

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Indonesia mengalami peningkatan yang cukup pesat, tidak terkecuali untuk daerah Sintang pada tahun 2011 yaitu 57.217 jiwa, tahun 2012 yaitu 59.410 jiwa, tahun 2013 jumlah penduduk 63.566 jiwa, tahun 2014 yaitu 65.939 jiwa, tahun 2015 yaitu 70.275 jiwa dan tahun 2016 yaitu 72.513 jiwa, dalam waktu dua tahun mengalami laju pertumbuhan penduduk 23%. Angka pertumbuhan tersebut memberikan dampak yang nyata dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat. Meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan masyarakat pun juga ikut meningkat. Apalagi dalam era globalisasi ini masyarakat didesak untuk mengikutinya sehingga kebutuhan akan tempat tinggal juga sangat diminati yang kemudian akan menimbulkan variasi harga lahan. Masalah ini sesuai dengan teori dari *Demand Pull Inflation* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang yang sedikit maka akan menaikkan harga dari barang tersebut.

Bertambahnya penduduk dan ketika penduduk sudah tidak memperoleh tempat lagi, maka selanjutnya perkembangan penduduk akan menimbulkan dampak dalam penggunaan lahan. Perkembangan penduduk berkaitan langsung dengan penggunaan lahan yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan. Perubahan yang terjadi misalnya penggunaan lahan dari pertanian menjadi pemukiman atau perdagangan. Perubahan penggunaan lahan akan menaikkan harga lahan apabila fungsi, nilai maupun manfaat dari lahan tersebut meningkat.

Lahan akan bervariasi menurut kegiatan manusia yang ada di dalamnya. Adanya bermacam-macam kegiatan manusia akan menimbulkan variasi harga lahan yang berbeda-beda antara yang satu dengan yang lainnya. Semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan, menjadikan harga lahan pada suatu tempat dengan sendirinya akan mengalami kenaikan. Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan ruang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Yunus, 1987). Banyak sektor yang membutuhkan data harga lahan untuk tujuan tertentu, dan biasanya mengarah pada tujuan ekonomi. Daerah dengan perubahan harga lahan yang dinamis adalah daerah dimana nilai lahan meningkat dengan cepat, yang secara langsung akan mempengaruhi harga lahan.

Daerah ini adalah daerah pusat-pusat pertumbuhan dan kota. Perubahan harga lahan akan berlangsung secara cepat seiring dengan bertambahnya aktivitas manusia, maka untuk mengetahui perubahan harga lahan tersebut, pemanfaatan data penginderaan jauh sebagai solusi yang tepat untuk masalah tersebut.

Penyajian untuk harga lahan ini tentunya juga ditentukan oleh faktor yang bersifat sosial yaitu perkembangan penduduk. Kota Sintang, salah satu daerah yang mengalami perkembangan yang sangat pesat dalam bidang sosial ekonominya. Banyaknya sarana pendidikan, instansi pemerintah, maupun swasta, serta didukung oleh perkembangan perdagangan dan jasa, membuat kota Sintang mengalami perubahan penggunaan lahan yang sangat cepat. Hal ini mendorong masyarakat untuk mencari *alternative* daerah untuk dijadikan sebagai pusat kegiatan perdagangan, jasa, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Oleh karena itu diperlukan suatu kajian tentang harga lahan dengan menggunakan citra resolusi tinggi pada kota ini, sehingga diharapkan penelitian ini mampu untuk menjawab tantangan tersebut.

Nilai jual obyek pajak (NJOP) merupakan dasar bagi penentuan pengenaan besarnya nilai pajak bumi dan bangunan khususnya dalam perhitungan besarnya nilai harga jual lahan yang umum dan wajar. Jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan atau Nilai Jual Pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya terutama apabila daerah tersebut mengalami kemajuan nilai ekonomis tanah. NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan PBB di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang ditentukan oleh masyarakat.

Penelitian untuk pengenaan PBB hampir keseluruhan dilakukan secara massal (*mass appraisal*), sedangkan penilaian yang dilaksanakan secara individual (*individual appraisal*) masih sedikit. Keadaan ini disebabkan wilayah obyek pajak yang luas, besarnya jumlah obyek pajak dan waktu yang dibutuhkan cukup lama jika penilaian obyek pajak dilakukan langsung ke lapangan satu per satu. Hal tersebut membuat pengelolaan dan pemantauan pajak yang kurang efektif dan efisien. Pengelolaan dan pemantauan pajak yang kurang efektif dan efisien tidak

hanya dirasakan di Kantor Pusat (Direktorat Pajak) tetapi juga hingga ke daerah. Salah satu daerah yang mengalami masalah perpajakan tersebut adalah Kota Sintang. Kota Sintang merupakan kota yang termasuk pengelolaan dan pemantauan pajaknya tidak efektif dan efisien. Akibatnya pembangunan di kota tersebut kurang lancar.

Data penginderaan jauh pun ikut berkembang seperti citra resolusi tinggi untuk menjawab kebutuhan pasar saat ini yaitu Citra Pleiades. Citra Pleiades merupakan salah satu citra penginderaan jauh yang memiliki resolusi spasial tinggi yang mampu digunakan untuk analisis perkotaan. Dengan memanfaatkan citra Pleiades untuk interpretasi secara visual maupun digital, data dengan ketelitian yang cukup tinggi bisa didapatkan. Pemanfaatan Citra Pleiades untuk zonasi harga lahan dirasa mampu dalam menyajikan berbagai parameter secara detail untuk estimasi harga lahan di daerah perkotaan. Parameter penentuan zonasi harga lahan perkotaan antara lain: aksesibilitas lahan, penggunaan lahan, dan aksesibilitas negatif, merupakan faktor utama untuk penentuan harga lahan suatu daerah dan juga tentunya survei lapangan merupakan salah satu metode yang dapat digunakan untuk mendapatkan data harga lahan dari parameter tersebut dapat digunakan untuk mengestimasi harga lahan secara keruangan, sehingga diharapkan penelitian ini mampu untuk menjawab tantangan tersebut.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, penulis menyusun penelitian dengan judul “Analisis Harga Lahan Di Kota Sintang dengan Pemanfaatan Citra Pleiades”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah agihan tingkat harga lahan relatif dengan lahan normatif ?
2. Bagaimana kesesuaian spasial harga lahan relatif dengan harga lahan normatif ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui persebaran harga lahan relatif dengan harga lahan normatif di Kota Sintang ?
2. Menganalisis kesesuaian harga lahan relatif dengan harga lahan normatif secara spasial di Kota Sintang ?

