

**PEMETAAN ZONA NILAI TANAH (ZNT) DI KELURAHAN TITI KUNING KECAMATAN MEDAN JOHOR KOTA MEDAN**  
*Mapping of Land Value Zones in Sub District Titi Kuning Medan Johor Districts Medan City*

Ernawati Sibarani<sup>1</sup>, Darwin Parlaungan Lubis<sup>1</sup>, M Taufik Rahmadi<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Medan, Indonesia

Email Korespondensi: [taufikrahmadi@unimed.ac.id](mailto:taufikrahmadi@unimed.ac.id)

Diterima: 27/12/2020 | Ditinjau: 24/1/2021 | Disetujui: 31/5/2021

DOI: 10.31314/j.sig.v4i1.725

**Abstract** - *The purpose of this study was to see: (1) The zone of land value based on buying and selling transactions in Titi Kuning Village, Medan Johor District. (2) Knowing the land value classification zone based on NJOP in Titi Kuning Village, Medan Johor District. (3) Knowing the land value zone based on NIR in Titi Kuning Village. This research was conducted in Titi Kuning Village, Medan Johor District, North Sumatra. The population in this study was all land in the Titi Kuning Village, Medan Johor District. The sample was determined using simple random sampling. The data analysis technique was carried out using observation and questionnaires. This study uses a map overlay technique to process data. Based on the results of the study, it can be seen that: (1) Based on the processed results, the value of the Titi Kuning Village tax object is divided into 3 zones. The lowest zone with a price range of Rp. 537,000.00 - Rp. 1,537,000.00. Medium zone with a price range of IDR 1,537,000.00 - IDR 2,640,000.00. The highest zone with a price range of IDR 2,640,000.00 - IDR 4,605,000.00., (2) The NPW price which has been mapped into 3 zones, namely the lowest zone with a price range of IDR 2,000,000.00 - IDR 5,000,000.00. Medium zone with a price range of IDR 5,000,000.00 - IDR 8,000,000.00. The highest zone with a price range of IDR 8,000,000.00 - IDR 15,000,000.00., (3) The resulting Land Value Zones at the end of this study are mapped into 3 zones, namely the lowest zone with a price range of IDR 1,395,000.00 - IDR 3,860,000.00. Medium zone with a price range of Rp. 3,860,000.00 - Rp. 7,386,000.00. The highest zone with a price range of Rp. 7,386,000.00 - Rp. 11,492,000.00.*

**Keywords:** *mapping, land value zones (ZNT), selling tax Object (NJOP), Medan Johor*

**Abstrak** – Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui: (1) Zona nilai tanah berdasarkan transaksi jual beli di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor. (2) Mengetahui klasifikasi zona nilai tanah berdasarkan NJOP di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor. (3) Mengetahui zona nilai tanah berdasarkan NIR di Kelurahan Titi Kuning. Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor, Sumatera Utara. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh tanah yang ada di wilayah Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor. Penentuan sampel dilakukan dengan menggunakan simple random sampling. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara teknik observasi dan kuesioner. Penelitian ini menggunakan teknik overlay peta untuk mengolah data. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa: (1) Berdasarkan hasil yang telah diolah, nilai jual objek pajak Kelurahan Titi Kuning dibagi menjadi 3 zona. Zona terendah dengan rentang harga Rp 537.000,00 – Rp 1.537.000,00. Zona sedang dengan rentang harga Rp 1.537.000,00 – Rp 2.640.000,00. Zona tertinggi dengan rentang harga Rp 2.640.000,00 – Rp 4.605.000,00., (2) Harga NPW yang sudah dipetakan menjadi 3 zona, yaitu Zona terendah dengan rentang harga Rp 2.000.000,00 – Rp 5.000.000,00. Zona sedang dengan rentang harga Rp 5.000.000,00 – Rp 8.000.000,00. Zona tertinggi dengan rentang harga Rp 8.000.000,00 – Rp 15.000.000,00., (3) Zona Nilai Tanah yang dihasilkan pada akhir penelitian ini dipetakan menjadi 3 zona, yaitu Zona terendah dengan rentang harga Rp 1.395.000,00 – Rp 3.860.000,00. Zona sedang dengan rentang harga Rp 3.860.00000 – Rp 7.386.000,00

**Kata kunci:** pemetaan, zona nilai tanah (ZNT), nilai jual objek pajak (NJOP), medan johor

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia dan pembangunan perkotaan yang semakin pesat dari waktu ke waktu serta diiringi dengan pertumbuhan yang cepat. Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia akan mempengaruhi tingkat kebutuhan manusia, termasuk didalamnya adalah kebutuhan akan tanah. Harga suatu tanah dipengaruhi dengan ketentuan-ketentuan nilai tanah, salah satunya adalah nilai strategis tanah. Semakin strategis lokasi tanah semakin tinggi pula nilainya.

