



INSTITUT TEKNOLOGI INDONESIA

**PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN HARGA PASAR TERHADAP
PENGARUH AKSESIBILITAS DAN KETERSEDIAAN FASILITAS PADA
PERUMAHAN FORMAL
(LOKASI STUDI: KELURAHAN PAKULONAN, KOTA TANGERANG
SELATAN)**

TUGAS AKHIR

**Disusun Oleh:
ALBHIRAWA ANDRAGA AMANAH R.S.
1231700011**

**PROGRAM STUDI TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
TANGERANG SELATAN
2023**



INSTITUT TEKNOLOGI INDONESIA

**PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN HARGA PASAR TERHADAP
PENGARUH AKSESIBILITAS DAN KETERSEDIAAN FASILITAS PADA
PERUMAHAN FORMAL
(LOKASI STUDI: KELURAHAN PAKULONAN, KOTA TANGERANG
SELATAN)**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

Disusun Oleh:

ALBHIRAWA ANDRAGA AMANAH R.S.

1231700011

**PROGRAM STUDI TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
TANGERANG SELATAN**

2023

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Albirawa Andraga A.R.S.

NPM : 1231700011

Tanda Tangan :

Tanggal :

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Albhirawa Andraga A.R.S.
NPM : 1231700011
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Dan Harga Pasar
Pada Perumahan Formal Terhadap Pengaruh
Aksesibilitas Dan Ketersediaan Fasilitas

Telah berhasil mempertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ir. Dedi Nugraha S, MURP

Co-Pembimbing : Ir. Medtry, ST., MT., IPM

Penguji 1 : Ir. Budi Haryo Nugroho, ST, MS,,c

Penguji 2 : Ir. Elvira Naim, MPP

Ditetapkan di : Kampus Institut Teknologi Indonesia
Tanggal :

KETUA PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

(Ir. Medtry, ST., MT., IPM)

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR/SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Institut Teknologi Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Albhirawa Andraga A.
NPM : 1231700011
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Jenis karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Teknologi Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul

Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Dan Harga Pasar Terhadap Pengaruh Aksesibilitas Dan Ketersediaan Fasilitas Pada Perumahan Formal

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Teknologi Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Tangerang Selatan
Pada Tanggal,
Yang Menyatakan,

Albhirawa Andraga A.R.S.

ABSTRAK

Nama : **Albhirawa Andraga Amanah R.S.**
Program Studi : **Perencanaan Wilayah dan Kota**
Judul : **Penentuan Nilai Objek Pajak Dan Harga Pasar Terhadap Pengaruh Aksesibilitas Dan Ketersediaan Fasilitas Pada Perumahan Formal**
Dosen Pembimbing : **Ir. Dedi Nugraha S, MURP**
Ir. Medtry, ST., MT., IPM

Semakin meningkatnya penduduk pada suatu wilayah maka semakin tinggi pula kebutuhan perumahan di suatu wilayah atau perkotaan. Penelitian ini bertujuan untuk Mengetahui Selisih antara harga yang ditetapkan pemerintah dengan harga yang di tetapkan pengembang/developer pada perumahan formal di Kelurahan Pakulonan dan Mengetahui pengaruh aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas dalam penentuan harga perumahan formal di Kelurahan Pakulonan. Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif, karena menekankan analisisnya untuk menguji hubungan antar variabel serta menguji teori serta menggunakan metode deskriptif. Kesimpulan pada penelitian ini yaitu Selisih antara Nilai Indikasi Rata-rata pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang di tetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang di tetapkan pengembang/developer yaitu Rp 5,870,556 /m² dalam persen yaitu 96.12%. Pada pengaruh aksesibilitas dalam penentuan harga pasar yang terdapat di perumahan formal Kelurahan Pakulonan pada Tingkat Pengaruh Aksesibilitas Sangat Tinggi yaitu Jalan Kolektor Primer. Perumahan Bukit Serpong Mas memiliki total skor aksesibilitas tertinggi tetapi Perumahan Bukit Serpong Mas memiliki harga pasar paling rendah dibandingkan perumahan formal yang lain di Kelurahan Pakulonan, kemudian pada ketersediaan fasilitas Perumahan formal Alam Sutera memiliki total skor ketersediaan fasilitas yang tinggi hal inipun di dukung dengan harga perumahan formal Alam Sutera yang tinggi di Kelurahan Pakulonan.

