



Pemanfaatan Peta Kontur Nilai Tanah Pada Data Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2019 untuk Identifikasi Daerah Pusat Kegiatan di Kecamatan Palabuhanratu

Ikhsanuz Zaky

Magister Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Universitas Indonesia
 ikhsanuzzaky@gmail.com

Article info

Article History

Diterima : 23 Juli 2023

Revisi : 14 Desember 2023

Dipublikasikan : 28 Juli 2024

Kata kunci:

Peta Kontur
 Nilai Jual Objek Pajak
 Daerah Pusat Kegiatan

ABSTRAK

Kecamatan Palabuhanratu merupakan ibukota dari Kabupaten Sukabumi yang terletak di bagian barat Kabupaten Sukabumi dekat pesisir pantai Pelabuhanratu. Kecamatan Palabuhanratu ini merupakan daerah berkembang yang banyak tumbuh pusat perekonomian terutama yang berada pada dekat pesisir pantai. Zona nilai tanah yang merupakan kumpulan wilayah atau area yang terdiri dari nilai harga tanah. Daerah Pusat Kegiatan (DPK) merupakan suatu wilayah yang menjadi pusat kegiatan terutama kegiatan perekonomian dan pemerintahan suatu daerah. Dari hasil penelitian ini didapat bahwa di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi terdapat 21 zona nilai tanah yang berasal dari data nilai jual objek pajak (NJOP) tahun 2019. Setelah dibuat peta kontur zona nilai tanah dari data NJOP di kecamatan Palabuhanratu dan diketahui pusat kegiatan berada di Kelurahan Palabuhanratu dikarenakan disana terdapat pusat pemerintahan. Dari profil harga tanah dapat dilihat bahwa harga tanah yang jaraknya semakin menjauh dari lokasi pusat kegiatan mengalami penurunan harga, begitu sebaliknya dengan harga tanah yang lokasinya mendekati lokasi Daerah Pusat Kegiatan (DPK) mengalami peningkatan harga tanah.

ABSTRACT

Palabuhanratu District is the capital of Sukabumi Regency which is located in the western part of Sukabumi Regency near the coast of Pelabuhanratu. Palabuhanratu District is a developing area with many economic centers growing, especially those located near the coast. Land value zones are a collection of areas or areas consisting of land price values. The Center of Activity Area (DPK) is an area that is the center of activity, especially economic and government activities of a region. From the results of this study, it was found that in Palabuhanratu District, Sukabumi Regency, there are 21 land value zones originating from the 2019 taxable object sales value (NJOP) data. After making a contour map of the land value zone from the NJOP data in Palabuhanratu District and it is known that the center of activity is in Palabuhanratu Village because there is a center of government there. From the land price profile, it can be seen that land prices that are further away from the location of the center of activity experience a decrease in price, and vice versa with land prices that are closer to the location of the Center of Activity Area (DPK) experiencing an increase in land prices.

Keywords:

Contour Map
 Tax Object Sales Value
 Activity Center Area



Pendahuluan

Pajak menjadi salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional, dengan tujuan meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Penerimaan dari pajak yang memberikan kontribusi cukup besar bagi penerimaan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam menentukan Pajak Bumi dan Bangunan diperlukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Prodesur untuk menentukan NJOP diatur dalam Keputusan Jenderal Pajak Nomor : KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah dengan keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.115/PJ/2002. NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan mewakili nilai tanah dalam suatu zona tertentu. Zona tersebut merupakan zona geografis yang terdiri atas kelompok bidang tanah yang memiliki nilai tanah yang sama, sehingga disebut juga Zona Nilai Tanah (ZNT).

Faktor-faktor yang berperan dalam perubahan nilai dari tanah suatu tempat yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Dari faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah meliputi topografi tanah, sifat dasar dari tanah, kandungan unsur yang ada di tanah tersebut, dan kondisi dari tanah itu sendiri. Sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar unsur tanahnya meliputi jarak lokasi kekecamatan, keamanan lokasi tanah, aksesibilitas yang tinggi dan lain-lain. Nilai-nilai ini dalam dinas pemerintahan dipertimbangkan untuk menentukan NJOP dari suatu tanah dan bangunan milik masyarakat yang wajib membayar pajak untuk penggunaannya.