Nilai tanah merupakan suatu informasi penting untuk mengambil keputusan manajemen baik pada sektor pemerintah maupun pada sektor swasta. Sebagai contoh pemerintah daerah membutuhkan informasi terkait nilai tanah sebagai dasar penetapan atas Pajak Bumi dan Bangunan yang akan ditetapkan atau dikenakan kepada masyarakat. Sedangkan sektor swasta sebagai contoh adalah pihak pengembang dan penilai aset membutuhkan data informasi mengenai nilai tanah guna menentukan lokasi pembangunan perumahan dan sebagai dasar untuk menentukan faktor penyesuaian (*adjustment*) dalam analisisnya. Nilai tanah memiliki keunikan antara lain tidak bergerak (*immobility*), tidak dapat dimusnahkan (*indestructibility*) dan tidak ada kesamaan (*heterogeneity*) (Ratcliff, 1972 dalam Oetomo, 2006).

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditentukan berdasarkan model analisis tertentu dengan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak (Bakhtiar, 2017). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) haruslah sesuai dengan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak sesuai dengan Nilai Indeks Rata-Rata (NIR), maka Nilai Indeks Rata-Rata (NIR) yang seharusnya dapat mewakili nilai tanah, tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tertentu. Zona tersebut merupakan zona geografis yang terdiri atas sekelompok bidang tanah yang memiliki nilai tanah sama, sehingga disebut juga Zona Nilai Tanah (ZNT). Nilai Indeks Rata-rata (NIR) yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut, akan mengakibatkan tidak sesuainya pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan PBB pada beberapa bidang tanah (Sasana, 2005; Amelia, 2015; Wahidah, 2018)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa yang menjadi dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak NJOP tersebut ditentukan berdasarkan model analisis tertentu sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Prosedur untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah berdasarkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP.115/PJ/2002. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, haruslah sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW), maka Nilai Pasar Wajar (NPW) yang seharusnya dapat mewakili suatu nilai tanah, tidak dapat mewakili nilai tanah tersebut dalam suatu zona tertentu. Zona tersebut merupakan zona geografis yang terdiri atas sekelompok bidang tanah yang memiliki nilai tanah sama, sehingga disebut juga Zona Nilai Tanah (ZNT). Nilai Pasar Wajar (NPW) rata-rata yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut akan mengakibatkan ketidaksesuaian pembentukan Zona Nilai Tanah (ZNT), sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan PBB pada beberapa bidang tanah.

Salah satu teknologi yang dapat digunakan untuk penilaian dan penyajian objek PBB adalah Sistem Informasi Geografis (SIG). Sistem Informasi Geografi (SIG) saat ini semakin berkembang pesat di Indonesia dan telah banyak dimanfaatkan untuk kegiatan yang berkaitan dengan data spasial atau data keruangan. Teknologi ini digunakan tidak hanya untuk perolehan dan pengorganisasian basis data spasial tetapi juga dapat digunakan untuk sarana analisis spasial fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi sebagai dasar pengambilan keputusan.

Kemampuan analisis SIG inilah yang coba dimanfaatkan secara praktis untuk penilaian tanah, dengan harapan untuk efisiensi dalam prosesnya. Beriring dengan perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan kajian perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah dapat dilakukan dengan memanfaatkan data citra penginderaan jauh resolusi tinggi. Citra resolusi tinggi merupakan data spasial yang bermanfaat untuk deteksi objek yang terekam di permukaan bumi yaitu, objek penggunaan lahan, jalan, sungai, dan fasilitas umum. Data ini dapat diolah