1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah:

1. Dapat dimanfaatkan oleh pihak yang memerlukan Persebaran harga lahan di Kota Sintang.
2. Dapat dijadikan sebagai salah satu referensi penelitian terkait pemanfaatan citra untuk harga lahan

1.5 Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya

1.5.1 Telaah Pustaka

1.5.1.1 Nilai Lahan dan Harga Lahan

Nilai lahan merupakan suatu pengukuran atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Drabkin, 1977 dalam Wahyuningsih, 2008). Pengertian tersebut menunjukkan bahwa adanya keterkaitan antara nilai lahan dan harga lahan, dimana semakin tinggi nilai lahan maka harga lahan juga akan tinggi.

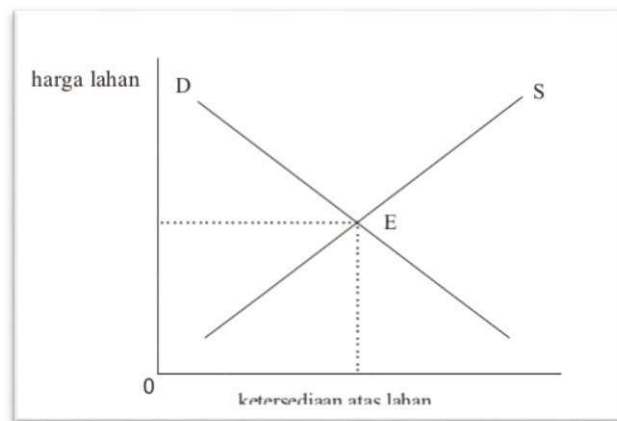
Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan sedangkan nilai lahan adalah ukuran atau tingkat kemampuan suatu lahan dilihat dari aspek ekonomi, strategis (Darin-Drabkin dalam Hadi Sabari, 2000). Tetapi keduanya mempunyai hubungan fungsional yang terkait erat, yaitu nilai lahan dicerminkan oleh tinggi rendahnya harga lahan. Semakin

tinggi nilai dari suatu lahan maka semakin tinggi pula harga lahan tersebut, begitu pula sebaliknya.

Lahan memiliki kegunaan atau manfaat yang beranekaragam. Secara langsung dan tidak langsung kegiatan manusia berhubungan dengan tanah baik dalam pemakaiannya atau pemilihannya. Dalam pemanfaatan lahan, selalu dianut pemikiran bahwa lahan yang ditempati adalah lahan yang baik dengan lingkungan yang baik pula, memiliki aksesibilitas tinggi dan seterusnya. Harga lahan menentukan atas permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan (Reksohadiprojo dan Karseno, 1994 dalam Sugiyanto 1994).

Sesuai dengan teori *Demand Pull Inflation* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang yang sedikit maka akan menaikkan harga dari barang tersebut (Suja'i, 2006). Dalam hal ini permintaan akan lahan senantiasa bertambah karena bertambahnya jumlah penduduk. Secara alamiah harga lahan akan meningkat bila permintaan akan lahan juga meningkat sedangkan lahan yang tersedia semakin sedikit. Lihat Gambar 1.1

Gambar 1. 1 Kurva Permintaan dan Penawaran Atas Lahan



(Sumber: Mangkoesoebroto (1992))

Tidak dapat dipungkiri bahwa pertimbangan utama dalam menilai suatu lahan adalah tingkat aksesibilitasnya, bahkan jika lahan tersebut diperuntukkan untuk pertanian yang notabene tidak begitu memikirkan akses jalan, lahan yang dekat dengan jalan akan lebih bernilai daripada yang

jauh dari jalan. B.J Berry (1963) dalam Hadi Sabari menjelaskan terdapat tiga hal utama terkait dengan nilai lahan, yaitu :

1. Nilai lahan umumnya menurun semakin menjauhi pusat kota.
2. Karena terdapat radial road dan ring road, maka di dalam kota itu sendiri terdapat jalur-jalur dengan nilai lahan tinggi yaitu disepanjang jalan utama.
3. Pada persimpangan/perpotongan radial road dan ring road akan muncul puncak-puncak nilai lahan lokal.

Sesuai dengan teori diatas menunjukkan bahwa nilai lahan sangat ditentukan dimana posisi lahan tersebut berada, apabila lahan berada pada posisi yang mempunyai aspek-aspek yang baik maka lahan tersebut akan bernilai tinggi. Seperti yang terjadi pada daerah kajian yaitu kota sintang, menunjukkan harga lahan yang tinggi berada di daerah pusat kota dan juga lahan yang dilalui jalan kabupaten.

1.5.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan atas Bumi dan bangunan. Subjek Pajak dalam PBB adalah orang atau badan yang mempunyai suatu hal atas bumi dan bangunan atau memperoleh manfaat serta memiliki penguasaan atas bangunan. Wajib pajak PBB belum tentu pemilik bumi dan atau bangunan, tetapi dapat pula orang atau badan yang memanfaatkan Bumi dan atau Bangunan tersebut. Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang - undang No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang - undang No. 12 tahun 1994.

Asas Pajak Bumi dan Bangunan meliputi: Memberikan kemudahan dan kesederhanaan, mudah dimengerti dan adil, adanya kepastian dalam hukum, menghindari pajak berganda, dan ketentuan umum

Ketentuan Umum Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 1 (UU No 12 Tahun 1985) adalah: Bumi adalah meliputi permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, tanah, perairan pedalaman (termasuk rawa - rawa, tambak, dan perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks

bangunan, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olah raga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, fasilitas lain yang memberikan manfaat.

