

**PEMANFAATAN PETA KONTUR ZONA NILAI TANAH PADA DATA NILAI JUAL OBJEK PAJAK TAHUN  
2015 UNTUK IDENTIFIKASI LOKASI CENTRAL BUSSINESS DISTRICT  
(Studi Kasus: UPTD 8 Kota Surabaya)**

**Udiana Wahyu Deviantari<sup>1</sup>, Yanto Budisusanto<sup>2</sup>, Naufal Majdi<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup> Departemen Teknik Geomatika, FTSLK-ITS, Kampus ITS Sukolilo Surabaya  
e-mail: <sup>1</sup>udiana@geodesy.its.ac.id

**Abstrak**

Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) 8 di kota Surabaya merupakan salah satu wilayah UPTD Dinas Pendapatan Daerah kota Surabaya yang terletak di bagian timur kota Surabaya. Wilayah ini terdiri dari 4 kecamatan yaitu kecamatan Mulyorejo, kecamatan Sukolillo, kecamatan Rungkut, dan kecamatan Gunung Anyar. Di wilayah UPTD 8 ini merupakan daerah berkembang yang banyak tumbuh pusat perekonomian kota yaitu mall, pusat pertokoan, dan pusat kuliner. Zona nilai tanah yang merupakan kumpulan wilayah atau area yang terdiri dari nilai harga tanah yang sama. Dalam zona nilai tanah ini akan ditentukan titik tengahnya (centroid) sebagai perwakilan harga di zona tersebut yang akan digunakan untuk pembuatan peta kontur zona nilai tanah. Setelah dibuat peta kontur zona nilai tanah akan ditentukan lokasi CBD dan akan disesuaikan lokasinya dengan data *existing*. *Central Bussiness District* (CBD) merupakan suatu wilayah yang menjadi pusat perekonomian suatu daerah atau kota. Dalam suatu kota dapat memiliki satu atau lebih dari lokasi CBD. Dari hasil penelitian ini didapat bahwa di wilayah UPTD 8 kota Surabaya terdapat 346 zona nilai tanah yang berasal dari data nilai jual objek pajak (NJOP) tahun 2015. Setelah dibuat peta kontur zona nilai tanah dari data NJOP di wilayah UPTD 8 kota Surabaya didapat 25 lokasi CBD. Dari 25 lokasi CBD didapat data kontur zona nilai tanah hanya 15 lokasi yang sesuai dengan lapangan. Dan dari profil harga tanah dapat dilihat bahwa harga tanah yang jaraknya semakin menjauh dari lokasi CBD mengalami penurunan harga, begitu sebaliknya dengan harga tanah yang lokasinya mendekati lokasi CBD mengalami peningkatan harga tanah.

Kata kunci: CBD, NJOP, Zona Nilai Tanah

**PENDAHULUAN**

Dinas Pendapatan Daerah kota Surabaya melakukan pembagian wilayah kerja di kota Surabaya menjadi 8 unit pelaksana teknis dinas (UPTD). Wilayah UPTD 8 merupakan wilayah pembagian kerja yang terletak di Surabaya bagian timur. Merupakan wilayah yang masih dalam perkembangan. Banyak terdapat CBD yang tersebar di wilayah UPTD 8.

Pemodelan harga tanah melalui peta kontur merupakan pemodelan yang interaktif dan mudah dipahami oleh masyarakat. Pemodelan 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 pemodelan kontur harga tanah ini akan dapat diketahui persebaran central bussiness distric (CBD) atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK). Setiap daerah atau kota dapat memiliki satu ataupun lebih CBD. Jumlah dari

banyaknya CBD dapat sebagai penentu dari perkembangan suatu daerah atau kota.

