

**ANALISIS NILAI JUAL OBYEK PAJAK DENGAN PEMANFAATAN  
SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS DI KECAMATAN SERENGAN  
KOTA SURAKARTA**

Penelitian Untuk Skripsi S-1  
Program Studi Geografi



Diajukan Oleh :  
Rulita Maharani Putri  
NIM : E 100130106

**FAKULTAS GEOGRAFI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2014**

**HALAMAN PENGESAHAN  
SKRIPSI**

**ANALISIS NILAI JUAL OBYEK PAJAK DENGAN PEMANFAATAN  
SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS DI KECAMATAN SERENGAN  
KOTA SURAKARTA**

RULITA MAHARANI PUTRI

NIM : E 100130106

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada :

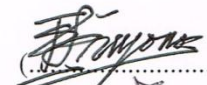
**Hari, tanggal : Selasa, 25 November 2014**

Dan telah dinyatakan memenuhi syarat

Tim Penguji

Tanda Tangan

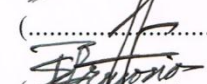
Ketua : Drs. Priyono, M.Si

()

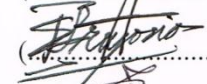
Sekretaris : Agus Anggoro Sigit, S.si, M.Sc

()


Anggota : Dra Hj. Umrotun, M.Si

()

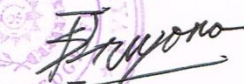
Pembimbing I : Drs. Priyono, M.Si

()

Pembimbing II : Agus Anggoro Sigit, S.si, M.Sc

()

Surakarta, Desember 2014  
Dekan

(  
(Drs. Priyono, M.Si)



**ANALISIS NILAI JUAL OBYEK PAJAK DENGAN PEMANFAATAN  
SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS DI KECAMATAN SERENGAN  
KOTA SURAKARTA**

Rulita Maharani Putri

[rulitamaharani@ymail.com](mailto:rulitamaharani@ymail.com)

E 100130106

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) Mengetahui agihan NJOP Kecamatan Serengan dengan menggunakan Aplikasi SIG. 2) Menganalisis kecenderungan agihan NJOP Kecamatan Serengan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data primer melalui citra satelit ikonos dan pengharkatan beberapa parameter yang digunakan. Metode pengumpulan data primer dengan menggali informasi dari citra penginderaan jauh dan survey lapangan dengan objek kajian harga lahan Kecamatan Serengan menggunakan metode *purposive sampling*. Metode *purposive sampling* mempertimbangkan perwakilan suatu obyek kajian. Metode pengumpulan data sekunder melalui instansi terkait yakni Badan Pemerintahan Daerah dan Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Aset Daerah. Analisis data menggunakan metode analisis kualitatif dengan tahapan pengharkatan disetiap parameter, dalam prosesnya pengolahan data menggunakan aplikasi SIG meliputi *buffering*, *scoring*, dan *dissolve*.

Berdasarkan hasil analisis penelitian Peta Tentatif Estimasi Harga Lahan di Kecamatan Serengan Kota Surakarta diklasifikasikan menjadi empat kelas, yakni rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi. Luasan harga lahan tertinggi mencakup 8,378% yaitu pada Kelurahan Keratonan dan Kemlayan, sedangkan luasan harga terendah sebesar 3% yaitu pada Kelurahan Tipes dan Joyotakan.

**Kata Kunci:** NJOP, estimasi, harga lahan

## PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahirrabil' alamin satu langkah usai sudah  
 Satu langkah cita-cita telah aku gapai  
 Itu bukan akhir dari perjalanan  
 Melainkan awal dari satu perjuangan*

*Doamu ayahanda dan ibundaku  
 Perjuangan dan kasih sayang  
 Setulus hatimu bunda, searif arahanmu ayah  
 Doamu menjadi tuntunan disetiap langkahku  
 Menuju masa depan yang lebih cerah*

*Adik laki-lakiku persaudaraan kita abadi  
 Bersamamu hidupku berwarna  
 Suka dan duka berbaur dalam kasih*

*Terima kasih kepada semua pihak yang memberi bantuan, motivasi serta doa  
 Kesuksesan suatu kebahagiaan, suatu kebanggaan  
 Suatu perjuangan dalam menggapai berlian keberhasilan  
 Semoga Allah memberikan rahmat dan karunia-Nya*

*Usai sudah studiku  
 Dengan kerendahan hati yang tulus, bersama keridhaan-Mu ya Allah  
 Kupersembahkan karya tulis ini untuk yang termulia Ayahanda,  
 Ibunda, Adikku, teman-teman serta Almamaterku Geografi tercinta*

*Sebuah karya besarku tercipta  
 Aku berharap bukan karya terakhirku  
 Akan terlahir karya-karya lebih besar dari kedua tangan ini*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan Skripsi dengan judul “Analisis Nilai Jual Obyek Pajak dengan Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis”. Penyusunan laporan ini bertujuan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Geografi, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan dukungan baik berupa bimbingan, bantuan dan kerja sama sehingga terlaksananya kegiatan penyusunan Skripsi ini. Atas terselesaikannya laporan Skripsi ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