Kata kunci: Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Aksesibilitas, Ketersediaan fasilitas

Kota Tangerang Selatan, 26 Agustus 2023
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Indonesia

Ir. Medtry, ST., MT., IPM

ABSTRACT

The increasing population in an area, the higher the need for housing in an area or urban area. This study aims to determine the difference between the price set by the government and the price set by the developer/developer in formal housing in the Pakulonon sub-district and to determine the effect of accessibility and availability of facilities in determining the price of formal housing in the Pakulonon sub-district. This research approach is a quantitative approach, because it emphasizes the analysis to test the relationship between variables and test the theory and use descriptive methods. The conclusion in this study is the difference between the Average Indicated Value of the Selling Value of Taxable Objects (NJOP) set by the Regional Revenue Agency for the City of South Tangerang and the Selling Value of Taxable Objects (NJOP) which is determined by the developer/developers, namely IDR 5,870,556 /m² in percent is 96.12%. On the influence of accessibility in determining market prices found in the formal housing of the Pakulonon Village at a Very High Level of Influence of Accessibility, namely Primary Collector Street. Bukit Serpong Mas housing has the highest total accessibility score but Bukit Serpong Mas housing has the lowest market price compared to other formal housing in Pakulonon Village, then on the availability of facilities Alam Sutera formal housing has a high total facility availability score even this is supported by housing prices Alam Sutera high formal in the Pakulonon Village.

Keywords: *Selling Value of Taxable Objects (NJOP), Accessibility, Availability of facilities*

*South Tangerang City, August 26, 2023
Head of Regional and Urban Planning Study Program
Indonesian Institut of Technology*

Ir. Medtry, ST., MT., IPM

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, sang pengatur alam semesta yang telah melimpahkan berkah-Nya sehingga penulis berhasil menyusun penelitian Tugas Akhir yang berjudul **“Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Dan Harga Pasar Terhadap Pengaruh Aksesibilitas Dan Ketersediaan Fasilitas Pada Perumahan Formal”**.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Indonesia.

Peneliti menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini peneliti banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan sehingga pada kesempatan ini, peneliti akan menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu, memotivasi, dan memberikan semangat sehingga peneliti dapat mengerjakan Laporan Tugas Akhir ini. Peneliti mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ir. Dedi Nugraha, MURP selaku dosen pembimbing yang dengan rutin memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
2. Ir. Medtry, ST., MT., IPM selaku dosen co-pembimbing yang telah mengajarkan dan membantu memahi substansi dari penelitian yang diteliti.
3. Ir. Budi Haryo Nugroho, ST, MS.,c selaku penguji serta memberi arahan dan mengajarkan memahami substansi dari penelitian yang di teliti.
4. Ir. Elvira Naim, MPP selaku penguji serta memberi arahan dan mengajarkan memahami substansi dari penelitian yang di teliti.
5. Ir. Anthony P. Nasution, MURP Penasihat Akademik yang selalu mengingatkan serta memberi arahan dan motivasi selama masa perkuliahan di Kampus ITI dan Tugas Akhir ini.
6. Segenap dosen-dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Indonesia yang sudah memberikan ilmu dan pengalaman kepada penulis selama masa perkuliahan.
7. Ibu Marta Friska dan Bapak Samsul selaku staff tata usaha yang telah membantu dalam pembuatan surat perizinan penelitian dan aministrasi lainnnya.

