimana potensi strategis tempat lokasi sangat dominan dalam menentukan besarnya penyesuaian. Pengaruh lokasi pada penelitian ini dipengaruhi oleh kedudukan zona terhadap Jalan Arteri Primer dan Arteri Sekunder yang mempunyai dominasi paling besar. Penyesuaian lokasi dilakukan dengan memberikan nilai prosentasi sebesar (-)5% hingga (+)50% sesuai dengan kondisi dilapangan.

4.7.2.2 Penyesuaian Fisik

Setiap kawasan zona memiliki ciri-ciri fisik yang berbeda, Penyesuaian Fisik sangat diperlukan dimana kondisi fisik dari setiap zona sangat berpengaruh terhadap nilai dari zona tersebut, kondisi fisik suatu zona, yaitu kedudukan kawasan, bentuk area zona, beda tinggi zona dan lain-lain. Pada penelitian ini kondisi fisik dipresentasikan dengan kondisi kontur, pada lokasi penelitian ini mempunyai ketinggian kontur yang tidak terlalu signifikan, diberikan prosentase 0% yang artinya tidak perlu dilakukan penyesuaian.

4.7.2.3 Penyesuaian Jenis Penggunaan

Jenis Penggunaan lahan pada suatu zona/kawasan juga sangat berpengaruh bagi penyesuaian antar zona. Sebagai contoh penggunaan kawasan lahan perumahan akan lebih besar nilainya dibandingkan dengan kawasan lahan yang dipakai untuk permukiman. Penyesuaian jenis penggunaan dilakukan dengan memberikan nilai prosentasi sebesar (-)5% hingga (+)15% sesuai dengan kondisi dilapangan.

4.8 Analisis Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD

Peta Klasifikasi Nilai Tanah berdasar dari Zona Nilai Tanah. Zona Nilai Tanah adalah sekumpulan bidang tanah yang mempunyai nilai dan harga tanah yang relatif sama, dimana ada batas (poligon) yang membedakan antara zona satu dengan yang lainnya. Peta ini merupakan peta tematik yang menggambarkan besaran nilai tanah pada wilayah tertentu, sehingga dalam pembuatannya memerlukan data hasil perhitungan nilai tanah yang sudah dilakukan proses penyesuaian.

Dalam pembuatan Peta Klasifikasi Nilai Tanah, hal pertama yang dilakukan adalah menentukan batas zona pada suatu wilayah yang mempunyai nilai seragam. Pembentukan Zona Nilai Tanah dilakukan berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan/Penyempurnaan ZNT/NIR.

Selanjutnya, untuk memudahkan analisis pengaruh CBD Mal Galaxy pada setiap radius per kilometernya, diperlukan klasifikasi dari NIR tersebut. Pada peta ini, NIR yang telah ditentukan akan diklasifikasikan berdasarkan kelas-kelas tanah dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang terdapat pada Lampiran 4.

4.8.1 Klasifikasi NIR daerah sekitar CBD Mal Galaxy

Pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy, terdapat 73 Zona Nilai Tanah yang memiliki Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR). Terdapat 31 zona yang dihasilkan dari penjumlahan minimal 3 data informasi harga tanah pada setiap zonanya dan dihitung rata-ratanya, sedangkan 42 Zona dihasilkan dari perbandingan NIR Zona Lain.

Pada zona GM_60 merupakan zona yang memiliki NIR tertinggi yaitu sebesar Rp 20.668.935,- /m², karena terletak pada radius 1 KM dari CBD Mal Galaxy, selain karena faktor jarak terhadap CBD, faktor lain juga mempengaruhi NIR dari zona ini, yaitu kedudukan zona di pinggir jalan

Arteri Primer yaitu di Jalan Kertajaya Indah, jenis penggunaan yang merupakan perumahan yang teratur serta lokasi yang terletak dekat dengan area Kampus ITS juga diduga mempengaruhi tingginya dari Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR).

Untuk zona yang mempunyai NIR terendah terletak pada zonaGM_3 yaitu sebesar Rp 5.191.035,-/m², karena terletak cukup jauh dari CBD Mal Galaxy yaitu pada radius 3 KM selain karena faktor jarak terhadap CBD, faktor lain juga mempengaruhi NIR dari zona ini, yaitu kedudukan zona yang tidak berada di pinggir jalan Arteri yaitu berada di Tengah dan jenis penggunaan yang merupakan pemukiman yang tidak teratur.

