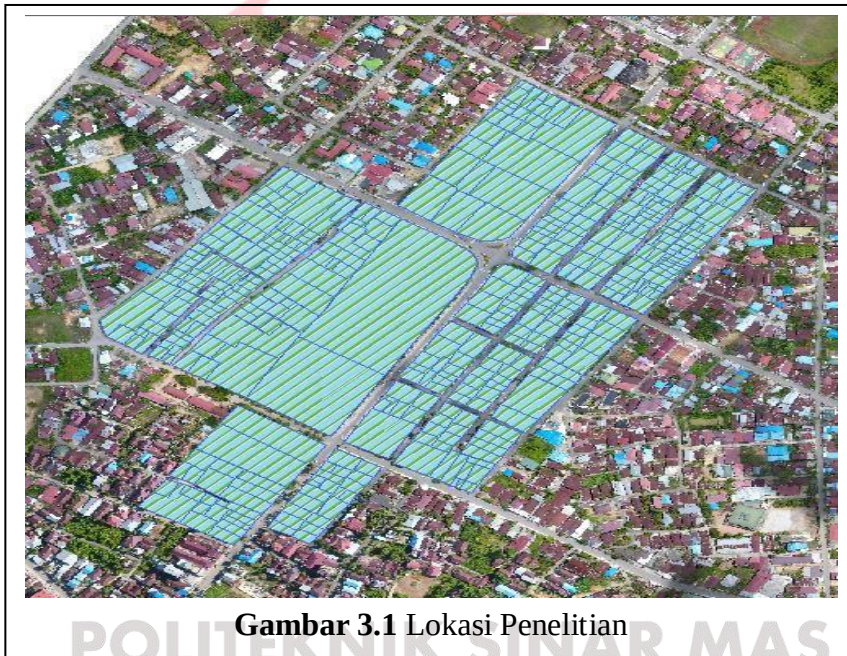


BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada disepanjang Jl. Murjani 1 dan 2, Kelurahan Karang Ambun, Tanjung Redeb – Kabupaten Berau. Area penelitian meliputi : RT.1, RT.2, RT.8, RT.11, dan RT.15. Lokasi ini dipilih sebagai sampel penelitian karena merupakan daerah yang mengalami pertumbuhan fisik dan sosial yang cepat bila dibandingkan dengan wilayah/kecamatan lain, sehingga sering terjadi perubahan penggunaan lahan dan dimungkinkan terdapat penambahan objek PBB yang bervariasi.



Gambar 3.1 Lokasi Penelitian

3.2 Alat dan Bahan Penelitian

1.1.1 Alat

Alat yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian ini, meliputi:

1. Buku Tulis
2. Alat Tulis (pensil dan pulpen)
3. Laptop

1.1.2 Bahan

Bahan yang diperlukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Foto Udara Kelurahan Karang Ambun tahun 2020
2. Data Penggunaan Lahan Kabupaten Berau tahun 2017
3. Data Jaringan Jalan Kabupaten Berau tahun 2017
4. Data ZNT Kelurahan Karang Ambun tahun 2021
5. Data NJOP aktual di Kel. Karang Ambun
6. ArcGIS

3.3 Metode Skoring

Metode *scoring* disebut juga dengan skor skala yaitu hasil ukuran berupa angka (kuantitatif). Dimana interpretasi skor berupa normatif, posisi relatif sesuai dengan batasan yang telah yang telah ditentukan terlebih dahulu (Dessyana, dkk, 2015). Skoring pengharkatan merupakan penentuan dari tingkat harga yang akan digunakan untuk menentukan NJOP dalam suatu daerah. Nilai pengharkatan mengacu pada penelitian Meyliana, 1996 dalam Maharani 2014.