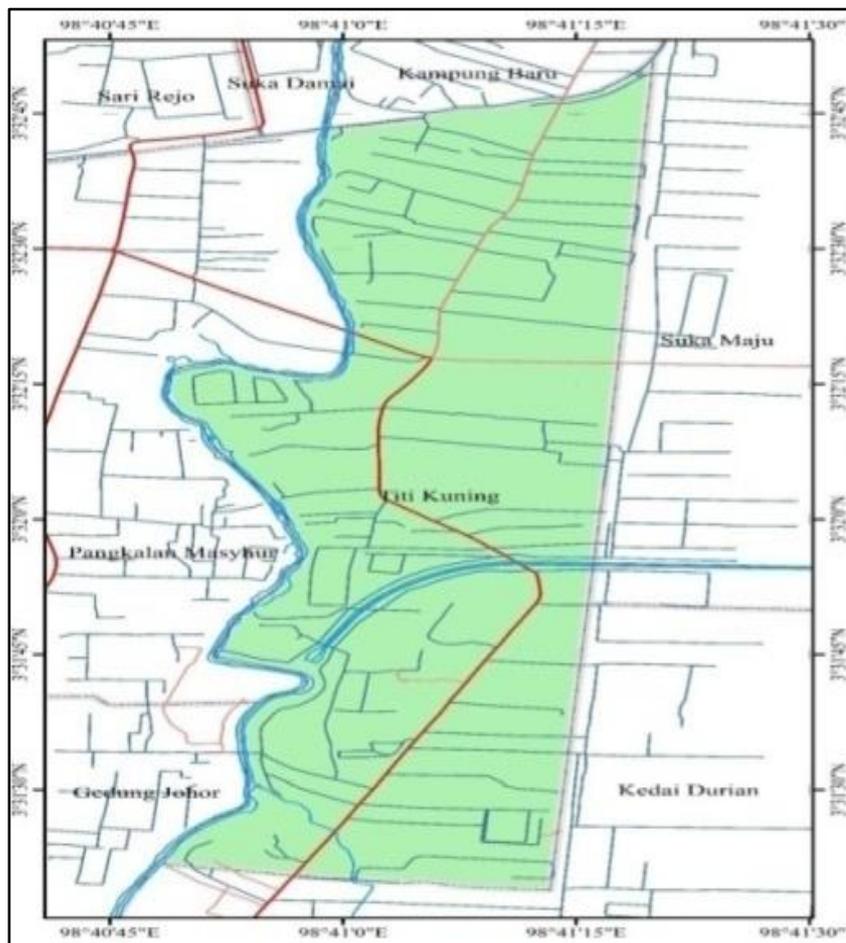
menggunakan aplikasi sistem informasi geografis, sehingga memberikan informasi perubahan penggunaan lahan secara spasial dan mudah untuk dilakukan analisis dalam kaitannya perubahan nilai tanah.

Dengan terbatasnya tanah perkotaan, tuntutan kebutuhan penduduk akan tanah serta perubahan pola penggunaan lahan akibat implikasi kebijakan, memicu peningkatan nilai tanah. Adanya persaingan untuk memperoleh tanah dan agar yang bersangkutan tetap bisa memperoleh keuntungan yang maksimal. Persaingan tersebut secara langsung akan menjadikan nilai tanah mengalami peningkatan. Saat ini kebutuhan akan ketersediaan dan permintaan tanah menjadi semakin meningkat dari waktu ke waktu salah satu contohnya adalah kota Medan. Akibat dari permasalahan itu terjadi keterbatasan tersedianya tanah karena permintaan tanah yang meningkat lebih besar dari tanah yang dapat disediakan, sehingga mendorong kenaikan nilai tanah yang tak terkendali. Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda pula.

Kelurahan Titi Kuning merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Medan Johor, Kota Medan yang memiliki luas daerah 1,81 km<sup>2</sup> dengan perentase terhadap kecamatan sebesar 10,76%. Jumlah penduduk sebesar 22.732 jiwa dan kepadatan penduduk sebesar 12.554 jiwa/km<sup>2</sup> (BPS, 2018). Di wilayah ini banyak terdapat perumahan-perumahan kelas bawah, menengah, dan mewah yang sangat potensial bagi para investor yang bergelut di bidang *real-estate*, disamping itu juga berpotensi dalam bidang agrobisnis sehingga sangat membutuhkan data nilai tanah sebagai acuan dalam penawaran dan penjualan tanah.

## METODE DAN DATA

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor, Sumatera Utara dengan letak astronomis Kelurahan Titi Kuning berada pada 3°31'19" – 3°32'51" LU dan 98°40'48" – 98°41'20" BT. Untuk lebih jelasnya lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1 berikut:



Gambar 1. Peta Administrasi Kelurahan Titi Kuning

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh tanah yang ada di wilayah Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor. Penentuan sampel yang diambil berasal dari masyarakat yang tinggal atau yang memiliki sertifikat hak milik tanah di Kelurahan Titi Kuning. Data yang diperlukan dari masyarakat berupa kelas tanah, harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dapat diperoleh dari slip/kwitansi pembayaran pajak, kemudian harga penawaran pasar tanah dari pemilik tanah sebanyak 60 titik sampel yang diambil secara random di lapangan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara teknik observasi dan kuesioner. Penelitian ini menggunakan teknik *overlay* peta untuk mengolah data.