8. Pak Alfian dan Pak Ici selaku staff Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan yang membantu melancarkan pengerjaan Tugas Akhir dengan memberikan kelancaran data dan masukan pada pengerjaan Tugas Akhir ini.
9. Kepada Ayah, Ibu, dan keluarga tercinta yang selalu memberikan motivasi dan perhatiannya selama penulis berkuliah terutama pada saat penulis mengerjakan Tugas Akhir hingga dapat tertuntaskan.
10. Kepada teman-teman PWK 2017, PWK 2018, PWK 2019 yang telah banyak membantu serta mendukung dengan memberikan motivasi dan kegembiraan bersama saat suntuk.
11. Kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Dalam hal ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan yang disengaja maupun tidak sengaja dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik beserta sarannya yang dapat membuat penulisan Tugas Akhir ini menjadi lebih baik dan semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi yang membacanya.

Tangerang Selatan, 26 Agustus 2023

Albhirawa Andraga A.R.S.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPEL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	2
1.3. Tujuan & Sasaran Penelitian.....	2
1.3.1 Tujuan.....	2
1.3.2 Sasaran.....	2
1.4. Ruang Lingkup.....	3
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	3
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi.....	5
1.5. Sistematika Penulisan	5
1.6. Manfaat Penelitian	6
1.6.1 Manfaat Teoritis	6
1.6.2 Manfaat Praktisi.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Literatur	7
2.1.1 Penilaian Tanah	7
2.1.2 Metode Penilaian Tanah	7
2.1.3 Faktor Penilaian Tanah.....	8
2.1.4 Analisis Harga Pasar.....	8
2.1.5 Pajak Atas Tanah	8
2.1.6 Objek Pajak.....	8
2.1.7 Metode Penilaian Properti Pajak	9
2.1.8 Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah	10

2.1.9	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	10
2.1.10	Klasifikasi Jalan berdasarkan Fungsi Jalan	10
2.1.11	Pengertian Aksesibilitas	15
2.1.12	Definisi Perumahan	15
2.1.13	Sistem Informasi Geografi.....	16
2.1.14	<i>Assessment Sales Ratio</i>	16
2.1.15	Analisis Spasial ArcGIS	16
2.2	Kajian Penelitian Terdahulu	18
2.3	Kerangka Berpikir.....	21
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		22
3.1	Metode Penelitian	22
3.2	Tempat/Lokasi Penelitian	22
3.3	Alat dan Bahan.....	22
3.4	Variabel Penelitian.....	23
3.5	Pengumpulan Data.....	23
3.5.1	Metode Pengumpulan Data	24
3.5.2	Identifikasi Kebutuhan Data.....	24
3.6	Metode Analisis	25
3.6.1	Analisis <i>Overlay</i>	25
3.6.2	Perhitungan Nilai Tanah Permeter Persegi.....	26
3.6.3	<i>Assasement Sales Ratio</i>	26
3.6.4	Analisis Berdasarkan NIR	26
3.6.5	Selisih NIR Harga Perumahan Formal Dengan Harga NJOP	27
3.6.6	Pengharkatan/Skoring.....	27
BAB IV PEMBAHASAN.....		30
4.1	Gambaran Umum.....	30
4.1.1	Tinjauan Kebijakan.....	30
4.1.2	Penduduk Kelurahan Pakulonan.....	34
4.1.3	Perumahan Formal Kelurahan Pakulonan	36
4.1.4	Pemetaan Zona Nilai Tanah Kelurahan Pakulonan	40
4.1.5	Harga Perumahan Formal Berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Kelurahan Pakulonan	42
4.1.6	Harga Perumahan Formal Kelurahan Pakulonan Berdasarkan Pasar Kelurahan Pakulonan	43
4.1.7	Aksesibilitas Kelurahan Pakulonan	44
4.1.8	Ketersediaan Fasilitas Perumahan	50