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 ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti, Yang dimaksud dengan.

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

Nilai jual objek pengganti ini merupakan suatu metode dalam melakukan penilaian obyek pajak, metode ini digunakan untuk mempermudah dalam memperoleh nilai pajak baru.

Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi:

1. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan;
2. Objek pajak sektor perkebunan;
3. Objek pajak sektor atas hak pengusaha hutan, hak pengusaha hasil hutan, izin pemanfaatan kayu serta izin sah lainnya selain hak pengusaha hutan tanaman industri.
4. Objek pajak sektor kehutanan atas hak pengusaha hutan tanaman industri;
5. Objek pajak sektor pajak pertambangan minyak dan gas bumi;
6. Objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi;
7. Objek pajak sektor pertambangan non migas selain pertambangan energi panas bumi dan galian C;
8. Objek pajak pertambangan non migas galian C;

9. Objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerjasama;
10. Objek pajak usaha bidang perikanan laut;
11. Objek pajak usaha bidang perikanan darat; dan
12. Objek pajak yang bersifat khusus;

Obyek NJOP memiliki tingkatan yang akan mempengaruhi dalam penentuan NJOP tersebut. Pengaruh tingkatan obyek akan menentukan nilai dari sebuah lahan, sebagaimana tingkatan obyeknya seperti pada klasifikasi diatas.

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data objek menurut ketentuan undang – undang Pajak Bumi dan Bangunan. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang berdasarkan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) kepada Wajib Pajak.

1.5.1.2.1 Objek Pajak

Berdasarkan Pasal 2 (UU No 12 Tahun 1985) Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah :Yang dimaksud objek pajak adalah bumi dan atau bangunan. Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang. Penentuan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan factor - faktor sebagai berikut: Letak, Peruntukkan, Pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain – lain.

Penentuan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor – faktor sebagai berikut: Bahan yang digunakan, Rekayasa, Letak, Kondisi lingkungan dan lain – lain.

A. Pengecualian Objek Pajak

Berdasarkan Pasal 3 (UU No 12 Tahun 1994) objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah : Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

1. Digunakan semata- mata untuk melayani kepentingan umum yang tidak dimaksudkan untuk mencari keuntungan;
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala dan atau yang sejenis dengan itu;

3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan atau
 5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
- B. Objek pajak yang digunakan oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- C. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan untuk masing – masing Kabupaten/Kota dengan besar setinggi- tingginya Rp 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar. Objek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan menetapkan besarnya NJOPTKP dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.

Adapun obyek yang tidak dikenakan pajak yaitu obyek yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum ataupun memiliki fungsi yang diatur oleh negara demi keperluan negara misalnya untuk institusi internasional dan lembaga pemerintah lainnya. Obyek pajak setiap daerah dapat berberbeda penetapan besarnya NJOPTKP mempertimbangkan pendapatan pemerintah daerah masing-masing.

1.5.1.2.2 Subjek Pajak

Berdasarkan Pasal 4 (UU No 12 Tahun 1985) Subjek Pajak adalah:

1. Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.
2. Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor (a) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak.

3. Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor (a) sebagai wajib pajak. Hal ini berarti memberikan kewenangan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukan subjek pajak apabila suatu subjek pajak belum jelas wajib pajaknya.
4. Subjek pajak yang diterapkan sebagaimana dimaksud dalam nomor (c) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap objek pajak dimaksud.
5. Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak dalam nomor (d) disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dalam nomor (c) dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
6. Bila keterangan yang diajukan ini tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
7. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dalam nomor (d) Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui. Apabila Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari Wajib Pajak, maka ketetapan sebagai Wajib Pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan Wajib Pajak.

Subyek pajak yang diatur dalam pasal 4 UU no 12 tahun 1985 memiliki 7 point utama yang tetera cukup jelas yaitu pengenaaan subyek pajak dari dirjen pajak kepada badan atau orang yang mempunyai hak atas bumi serta memperoleh manfaat atasnya maka dapat dikenakan wajib pajak.

1.5.1.2.3 Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak.

Berdasarkan Pasal 5 dan 6 (UU No 12 Tahun 1985) besarnya tarif dan dasar pengenaan pajak PBB adalah. Besarnya tarif Pajak Bumi atau Bangunan adalah 0,5 %. Adapun dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak, yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga bulan oleh Kantor Wilayah

Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.

Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah- rendahnya 20% dan setinggi tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya persentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Untuk perekonomian sekarang ini, terutama untuk tidak terlalu membebani Wajib Pajak di daerah pedesaan, tetapi dengan tetap memperhatikan penerimaan, khususnya bagi Pemerintah Daerah, maka telah ditetapkan besarnya persentase untuk menentukan besarnya Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), yaitu:

A. Sebesar 40% (empat puluh persen) dari NJOP untuk:

1. Objek Pajak Perkebunan;
2. Objek Pajak Kehutanan;
3. Objek Pajak Lainnya, yang Wajib Pajaknya perorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

B. Sebesar 20% (dua puluh persen) dari NJOP untuk:

1. Objek Pajak Pertambahan Nilai;
2. Objek Pajak Lainnya yang NJOP-nya kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengkalikan tarif pajak dengan NJKP

$$\text{PBB} = \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP}$$

$$= 0.5 \% \times \{ \text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOP TPK}) \}$$

Obyek-obyek tertentu yang memiliki presentase Nilai Jual Kena Pajak dengan ketentuan tertentu yang ditetapkan sebesar 40% seperti obyek perkebunan, kehutanan, dan pajak perorangan dengan nilai NJOP yang bernilai diatas satu miliar rupiah. Adapun obyek NJKP dengan presentase 20% seperti ketentuannya yaitu obyek pajak pertambahan nilai, dan obyek dengan NJOP dibawah satu miliar rupiah. Menghitung PBB dilakukan Pertama, kita hitung terlebih dahulu nilai bangunan dan tanahnya, Kedua, kita hitung NJOP nya dengan menjumlahkan nilai bangunan dan tanah, Terakhir, setelah diketahui NJOP nya, kita bisa langsung menghitung PBB nya sesuai rumus diatas.