Dalam penelitian ini akan dilakukan pemodelan harga tanah yang ada di wilayah UPTD 8 kota Surabaya dari data nilai jual objek pajak (NJOP) kota Surabaya di tahun 2015. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persebaran lokasi central bussines distric (CBD) di wilayah UPTD 8 kota Surabaya dari data peta kontur harga tanah yang telah dibuat yang nantinya akan dibandingkan dengan central bussines distric (CBD) pada data lapangan sebagai bahan evaluasi terhadap persebaran lokasi centrall bussiness distric (CBD) di kota Surabaya khususnya wilayah UPTD 8. Dan dilakukan anaisa terhadap perubahan pola harga tanah di wilayah UPTD 8 kota Surabaya.

**METODE**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah peta administrasi kota Surabaya dan Data NJOP

kota Surabaya tahun 2015. Dari data NJOP tersebut diklasifikasikan sesuai dengan harga wilayah UPTD 8. Data – data tersebut *dioverlaykan* sehingga menjadi peta Zona Nilai Tanah (ZNT) UPTD 8 Kota Surabaya.

Pembuatan peta kontur zona nilai tanah diperoleh dari pengolahan data spasial yaitu dengan melakukan penentuan *centroid* tiap zona nilai tanah dan menghasilkan peta kontur ZNT dengan interval Rp 1.000.000,- dan Rp 500.000,-.

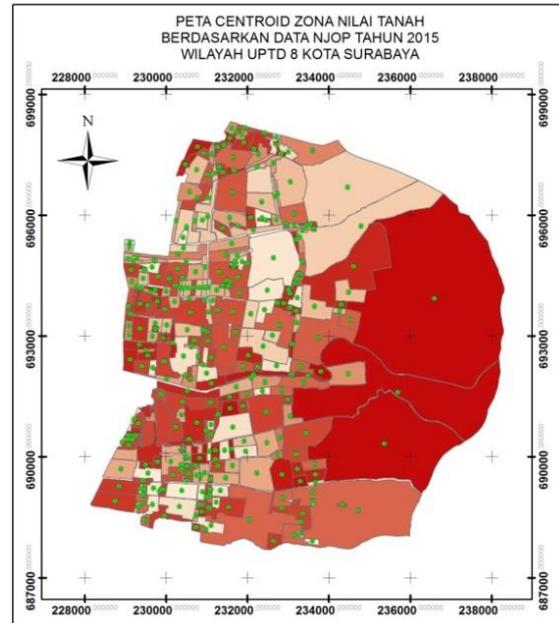
Berdasarkan data CBD di lapangan yang *dioverlaykan* dengan peta CBD dari data NJOP UPTD 8 kota Surabaya interval kontur Rp 500.000 didapatkan Peta CBD dari data lapangan UPTD dengan interval kontur Rp 500.000,- dan didapatkan kesesuaian CBD terhadap data kontur ZNT UPTD 8 Kota Surabaya.

Untuk mengetahui harga tanah UPTD 8 kota Surabaya dilakukan pengolahan data dari Peta Kontur ZNT dengan interval kontur Rp 500.000 dan dibuat profil memanjang UPTD 8 kota sehingga dapat diperoleh perilaku harga tanah UPTD 8 kota Surabaya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan data nilai jual objek pajak (NJOP) wilayah UPTD 8 kota Surabaya tahun 2015, dilakukan kalsifikasi zona nilai tanah dengan pengelompokan data yang memiliki harga yang sama. Dari pengelompokan ini didapat 346 zona nilai tanah yang berasal dari data nilai jual objek pajak (NJOP) tahun 2015. Dengan rincian jumlah pada kecamatan Mulyorejo terdapat 87 zona, kecamatan Sukolilo terdapat 122 zona, kecamatan Rungkut terdapat 95 zona, dan kecamatan Gunung Anyar terdapat 42 zona.