Hasil klasifikasi NIR pada radius 1 kilometer ini mempunyai nilai tertinggi pada kelas 28 yang artinya pada radius 1 kilometer ini mencapai harga tanah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 20.755.000,- /m². Selain berada dekat dengan CBD Mal Galaxy tersebut, nilai ini sangat dipengaruhi oleh kedudukan zona di pinggir jalan Arteri Primer yaitu di Jalan Kertajaya Indah, serta lokasi yang terletak dekat dengan area Kampus ITS yang bisa dilihat pada peta klasifikasi nilai tanah pada Gambar 4.5. Untuk nilai terendah terdapat pada kelas 33 yang artinya mencapai harga tanah terendah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 15.105.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang terletak jauh dari pinggir jalan.

Hasil klasifikasi NIR pada radius 2 kilometer mempunyai nilai tertinggi pada kelas 30 yang artinya pada radius 2 kilometer ini mencapai harga tanah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 18.375.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang berada di pinggir jalan Arteri Primer yaitu di Jalan Kertajaya Indah dan jalan Dr. Ir. H. Soekarno. Untuk nilai terendah terdapat pada kelas 39 yang artinya mencapai harga tanah terendah berdasarkan klasifikasi NJOP

senilai Rp 9.645.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang terletak jauh dari pinggir jalan.

Hasil klasifikasi NIR pada radius 3 kilometer mempunyai nilai tertinggi pada kelas 31 yang artinya pada radius 3 kilometer ini mencapai harga tanah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 17.245.000,-/m², yang terletak pada perumahan mewah Pakuwon City, serta pada zona ini ada beberapa kelas di titik tertentu yang mempunyai nilai tanah yang tinggi pada kelas 32 yang artinya mencapai harga tanah senilai Rp 16.155.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang berada di pinggir jalan Arteri Primer yaitu di Jalan Kertajaya Indah dan jalan Dr. Ir. H. Soekarno. Untuk nilai terendah terdapat pada kelas 46 yang artinya mencapai harga tanah terendah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 5.095.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang terletak jauh dari pinggir jalan.

4.8.2 Klasifikasi NIR daerah sekitar CBD SIER

Pada daerah sekitar CBD SIER, terdapat 35 Zona Nilai Tanah yang memiliki Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR). Terdapat 23 zona yang dihasilkan dari penjumlahan minimal 3 data informasi harga tanah pada setiap zonanya dan dihitung rata-ratanya, sedangkan 12 Zona dihasilkan dari perbandingan NIR Zona Lain.

Pada zona SR_3 merupakan zona yang memiliki NIR tertinggi yaitu sebesar Rp 11.732.291,-/m², zona ini terletak pada radius 3 KM dari CBD SIER, zona ini memiliki jarak yang cukup jauh terhadap CBD, faktor lain yang mempengaruhi NIR dari zona ini, yaitu kedudukan zona di pinggir jalan Arteri Primer yaitu di Jalan Jemursari.

Untuk zona yang mempunyai NIR terendah terletak pada zona SR_17 yaitu sebesar Rp 4.277.953,-/m², zona ini terletak pada radius 2 KM yang sangat berdekatan dengan CBD SIER. Faktor lain yang mempengaruhi NIR dari zona ini, yaitu kedudukan zona yang terletak jauh dari pinggir

jalan Arteri dan jenis penggunaan yang merupakan pemukiman yang tidak teratur serta karena lokasi yang sangat berdekatan dengan daerah pabrik yang menimbulkan dampak kebisingan serta dampak limbah industri.

Pada radius 1 kilometer terhadap CBD SIER masih merupakan daerah industri yaitu terdiri dari pabrik dan gudang. Oleh sebab itu, pada radius 1 kilometer ini tidak didapatkan Nilai Indikasi Rata-Rata(NIR), karena pada penelitian ini dibatasi untuk pengambilan nilai tanah hanya pada daerah pemukiman dan daerah perumahan.

Untuk hasil klasifikasi NIR pada radius 2 kilometer mempunyai nilai tertinggi pada kelas 38 yang artinya pada radius 2 kilometer ini mencapai harga tanah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 10.455.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang berada di pinggir jalan Arteri Primer yaitu di Jalan Raya Jemursari yang bisa dilihat pada peta klasifikasi nilai tanah pada Gambar 4.6. Untuk nilai terendah terdapat pada kelas 48 yang artinya mencapai harga tanah terendah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 4.155.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang terletak jauh dari pinggir jalan dan jenis penggunaan yang merupakan pemukiman yang tidak teratur serta karena lokasi yang sangat berdekatan dengan daerah industri tersebut menimbulkan potensi mengalami dampak kebisingan serta dampak limbah industri.