Terdapat 4 parameter yang digunakan dalam pengharkatan untuk menentukan NJOP suatu objek pajak. Semakin tinggi skor pada suatu parameter maka kontribusinya terhadap peningkatan NJOP akan semakin besar. Parameter yang digunakan antara lain :

3.3.1 Penggunaan Lahan

Bentuk penggunaan lahan dibagi 6 kelas didasarkan pada harga potensial lahan yang lebih tercermin dari fungsi lahan tersebut secara ekonomis atau potensial untuk kegiatan tertentu. Tabel klasifikasi penggunaan lahan dapat dilihat pada tabel 3.1

Tabel 3.1 Klasifikasi Penggunaan Lahan (Meylina, 1996; dalam Maharani, 2014)

No.	Kelas	Jenis Penggunaan Lahan	Skor
1	I	Perdagangan dan Jasa	5
2	II	Industri	4
3	III	Permukiman	3
4	IV	Lahan Kosong	2
5	V	Pertanian (Sawah, Tegalan dan Perkebunan)	1
6	VI	Tempat Ibadah, pendidikan, makam, kesehatan, instansi / kantor pemerintahan	0

3.3.2 Aksesibilitas Lahan Positif

Semakin dekat jarak suatu objek dengan aksesibilitas lahan positif, nilai jual bumi akan semakin tinggi. Terdapat 5 parameter yang digunakan sebagai pertimbangan dalam aspek aksesibilitas lahan positif. Tabel klasifikasi aksesibilitas lahan positif dapat dilihat pada tabel 3.2

Tabel 3.2 Klasifikasi Aksesibilitas Lahan Positif (Meylina, 1996; dalam Maharani, 2014)

No	Parameter	Kriteria	Harkat
1	Jarak terhadap jalan utama/jalan kabupaten	< 50 m	4
		50 – 150 m	3
		150 – 500 m	2
		> 500 m	1
2	Jarak terhadap fasilitas kesehatan / rumah sakit	< 50 m	4
		50 – 150 m	3
		150 – 500 m	2
		> 500 m	1
3	Jarak terhadap tempat perdagangan / pasar	< 200 m	3
		200 – 500 m	2
		> 500 m	1
4	Jarak terhadap tempat pendidikan	< 200 m	3
		200 – 500 m	2
		> 500 m	1
5	Jarak terhadap pusat kota/ pemerintahan	< 200 m	3
		200 – 500 m	2
		> 500 m	1

3.3.3 Aksesibilitas Lahan Negatif

Aksesibilitas Lahan Negatif, semakin dekat jarak suatu objek dengan aksesibilitas lahan negatif, maka semakin rendah nilai jual buminya. Terdapat 3 parameter yang digunakan dalam perhitungan aspek ini. Tabel klasifikasi aksesibilitas lahan negatif dapat dilihat pada tabel 3.3

Tabel 3.3 Klasifikasi Aksesibilitas Lahan Negatif (Modifikasi dari Maharani, 2014)

No	Parameter	Kriteria	Harkat
1	Jarak terhadap sungai	< 100 m	2
		> 100 m	1
2	Jarak terhadap makam	< 100 m	2
		> 100 m	1
3	Jarak terhadap TPS	< 100 m	2
		> 100 m	1

3.3.4 Kelengkapan Utilitas

Kelengkapan utilitas umum, diukur dari jumlah utilitas umum yang tersedia. Semakin banyak dan lengkap jumlah utilitas umum yang tersedia, maka nilai jual lahannya akan semakin tinggi. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 38/PRT/M/2015 Pasal 1 ayat 10, utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian, seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, fasilitas tempat ibadah, dll. Klasifikasi kelengkapan utilitas dapat dilihat pada tabel 3.4

**POLITEKNIK SINAR MAS
BERAU COAL**

Tabel 3.4 Klasifikasi Kelengkapan Utilitas (Meylina, 1996; dalam Maharani, 2014)

No	Kelas	Jumlah Kelengkapan Utilitas	Harkat
1	I	3 buah	4
2	II	2 buah	3
3	III	1 buah	2
4	IV	Tidak ada	1

3.3.5 Bobot Penentu Harga Lahan

Semakin besar pengaruh suatu parameter terhadap kenaikan NJOP maka semakin besar juga nilai pembobotan yang diberikan terhadap parameter tersebut. Nilai atau bobot untuk penentu harga lahan dapat dilihat pada tabel 3.5

Tabel 3.5 Bobot Faktor Penentu Harga Lahan (Meylina, 1996; dalam Maharani, 2014)