1.5.1.2.4 Efektivitas

Efektivitas pada dasarnya berhubungan dengan pencapaian tujuan atau target kebijakan hasil guna. Kegiatan operasional dikatakan efektif apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan. Indikator efektivitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (*outcome*) dari keluaran (*output*) program dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi. Menghitung tingkat efektivitas pemungutan pajak (Tim LPEM FEUI, 2000) adalah sebagai berikut :

$$\text{Efektivitas} = (\text{Penerimaan pajak/potensial pajak}) * 100\%$$

Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai.

1.5.1.3 Penginderaan Jauh

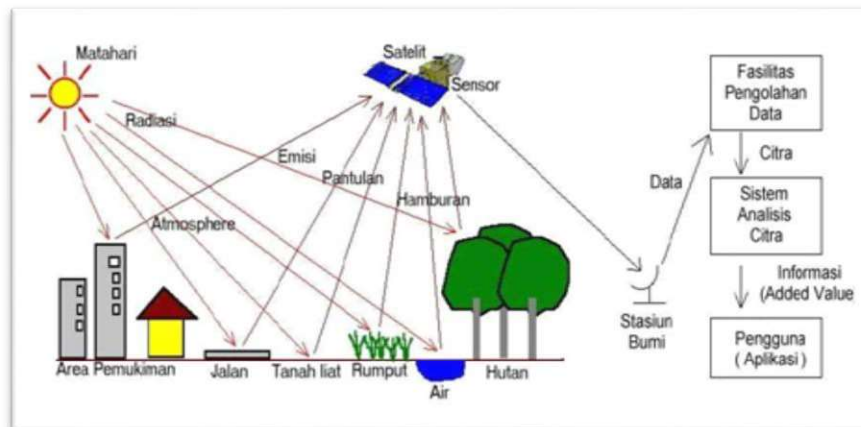
Penginderaan jauh adalah ilmu dan seni untuk memperoleh informasi tentang suatu obyek, daerah atau fenomena melalui analisa data yang diperoleh dengan suatu alat tanpa adanya kontak langsung dengan obyek, daerah atau fenomena yang dikaji. Menurut Sutanto (1995) Sistem penginderaan jauh terdiri dari dua sub sistem yang saling terkait. Sub sistem pertama adalah sub sistem perolehan. Sistem ini berkaitan dengan metode untuk memperoleh data penginderaan jauh yang valid yang mencakup antara lain :

1. Tenaga untuk sensor penginderaan jauh, tenaga ini adalah gelombang elektro magnetik, baik yang alamiah, yaitu pantulan dari sinar matahari dan pancaran dari obyek itu sendiri (penginderaan jauh pasif) maupun buatan misalnya radar dan gelombang mikro (penginderaan jauh aktif).
2. Obyek penginderaan jauh, yaitu segala obyek benda maupun fenomena yang direkam dan dikenali oleh sensor serta dapat diidentifikasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
3. Proses penginderaan jauh, meliputi berbagai interaksi antar tenaga obyek, serta atmosfer dan proses perekaman itu sendiri.

Subsistem yang kedua adalah analisis dan sintesis. Analisa yaitu proses mengenali apa yang terekam dalam data digital maupun data analog serta menilai arti pentingnya masing-masing sesuai dengan tujuan yang terkait. Sintesis adalah penggabungan atau pemaduan unsure-unsur hasil analisis sebagai langkah lanjut

untuk mencapai tujuan tertentu. Komponen dalam sistem penginderaan jauh dapat dijabarkan dalam gambar 1.2 berikut :

Gambar 1. 2 Sistem dan komponen Penginderaan jauh



(Sumber : Sutanto ,1995)

Data yang dihasilkan oleh sistem penginderaan jauh mempunyai kerincian yang berbeda-beda. Kerincian data tergantung pada resolusi dari data tersebut. Ada empat jenis resolusi data penginderaan jauh, yaitu :

1. Resolusi spasial, yaitu ukuran obyek terkecil yang dapat disajikan, dibedakan, dan dikenali pada data
2. Resolusi spektral, yaitu kerincian spektrum elektromagnetik yang digunakan dalam perekaman
3. Resolusi radiometrik, yaitu menunjukkan kepekaan sistem sensor terhadap perbedaan terkecil dari kekuatan sinyal
4. Resolusi temporal merupakan frekuensi perekaman ulang pada daerah yang sama. (Sutanto,1995)

Berbagai jenis analisis dengan tujuan akhir yang khusus memerlukan jenis data penginderaan jauh yang berbeda satu sama lain. Untuk itu dirasa sangat perlu untuk mengetahui spesifikasi data apa saja yang kita perlukan untuk jenis analisa yang sedang kita lakukan.

Setelah pemilihan data yang sesuai telah dilaksanakan maka proses yang tak kalah pentingnya adalah mengenai analisis data. Lillesand dan Kiefer (1979) mengemukakan bahwa interpretasi citra adalah identifikasi apa yang dapat dilihat pada citra dan mengkomunikasikan informasi ini dengan yang lain sehingga membentuk informasi yang berguna. Lebih lanjut Sutanto (1986) mengemukakan

bahwa prinsip identifikasi dan pengenalan obyek pada citra didasarkan pada penyidikan karakteristik atau atributnya pada citra. Pekerjaan lapangan (*field checking*) merupakan satu kesatuan dengan pekerjaan interpretasi. Interpretasi ulang merupakan usaha penyempurnaan hasil interpretasi yang dipadukan dengan hasil uji dan pekerjaan lapangan.