Hasil klasifikasi NIR pada radius 3 kilometer mempunyai nilai tertinggi pada kelas 37 yang artinya pada radius 3 kilometer ini mencapai harga tanah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 11.305.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang berada di pinggir jalan Arteri Primer yaitu di Jalan Jemursari. Untuk nilai terendah terdapat pada kelas 43 yang artinya mencapai harga tanah terendah berdasarkan klasifikasi NJOP senilai Rp 6.805.000,-/m², nilai ini dipengaruhi oleh kedudukan zona yang terletak jauh dari pinggir jalan.

LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi



Gambar 1. *Marking Point* Sampel Harga Tanah



Gambar 2. *Marking Point* Sampel Harga Tanah



Gambar 3. Titik Sampel Harga Tanah



Gambar 4. Titik Sampel Harga Tanah

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Lampiran 2. Tabulasi Data Perhitungan Nilai Tanah

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Lampiran 3. Tabulasi Data Perhitungan NIR dari NIR Zona Lain.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Lampiran 4. Tabel Klasifikasi NJOP

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 Tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)			Klas	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
001	67,390,000.00	s/d	69,700,000.00	001	68,545,000.00
002	65,120,000.00	s/d	67,390,000.00	002	66,255,000.00
003	62,890,000.00	s/d	65,120,000.00	003	64,000,000.00
004	60,700,000.00	s/d	62,890,000.00	004	61,795,000.00
005	58,550,000.00	s/d	60,700,000.00	005	59,625,000.00
006	56,440,000.00	s/d	58,550,000.00	006	57,495,000.00
007	54,370,000.00	s/d	56,440,000.00	007	55,405,000.00
008	52,340,000.00	s/d	54,370,000.00	008	53,355,000.00
009	50,350,000.00	s/d	52,340,000.00	009	51,345,000.00
010	48,400,000.00	s/d	50,350,000.00	010	49,375,000.00
011	46,490,000.00	s/d	48,400,000.00	011	47,445,000.00
012	44,620,000.00	s/d	46,490,000.00	012	45,555,000.00
013	42,790,000.00	s/d	44,620,000.00	013	43,705,000.00
014	41,000,000.00	s/d	42,790,000.00	014	41,895,000.00
015	39,250,000.00	s/d	41,000,000.00	015	40,125,000.00
016	37,540,000.00	s/d	39,250,000.00	016	38,395,000.00
017	35,870,000.00	s/d	37,540,000.00	017	36,705,000.00
018	34,240,000.00	s/d	35,870,000.00	018	35,055,000.00
019	32,650,000.00	s/d	34,240,000.00	019	33,445,000.00
020	31,100,000.00	s/d	32,650,000.00	020	31,875,000.00
021	29,590,000.00	s/d	31,100,000.00	021	30,345,000.00
022	28,120,000.00	s/d	29,590,000.00	022	28,855,000.00
023	26,690,000.00	s/d	28,120,000.00	023	27,405,000.00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)			Klas	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
024	25,300,000.00	s/d	26,690,000.00	024	25,995,000.00
025	23,950,000.00	s/d	25,300,000.00	025	24,625,000.00
026	22,640,000.00	s/d	23,950,000.00	026	23,295,000.00
027	21,370,000.00	s/d	22,640,000.00	027	22,005,000.00
028	20,140,000.00	s/d	21,370,000.00	028	20,755,000.00
029	18,950,000.00	s/d	20,140,000.00	029	19,545,000.00
030	17,800,000.00	s/d	18,950,000.00	030	18,375,000.00
031	16,690,000.00	s/d	17,800,000.00	031	17,245,000.00
032	15,620,000.00	s/d	16,690,000.00	032	16,155,000.00
033	14,590,000.00	s/d	15,620,000.00	033	15,105,000.00
034	13,600,000.00	s/d	14,590,000.00	034	14,095,000.00
035	12,650,000.00	s/d	13,600,000.00	035	13,125,000.00
036	11,740,000.00	s/d	12,650,000.00	036	12,195,000.00
037	10,870,000.00	s/d	11,740,000.00	037	11,305,000.00
038	10,040,000.00	s/d	10,870,000.00	038	10,455,000.00
039	9,250,000.00	s/d	10,040,000.00	039	9,645,000.00
040	8,500,000.00	s/d	9,250,000.00	040	8,875,000.00
041	7,790,000.00	s/d	8,500,000.00	041	8,145,000.00
042	7,120,000.00	s/d	7,790,000.00	042	7,455,000.00
043	6,490,000.00	s/d	7,120,000.00	043	6,805,000.00
044	5,900,000.00	s/d	6,490,000.00	044	6,195,000.00
045	5,350,000.00	s/d	5,900,000.00	045	5,625,000.00
046	4,840,000.00	s/d	5,350,000.00	046	5,095,000.00
047	4,370,000.00	s/d	4,840,000.00	047	4,605,000.00
048	3,940,000.00	s/d	4,370,000.00	048	4,155,000.00
049	3,550,000.00	s/d	3,940,000.00	049	3,745,000.00
050	3,200,000.00	s/d	3,550,000.00	050	3,375,000.00
051	3,000,000.00	s/d	3,200,000.00	051	3,100,000.00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)			Klas	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
052	2,850,000.00	s/d	3,000,000.00	052	2,925,000.00
053	2,708,000.00	s/d	2,850,000.00	053	2,779,000.00
054	2,573,000.00	s/d	2,708,000.00	054	2,640,000.00
055	2,444,000.00	s/d	2,573,000.00	055	2,508,000.00
056	2,261,000.00	s/d	2,444,000.00	056	2,352,000.00
057	2,091,000.00	s/d	2,261,000.00	057	2,176,000.00
058	1,934,000.00	s/d	2,091,000.00	058	2,013,000.00
059	1,789,000.00	s/d	1,934,000.00	059	1,862,000.00
060	1,655,000.00	s/d	1,789,000.00	060	1,722,000.00
061	1,490,000.00	s/d	1,655,000.00	061	1,573,000.00
062	1,341,000.00	s/d	1,490,000.00	062	1,416,000.00
063	1,207,000.00	s/d	1,341,000.00	063	1,274,000.00
064	1,086,000.00	s/d	1,207,000.00	064	1,147,000.00
065	977,000.00	s/d	1,086,000.00	065	1,032,000.00
066	855,000.00	s/d	977,000.00	066	916,000.00
067	748,000.00	s/d	855,000.00	067	802,000.00
068	655,000.00	s/d	748,000.00	068	702,000.00
069	573,000.00	s/d	655,000.00	069	614,000.00
070	501,000.00	s/d	573,000.00	070	537,000.00
071	426,000.00	s/d	501,000.00	071	464,000.00
072	362,000.00	s/d	426,000.00	072	394,000.00
073	308,000.00	s/d	362,000.00	073	335,000.00
074	262,000.00	s/d	308,000.00	074	285,000.00
075	223,000.00	s/d	262,000.00	075	243,000.00
076	178,000.00	s/d	223,000.00	076	200,000.00
077	142,000.00	s/d	178,000.00	077	160,000.00
078	114,000.00	s/d	142,000.00	078	128,000.00
079	91,000.00	s/d	114,000.00	079	103,000.00