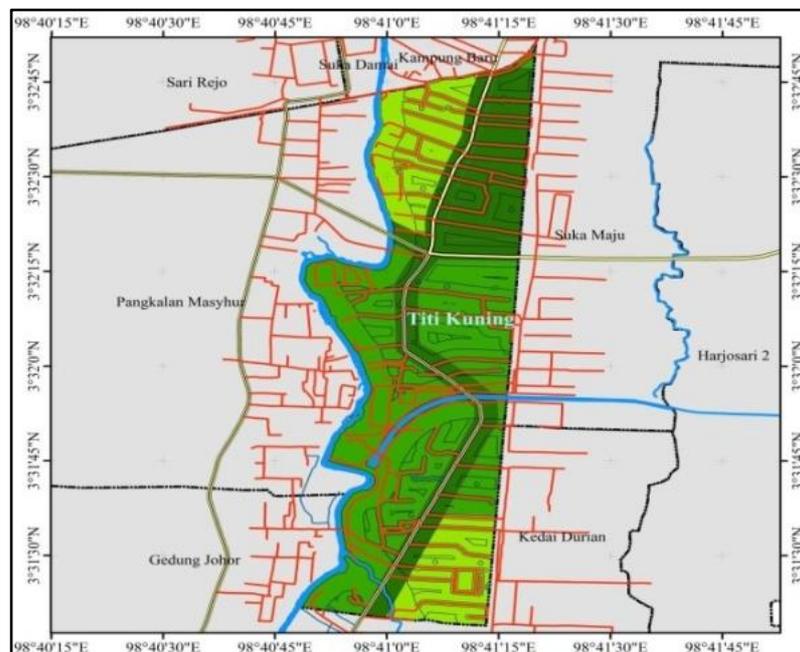
## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dari penelitian ini adalah Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor dengan skala 1:16.872. Dalam proses pembuatan peta tersebut ada beberapa hal yang perlu dibahas, yaitu parameter-parameter yang mempengaruhi nilai tanah seperti penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, kelengkapan utilitas, dan aksesibilitas negatif.

### 1. Zona Nilai Tanah Kelurahan Titi Kuning

Penelitian ini menggunakan data zona nilai tanah untuk Kelurahan Titi Kuning yang di peroleh dari Badan Pertanahan Nasional ([atrbtn.go.id](http://atrbtn.go.id)) dikarenakan data yang berasal dari daerah tidak dapat diperoleh dari instansi terkait. Hal ini dikarenakan data pada instansi tersebut tidak dapat dipublikasi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 dan Peraturan Wali Kota Medan Nomor 6 Tahun 2017. Berdasarkan hal tersebut peneliti memperoleh data dari instansi BPN pusat.

Berdasarkan data yang diperoleh dari BPN pusat, yang diakses pada website nasional ([www.atrbtn.go.id](http://www.atrbtn.go.id)), Zona nilai tanah (ZNT) untuk Kelurahan Titi Kuning terbagi menjadi 3 zona, yaitu Zona 1 merupakan zona dengan rentang harga terendah dengan nilai Rp 500.000,00 – Rp 1.000.000,00 memiliki luas wilayah 0,38 Km<sup>2</sup>. Zona 2 dengan nilai Rp 1.000.000,00 – Rp 2.000.000,00 memiliki luas wilayah 0,85 Km<sup>2</sup>. Untuk zona tertinggi yaitu zona 3 dengan nilai Rp 2.000.000,00 – Rp 5.000.000,00 memiliki luas wilayah 0,52 Km<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kelurahan Titi Kuning dapat dilihat pada Gambar 2 berikut:



Gambar 2. Peta Zonasi Nilai Tanah (ZNT) Awal (sumber: [www.atrbtn.go.id](http://www.atrbtn.go.id))

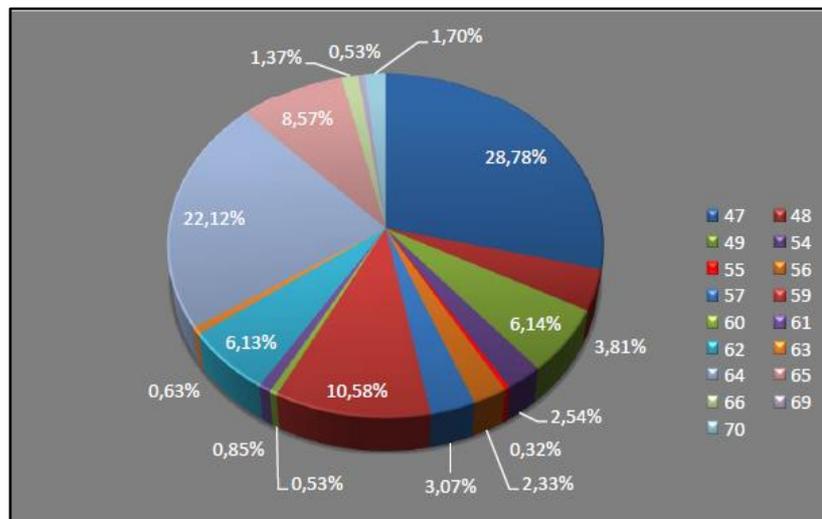
### 2. Harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 bumi merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa – rawa, tambak, dan perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Nilai Jual

Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pengganti. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan berdasarkan klasifikasi tertentu. Harga nilai jual objek pajak yang digunakan dalam penelitian ini didasarkan pada kelas tanah yang terdaftar di instansi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Dari data yang di peroleh terdapat 17 kelas tanah untuk Kelurahan Titi Kuning. Untuk lebih jelasnya harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kelurahan Titi Kuning dapat dilihat pada Tabel 1 dan Gambar 3 berikut.

Tabel 1. Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kelurahan Titi Kuning  
(Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan (2019))

No	Kelas	NJOP Bumi/M <sup>2</sup> (Rp)
1.	47	4.605.000
2.	48	4.155.000
3.	49	3.745.000
4.	54	2.640.000
5.	55	2.508.000
6.	56	2.352.000
7.	57	2.176.000
8.	59	1.862.000
9.	60	1.722.000
10.	61	1.573.000
11.	62	1.416.000
12.	63	1.274.000
13.	64	1.147.000
14.	65	1.032.000
15.	66	916.000
16.	69	614.000
17.	70	537.000

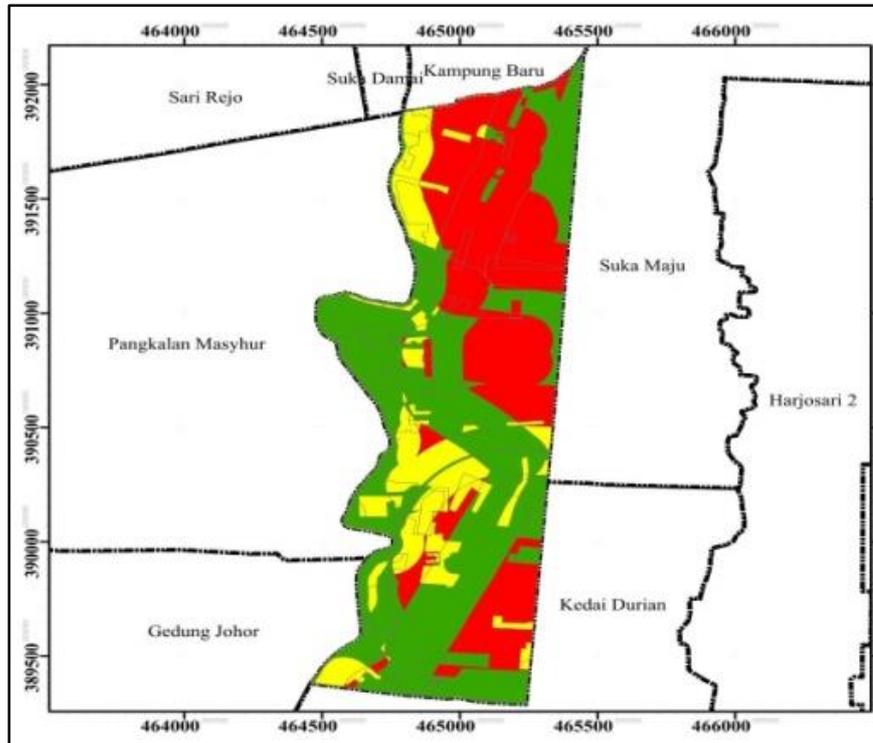


Gambar 3. Diagram Persentase Kelas Tanah Kelurahan Titi Kuning

Berdasarkan Tabel 1 dapat diketahui bahwa, Persil tanah yang terdata pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan berjumlah 945 persil. Kelas tanah tertinggi yaitu kelas 47 dengan persentase 28,78%. Kelas 48 dengan persentase 3,81%, kelas 49 dengan persentase 6,14%. Kelas 54 dengan persentase 2,54%, kelas 55 dengan persentase 0,32%, kelas 56 dengan persentase 2,32%. Kelas 57 dengan persentase 3,07%, kelas 59 dengan persentase

10,58%, kelas 60 dengan persentase 0,53%. Kelas 61 dengan persentase 0,85%, kelas 62 dengan persentase 6,13%, kelas 63 dengan persentase 0,63%. Kelas 64 dengan persentase 22,12%, kelas 65 dengan persentase 8,57%, kelas 66 dengan persentase 1,37%. Kelas 69 dengan persentase 0,53%, dan kelas terendah yaitu kelas 70 dengan persentase 1,69%.