Penetapan NJOP salah satunya dengan menentukan Nilai Indek Rata- Rata (NIR) dari tanah Salah satu daerah yang menggunakan NIR dalam penentuan NJOP adalah Kecamatan Palabuhanratu. Kecamatan Palabuhanratu merupakan ibukota dari Kabupaten Palabuhanratu dimana menjadi pusat kegiatan masyarakat. Kecamatan Palabuhanratu meliputi Desa Buniwangi, Desa Cibodas, Desa Cikadu, Desa Cimanggu, Desa Citarik, Desa Citarpus, Desa Jayanti, Desa Pasir Suren, Desa Tonjog dan Kelurahan Palabuhanratu.

Permodelan harga tanah melalui peta kontur merupakan permodelan yang interaktif dan mudah dipahami oleh masyarakat. Permodelan ini akan memuat informasi perbedaan harga tanah tiap daerah atau zona nilai tanah melalui perbedaan warna. Perbedaan warna yang dihasilkan adalah sebuah representatif terhadap perbedaan harga yang ada. Dengan permodelan kontur harga tanah ini akan dapat diketahui Daerah Pusat Kegiatan (DPK). Setiap daerah memiliki satu ataupun lebih DPK. Jumlah dari banyaknya DPK dapat sebagai penentu dari perkembangan suatu daerah dan mempengaruhi nilai tanah di daerah tersebut.

Kecamatan Palabuhanratu menjadi Pusat Kegiatan Wilayah (PWK) berdasarkan peraturan daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 22 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukabumi Tahun 2012-2032. Dalam penelitian ini akan dilakukan permodelan harga tanah yang ada di wilayah Kecamatan Palabuhanratu, Kabupaten Sukabumi di tahun 2019. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persebaran lokasi DPK di Pusat Kegiatan Wilayah kecamatan Palabuhanratu dari peta kontur harga tanah yang telah dibuat.

Metode Penelitian

1. Studi Pendahuluan

Studi pendahuluan dilakukan melalui studi literatur dari buku-buku yang membahas tentang pemanfaatan penginderaan jauh, serta karakteristik nilai tanah yang diperoleh dari jurnal-jurnal dan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yang berkaitan dengan nilai tanah. Informasi yang didapat dari studi literatur ini akan digunakan sebagai acuan untuk membuat penelitian ini.

2. Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah peta administrasi Kecamatan Palabuhanratu dan Data NJOP Kecamatan Palabuhan Ratu tahun 2019. Dari data NJOP tersebut diklasifikasikan desuai dengan harga.

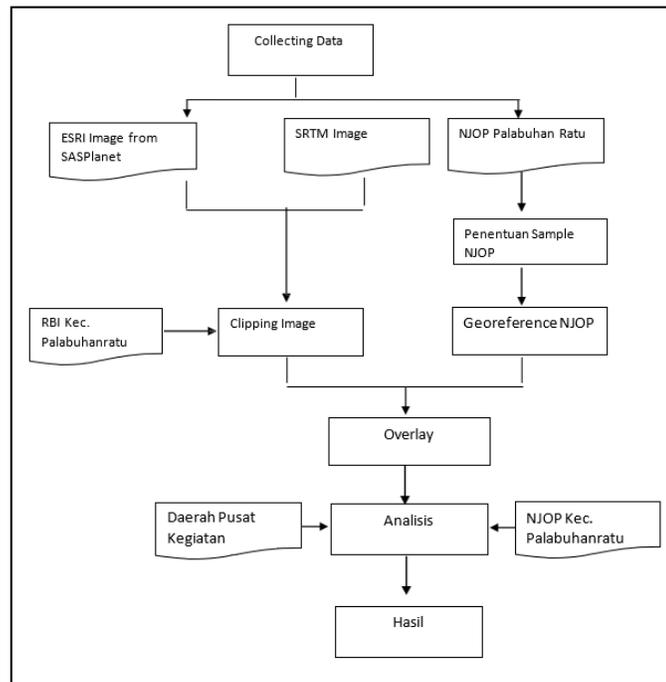
Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer bersumber dari citra resolusi tinggi yang diperoleh dari ESRI Image tahun 2019 yang didapat dari SAS Planet. Data sekunder yaitu Nilai Indeks Rata-Rata yang menjadi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Palabuhanratu, Kabupaten Sukabumi didapat dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sukabumi, peta RBI Kecamatan Palabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi yang didapat dari Badan Informasi Geospasial dan Peta kontur Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi didapat dari Badan Informasi.

Selain itu penulis melakukan wawancara dengan pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sukabumi dan Kepala Camat Kecamatan Palabuhanratu guna mendapatkan keterangan terkait pusat kegiatan di wilayah Palabuhanratu.