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

Lampiran 5. Hasil Perhitungan Nilai Tanah

A. Hasil Perhitungan Nilai Tanah daerah sekitar CBD Mal Galaxy.

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²
1	GA3-T1	Rp4,868,171
2	GA3-T10	Rp5,360,694
3	GH3-T3	Rp5,344,241
4	GA3-T3	Rp10,015,036
5	GA3-T4	Rp10,273,639
6	GA3-T5	Rp9,465,802
7	GH3-T2	Rp10,375,077
8	GH3-T5	Rp10,708,036
9	GH3-T6	Rp9,073,095
10	GA2-T1	Rp11,226,001
11	GA2-T5	Rp9,472,792
12	GA2-T6	Rp11,276,842
13	GH2-T9	Rp10,266,303
14	GH2-T4	Rp10,208,362
15	GH2-T10	Rp7,922,958
16	GB2-T4	Rp10,156,527
17	GB2-T5	Rp10,185,224
18	GB3-T4	Rp12,778,083
19	GB3-T2	Rp11,604,888
20	GB3-T5	Rp13,709,303
21	GB3-T8	Rp10,543,457
22	GB3-T7	Rp8,655,015
23	GB3-T9	Rp9,560,951

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²
24	GB3-T10	Rp7,528,037
25	GC3b-T2	Rp12,379,858
26	GC3b-T3	Rp11,998,999
27	GC3b-T5	Rp11,763,102
28	GG3-T2	Rp14,818,985
29	GG3-T1	Rp13,547,306
30	GG3-T7	Rp13,095,794
31	GG2-T2	Rp15,031,967
32	GG2-T3	Rp11,129,707
33	GG2-T4	Rp11,918,220
34	GA1-T3	Rp13,236,223
35	GG1-T3	Rp14,292,198
36	GH1-T3	Rp16,630,581
37	GA1-T2	Rp17,681,370
38	GA1-T3	Rp17,460,549
39	GH1-T1	Rp20,172,230
40	GB1-T2	Rp19,454,392
41	GB1-T3	Rp17,060,693
42	GB1-T5	Rp16,308,701
43	GG3-T9	Rp5,391,830
44	GG3-T10	Rp6,948,705
45	GG3-T11	Rp5,372,284
46	GG3-T4	Rp13,295,552
47	GG3-T1	Rp16,697,842
48	GG3-T7	Rp13,095,794
49	GF1-T1	Rp16,529,234
50	GF1-T2	Rp18,794,127