No	Faktor Penentu Harga Lahan	Nilai atau Bobot
1	Bentuk penggunaan lahan	3
2	Aksesibilitas lahan positif	2
3	Kelengkapan utilitas umum	1
4	Aksesibilitas lahan negatif	-1

3.3.6 Penentuan Nilai Harga Lahan

Skor dari masing-masing tersebut dimasukan pada formula dibawah berikut (Meylina, 1996) :

$$\text{NHL} = 3\text{PL} + 2\text{ALP} + \text{KU} - \text{ALN}$$

Keterangan :

NHL : Nilai Harga Lahan

PL : Penggunaan Lahan

ALP : Aksesibilitas Lahan Positif

KU : Kelengkapan Utilitas Umum

ALN : Aksesibilitas Lahan Negatif

3.3.7 Penentuan Interval Kelas

Penentuan interval kelas berfungsi untuk mengklasifikasikan hasil skoring ke tingkat kecenderungan nilai jual objek pajak. Perhitungan interval kelas dapat menggunakan rumus :

$$Ci = \frac{Xt - Xr}{k}$$

Keterangan:

Ci = interval kelas

Xt = data terbesar

Xr = data terkecil

k = jumlah kelas

Sumber : Didik Kuswadi, Iskandar Zulkarnain, Suprpto (2014)

3.4 Prosedur Penelitian

Pelaksanaan penelitian dilakukan secara bertahap, meliputi studi pustaka dalam rangka mempersiapkan rencana kerja. Pengadaan foto udara tahun 2020 daerah kel. Karang Ambun, pengadaan data penggunaan lahan Kabupaten Berau, pengadaan data jaringan jalan Kabupaten Berau, data ZNT *existing* Kabupaten Berau dan data harga lahan aktual Kel. Karang Ambun.

Langkah-langkah dalam pengolahan data dilakukan menggunakan perangkat lunak ArcGIS. Langkah pertama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah mengumpulkan data foto udara Kelurahan Karang Ambun, penggunaan lahan dan jaringan jalan. Kemudian untuk mengetahui data harga aktual lahan di Kelurahan Karang Ambun, dilakukan *survey* lapangan dan tanya jawab singkat kepada masyarakat setempat. Setelah data yang dibutuhkan telah terpenuhi, maka tahapan selanjutnya masuk pada proses pengolahan data. Proses pengolahan data meliputi : digitasi objek pajak yang berada dalam *range* lokasi penelitian berdasarkan foto udara yang diperoleh (gambar 3.2). Digitasi dilakukan dengan mengikuti interpretasi dari bentuk atap objek pajak yang nampak pada foto udara. Selanjutnya hasil dari proses digitasi dianalisis berdasarkan pertimbangan unsur-unsur

spasial objek pajak tersebut. Untuk mengetahui harga NJOP pada objek pajak maka digunakan teknik *buffer* dan skoring. Data-data yang memerlukan *buffering* dalam proses pengolahannya, antara lain : data kelengkapan utilitas berupa sekolah, jarak objek pajak dengan ALP dan ALN. Data yang telah di *buffer* akan digunakan untuk menyusun peta aksesibilitas lahan positif dan negatif. Selanjutnya, setelah data dianalisis unsur spasialnya, maka dilakukan pengkelasan (klasifikasi) terhadap skor total yang diperoleh pada tiap parameter.

Langkah terakhir adalah *layout-ing* peta. Alur penelitian digambarkan dengan diagram alir penelitian (lihat gambar 3.3). Selanjutnya hasil akhir dari proses pengolahan data akan dibandingkan dengan data ZNT yang diperoleh dari BAPENDA dan harga jual aktual di Kelurahan Karang Ambun .