3. Analisis Data

Anaslis data yang utama dalam penelitian ini berupa analisis spasial untuk menyusun pola keruangan nilai tanah di Kecamatan Palabuhanratu pada tahun 2019. Data sekunder berupa NJOP dari seluruh wilayah kelurahan di Kecamatan Palabuhanratu akan dilakukan teknik georeferene dengan menentukan titik koodinatnya. Penentuan data nilai tanah yang yang diambil sebagai sample adalah nilai tanah yang memiliki range harga yang telah ditentukan oleh penulis. Kemudian

sample dari setiap kelurahan akan dibuatkan peta zona nilai tanahnya. Peta zona nilai tanah yang dihasilkan akan *dioverlay* untuk menganalisis pola keruangan nilai tanah dilihat dari kontur dan penggunaan tanah. Alur proses penelitian ini dapat dilihat pada gambar 1 dibawah ini.



Gambar 1. Alur Proses Penelitian

Hasil dan Pembahasan

Teluk Palabuhanratu merupakan sebuah perairan teluk yang terletak di Kabupaten Sukabumi dan berbatasan langsung dengan 4 kecamatan yakni Kecamatan Cisolok, Cikakak, Palabuhanratu, dan Kecamatan Simpenan. Teluk Palabuhanratu berada pada koordinat $06^{\circ} 57' - 07^{\circ} 07' \text{ LS}$ dan $106^{\circ} 22' - 106^{\circ} 33' \text{ BT}$. Teluk Palabuhanratu merupakan teluk terbesar di sepanjang pantai selatan Pulau Jawa. Panjang garis pantainya mencapai 112 km.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, Teluk Palabuhanratu merupakan wilayah yang rentan terhadap gelombang ekstrim dan abrasi. Wilayah yang paling rentan terhadap gelombang ekstrim dan abrasi di Teluk Palabuhanratu adalah Kecamatan Palabuhanratu. Hal ini diakibatkan letak Kecamatan Palabuhanratu di tengah dari Teluk Palabuhanratu. Peristiwa gelombang ekstrim ini umumnya terjadi pada saat musim hujan, karena angin dan arus yang kuat selama musim hujan di Teluk Palabuhanratu.

Berdasarkan data Nilai Jual Objek Pajak Kecamatan Palabuhan Ratu tahun 2019, dilakukan klasifikasi zona nilai tanah dengan pengelompokan data yang dimiliki harga yang sama. Dari pengelompokan ini didapat 21 zona nilai tanah yang berasal dari nilai jual objek pajak (NJOP) tahun 2019. Dengan rincian jumlah pada Desa Buniwangi 4 zona, Desa Cibodas 5 zona, Desa Cikadu 8 zona, Desa Cimanggung 3 zona, Desa Citarik 7 zona, Desa Citepus 13 zona, Desa Jayanti 8 zona, Desa Pasirsuren 7 zona, Desa Tonjong 6 zona dan Kelurahan Palabuhanratu 15 zona.

Namun demikian dari seluruh zona nilai tanah yang dimiliki oleh Kecamatan Palabuhanratu nilai tanah yang dikeluarkan hampir sama satu sama lain, variasi nilai tanah keseluruhan hanya 21 zona nilai tanah yang kemudian penulis klasifikasikan menjadi 7 klasifikasi harga tanah dengan interval Rp.100.000 seperti yang disajikan pada tabel 1 dibawah ini.

Tabel 1 : Klasifikasi Harga Tanah berdasarkan Nilai Indeks Rata-Rata

NO	Range Harga	NIR
1		Rp 5.000
2		Rp 7.150
3		Rp 10.000
4		Rp 14.000
5		Rp 20.000
6	< Rp 100.000	Rp 27.000
7		Rp 36.000
8		Rp 48.000
9		Rp 64.000
10		Rp 82.000
11		Rp 103.000
12	Rp 100.000 - Rp 200.000	Rp 128.000
13		Rp 160.000
14	Rp 100.000 - Rp 200.000	Rp 200.000
15		Rp 243.000
16	Rp 200.000 - Rp 300.000	Rp 285.000
17		Rp 335.000
18	Rp 300.000 - Rp 400.000	Rp 394.000
19	Rp 400.000 - Rp 500.000	Rp 464.000
20		Rp 614.000
21	> Rp 500.000	Rp 802.000