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m²
51	GF1-T3	Rp16,527,959
52	GC1-T1	Rp18,049,610
53	GC1-T3	Rp17,536,938
54	GD1-T4	Rp22,103,021
55	GD1-T1	Rp20,598,665
56	GC1-T1	Rp20,929,867
57	GC1-T3	Rp20,018,580
58	GF3-T7	Rp5,613,228
59	GF3-T8	Rp7,072,763
60	GF3-T10	Rp6,889,240
61	GF3-T1	Rp14,621,472
62	GF3-T11	Rp11,546,308
63	GF3-T12	Rp14,852,803
64	GF2-T1	Rp8,198,099
65	GF3-T7	Rp7,661,016
66	GF3-T4	Rp8,718,671
67	GE2-T4	Rp16,442,732
68	GF1-T4	Rp16,906,635
69	GF2-T4	Rp12,980,000
70	GF1-T4	Rp18,872,523
71	GE1-T1	Rp16,815,750
72	GF1-T2	Rp20,731,666
73	GD1-T3	Rp13,253,362
74	GE1-T2	Rp14,294,088
75	GE1-T3	Rp16,259,436
76	GC3a -T1	Rp6,317,658
77	GC3a-T2	Rp8,812,850

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m²
78	GC3a-T3	Rp8,748,598
79	GC3b -T1	Rp18,301,752
80	GC3b-T4	Rp18,206,645
81	GC3b-T5	Rp14,807,405
82	GF3-T5	Rp10,305,474
83	GF3-T6	Rp9,004,613
84	GF3-T13	Rp9,104,159
85	GE3-T1	Rp13,849,622
86	GE3-T2	Rp14,753,021
87	GE3-T3	Rp12,525,001
88	GE3-T4	Rp11,902,092
89	GE3-T5	Rp11,054,739
90	GE3-T7	Rp12,545,537
91	GD3-T1	Rp7,292,055
92	GD3-T2	Rp5,951,395
93	GD3-T4	Rp7,510,239

B. Hasil Perhitungan Nilai Tanah daerah sekitar CBD SIER.

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m²
1	SA3-T4	Rp9,188,538
2	SH3b-T5	Rp7,064,557
3	SA3-T6	Rp6,682,967
4	SH3b-T2	Rp11,536,850
5	SH3b-T1	Rp11,794,474
6	SH3b-T3	Rp11,794,474
7	SA3-T1	Rp6,772,489

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m²
8	SA3-T2	Rp7,483,713
9	SA3-T3	Rp8,202,751
10	SB3-T2	Rp6,738,317
11	SB3-T3	Rp8,289,318
12	SB3-T1	Rp8,706,581
13	SB3-T1	Rp9,155,374
14	SB3-T4	Rp8,756,861
15	SB3-T5	Rp11,210,500
16	SH3a-T1	Rp7,744,334
17	SH3a-T2	Rp5,862,318
18	SH3a-T3	Rp7,566,276
19	SA2-T1	Rp8,281,542
20	SA2-T4	Rp6,392,259
21	SA2-T6	Rp6,688,349
22	SH2-T1	Rp4,471,681
23	SH2-T3	Rp3,860,207
24	SH2-T4	Rp4,501,973
25	SA2-T2	Rp6,961,920
26	SA2-T3	Rp8,953,878
27	SB2-T3	Rp7,943,302
28	SB2-T4	Rp7,981,682
29	SB2-T7	Rp10,249,947
30	SB2-T8	Rp6,336,448
31	SB2-T1	Rp12,716,372
32	SC2-T4	Rp9,912,028
33	SC3-T4	Rp11,362,286
34	SG2-T2	Rp5,368,076

No	Kode Titik	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²
35	SF2-T3	Rp4,142,527
36	SG3-T1	Rp6,107,097
37	SC2-T2	Rp11,039,875
38	SC2-T3	Rp10,440,668
39	SC3-T3	Rp12,090,467