## Hasil Penentuan Centroid pada Zona Nilai Tanah dari data NJOP tahun 2015



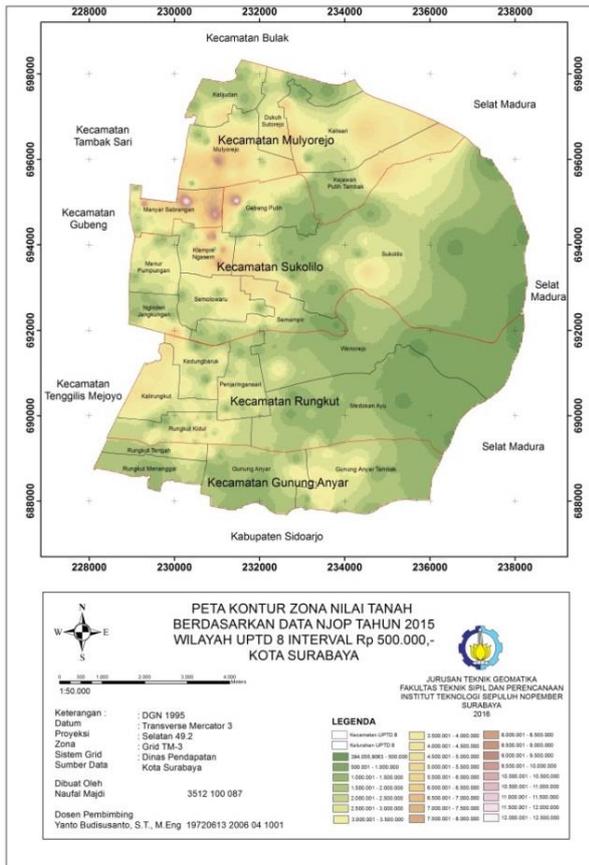
Gambar 1. Peta Centroid tiap zona nilai tanah di wilayah UPTD 8

Gambar 1 adalah peta centroid yang berasal dari titik tengah masing-masing zona nilai tanah yang nantinya akan dibuat sebagai peta kontur zona nilai tanah.

## Hasil Pembuatan Kontur dari data NJOP tahun 2015

Dalam pembuatan kontur pada data nilai jual objek pajak (NJOP) kota Surabaya tahun 2015 di wilayah UPTD 8 dari data koordinat centroid tiap zona yang telah ditentukan sebelumnya ialah dengan menggunakan software pengolah data spasial yaitu ArcGIS 10.3. Pembuatan di software pengolah data spasial atau ArcGIS 10.3 ini karena lebih mudah dalam proses pewarnaan kontur untuk mempermudah dalam menganalisa dalam penentuan central bussiness distric (CBD) nantinya.

**PEMANFAATAN PETA KONTUR ZONA NILAI TANAH PADA DATA NILAI JUAL OBJEK PAJAK TAHUN 2015 UNTUK IDENTIFIKASI LOKASI CENTRAL BUSSINESS DISTRICT**