Hasil Pembuatan Kontur dari data NJOP tahun 2019

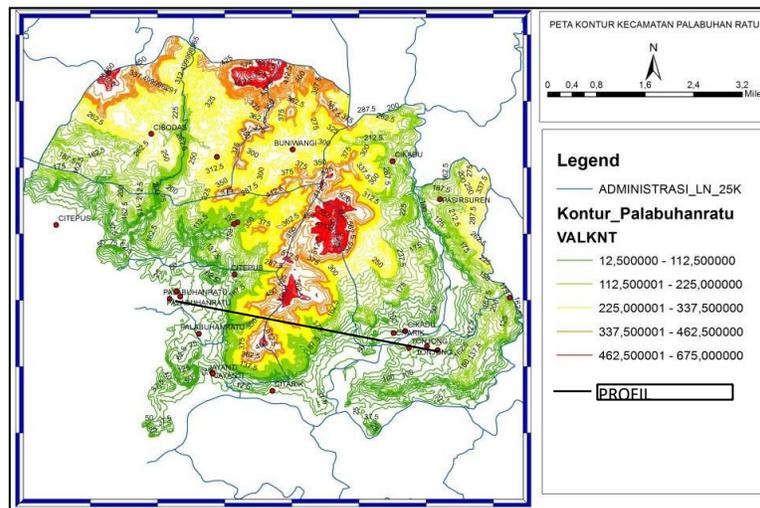
Dalam pembuatan kontur pada nilai jual objek pajak (NJOP) Kabupaten Sukabumi di wilayah Kecamatan Palabuhanratu tahun 2019 dari data koordinat tiap zona yang telah ditentukan dengan menggunakan software pengolah data spasial yaitu ArcGIS 10.3. Pembuatan pada *software* pengolah data spasial atau ArcGIS 10.3 ini karena lebih mudah dalam proses pewarnaan kontur untuk mempermudah dalam menganalisa dalam menganalisis Daerah Pusat Kegiatan (DPK).

Penulis memilih lokasi sebagai sampel berdasarkan nilai tanah tertinggi dan nilai terendah dari masing-masing desa dan kelurahan Palabuhanratu. Berikut sampel yang dipilih disajikan pada tabel 2.

Tabel 2. Sampel Data Nilai Tanah

X	Y	Desa/Kelurahan	Alamat	NJOP (Rupiah/m ²)
106,545652	-6,948925	CIBODAS	BLOK BUNIASH	5000
106,535615	-6,934190	CIBODAS	GUNUNG TUMPENG	5000
107,019745	-6,937924	CIKADU	CIKURUTUG	5000
106,603133	-6,955502	CIKADU	KP CIBUNGUR	5000
106,579293	-6,952721	BUNIWANGI	BLOK CIBANTENG	7150
106,561315	-6,954468	CIMANGGU	BLIK CISALADA	7150
106,613878	-7,001066	TONJONG	BLOK GUNUNG CADAS	7150
106,614414	-6,964714	PASIRSUREN	BLOK CIHURANG KIDUL	10000
106,631030	-6,988426	PASIRSUREN	KP NANGEWER	10000
106,522993	-6,970851	CITEPUS	KP PASIR MANGGA	20000
106,565347	-6,970638	BUNIWANGI	JL KIARA LAWANG	20000
106,647494	-6,512915	CIBODAS	JL CIBULUH	20000
106,603355	-6,996961	CITARIK	KP. CILEUNGI	27000
106,560153	-7,006429	JAYANTI	KP CARINGIN	27000
106,556981	-6,997083	PALABUHANRATU	BLOK BATUSAPI	36000
106,5662	-6,970229	PALABUHANRATU	KP KIARALAWANG	36000
106,606149	-6,996490	CIKADU	CIKADU	82000
106,611281	-7,000072	TONJONG	KP PARUNG CABOK	82000
106,607047	-7,000477	TONJONG	JL RAYA PALABUHANRATU	82000
106,649929	-6,994688	PASIRSUREN	JL PALABUHANRATU	103000
106,574509	-7,010849	CITARIK	KP CIAWUN	200000
106,560352	-7,006763	JAYANTI	KP JAYANTI	285000
106,565530	-6,982796	CITEPUS	GRAHA LAWANG ASRI	614000
106,552528	-6,988139	PALABUHANRATU	GG EMPANG RAYA	802000
106,551694	-6,986917	PALABUHANRATU	JL KENARI	802000
106,550056	-6,988667	PALABUHANRATU	JL SILIWANGI	802000

Kemudian disajikan dalam bentuk peta seperti pada gambar 1 dibawah ini.