Berdasarkan penelitian lapangan yang telah dilakukan, diperoleh data nilai jual objek pajak yang dimiliki oleh sampel yang dipilih. Sampel yang dipilih telah memenuhi 17 kelas tanah yang terdapat di Kelurahan Titi Kuning. Kelurahan Titi Kuning memiliki nilai tertinggi dengan harga Rp 4.605.000,00/m<sup>2</sup> pada kelas tanah 47 dan nilai terendah dengan harga Rp 537.000,00/m<sup>2</sup> pada kelas 70. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 4 berikut:



Gambar 4. Peta Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

### 3. Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Indeks Rata- Rata (NIR)

Berdasarkan KEP.MEN.KEU Nomor 523/KMK.04/1998 Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai komponen utama identifikasi nilai objek pajak bumi mempunyai satu permasalahan yang mendasar yaitu kesulitan dalam menentukan batas dikarenakan pada umumnya tanah bersifat imajiner. Oleh karena itu secara teknis, penentuan batas Zona Nilai Tanah (ZNT) mengacu pada batas penguasaan/pemilikan atas bidang objek pajak. Persyaratan lain yang perlu diperhatikan adalah perbedaan nilai tanah antar zona tanah. Namun pada praktiknya penentuan suatu Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat didasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang dianggap layak untuk dapat mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada Zona Nilai Tanah (ZNT) yang bersangkutan.

Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) adalah nilai pasar wajar rerata yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu zona nilai tanah (ZNT). Penyesuaian nilai tanah untuk menentukan Nilai Indeks Rata-Rata (NIR), untuk Zona Nilai Tanah (ZNT) yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut. Untuk Zona Nilai Tanah (ZNT) yang hanya memiliki satu atau tidak ada data transaksi, penentuan Nilai Indeks Rata-Rata (NIR) dapat mengacu pada Nilai Indeks Rata-Rata (NIR) di Zona Nilai Tanah (ZNT) lain terdekat, dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan luas bidang tanah. Dalam penelitian ini Nilai Indeks Rata-Rata (NIR) diperoleh berdasarkan hasil selisih dari harga Nilai Pasar Wajar (NPW) dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Penelitian ini menggunakan nilai indeks rata-rata (NIR) sebagai *lastprice* atau harga yang digunakan untuk pertimbangan dalam pembuatan peta ZNT pada Kelurahan Titi Kuning.

Pembuatan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam penelitian ini dibagi menjadi 3 zona, yaitu Rendah, Sedang, Tinggi. Kategori zona tinggi diidentifikasi sebagai daerah yang memiliki karakter dan potensi lahan yang sangat baik sehingga dapat mempertinggi nilai tanah. Kategori zona sedang diidentifikasi dengan lokasi yang tidak terlalu jauh dari pusat pertokoan dengan jenis penggunaan lahan didominasi oleh permukiman yang dekat dengan jalan utama, zona ini memiliki tingkat utilitas cenderung lengkap, dan aksesibilitas negatif sedang. Kategori zona rendah yaitu suatu daerah yang memiliki aksesibilitas positif yang rendah yaitu kurangnya akses jalan, aksesibilitas negatif yang tinggi dan intensitas kelengkapan utilitas umum yang rendah. Untuk lebih jelasnya kategori zona serta persentase di Kelurahan Titi Kuning dapat dilihat pada Tabel 2 berikut:

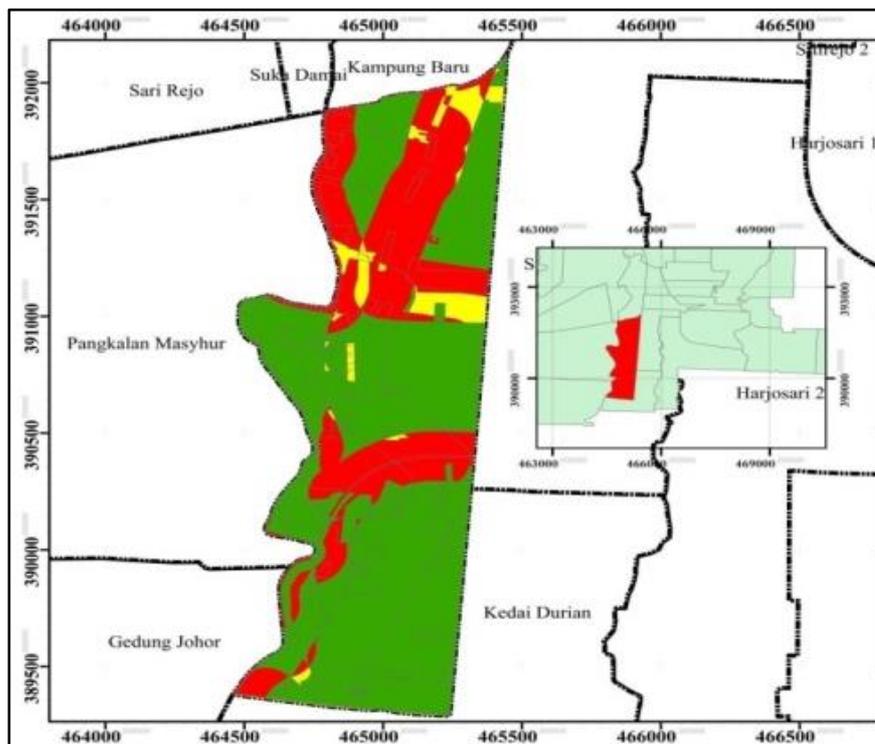
Tabel 2. Luas dan Persentase Nilai Tanah Kelurahan Titi Kuning  
(Sumber: Data Primer (2020))

No	Zona Nilai Tanah	Luas (km <sup>2</sup> )	(%)
1	Tinggi	0,49	28,10
2	Sedang	0,085	4,84
3	Rendah	1,17	67,06

Dari tabel 2 diatas menunjukkan bahwa Kelurahan Titi Kuning didominasi nilai tanah yang tinggi sebesar 28,10% dengan luas bersih 0,49 km<sup>2</sup>. Untuk nilai tanah dengan kategori sedang sebesar 4,84 % dengan luas 0,085 km<sup>2</sup>, dan untuk nilai tanah rendah sebesar 67,06% dengan luas 1,17 km<sup>2</sup>. Hasil *overlay* parameter dikelaskan dengan cara skor total harga tertinggi dikurangi dengan harga terendah. Untuk lebih jelasnya klasifikasi hasil perhitungan formula *equal interval* nilai tanah tinggi, sedang, dan rendah dapat dilihat pada Tabel 3 dan Gambar 5 berikut:

Tabel 3. Klasifikasi dan Jumlah Harkat Nilai Tanah (Sumber: Data Primer)

No	Tingkat Nilai Tanah	Skor Tingkat Nilai Tanah	Harkat
1	Tinggi	0-4	1
2	Sedang	5-7	2
3	Rendah	8-10	3



Gambar 5. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)

Data harga yang tertera merupakan data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan penduduk serta instansi yang terkait. Hasil wawancara menunjukkan harga yang terdapat di Kelurahan Titi Kuning bervariasi dibagi menjadi tiga zona yaitu harga rendah, harga sedang, dan harga yang paling tinggi. Untuk lebih jelasnya harga zona tanah di Kelurahan Titi Kuning yang terdiri dari luas tanah, nilai tanah, dan harga tanah dapat dilihat pada Tabel 4 berikut ini.

Tabel 4. Luas Persentase Harga Tanah Kelurahan Titi Kuning (*Sumber: Data Primer dan survei lapangan*)

No	Zona Nilai Tanah	Luas (Km <sup>2</sup> )	%	Harga
1	Tinggi	0,49	28,10	Rp 7.386.000,00 – Rp 11.492.000,00
2	Sedang	0,085	4,84	Rp 3.860.000,00 – Rp 7.386.000,00
3	Rendah	1,17	67,06	Rp 1.463.000,00 – Rp 3.860.000,00

Berdasarkan analisis peta zona nilai tanah yang didapat dari pengolahan data parameter-parameter dalam penelitian ini diklasifikasikan menjadi tiga zona nilai tanah yaitu zona Rendah dengan rentang harga Rp 1.395.000 – Rp 3.860.000 seluas 67,06 km<sup>2</sup>, zona Sedang dengan harga Rp 3.860.000 – Rp 7.386.000 seluas 0,085 km<sup>2</sup> dan zona Tinggi Rp 7.386.000 – Rp 11.492.000 seluas 0,49 km<sup>2</sup>.