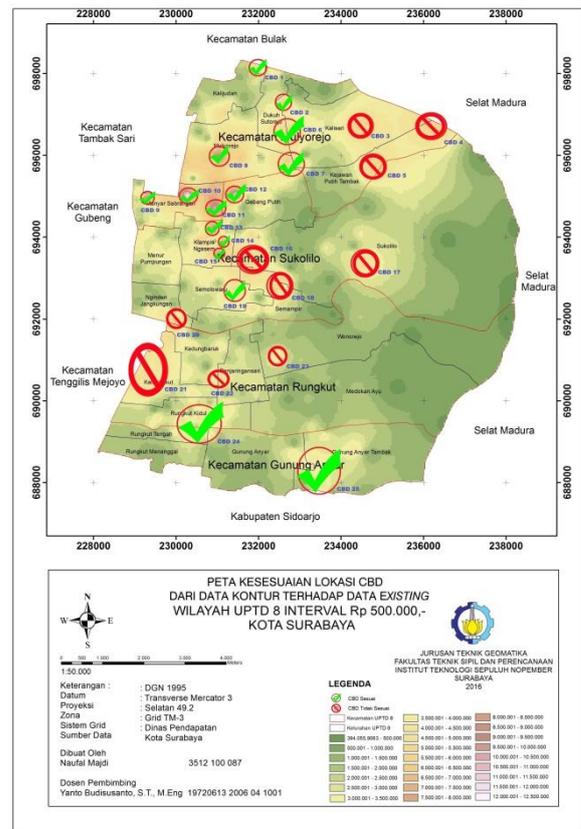


Gambar 2. Peta kontur zona nilai tanah wilayah UPTD 8

**Analisa Kesesuaian CBD Dari Data Kontur Zona Nilai Tanah Terhadap Data Lapangan**

Data kontur zona nilai tanah wilayah UPTD 8 kota Surabaya yang terdapat 25 lokasi CBD. Maka dilakukan survei ke lapangan dengan mengunjungi lokasi CBD yang telah ditentukan untuk memastikan apakah area-area yang ditentukan sebagai CBD dari data kontur zona nilai tanah wilayah UPTD 8 kota Surabaya merupakan suatu pusat bisnis.

Berdasarkan data lokasi masing-masing Central Bussiness Distric (CBD) diwilayah UPTD 8 kota Surabaya dari data kontur zona nilai tanah NJOP tahun 2015 kota surabaya terhadap data survei lapangan diketahui bahwa dari 25 lokasi CBD yang telah ditentukan terdapat 10 lokasi CBD yang tidak sesuai dengan lapangan. Dan 15 lokasi CBD sesuai dengan kondisi di lapangan.

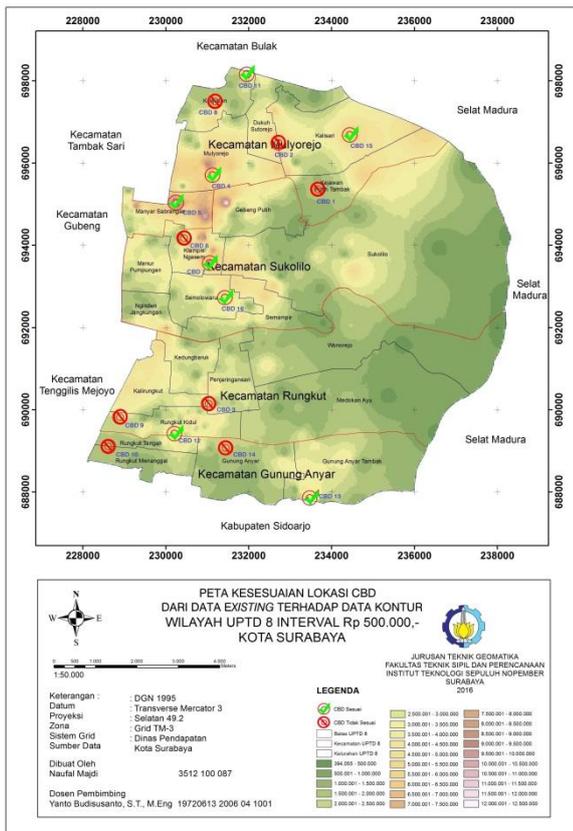


Gambar 3. Peta CBD dari data NJOP wilayah UPTD 8 kota Surabaya tahun 2015

**Analisa Kesesuaian CBD Dari Data Kontur Zona Nilai Tanah Terhadap Data Lapangan**

Analisa juga dilakukan dengan perbandingan data Central Bussiness Distric (CBD) dari data lapangan dengan data kontur zona nilai tanah berdasarkan data NJOP wilayah UPTD 8 kota Surabaya tahun 2015 untuk memastikan kesesuaian lokasi CBD. Dengan cakupan CBD yang terdiri dari area kawasan industri, perbelanjaan (mall), pusat kuliner, dan pusat pertokoan dengan jumlah 15 lokasi CBD.