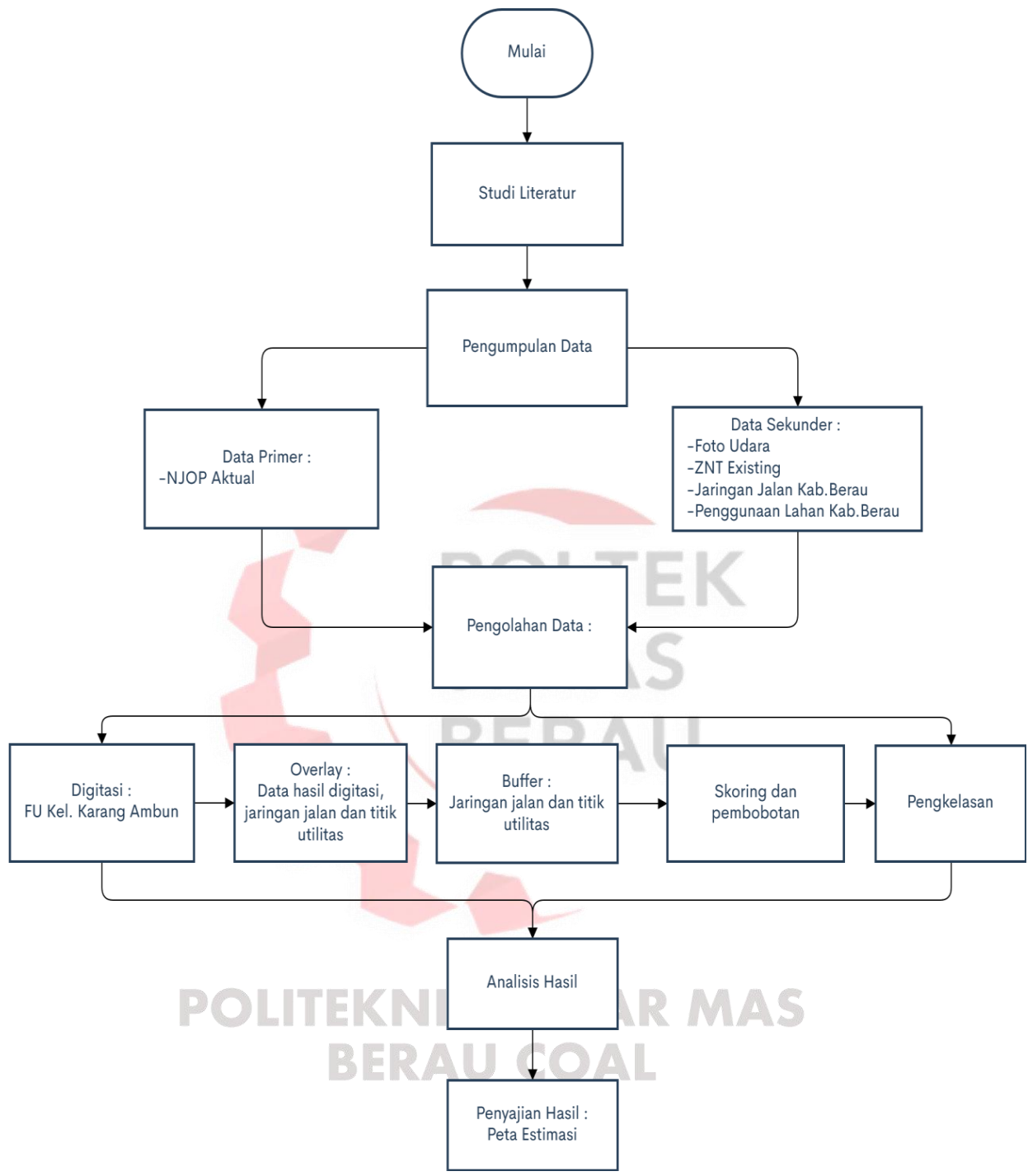


Gambar 3.2 Digitasi Objek Pajak

3.5 Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa foto udara kelurahan Karang Ambun, data penggunaan lahan Kabupaten Berau, data jaringan jalan Kabupaten Berau dan data ZNT Kelurahan Karang Ambun. Foto udara yang digunakan merupakan foto udara yang diambil pada tahun 2020, dan untuk data *shapefile* penggunaan lahan serta data jaringan jalan Kabupaten Berau diperoleh dari Kementerian PUPR Kabupaten Berau, sedangkan untuk data ZNT Kel. Karang Ambun diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kab. Berau. Data nilai jual aktual diperoleh dari proses *survey* lapangan dan tanya-jawab singkat dengan masyarakat sekitar lokais penelitian.





Gambar 3.3 Diagram Alir Penelitian