Lampiran 6. Hasil Perhitungan NIR

A. Hasil Perhitungan NIR setiap zona pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy.

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
1	GA3-T1	GM-3	Rp4,868,171	Rp5,191,035
2	GA3-T10		Rp5,360,694	
3	GH3-T3		Rp5,344,241	
4	GA3-T3	GM-7	Rp10,015,036	Rp9,918,159
5	GA3-T4		Rp10,273,639	
6	GA3-T5		Rp9,465,802	
7	GH3-T2	GM-9	Rp10,375,077	Rp10,052,069
8	GH3-T5		Rp10,708,036	
9	GH3-T6		Rp9,073,095	
10	GA2-T1	GM-10	Rp11,226,001	Rp10,658,545
11	GA2-T5		Rp9,472,792	
12	GA2-T6		Rp11,276,842	
13	GH2-T9	GM-12	Rp10,266,303	Rp9,465,874
14	GH2-T4		Rp10,208,362	
15	GH2-T10		Rp7,922,958	
16	GB2-T4	GM-18	Rp10,156,527	Rp11,039,945
17	GB2-T5		Rp10,185,224	
18	GB3-T4		Rp12,778,083	
19	GB3-T2	GM-20	Rp11,604,888	Rp11,952,549
20	GB3-T5		Rp13,709,303	
21	GB3-T8		Rp10,543,457	
22	GB3-T7	GM-21	Rp8,655,015	Rp8,581,334
23	GB3-T9		Rp9,560,951	

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
24	GB3-T10		Rp7,528,037	
25	GC3b-T2	GM-22	Rp12,379,858	Rp12,047,320
26	GC3b-T3		Rp11,998,999	
27	GC3b-T5		Rp11,763,102	
28	GG3-T2	GM-24	Rp14,818,985	Rp13,820,695
29	GG3-T1		Rp13,547,306	
30	GG3-T7		Rp13,095,794	
31	GG2-T2	GM-26	Rp15,031,967	Rp12,693,298
32	GG2-T3		Rp11,129,707	
33	GG2-T4		Rp11,918,220	
34	GA1-T3	GM-29	Rp13,236,223	Rp14,719,667
35	GG1-T3		Rp14,292,198	
36	GH1-T3		Rp16,630,581	
37	GA1-T2	GM-30	Rp17,681,370	Rp18,438,050
38	GA1-T3		Rp17,460,549	
39	GH1-T1		Rp20,172,230	
40	GB1-T2	GM-32	Rp19,454,392	Rp17,607,929
41	GB1-T3		Rp17,060,693	
42	GB1-T5		Rp16,308,701	
43	GG3-T9	GM-33	Rp5,391,830	Rp5,904,273
44	GG3-T10		Rp6,948,705	
45	GG3-T11		Rp5,372,284	
46	GG3-T4	GM-35	Rp13,295,552	Rp14,363,063
47	GG3-T1		Rp16,697,842	
48	GG3-T7		Rp13,095,794	
49	GF1-T1	GM-38	Rp16,529,234	Rp17,283,773
50	GF1-T2		Rp18,794,127	

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
51	GF1-T3		Rp16,527,959	
52	GC1-T1	GM-42	Rp18,049,610	Rp19,229,856
53	GC1-T3		Rp17,536,938	
54	GD1-T4		Rp22,103,021	
55	GD1-T1	GM-43	Rp20,598,665	Rp20,515,704
56	GC1-T1		Rp20,929,867	
57	GC1-T3		Rp20,018,580	
58	GF3-T7	GM-44	Rp5,613,228	Rp6,525,077
59	GF3-T8		Rp7,072,763	
60	GF3-T10		Rp6,889,240	
61	GF3-T1	GM-48	Rp14,621,472	Rp13,673,528
62	GF3-T11		Rp11,546,308	
63	GF3-T12		Rp14,852,803	
64	GF2-T1	GM-49	Rp8,198,099	Rp8,192,595
65	GF3-T7		Rp7,661,016	
66	GF3-T4		Rp8,718,671	
67	GE2-T4	GM-54	Rp16,442,732	Rp15,443,123
68	GF1-T4		Rp16,906,635	
69	GF2-T4		Rp12,980,000	
70	GF1-T4	GM-55	Rp18,872,523	Rp18,806,647
71	GE1-T1		Rp16,815,750	
72	GF1-T2		Rp20,731,666	
73	GD1-T3	GM-59	Rp13,253,362	Rp14,602,295
74	GE1-T2		Rp14,294,088	
75	GE1-T3		Rp16,259,436	
76	GC3a -T1	GM-63	Rp6,317,658	Rp7,959,702
77	GC3a-T2		Rp8,812,850	