Setelah dilakukan survei lapangan dan didapatkan data koordinat untuk masing-masing lokasi CBD. maka dapat dianalisa bahwa tidak semua lokasi CBD dari data lapangan sesuai dengan lokasi CBD dari data NJOP wilayah UPTD 8 kota Surabaya tahun 2015. Adapun jumlah data kesesuaian lokasi CBD berjumlah 8 lokasi yang sesuai dari total 16 lokasi CBD yang didapat.



Gambar 4. Peta CBD dari data lapangan terhadap data kontur

### Analisa Pola Harga Tanah

Dari data kontur zona nilai tanah berdasarkan data NJOP wilayah UPTD 8 kota Surabaya tahun 2015 dapat dibuat sebuah profil Memanjang dari ujung satu ke ujung yang lain, dalam hal ini peneliti mengambil sample titik dari ujung barat yang terletak di kecamatan Mulyorejo pada kode zona MS\_P1 ditarik hingga ujung timur yang terletak di kecamatan Sukplilo pada kode zona SK\_A1 untuk melihat pola harga tanah.

Setelah dilakukan pembuatan profil harga tanah wilayah UPTD 8 kota Surabaya berdasarkan data NJOP tahun 2015 dari aplikasi pengolah data vektor yaitu AutoCAD LDD 2009 dapat dianalisa bahwa titik ujung barat yang terletak di kode zona MS\_P1 merupakan salah satu lokasi Central Bussiness Distric (CBD) yang ada di wilayah UPTD 8 kota Surabaya. Dan semakin ditarik ke arah barat maka nilai harga 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 CBD merupakan daerah yang menjadi pusat kegiatan komersil dan terkonsentrasi pada suatu titik sebagai pusatnya. Sehingga kebanyakan nilai tanah dikawasan CBD atau sekitarnya menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan daerah yang jauh dari CBD.



Gambar 5. Profil memanjang harga tanah wilayah UPTD 8

### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dipenelitian ini, maka didapatkan beberapa kesimpulan yaitu:

1. Zonasi yang telah dibuat dari data NJOP wilayah UPTD 8 tahun 2015 sejumlah 346 zona nilai tanah. Dengan rincian jumlah pada kecamatan Mulyorejo terdapat 87 zona, kecamatan Sukolilo terdapat 122 zona, kecamatan Rungkut terdapat 95 zona, dan kecamatan Gunung Anyar terdapat 42 zona.
2. Dari data kontur zona nilai tanah berdasarkan data NJOP wilayah UPTD 8 kota Surabaya dapat diketahui persebaran CBD duga sejumlah 25 lokasi CBD dan lokasi CBD yang sesuai dengan lapangan adalah sejumlah 16 lokasi. Sedangkan lokasi CBD dari data lapangan terdapat 16 lokasi. Dan terdapat 8 lokasi CBD yang sesuai dengan lokasi CBD dari data kontur zona nilai tanah wilayah UPTD 8 kota Surabaya.
3. Berdasarkan pembuatan profil harga tanah wilayah UPTD 8 kota Surabaya dari data nilai jual objek pajak (NJOP) tahun 2015 dapat dilihat bahwa harga tanah yang lokasinya semakin jauh dari lokasi CBD mengalami penurunan harga tanah. Begitu sebaliknya dengan lokasi yang semakin dekat dengan CBD mengalami kenaikan harga tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Hermit, Herman. 2009. Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan. Cetakan Kesatu. Mandar Maju. Bandung
- Ksamawan, K.D. 2009. Studi Zonasi Nilai Tanah menggunakan Model Regresi Linier Berganda sebagai Bahan Pertimbangan Perencanaan RDTK. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Sari, Dewi Kania. 2010. Pemodelan Harga Tanah Perkotaan Menggunakan Metode Geostatistika (Daerah Studi: Kota Bandung). Jurnal Rekayasa Institut Teknologi Nasional. LPPM Itenas No 02 Vol XIV
- Sujarto, D. 1982. Nilai dan Harga Tanah dalam Pengembangan Wilayah. Bandung: Institut Teknologi Bandung.