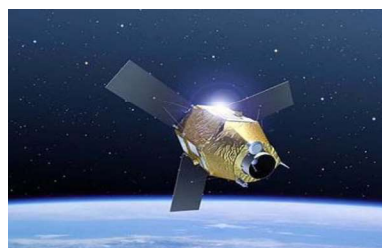
Penginderaan jauh berperan untuk menyadap langsung kondisi suatu wilayah tanpa harus datang secara langsung ke daerah penelitian. Ilmu Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografi dalam estimasi harga lahan mampu memberikan informasi tentang berbagai data analisis sesuai kebutuhan dalam estimasi harga lahan. Penyadapan data penginderaan jauh seperti citra satelit ataupun foto udara baik format standar maupun format kecil difungsikan untuk perolehan informasi dari kenampakan yang ada. Analisis Sistem Informasi Geografi berperan penting dalam pengolahan data hasil ekstraksi informasi tentang lahan dari data penginderaan jauh.

Penggunaan teknologi penginderaan jauh sangat berkaitan untuk mengkaji informasi zonasi harga lahan terutama untuk mendapatkan informasi lahan yang sifatnya lebih rinci sehingga data penginderaan jauh yang dapat dimanfaatkan perlu memiliki resolusi spasial tinggi. Resolusi spasial adalah kemampuan sensor untuk mendapatkan informasi atau obyek terkecil pada citra, semakin tinggi resolusi citra semakin baik untuk pemanfaatan estimasi informasi harga lahan.

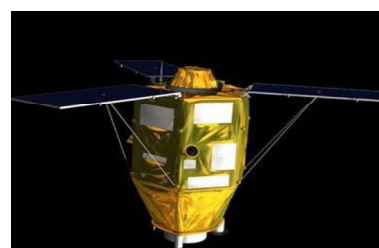
1.5.1.3.1 Citra Pleiades

Satelit optis Pleiades dikembangkan dan diluncurkan oleh AIRBUS *Defense and Space*, Prancis. Diluncurkan melalui roket Russia Soyuz STA di Pusat Peluncuran Guiana, Kourou. Satelit ini dibedakan berdasarkan 2 tipe sensor yaitu Pleiades-1A dan Pleiades 1B.

Gambar 1. 3 *Satelite Pleiades*



Satelite Pleiades-1A



Pleiades-1B

(sumber : pusfatekgan.lapan.go.id)

1. Pleiades-1A Satellite Sensor

Diluncurkan pada 16 Desember 2011. Sensor satelit ini mampu mengambil gambar stereo dalam sekali pemotretan dan dapat mencakup wilayah yang luas (hingga 1000km x 1000km). Spesifikasi seperti tercantum pada Tabel 1.1 berikut:

Tabel 1. 1 Spesifikasi citra Pleiades-1A Satellite Sensor

Mode Pencitraan	Pankromatik	Multispektral
Resolusi Spasial Pada Nadir	0.5m GSD pada nadir	2m GSD pada nadir
Jangkauan Spektral	480 – 830 nm	Biru (430 – 550nm) Hijau (490 – 610nm) Merah (600 – 720nm) IR dekat (750 – 950nm)
Lebar Sapuan	20 km pada nadir	
Pencitraan Off-Nadir	Hingga 47 derajat Tersedia opsi pemilihan sudut ketinggian	
Jangkauan Dinamik	12 bit per piksel	
Masa Aktif Satelit	Perkiraan hingga lebih dari 5 tahun	
Waktu Pengulangan	Setiap 1 hari	
Ketinggian Orbit	694 km	
Waktu Lintasan Equatorial	10:15 A.M	
Orbit	sinkron matahari	
Harga	€. 10 per km ² untuk data arsip €. 17 per km ² untuk perekaman baru	
Luas Pemesanan	Minimum 25 km ² untuk data arsip (jarak lebar min.500m) Minimum 100 km ² untuk perekaman baru (jarak lebar min.5km)	
Level Proses	Primer dan Ortho	
Tingkat Akurasi	3m tanpa GCP (CE90) Hingga kurang dari 1m dengan GCP	

(sumber : pusfatekgan.lapan.go.id)

Gambar 1. 4 Hasil perekaman citra Pleiades-1A Satellite Sensor



(sumber : pusfatekgan.lapan.go.id)

2. Pleiades-1B Satellite Sensor

Diluncurkan pada 2 Desember 2012. Memiliki kemampuan untuk melakukan pemetaan skala besar termasuk rekayasa dan proyek konstruksi, monitoring (kompleks pertambangan, industri dan militer, daerah konflik dan krisis, bencana alam serta evakuasi dan operasi penyelamatan). Spesifikasi tercantum pada Tabel 1.2 berikut:

Tabel 1. 2 Spesifikasi citra Pleiades-1B Satellite Sensor

Mode Pencitraan	Pankromatik	Multispektral
Resolusi Spasial Pada Nadir	0.5m GSD pada nadir	2m GSD pada nadir
Jangkauan Spektral	480 – 830 nm	Biru (430 – 550nm) Hijau (490 – 610nm) Merah (600 – 720nm) IR dekat (750 – 950nm)
Lebar Sapuan	20 km pada nadir	
Pencitraan Off-Nadir	Hingga 47 derajat Tersedia opsi pemilihan sudut ketinggian	
Jangkauan Dinamik	12 bit per piksel	
Masa Aktif Satelit	Perkiraan hingga lebih dari 5 tahun	
Waktu Pengulangan	Setiap 1 hari	
Ketinggian Orbit	694 km	
Waktu Lintasan Equatorial	10:15 A.M	
Orbit	sinkron matahari	
Harga	€. 10 per km ² untuk data arsip €. 17 per km ² untuk perekaman baru	
Luas Pemesanan	Minimum 25 km ² untuk data arsip (jarak lebar min.500m) Minimum 100 km ² untuk perekaman baru (jarak lebar min.5km)	
Level Proses	Primer dan Ortho	
Tingkat Akurasi	3m tanpa GCP (CE90) Hingga kurang dari 1m dengan GCP	

(sumber : pusfatekgan.lapan.go.id)

Gambar 1. 5 Hasil perekaman citra Pleiades-1B Satellite Sensor



(sumber : pusfatekgan.lapan.go.id)

1.5.1.4 Sistem Informasi Geografis

SIG adalah sistem informasi yang mendasarkan pada kerja dasar komputer yang mampu memasukkan, mengelola (memberi dan mengambil kembali), manipulasi, analisis data dan memberikan uraian.