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
78	GC3a-T3		Rp8,748,598	
79	GC3b -T1	GM-64	Rp18,301,752	Rp17,105,267
80	GC3b-T4		Rp18,206,645	
81	GC3b-T5		Rp14,807,405	
82	GF3-T5	GM-67	Rp10,305,474	Rp9,471,415
83	GF3-T6		Rp9,004,613	
84	GF3-T13		Rp9,104,159	
85	GE3-T1	GM-69	Rp13,849,622	Rp13,709,215
86	GE3-T2		Rp14,753,021	
87	GE3-T3		Rp12,525,001	
88	GE3-T4	GM-73	Rp11,902,092	Rp11,834,123
89	GE3-T5		Rp11,054,739	
90	GE3-T7		Rp12,545,537	
91	GD3-T1	GM-79	Rp7,292,055	Rp6,917,896
92	GD3-T2		Rp5,951,395	
93	GD3-T4		Rp7,510,239	

B. Hasil Perhitungan NIR setiap zona pada daerah sekitar CBD SIER.

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
1	SA3-T4	SR-1	Rp9,188,538	Rp7,645,354
2	SH3b-T5		Rp7,064,557	
3	SA3-T6		Rp6,682,967	
4	SH3b-T2	SR-2	Rp11,536,850	Rp11,708,599
5	SH3b-T1		Rp11,794,474	

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
6	SH3b-T3		Rp11,794,474	
7	SA3-T1	SR-5	Rp6,772,489	Rp7,486,318
8	SA3-T2		Rp7,483,713	
9	SA3-T3		Rp8,202,751	
10	SB3-T2	SR-12	Rp6,738,317	Rp7,911,406
11	SB3-T3		Rp8,289,318	
12	SB3-T1		Rp8,706,581	
13	SB3-T1	SR-13	Rp9,155,374	Rp9,707,578
14	SB3-T4		Rp8,756,861	
15	SB3-T5		Rp11,210,500	
16	SH3a-T1	SR-14	Rp7,744,334	Rp7,057,643
17	SH3a-T2		Rp5,862,318	
18	SH3a-T3		Rp7,566,276	
19	SA2-T1	SR-16	Rp8,281,542	Rp7,120,717
20	SA2-T4		Rp6,392,259	
21	SA2-T6		Rp6,688,349	
22	SH2-T1	SR-17	Rp4,471,681	Rp4,277,954
23	SH2-T3		Rp3,860,207	
24	SH2-T4		Rp4,501,973	
25	SA2-T2	SR-19	Rp6,961,920	Rp7,953,033
26	SA2-T3		Rp8,953,878	
27	SB2-T3		Rp7,943,302	
28	SB2-T4	SR-22	Rp7,981,682	Rp8,189,359
29	SB2-T7		Rp10,249,947	
30	SB2-T8		Rp6,336,448	
31	SB2-T1	SR-26	Rp12,716,372	Rp11,330,229
32	SC2-T4		Rp9,912,028	

No	Kode Titik	Kode Zona	Indikasi Nilai Pasar Tanah / m ²	Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Tanah /m ²
33	SC3-T4		Rp11,362,286	
34	SG2-T2	SR-27	Rp5,368,076	Rp5,205,900
35	SF2-T3		Rp4,142,527	
36	SG3-T1		Rp6,107,097	
37	SC2-T2	SR-33	Rp11,039,875	Rp11,190,337
38	SC2-T3		Rp10,440,668	
39	SC3-T3		Rp12,090,467	

Lampiran 7. Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain.

A. Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain pada daerah sekitar CBD Mal Galaxy.

No.	Kode Zona	Zona Pembanding	NIR Hasil Perbandingan /m ²
1	GM_1	GM_3	Rp8,472,036
2		GM_9	
3		GM_11	
4	GM_2	GM_1	Rp10,314,084
5		GM_3	
6		GM_4	
7	GM_4	GM_30	Rp13,508,360
8		GM_10	
9		GM_9	
10	GM_5	GM_4	Rp13,477,386
11		GM_9	
12		GM_10	
13	GM_6	GM_5	Rp10,634,227
14		GM_2	
15		GM_4	
16	GM_8	GM_6	Rp10,682,950
17		GM_20	
18		GM_10	
19	GM_11	GM_9	Rp10,689,888
20		GM_10	
21		GM_12	
22	GM_14	GM_12	Rp13,753,987
23		GM_24	

No.	Kode Zona	Zona Pembanding	NIR Hasil Perbandingan /m ²
24		GM_25	
25	GM_17	GM_9	Rp10,812,533
26		GM_10	
27		GM_11	
28	GM_19	GM_17	Rp12,226,278
29		GM_8	
30		GM_20	
31	GM_25	GM_35	Rp14,471,905
32		GM_24	
33		GM_26	
34	GM_27	GM_25	Rp17,750,852
35		GM_14	
36		GM_37	
37	GM_28	GM_25	Rp18,444,018
38		GM_14	
39		GM-27	
40	GM_31	GM_5	Rp18,809,460
41		GM_30	
42		GM_41	
43	GM_34	GM_37	Rp16,387,073
44		GM_35	
45		GM_50	
46	GM_36	GM_38	Rp16,538,822
47		GM_26	
48		GM_49	
49	GM_37	GM_39	Rp18,398,774