4.2	Analisis	53
4.2.1	Pemetaan Zona Nilai Tanah Terhadap Perumahan Formal Kelurahan Pakulonan	53
4.2.2	Analisis Berdasarkan Harga Tanah Transaksi dan Nilai Jual (NJOP) Terhadap Perumahan Formal Kelurahan Pakulonan.....	56
4.2.3	Analisis Aksesibilitas Terhadap Perumahan Formal.....	67
4.2.4	Analisis Ketersediaan Fasilitas Perumahan Formal	72
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....		74
5.1	Kesimpulan	74
5.2	Rekomendasi.....	75
DAFTAR PUSTAKA		76
LAMPIRAN		79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian Tugas Akhir	4
Gambar 2. 1 Analisis Buffer.....	17
Gambar 4. 1 Grafik Penduduk kelurahan Pakulonan	35
Gambar 4. 2 Grafik Kepadatan penduduk Kelurahan Pakulonan	35
Gambar 4. 3 Hasil Survei Perumahan Formal Kelurahan Pakulonan	37
Gambar 4. 4 Peta sebaran Perumahan Formal Kelurahan Pakulonan	39
Gambar 4. 5 Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Pakulonan.....	41
Gambar 4. 6 Jaringan Jalan Kelurahan Pakulonan	45
Gambar 4. 7 Kelurahan Pakulonan.....	46
Gambar 4. 8 Sarana Kesehatan Kelurahan Pakulonan	46
Gambar 4. 9 Sarana Pusat Perdagangan dan Jasa.....	47
Gambar 4. 10 Gambar Perkantoran di Kelurahan Pakulonan	47
Gambar 4. 11 Sarana Pendidikan	48
Gambar 4. 12 Peta Sebaran Aksesibilitas Kelurahan Pakulonan	48
Gambar 4. 13 Drainase Perumahan formal	50
Gambar 4. 14 Tempat Pembuangan Sementara 3R.....	51
Gambar 4. 15 Fasilitas Umum dan Sosial	52
Gambar 4. 16 Gambar Fasilitas Pribadatan	52
Gambar 4. 17 Fasilitas Keamanan.....	53
Gambar 4. 18 Peta ZNT Kelurahan Pakulonan Terhadap Perumahan Formal	54
Gambar 4. 19 Grafik Selisih NJOP Bapenda Dengan Harga Pasar.....	61
Gambar 4. 20 Grafik Selisih NJOP Bapenda Dengan NJOP Dirjen Pajak	64
Gambar 4. 21 Peta Overlay Jarak Perumahan formal Terhadap Aksesibilitas.....	71

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Kebutuhan Alat dan Bahan Penelitian.....	22
Tabel 3. 2 Variabel Penelitian	23
Tabel 3. 3 Kebutuhan Data	25
Tabel 3. 4 Nilai Indikasi Rata-rata.....	27
Tabel 3. 5 Pengharkatan/Skoring Jarak Aksesibilitas	28
Tabel 3. 6 Pengharkatan/Skoring Ketersediaan Fasilitas	29
Tabel 4. 1 Perumahan Formal Kelurahan Pakulonan	36
Tabel 4. 2 Harga Perumahan Formal Berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)	42
Tabel 4. 3 Harga Perumahan Formal Berdasarkan Pasar	43
Tabel 4. 4 Nilai Indikasi Rata-rata NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Bapenda	56
Tabel 4. 5 Nilai Indikasi Rata-rata Harga Pasar	57
Tabel 4. 6 Nilai Indikasi Rata-rata NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Dirjen Pajak	59
Tabel 4. 7 Selisih Harga NJOP Bapenda Dengan Harga Transaksi	60
Tabel 4. 8 Selisih NIR NJOP Bapenda Dengan NIR Harga Pasar	62
Tabel 4. 9 Selisih NJOP Bapenda Dengan NJOP Dirjen Pajak.....	63
Tabel 4. 10 Selisih Harga NIR NJOP Bapenda Dengan NIR Harga NJOP Dirjen Pajak	65
Tabel 4. 11 Analisis Assessment Sales Ratio	65
Tabel 4. 12 Jarak (meter) Aksesibilitas terhadap Perumahan Formal	67
Tabel 4. 13 Skoring Aksesibilitas Terhadap Perumahan Formal	69
Tabel 4. 14 Rentang Skor Aksesibilitas.....	70
Tabel 4. 15 Ketersediaan Fasilitas Perumahan formal	72
Tabel 4. 16 Skoring Ketersediaan Fasilitas Perumahan Formal.....	73