Penanganan data geografis akan menjadi lebih mudah dan efisien dengan menggunakan SIG, hal ini disebabkan kemampuan sistem untuk kompilasi, penyimpanan, pembaruan dan perubahan, manipulasi, analisis dan kombinasi, penyajian. Hasil pengolahan data melalui analisis dan manipulasi akan dihasilkan suatu informasi baru sesuai tujuan analisis dan manipulasi yang dilakukan.

- Fungsi Sistem Informasi Geografis (SIG)

Secara umum terdapat dua jenis data yang digunakan untuk memodelkan suatu objek, yaitu:

1. Jenis data yang merepresentasikan aspek-aspek keruangan dari objek yang bersangkutan. Jenis data ini sering disebut dengan data posisi, koordinat, ruang atau spasial.
2. Jenis data yang merepresentasikan aspek-aspek deskriptif dari objek yang dimodelkan. Aspek deskriptif mencakup items atau properties dari objek yang bersangkutan hingga dimensi waktunya. Jenis data ini sering disebut dengan data atribut atau non spasial.

Sub sistem yang ada dalam SIG meliputi: (Prahasta, 2001)

1. Data Input: bertugas untuk mengumpulkan dan mempersiapkan data spasial serta data atribut dari berbagai sumber serta mengonversi format-format data asli ke dalam format yang digunakan oleh SIG.
2. Data Output: menampilkan atau menghasilkan keluaran basis data, baik dalam bentuk *softcopy* maupun *hardcopy* seperti tabel, grafik dan peta.
3. Penyimpanan Data (Manajemen Data): bertugas mengorganisasikan data spasial dan data atribut ke dalam sebuah basis data sedemikian rupa sehingga mudah dipanggil, diperbaharui (update) maupun diedit.

4. Manipulasi dan Analisis Data: bertugas menentukan informasi yang dapat dihasilkan oleh SIG dan melakukan manipulasi serta pemodelan data untuk menghasilkan informasi yang diharapkan.

Data yang diolah pada SIG adalah data spasial yaitu sebuah data yang berorientasi geografis dan merupakan lokasi yang memiliki sistem koordinat tertentu, sebagai dasar referensinya. Sehingga aplikasi SIG dapat menjawab beberapa pertanyaan seperti lokasi, kondisi, tren, pola dan pemodelan. Kemampuan inilah yang membedakan SIG dengan sistem informasi lainnya. Maka dari itu SIG dapat dimanfaatkan untuk penelitian ini yaitu pemetaan kesesuaian habitat macan tutul dengan menggunakan pemodelan spasial dan juga *me-layout* peta hasil.

Aplikasi SIG dimanfaatkan untuk Pemetaan zonasi harga lahan dengan Metode *overlay* yaitu dilakukan dengan data parameter hasil olahan dari data primer maka akan menghasilkan data atau peta dengan informasi baru.

Bentuk persebaran tingkat harga lahan pada setiap wilayah berbeda-beda. Terdapat berbagai faktor yang mengkondisikan harga lahan sedemikian rupa dengan pemikiran bahwa manusia dalam penentuan lokasi sebagai tempat untuk beraktivitas erat kaitannya dengan kesesuaian dalam aktivitasnya. Penentuan letak tersebut pada umumnya diasosiasikan pada sarana dan prasarana yang tersedia. Meyliana (1996) menentukan tingkat harga lahan berdasarkan beberapa pendekatan diantaranya (1) Penggunaan lahan, (2) Aksesibilitas lahan, dan (3) Fasilitas Umum, dan kelengkapan utilitas.

1.5.1.4.1 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan sebagai campur tangan manusia baik permanen atau periodik terhadap lahan guna memenuhi kebutuhan, baik kebutuhan materi, spiritual maupun gabungan keduanya. Istilah penggunaan lahan didasari pada fungsi kenampakan alami atau buatan manusia. Suatu kenampakan vegetasi rapat, dalam istilah penggunaan lahan dapat dibedakan menjadi hutan maupun perkebunan. Penyebutan tersebut tergantung pada perlakuan manusia terhadap penutup lahan (Malingreau, 1979)

Pendekatan dalam pengkelasan penggunaan lahan untuk kajian harga lahan menurut Meyliana (1996) terbagi atas empat kelas diantaranya:

1. Perdagangan dan jasa

Perdagangan adalah kegiatan ekonomi yang mengaitkan antara para produsen dan konsumen. Sebagai kegiatan distribusi, perdagangan menjamin peredaran, penyebaran, dan pemyediaan barang melalui mekanisme pasar

Jasa atau layanan adalah aktivitas ekonomi yang melibatkan sejumlah interaksi dengan konsumen atau dengan barang-barang milik, tetapi tidak menghasilkan transfer kepemilikan.

2. Permukiman dan industri

Permukiman adalah kawasan terbangun yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas infrastruktur untuk memenuhi kebutuhan penduduknya baik secara fisik maupun non fisik.

Industri adalah bidang yang menggunakan ketrampilan, dan ketekunan kerja dan penggunaan alat-alat di bidang pengolahan hasil-hasil bumi, dan distribusinya sebagai dasarnya. Maka industri umumnya dikenal sebagai mata rantai selanjutnya dari usaha-usaha mencukupi kebutuhan (ekonomi) yang berhubungan dengan bumi, yaitu sesudah pertanian, perkebunan, dan pertambangan yang berhubungan erat dengan tanah.

