

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Foto Udara

Penelitian ini menggunakan foto udara sebagai media. Foto udara, sebagai salah satu data penginderaan jauh mampu menyajikan gambaran mirip wujud dan letak sebenarnya dilapangan dan dapat dilihat pola keruangannya (Sutanto, 1987). Maka dari itu foto udara seringkali digunakan sebagai sumber utama bagi data penginderaan jauh untuk penelitian (Sutanto, 1994).

Citra foto udara dapat dianalisis secara visual. Citra foto dibedakan berdasarkan spektrum elektromagnetik yang digunakan (Soemantri, 2009), yaitu :

1. Foto ultraviolet, foto yang dibuat dengan menggunakan spektrum ultraviolet dari spektrum ultraviolet dekat hingga panjang gelombang $0,29\mu\text{m}$.
2. Foto ortokromatik, foto yang dibuat dengan menggunakan spektrum tampak dari saluran biru hingga sebagian hijau ($0,4\mu\text{m} - 0,56\mu\text{m}$)
3. Foto pankromatik, yaitu foto yang dibuat dengan menggunakan seluruh spektrum tampak.
4. Foto inframerah asli, yaitu foto yang dibuat dengan menggunakan spektrum inframerah dekat hingga panjang gelombang $0,9\mu\text{m}$ dan hingga $1,2\mu\text{m}$ bagi film inframerah dekat yang dibuat secara khusus.

Foto udara yang tersedia untuk daerah penelitian (Kelurahan Karang Ambun) adalah foto udara pankromatik berwarna, menggunakan warna asli (*true color*) objek foto yang diambil pada tahun 2020. Citra foto udara ini ideal untuk dijadikan acuan dalam pembuatan peta estimasi NJOP karena rentan waktu pengambilan foto yang tergolong singkat dan masih relevan untuk digunakan sampai saat ini (tahun 2021).

2.2 SIG (Sistem Informasi Geografis)

SIG sebagai sistem informasi yang dapat menghasilkan data bereferensi geografis atau data geospasial yang berguna untuk mendukung pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pengelolaan penggunaan lahan, sumberdaya alam, lingkungan, transportasi, fasilitas kota, dan pelayanan umum lainnya, dimana *system* ini dapat

digunakan untuk memasukkan, menyimpan, memanggil kembali, mengolah, serta menganalisis data (Murai,1999).

Sistem Informasi Geografis merupakan suatu sistem yang dapat mendayagunakan sistem penyimpanan, pengolahan, maupun analisis data sehingga dapat memberikan bentuk digital dan analisa terhadap permukaan geografi bumi yang memiliki perangkat keras (*hardware*), perangkat lunak (*software*), dan data sebagai komponen-komponennya (Husein, 2008).

Menurut Bernhardsen (2002), SIG merupakan system komputer yang digunakan untuk memanipulasi data geografi. Sistem ini diimplementasikan dengan perangkat keras dan perangkat lunak komputer yang berfungsi untuk akuisisi dan verifikasi data, kompilasi data, penyimpanan data, perubahan dan pembaharuan data, manajemen dan pertukaran data, manipulasi data, pemanggilan dan presentasi data serta analisa data.

Bertolak dari pengertian SIG di atas, SIG terbagi ke dalam empat bagian *sub system* (Demers, 2003 dalam SIG Edisi 2, 2016), yaitu:

1. *Data Input* : sub sistem ini berfungsi mengumpulkan dan mempersiapkan data spasial dan atribut dari berbagai sumber sekaligus bertanggung jawab dalam mengonversi atau mentransformasikan format-format data aslinya ke dalam format yang dapat digunakan oleh SIG.
2. *Data Storage and Retrieval* : sub sistem ini mengorganisasikan baik data spasial maupun atribut ke dalam sebuah basis data sedemikian rupa sehingga mudah dipanggil, diperbaharui dan diedit.
3. *Data Manipulation & analysis*: subsistem ini menentukan informasi-informasi yang dapat dihasilkan oleh SIG. Selain itu, juga melakukan manipulasi dan pemodelan data untuk menghasilkan informasi yang diharapkan.
4. *Data Output/Reporting* : sub sistem ini menampilkan keluaran seluruh atau sebagian basis data baik dalam bentuk *softcopy* maupun *hardcopy* seperti tabel, grafik dan lain-lain.

SIG dapat merepresentasikan *real world* (dunia nyata) di atas monitor komputer sebagaimana lembaran peta dapat merepresentasikan dunia nyata diatas kertas. SIG memiliki kekuatan lebih dan fleksibilitas dari pada lembaran peta kertas. Peta merupakan representasi grafis dari dunia nyata, objek-objek yang direpresentasikan di atas peta disebut unsur peta atau *map features* (contohnya adalah sungai, permukiman, jalan, dan lain-lain).

Penelitian ini menggunakan SIG untuk menyimpan semua informasi deskriptif unsur-unsurnya sebagai atribut-atribut dalam basis data, kemudian SIG membentuk dan menyimpannya di dalam tabel-tabel (relasional) sehingga data mudah dipanggil, diperbaharui dan diedit.

2.3 NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar yang digunakan untuk pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. NJOP ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan :

1. Harta rata-rata diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya
3. Nilai perolehan baru
4. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak

Pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan nilai jual objek pajak yang cukup besar, maka penetapan nilai jual di tetapkan setahun sekali (UU No.28 Tahun 2009). Dalam menetapkan nilai jual, Menteri keuangan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas “*Self-assesment*”.

2.4 Objek Pajak dan Subjek Pajak

Objek PBB adalah bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan dimana bumi dapat diartikan sebagai permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dipedalaman serta laut wilayah indonesia. Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, dan tambang serta bangunan dapat diartikan juga sebagai konstruksi Teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, Gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai (Mardiasmo, 2002).

Menurut pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa subjek pajak bumi dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang

secara nyata mempunyai hak atas bumi, memperoleh manfaat atas bumi, memiliki bangunan, menguasai bangunan, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

2.5 Metode Skoring dan Pembobotan

Metode skoring adalah suatu metode pemberian skor terhadap masing-masing *value* parameter untuk menentukan tingkat kemampuannya. penilaian ini berdasarkan kriteria yang telah ditentukan. Sedangkan metode pembobotan atau disebut juga *weighting* adalah suatu metode yang digunakan apabila setiap karakter memiliki peranan berbeda atau jika memiliki beberapa parameter untuk mementukan kemampuan lahan atau sejenisnya (Muhammad, 2015 dalam Astuti dan Kusumawarndani, 2017). Proses skoring berguna untuk memberikan nilai skor kepada tiap parameter yang mempengaruhi nilai lahan tersebut. Skoring dan pembobotan merupakan dua proses yang paling penting dalam analisis data atribut untuk menentukan kelas nilai lahan yang diteliti.

Penelitian ini menggunakan 4 parameter dalam proses penilaian harga pada lahan, 4 parameter tersebut antara lain : penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif, kelengkapan utilitas dan bobot penentu harga lahan. Setelah skor pada parameter ALP, ALN, penggunaan lahan dan kelengkapan utilitas diperoleh, maka selanjutnya skor pada parameter tersebut dikali dengan parameter bobot penentu faktor harga (Meyliana, 1996 dalam Maharani, 2014).

2.6 Zona Nilai Tanah (ZNT)

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya (BPN RI, 2012).

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner atau nyata sesuai penggunaan tanahnya. Setiap area ZNT mempunyai nilai yang berbeda berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Penelitian ini menggunakan data ZNT Kelurahan Karang Ambun yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Berau.