No.	Kode Zona	Zona Pembanding	NIR Hasil Perbandingan /m ²
50		GM_50	
51		GM_55	
52	GM_39	GM_43	Rp18,912,537
53		GM_50	
54		GM_55	
55	GM_40	GM_30	Rp18,631,626
56		GM_39	
57		GM_43	
58	GM_41	GM_30	Rp18,853,198
59		GM_40	
60		GM_43	
61	GM_45	GM_34	Rp16,208,362
62		GM_37	
63		GM_50	
64	GM_46	GM_44	Rp9,056,087
65		GM_47	
66		GM_48	
67	GM_47	GM_24	Rp13,952,428
68		GM_35	
69		GM_48	
70	GM_50	GM_43	Rp18,441,045
71		GM_24	
72		GM_55	
73	GM_51	GM_48	Rp14,492,543
74		GM_46	
75		GM_68	

No.	Kode Zona	Zona Pemandang	NIR Hasil Perbandingan /m ²
76	GM_52	GM_27	Rp18,943,771
77		GM_53	
78		GM_51	
79	GM_53	GM_28	Rp18,139,239
80		GM_55	
81		GM_56	
82	GM_56	GM_54	Rp16,244,851
83		GM_57	
84		GM_58	
85	GM_57	GM_30	Rp18,640,958
86		GM_40	
87		GM_41	
88	GM_58	GM_57	Rp18,708,594
89		GM_40	
90		GM_41	
91	GM_60	GM_43	Rp20,668,935
92		GM_39	
93		GM_55	
94	GM_61	GM_58	Rp16,260,265
95		GM_56	
96		GM_74	
97	GM_65	GM_44	Rp7,795,327
98		GM_66	
99		GM_67	
100	GM_66	GM_48	Rp9,236,860
101		GM_46	

No.	Kode Zona	Zona Pemandang	NIR Hasil Perbandingan /m ²
102		GM_47	
103	GM_68	GM_46	Rp13,929,129
104		GM_48	
105		GM_66	
106	GM_70	GM_56	Rp15,861,580
107		GM_69	
108		GM_71	
109	GM_71	GM-40	Rp16,794,354
110		GM-57	
111		GM-58	
112	GM_72	GM-57	Rp16,460,397
113		GM-58	
114		GM-71	
115	GM_74	GM_70	Rp15,747,903
116		GM_72	
117		GM_73	
118	GM_77	GM_61	Rp8,707,172
119		GM_63	
120		GM_79	
121	GM_80	GM_53	Rp15,143,857
122		GM_72	
123		GM_71	
124	GM_81	GM_71	Rp15,051,886
125		GM_72	
126		GM_80	

B. Hasil Perhitungan NIR dari NIR zona lain pada daerah sekitar CBD SIER.

No.	Kode Zona	Zona Pembanding	NIR Hasil Perbandingan /m ²
1	SR_3	SR_1	Rp11,732,292
2		SR_2	
3		SR_15	
4	SR_4	SR_3	Rp11,136,631
5		SR_2	
6		SR_16	
7	SR_7	SR_5	Rp7,518,484
8		SR_19	
9		SR-12	
10	SR_8	SR_7	Rp10,214,291
11		SR_4	
12		SR_5	
13	SR_15	SR_2	Rp11,254,365
14		SR_1	
15		SR_14	
16	SR_18	SR_2	Rp10,763,543
17		SR_3	
18		SR_4	
19	SR_23	SR_22	Rp10,541,334
20		SR_8	
21		SR_18	
22	SR_24	SR_8	Rp10,506,389
23		SR_18	
24		SR_23	

No.	Kode Zona	Zona Pembanding	NIR Hasil Perbandingan /m ²
25	SR_25	SR_22	Rp8,446,179
26		SR_26	
27		SR_7	
28	SR_28	SR_3	Rp10,829,673
29		SR_18	
30		SR_4	
31	SR_31	SR_22	Rp7,801,069
32		SR_25	
33		SR_27	
34	SR_32	SR_8	Rp10,420,672
35		SR_23	
36		SR_24	

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Lampiran 8. Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah sekitar CBD Mal Galaxy.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

**Lampiran 9. Hasil Peta Klasifikasi Nilai Tanah daerah
sekitar CBD SIER.**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”