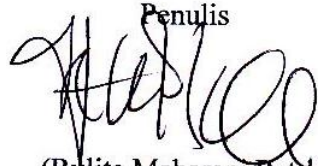
1. Bapak Drs. Priyono, M.Si selaku Dekan Fakultas Geografi UMS sekaligus Dosen Pembimbing I dan Bapak Agus Anggoro Sigit, S.si, M.Sc selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus Dosen Pembimbing II Skripsi yang telah meluangkan waktu serta memberikan banyak pengarahan, ilmu, saran dan kritik kepada penulis hingga terselesaikannya laporan ini.
2. Ibu Dra. Hj. Umrotun, M.Si selaku Dosen Penguji Skripsi, Ibu Dra. Hj. Retno Woro Kaeksi selaku Dosen Pembahas II, serta Bapak Ir. Taryono, M.Si selaku Dosen Pembahas III yang telah memberikan kritik dan saran demi sempurnanya laporan ini.
3. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta atas kerjasama yang telah diberikan.
4. BAPPEDA Kota Surakarta dan Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Aset Daerah Kota Surakarta yang telah berkenan memberikan semua kebutuhan data untuk keperluan Skripsi.
5. Ayahanda dan Ibunda tercinta, Drs. Khairul Amin dan Dra. Endang Dwi Hayati serta adik saya, Indra Surya Aditya Putra yang selalu memberikan doa, dukungan, semangat dan kasih sayang yang tiada henti.

6. Teman-teman Fakultas Geografi UMS serta sahabat-sahabat terbaik, Dwi, Gandes, Monita, Restu, Erma, Citra, Tisa, Yunita, Arini, dan Andhiko atas persahabatan dan perjuangan yang sangat indah ini.
7. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu selama proses penyusunan Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa laporan Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan masukan, ide, saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak sehingga kelak dapat tercipta laporan yang lebih baik. Penulis berharap adanya penelitian ini dapat bermanfaat bagi segelintir pihak yang membutuhkan. Akhir kata penulis sekali lagi mengucapkan terima kasih.

Surakarta, 21 Oktober 2014

Penulis



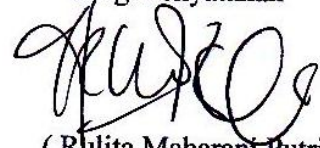
(Rulita Maharani Putri)

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya orang lain atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Surakarta, 20 Oktober 2014

Yang menyatakan



( Rulita Maharani Putri)

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
SKRIPSI.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
ABSTRAK .....	ii
PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
PERNYATAAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
BAB IPENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.5 Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya .....	5
1.5.1 Pajak Bumi dan Bangunan .....	5
1.5.2 Harga Lahan dan Nilai Lahan .....	8
1.5.3 Penggunaan Lahan .....	10
1.5.4 Aksesibilitas Lahan .....	10
1.5.5 Utilitas Umum.....	10
1.5.6 Sistem Informasi Geografis.....	12
1.6 Penelitian Sebelumnya .....	18
1.7 Kerangka Pemikiran .....	22
1.8 Metode Penelitian .....	23
1.8.1 Tahap Penelitian .....	23
1.8.2 Analisis Data .....	25
1.8.3 Alat dan Bahan.....	30
DIAGRAM ALIR .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.9 Batasan Operasional .....	33
BAB IIDESKRIPSI GEOGRAFI DAERAH PENELITIAN .....	34
2.1 Letak, Luas dan Batas.....	34
2.2 Penduduk .....	36
2.3 Topografi .....	38
2.4 Penggunaan Lahan.....	40
2.5 Iklim .....	43
BAB IIIHASIL PENELITIAN .....	44
BAB IV ANALISIS PENELITIAN.....	50
KESIMPULAN DAN SARAN.....	57
4.1 Kesimpulan.....	57
4.2 Saran .....	57
DAFTAR PUSTAKA .....	58



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Letak Kecamatan Serengan .....	35
Gambar 2.2 Grafik Pertumbuhan Penduduk Kota Surakarta 1998 – 2002 .....	36
Gambar 2.3 Peta Kelas Lahan .....	39
Gambar 2.4 Peta Penggunaan Lahan .....	42
Gambar 2.5 Iklim Kota Surakarta .....	43
Gambar 4.1 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Serengan.....	52
Gambar 4.2 Peta Utilitas Kecamatan Serengan .....	53
Gambar 4.3 Peta Aksesibilitas Lahan Positif Kecamatan Serengan .....	54
Gambar 4.4 Peta Aksesibilitas Lahan Negatif Kecamatan Serengan.....	55
Gambar 4.5 Peta Estimasi Harga Lahan Kecamatan Serengan.....	56

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Penelitian Sebelumnya.....	18
Tabel 1.1 Tabel Penelitian Sebelumnya.....	18
Tabel 1.2 Klasifikasi Penggunaan Lahan.....	26
Tabel 1.3 Klasifikasi Aksesibilitas Lahan Positif .....	27
Tabel 1.4 Klasifikasi Aksesibilitas Lahan Negatif.....	28
Tabel 1.5 Klasifikasi Jumlah Kelengkapan Utilitas .....	28
Tabel 1.6 Bobot Faktor Penentu Harga Lahan.....	29
Tabel 1.7 Klasifikasi Estimasi Harga Lahan.....	29
Tabel 2.1 Luas Wilayah Kota Surakarta .....	34
Tabel 2.2 Jumlah Penduduk Kota Surakarta Tahun 2002.....	36
Tabel 2.3 Sebaran dan Kepadatan Penduduk.....	37
Tabel 3.1 Klasifikasi Penggunaan Lahan.....	45
Tabel 3.2 Klasifikasi Jumlah Kelengkapan Utilitas .....	46
Tabel 3.3 Klasifikasi Aksesibilitas Lahan Positif .....	46
Tabel 3.4 Klasifikasi Aksesibilitas Lahan Negatif.....	48
Tabel 3.5 Bobot Faktor Penentu Harga Lahan.....	49