Gambar 1. Peta Kontur Zona Nilai Tanah Kecamatan Palabuhan Ratu

Analisa Daerah Pusat Kegiatan dari Data Kontur Zona Nilai Tanah

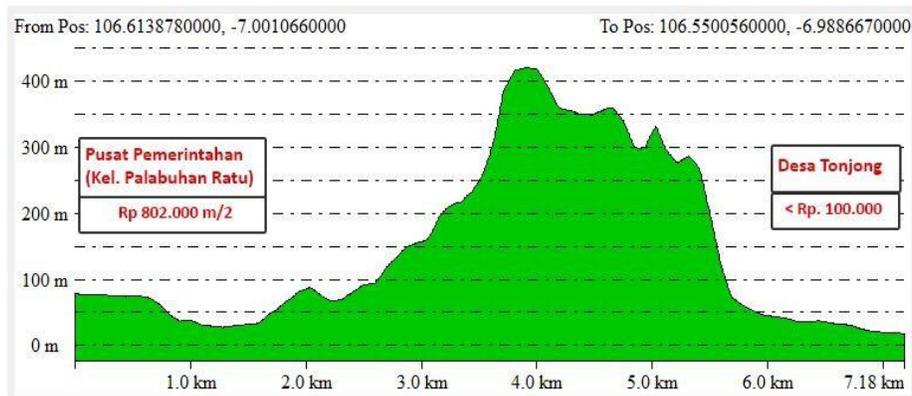
Data kontur zona nilai tanah Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi hanya terdapat satu DPK berbentuk pusat pemerintaham. Berdasarkan kontur zona nilai tanah qilayah ini memiliki kontur yang rendah dan dekat dengan pusat perekonomian di daerah pesisir palabuhanratu.

Analisa Pola Harga Tanah

Dari data kontur zona nilai tanah berdasarkan data NJOP Kecamatan Palabuhanratu tahun 2019 dapat dibuat sebuah profil memanjang dari ujung satu ke ujung yang lain, dalam hal ini peneliti mengambil sample dari titik dari ujung timur yang terletak di Desa Tonjong ditarik hingga ujung barat yang terletak di kelurahan Palabuhanratu dengan nilai tanah untuk melihat pola harga tanah.

Setelah dilakukan pembuatan profil harga tanah wilayah Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi berdasarkan data NJOP 2019 dari aplikasi pengolah data spasial ArcGIS 10.3 dapat dianalisa bahwa titik ujung barat yang memiliki nilai tanah Rp 802.000 m/2 merupakan Kelurahan Palabuhanratu dan semakin ditarik ke arah timur maka harga nilai tanah akan mengalami penurunan, dan ditengah-tengah garis harga tanah mengalami sedikit kenaikan dan kembali mengalami penurunan harga. Hal ini dikarenakan sesuai (Ksamawan, 2009)

bahwa Daerah Pusat Kegiatan (DPK) merupakan pusat kegiatan komersil dan terkonsentrasi pada satu titik sebagai pusatnya. Sehingga kebanyakan nilai tanah dikawan DPK atau sekitarnya.



Gambar 2. Profil memanjang harga tanah Kecamatan Palabuhanratu

Simpulan

Zonansi yang telah dibuat dari NIR yang dijadikan sebagai NJOP Kecamatan Palabuhanratu tahun 2019 sejumlah 21 zona tilai tanah. Dengan rincian jumlah pada pada Desa Buniwangi 4 zona, Desa Cibodas 5 zona, Desa Cikadu 8 zona, Desa Cimanggu 3 zona, Desa Citarik 7 zona, Desa Citepus 13 zona, Desa Jayanti 8 zona, Desa Pasirsuren 7 zona, Desa Tonjong 6 zona dan Kelurahan Palabuhanratu 15 zona. Dari

data kontur zona nilai tanah berdasarkan data NJOP Kecamatan Palabuhanratu diketahui persebarab Daerah Pusat Kegiatan yakni terletak pada Kelurahan Palabuhanratu dimana pada daerah tersebut memiliki pusat pemerintahan sekaligus dekat dengan pusat perekonomian yang terletak didekat pesisir pantai Pelabuhan Ratu.

Daftar Pustaka

- Ambaritan Subiyanto, Yuwono. (2016). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus: Kec. Semarang Timur, Koa Semarang). *Jurnal Geodesi Undip* Vol 5, No 2.
- Deviantari, Budisusanto, Majdi. (2017). Pemanfaatan Peta Kontur Zona Nilai Tanah Pada Data Nilai Jual Obek Pajak Tahun 2015 untuk Identifikasi Lokasi Central Business District. *Geoid Vol. 12, No. 2.*
- Silvandle, Subiyanto, Hani'ah. (2015). Penentuan Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Peningkatan NJOP di Kecamatan Aromulyo Koa Salatiga. *Jurnal Geodesi Undip Vol 4, No 1.*
- Tumanggor, Subiyanto, Yuwono. (2016). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Studi Kasus: Kec. Gunungpati, Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip Vol. 5, No 2.*