Bidang industri dibedakan menjadi dua, yaitu industri barang dan industri jasa.

Industri barang merupakan usaha mengolah bahan mentah menjadi barang setengah jadi atau barang jadi. Kegiatan industri ini menghasilkan berbagai jenis barang, seperti pakaian, sepatu, mobil, sepeda motor, pupuk, dan obatobatan.

Industri jasa merupakan kegiatan ekonomi yang dengan cara memberikan pelayanan jasa. Contohnya, jasa transportasi seperti angkutan bus, kereta api, penerbangan, dan pelayaran. Perusahaan jasa ada juga yang membantu proses produksi. Contohnya, jasa bank dan pergudangan. Pelayanan jasa ada yang langsung ditujukan kepada para konsumen. Contohnya asuransi, kesehatan, penjahit, pengacara, salon kecantikan, dan tukang cukur.

3. Lahan kosong

Lahan kosong adalah lahan yang sudah tidak digunakan selama lebih dari dua tahun. Lahan kosong umumnya merupakan sebuah bagian dari sistem peladangan berpindah di mana petani membuka hutan, menanamnya selama beberapa musim tanam, dan meninggalkannya untuk membuka lahan baru. Lahan kosong seringkali berupa lahan yang kritis dan miskin nutrisi sehingga sulit untuk ditanami tanaman penghasil pangan maupun tanaman pertanian lain yang cepat menghasilkan.

4. Sawah dan tegalan

Tegalan adalah tanah yang luas dan rata yang ditanami palawija dsb dengan tidak menggunakan sistem irigrasi, tetapi bergantung pada hujan, huma.

Sawah merupakan lahan pertanian yang berpetak-petak dan dibatasi oleh pematang, saluran untuk menahan/menyalurkan air, yang biasanya ditanami padi sawah tanpa memandang dari mana diperoleh status lahan tersebut.

Klasifikasi penggunaan lahan dalam penentuan harga lahan ini menggunakan klasifikasi penggunaan lahan menurut sutanto seperti yang terdapat pada Tabel 5 klasifikasi penggunaan lahan.

1.5.1.4.2 Aksesibilitas Lahan

Aksesibilitas lahan merupakan tingkat kemudahan lahan untuk dapat dicapai dari tempat lain, yang diukur dari jarak lahan ke tempat yang dimaksud (Bintarto dan Surastopo, 1982). Kemampuan aksesibilitas wilayah dapat diukur berdasarkan pada beberapa variabel yaitu ketersediaan jaringan jalan, jumlah alat transportasi, panjang, lebar jalan, dan kualitas jalan. Selain itu yang menentukan tinggi rendahnya tingkat akses adalah pola pengaturan tata guna lahan. Keberagaman pola pengaturan fasilitas umum antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Seperti keberagaman pola pengaturan fasilitas umum terjadi akibat berpencarnya lokasi fasilitas umum secara geografis dan berbeda jenis dan intensitas kegiatannya. Bintarto dan

Surastopo (1982) mengemukakan bahwa terdapat dua macam aksesibilitas yang mempengaruhi harga lahan, yaitu:

1. Aksesibilitas lahan positif

Aksesibilitas lahan yang menyebabkan harga suatu lahan menjadi meningkat. Parameter aksesibilitas lahan diantaranya jenis penggunaan lahan, aksesibilitas terhadap kelas jalan.

2. Aksesibilitas lahan negatif

Aksesibilitas lahan yang menyebabkan suatu harga lahan menjadi turun. Parameter yang mempengaruhi antara lain jarak terhadap sungai, makam, serta jalan Kereta Api

1.5.1.4.3 Kelengkapan Fasilitas Umum

Fasilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan permukiman yang terdiri dari beberapa fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat yang akan mempengaruhi perkembangan wilayah di sekitarnya (Departemen PU dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 1997). Fasilitas umum yang dibutuhkan oleh masyarakat meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, perdagangan dan niaga, peribadatan, rekreasi, olahraga, ruang terbuka hijau, pemerintah, dan pelayanan umum, serta pemakaman umum. Kebutuhan akan fasilitas umum ini satu sama lainnya akan berbeda dan sangat tergantung pada jumlah penduduk di suatu wilayah. Semakin lengkap dan baik fasilitas yang mendukung berbagai kegiatan dan kebutuhan masyarakat akan menjadikan harga lahan di wilayah tersebut makin tinggi pula dan mempengaruhi penduduk untuk memilih lahan tersebut sebagai sarana tempat tinggal atau tempat usaha lainnya, sehingga setiap sarana atau fasilitas akan mendorong wilayah tersebut untuk semakin cepat berkembang.

1.5.2 Penelitian Sebelumnya

Penelitian mengenai analisis harga lahan telah banyak dilakukan baik oleh instansi pemerintahan maupun swasta bahkan kalangan akademis. Penelitian yang dilakukan masing-masing memiliki persamaan dan perbedaan baik dari segi tujuan analisis, maupun metode serta pendekatan yang digunakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Iswari Nur Hidayati, Jurnal Pendidikan Geografi, Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada, Tahun 2011 yang

berjudul Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi. Penelitian ini memanfaatkan citra penginderaan jauh quickbird tahun 2006 untuk menginterpretasi visual parameter yang digunakan untuk penentuan harga lahan dan didukung dengan data dari BPS yogyakarta tahun 2010 serta survei lapangan. Tujuan penelitian ini yaitu 1) Untuk Mengkaji Kemampuan Citra Quickbird Dalam Pemetaan Harga Lahan 2) Mengetahui Distribusi Spasial Harga Lahan Di Kecamatan Jetis. Metode yang digunakan yaitu interpretasi visual dan pembobotan berdasarkan peran masing-masing parameter. Hasil yang didapat yaitu berupa peta kelas harga lahan kecamatan jetis tahun 2011.