## KESIMPULAN

1. Harga nilai jual objek pajak didasarkan pada kelas tanah yang terdaftar di instansi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Dari data yang di peroleh terdapat 17 kelas tanah untuk Kelurahan Titi Kuning. Berdasarkan hasil yang telah diolah, nilai jual objek pajak Kelurahan Titi Kuning dibagi menjadi 3 zona. Zona terendah dengan rentang harga Rp 537.000,00 – Rp 1.537.000,00. Zona sedang dengan rentang harga Rp 1.537.000,00 – Rp 2.640.000,00. Zona tertinggi dengan rentang harga Rp 2.640.000,00 – Rp 4.605.000,00.
2. Berdasarkan hasil yang diperoleh harga pasar tertinggi yang diperoleh adalah Rp 15.000.000,00 dan untuk harga terendahnya adalah Rp 2.500.000,00. Dari informasi yang diperoleh di lapangan perbedaan harga ini dikarenakan posisi persil tanah yang dimiliki. Persil tanah yang terletak dengan jalan utama dan juga berada pada posisi yang strategis menyebabkan perbedaan harga yang signifikan. Persil tanah yang terletak pada pinggir jalan utama dan lebih dekat menuju pusat kota memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan persil tanah yang berada jauh dari jalan utama. Harga NPW yang sudah dipetakan menjadi 3 zona, yaitu Zona terendah dengan rentang harga Rp 2.000.000,00 – Rp 5.000.000,00. Zona sedang dengan rentang harga Rp 5.000.000,00 – Rp 8.000.000,00. Zona tertinggi dengan rentang harga Rp 8.000.000,00 – Rp 15.000.000,00.
3. Zona Nilai Tanah yang dihasilkan pada akhir penelitian ini dipetakan menjadi 3 zona, yaitu Zona terendah dengan rentang harga Rp. 1.395.000,00 – Rp 3.860.000,00. Zona sedang dengan rentang harga Rp 3.860.000,00 – Rp 7.386.000,00. Zona tertinggi dengan rentang harga Rp 7.386.000,00 – Rp 11.492.000,00. Perubahan selisih harga pasar dengan harga NJOP terendah adalah sebesar Rp 1.395.000,00 atau sekitar 30,29% yang berarti harga dipasar mengalami kenaikan sebesar 0,3 kali lipat dari harga yang sudah ditentukan dalam NJOP, sedangkan untuk kenaikan harga tertinggi adalah sebesar Rp 11.492.000,00 atau sekitar 841,92%, yang berarti harga dipasar mengalami kenaikan sebesar 8,42 kali lipat dari harga yang sudah ditentukan dalam NJOP.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adhi, H. I., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(3), 66-77.
- Amelia, N., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi UNDIP*, 4(1), 160-171.

- Hidayati, I. N. (2013). Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi. *Jurnal Geografi Gea*, 13(1).
- Hidayati, W., & Harjanto, B. (2003). Konsep dasar penilaian properti. BPFE, Yogyakarta.
- Indonesia, S. (2018). Badan pusat statistik. BPS-Statistics Indonesia.
- Jayadinata, J. T. (1986). Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan, perkotaan dan wilayah. Penerbit ITB
- Oetomo. (2006). Perpajakan. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Pemerintah Indonesia. (1985). UU No. 12 Tahun 1985 Pasal 1 Tentang Ketentuan Umum Pajak Bumi dan Bangunan.
- Peraturan Menteri Keuangan. (2018). Nomor: 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Wali Kota Medan. (2011). Nomor 70 Tahun 2011 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan.
- Peraturan Wali Kota Medan. (2017). Nomor 6 Tahun 2017 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Pertiwi, R. N. (2014). Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo). *Jurnal Mahasiswa Perpajakan*, 3(1).
- Purnamasari, G. D. (2011). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Rahati, M., Kahar, S., & Subiyanto, S. (2015). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Kaitannya Dengan Banjir Di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(1), 117-128.
- Santoso, G. F., Suprayogi, A., & Sasmito, B. (2017). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi Sig (Studi Kasus: Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga). *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4), 18-25.
- Sasana, H. (2005). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Studi Kasus di Kabupaten Banyumas). *Jurnal Dinamika Pembangunan (JDP)*, 2(Nomor 1), 19-29.
- Sibarani, E. (2020). Pemetaan Zona Nilai Tanah Di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor (Doctoral dissertation, Universitas Negeri Medan).
- Standard Penilaian Indonesia. (2007). Penilaian Property, KEMENKEU
- Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tanggal 31 Agustus 1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata, Direktorat Jenderal Pajak, Jakarta.
- Surat Edaran ED Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 68 Tahun 2013. Tentang Pengukuran Nilai Pasar Wajar.
- Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP.115/PJ/2002. Tentang Perubahan Atas Keputusan Direktur Pajak Nomor KEP.533/PJ/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Rangka Pembentukan dan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak.
- Surat Keputusan KEP.MEN.KEU Nomor 523/KMK.04/1998. Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan
- Wahida, W. (2018). Analisis Kontribusi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Palopo. *JEMMA (Journal of Economic, Management and Accounting)*, 1(1), 11-22.