Penelitian yang dilakukan oleh Nuas Yuniarto, Skripsi, Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negri Semarang Tahun 2013 yang berjudul Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan Di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang dengan pemanfaatan citra penginderaan jauh serta observasi lapangan. Tujuan penelitiannya yaitu 1) Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES, 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES. Metode yang digunakan yaitu pemetaan (analisis SIG), dokumentasi, observasi, dan wawancara. Hasilnya berupa peta klsifikasi hargalahan kelurahan sekaran kecamatan gunung pati kota semarang tahun 2012. Penelitian ini tercantum dalam Tabel 1.3 Berikut:

Tabel 1. 3 Ringkasan Penelitian Sebelumnya

Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
Iswari Nur Hidayati	Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi(jurnal)	1. Untuk Mengkaji Kemampuan Citra Quickbird Dalam Pemetaan Harga Lahan 2. Mengetahui Distribusi Spasial Harga Lahan Di Kecamatan Jetis.	Interpretasi secara visual berdasarkan citra Quickbird Hasil tersebut kemudian dilakukan analisis berdasarkan parameter-parameter penentuan harga lahan yaitu penggunaan lahan itu sendiri, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, dan kelengkapan fasilitas umum. Dan menggunakan skoring (pengharkatan). Pembobotan dilakukan berdasarkan peran masing-masing parameter yang ada.	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Jetis Tahun 2011 Peta Aksesibilitas Lahan Positif Kecamatan Jetis Tahun 2011 Peta Aksesibilitas Lahan Negatif Kecamatan Jetis Tahun 2011 Peta Kelas Harga Lahan Kecamatan Jetis Tahun 2011
Nuas Yuniarto	Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan Di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang	1. Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES, 2. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES.	Pengumpulan data : Data yang diambil dalam penelitian ini adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, kemiringan lereng, dan utilitas umum pada tahun 1989, 1994, 2003, 2006, 2009, 2010, 2011, dan 2012 kemudian teknik pemetaan, dokumentasi, observasi, wawancara Teknik Analisis SIG (Sistem Informasi Geografis) : Fungsi buffering, Fungsi Interpolasi, Fungsi Overlay. Teknik Analisis Keruangan (Spatial Approach) Teknik Pengharkatan (Scoring)	Hasil Penelitian: Gambaran Umum Daerah, Kondisi Fisik Daerah Penelitian, Kondisi Penduduk Secara Umum, Kondisi Sarana dan Prasarana, Tata Guna Lahan Daerah Penelitian Dampak Keberadaan UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran : Deskripsi Responden Penelitian, Pola harga Lahan di Kelurahan Sekaran Terkait Keberadaan UNNES, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kelurahan Sekaran. Gambaran Umum Harga Lahan di Kelurahan Sekaran

1.6 Kerangka Penelitian

Zonasi harga lahan dipengaruhi oleh banyak faktor lahan baik penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif maupun negatif, dan kelengkapan utilitas. Keseluruhan tersebut merupakan faktor penentu harga lahan, faktor yang berpengaruh baik akan meningkatkan harga lahan dan juga faktor yang berpengaruh buruk akan menurunkan harga lahan, maka dari itu pentingnya untuk memperhatikan secara keseluruhan atau detail kondisi wilayah kajian.

Faktor penggunaan lahan merupakan salah satu penentu harga lahan semakin baiknya penggunaan lahan maka harga lahannya pun akan semakin tinggi, dari penggunaan ini dapat diketahui daerah mana saja yang memiliki harga tinggi maupun harga rendah. Penggunaan lahan yang nilainya baik hingga buruk yaitu perdagangan dan jasa, permukiman dan industri, lahan kosong, dan sawah tegalan.

Aksesibilitas lahan positif yaitu yang menyebabkan harga suatu lahan menjadi meningkat baik sebagai kemudahan ke tujuan yang dicapai, aksesibilitas yang memberikan dampak yang baik terhadap harga lahan yaitu jarak terhadap jalan, jarak terhadap lembaga pendidikan, dan jarak terhadap kantor pemerintahan. Sedangkan aksesibilitas negatif berlaku sebaliknya seperti jarak terhadap sungai, sumber polusi, dan kuburan.

Kelengkapan fasilitas umum akan sangat menentukan harga lahan karena fasilitas umum sangat mendukung segala macam kegiatan, sehingga akan berdampak baik terhadap harga lahan, semakin lengkap fasilitasnya maka harga lahan pun semakin baik. Fasilitas umum sebagai penunjang yang baik seperti fasilitas pendidikan, dan kesehatan.

1.7 Batasan Operasional

Aksesibilitas lahan merupakan tingkat kemudahan lahan untuk dapat dicapai dari tempat lain, yang diukur dari jarak lahan ke tempat yang dimaksud. Fasilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan permukiman yang terdiri dari beberapa fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat yang akan mempengaruhi perkembangan wilayah di sekitarnya. Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan.

Harga lahan relatif adalah penilaian atas lahan yang berdasarkan pada faktor faktor tertentu yang berhubungan dan sangat berpengaruh terhadap harga lahan tersebut.

Harga lahan normatif merupakan nilai suatu lahan yang telah didasarkan pada aturan - aturan yang telah ada.

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 lahan merupakan suatu pengukuran atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya.

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan atas Bumi dan bangunan.

Penginderaan jauh adalah ilmu dan seni untuk memperoleh informasi tentang suatu obyek, daerah atau fenomena melalui analisa data yang diperoleh dengan suatu alat tanpa adanya kontak langsung dengan obyek, daerah atau fenomena yang dikaji.

Penggunaan lahan sebagai campur tangan manusia baik permanen atau periodik terhadap lahan guna memenuhi kebutuhan, baik kebutuhan materi, spiritual maupun gabungan keduanya.

Satelit optis Pleiades dikembangkan dan diluncurkan oleh AIRBUS Defense and Space, Prancis.

SIG adalah sistem informasi yang mendasarkan pada kerja dasar komputer yang mampu memasukkan, mengelola (memberi dan mengambil kembali), manipulasi, analisis data dan memberikan uraian.