

DAMPAK RENCANA PEMINDAHAN IBUKOTA BARU TERHADAP PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH PADA DAERAH DISEKITAR CALON IBUKOTA BARU

**Rachtian Anggit Wicaksono, Dedy Kurnia Sunaryo, Adkha Yuliananda
Mabrur**

Email: rachtiananggitwicaksono@gmail.com

¹ Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan , Institut Teknologi Nasional Malang

Kalimantan Timur sebagai salah satu provinsi yang juga memiliki berbagai fasilitas publik yang menunjang kegiatan masyarakat seperti berbagai pusat perbelanjaan, bandar udara internasional, rumah sakit, dan terminal angkutan umum sebagai sarana transportasi bagi masyarakat. Hal ini yang menjadi pertimbangan Presiden Joko Widodo mengumumkan pemindahan ibu kota negara (IKN) ke Provinsi Kalimantan Timur tepatnya di Kecamatan Sepaku pada tanggal 26 Agustus 2019. Alasan Kalimantan Timur dipilih sebagai lokasi Ibu Kota Baru karena kecil terjadi resiko bencana dan juga Kecamatan Sepaku memiliki lahan yang luas. Karena sebelumnya Ibu Kota Negara berada di DKI Jakarta dan Jakarta akan diproyeksikan sebagai kota bisnis, keuangan, dan pusat jasa berskala regional dan global.

Dalam proses pengolahan data zona nilai tanah (ZNT) terhadap pengaruh pemindahan ibukota negara baru di kecamatan sepaku, dalam hal ini analisis juga dilakukan menggunakan metode responden dan parameter untuk menentukan zona nilai tanah, dalam mengolah data zona nilai tanah di butuhkan data harga zona nilai tanah pada tahun 2018 dan harga zona nilai tanah pada tahun 2022 untuk melihat pengaruh pemindahan ibukota negara baru.

Berdasarkan hasil penelitian pembuatan Peta Zona Nilai Tanah akibat pengaruh pemindahan calon ibu kota baru di kecamatan penajam. Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Penajam terbagi menjadi 58 Zona. Dengan nilai NIR tertinggi Rp. 229.331.00 dan NIR terendah Rp. 22.262.00 pada tahun 2022. sementara pada tahun 2018 nilai NIR tertinggi Rp. 194.894.00 dan nilai NIR terendah Rp. 2.410.00. Nilai perubahan atau kenaikan harga lahan berdasarkan pada hasil penelitian adalah sebesar Rp. 122.253.00 per meter persegi. sementara nilai perubahan atau kenaikan harga lahan terendah terjadi pada wilayah zona 43 yaitu sebesar Rp. 14.000 per meter persegi.

Kata Kunci : Kecamatan penajam, Zona Nilai Tanah, Dampak Perubahan

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kehidupan manusia di bumi tidak akan lepas dari kebutuhannya akan tanah. Tanah merupakan salah satu sumber daya yang mempunyai peranan strategis dalam kegiatan pembangunan. Pembangunan yang semakin pesat dan tingginya laju pertumbuhan penduduk merupakan faktor pendorong meningkatnya kebutuhan akan penggunaan tanah. Dengan jumlah ketersediaan tanah yang terbatas menimbulkan permasalahan, seperti meningkatnya harga tanah akibat perubahan penggunaan lahan (Nathania dkk, 2017).

Kalimantan Timur sebagai salah satu provinsi yang juga memiliki berbagai fasilitas publik yang menunjang kegiatan masyarakat seperti berbagai pusat perbelanjaan, bandar udara internasional, rumah sakit, dan terminal angkutan umum sebagai sarana transportasi bagi masyarakat. Hal ini yang menjadi pertimbangan Presiden Joko Widodo mengumumkan pemindahan ibu kota negara (IKN) ke Provinsi Kalimantan Timur tepatnya di Kecamatan Sepaku pada tanggal 26 Agustus 2019. Alasan Kalimantan Timur dipilih sebagai lokasi Ibu Kota Baru karena kecil terjadi resiko bencana dan juga Kecamatan Sepaku memiliki lahan yang luas. Karena sebelumnya Ibu Kota Negara berada di DKI

Jakarta dan Jakarta akan diproyeksikan sebagai kota bisnis, keuangan, dan pusat jasa berskala regional dan global (Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, 2019). Dengan adanya pemindahan Ibu Kota Negara ke Kecamatan Sepaku Kalimantan Timur banyak pengaruh yang diberikan, salah satunya terhadap perubahan nilai tanah, dalam penelitian ini saya ingin mengembangkan penelitian yang sudah ada yaitu dampak rencana pemindahan Ibu Kota Negara terhadap Zona Nilai Tanah yang bertepatan di kecamatan sepaku, adapun penelitian yang akan saya lakukan yaitu dampak pemindahan Ibu Kota Negara terhadap Zona Nilai Tanah di daerah sekitar terutama pada wilayah yang berdekatan dengan lokasi pemindahan Ibu Kota Negara terkhusus di Kecamatan Penajam. Mengacu pada pengaruh yang diakibatkan tersebut, maka dari itu saya melakukan penelitian untuk melihat seberapa besar pengaruh yang di berikan dari pemindahan Ibu Kota Negara terhadap zona nilai tanah di sekitar pemindahan Ibu Kota Negara terkhusus di Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan, peneliti akan melakukan penelitian dengan rumusan masalah:

1. Bagaimana dampak perubahan zona nilai tanah di sekitar calon Ibu Kota Negara baru terkhusus Kecamatan Penajam akibat adanya Pemindahan Ibu Kota Negara dalam kurun waktu tahun 2018 dan 2022 ?
2. Bagaimana dampak pengaruh pemindahan Ibu Kota Negara di Kecamatan Penajam terhadap harga tanah ?

1.3 Tujuan dan Manfaat

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui seberapa dampak terjadinya pemindahan Ibu Kota Negara terhadap zona nilai tanah dan harga tanah di daerah skitar pemindahan calon Ibu Kota Negara terkhusus Kecamatan Penajam.

Manfaat dalam penilitian ini adalah:

1. Bagi pemerintahan, penilitian ini bermanfaat sebagai pembaruan data penggunaan lahan dan harga nilai zona tanah di Kecamatan Penajam
2. Bagi masyarakat, penelitin ini bermanfaat untuk dijadikan acuan

penilaian atas sebidang tanah dan transaksi jual beli tanah

3. Bagi peneliti, dapat digunakan sebagai ilmu pengetahuan dan wawasan baru tentang cara penilaian sebidang tanah dan transaksi dalam jual beli tanah
4. Mengetahui seberapa besar pengaruh nilai tanah di kawasan skitar pemindahan calon Ibukota baru terkhusus kecamatan Penajam, dan di harapkan dapat menjadi keputusan untuk menentukan harga tanah.

1.4 Batasan Masalah

1. Dalam penelitian ini yang merupakan lingkup daerah penelitian adalah Kecamatan Penajam yang memiliki jumlah Desa sebanyak 4 Desa dan 19 Kelurahan
2. Melakukan analisis perubahan zona nilai tanah dari tahun 2018 sampai 2022 akibat adanya Pemindahan Ibu Kota Negara
3. Metode yang digunakan dalam pengolahan data penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*)
4. Data spasial yang digunakan adalah Zona Awal Tahun 2018 dan Zona Awal Tahun 2022 Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara.
5. Data non spasial yang digunakan adalah data harga transaksi dan penawaran tanah tahun 2018 dan 2022 di Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara
6. *Software* yang digunakan dalam pengolahan data adalah ArcGIS, aplikasi pengolahan data ArcView.

2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai komponen utama identifikasi nilai objek pajak bumi mempunyai permasalahan yang mendasar, yaitu kesulitan dalam menentukan batasnya karena pada umumnya bersifat *imajiner*. Oleh karena secara teknis, penentuan batas Zona Nilai Tanah (ZNT) mengacu pada peruntukan tanah (*zoning*) atau penggunaan lahan dan aksesibilitas. Persyaratan lain yang perlu diperhatikan adalah perbedaan nilai tanah antar zona. Perbedaan tersebut dapat bervariasi misalnya 10%. Namun pada prakteknya penentuan suatu Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat

didasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang dianggap layak untuk dapat mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada Zona Nilai Tanah (ZNT) yang bersangkutan (Bayhaki, 2019).

2.2 Metode Pemetaan Zona Nilai Tanah

Dalam metode Pemetaan Zona Nilai Tanah ini, ada beberapa tahapan yang perlu dilakukan yaitu sebagai berikut : (Direktorat Jendral Pengadaan Tanah, 2018).

1. Pembuatan peta zona awal nilai tanah
 - A. Deliniasi zona awal nilai tanah

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan peta zona awal antara lain:

 - 1) Pembuatan batas zona awal dibuat berdasarkan dari bahan yang tersedia
 - 2) Pisahkan antara kawasan budidaya dan non budidaya berdasarkan peta kawasan hutan, peta rencana tata ruang dan peta-peta lainnya
 - 3) Digitasi zona awal dibuat berdasarkan peta citra, peta pendaftaran, dan peta lainnya
 - 4) Pembuatan batas zona awal dilakukan di atas peta dasar dalam skala tampilan minimal sama atau lebih besar dengan skala yang dimaksud dengan menggunakan sistem koordinat TM3°
 - 5) Luas zona terkecil sesuai dengan minimal unit, yaitu:
 - a) Skala 1:10.000 : ($\frac{1}{2}$ cm x skala peta) x ($\frac{1}{2}$ cm x skala peta) = 0.25 Ha;
 - b) Skala 1:25.000 : ($\frac{1}{2}$ cm x skala peta) x ($\frac{1}{2}$ cm x skala peta) = 1.5625 Ha;

2.3 Validasi Sebaran Nilai Tanah

Berdasarkan SOPI (Standar Operasional Prosedur Internal) Direktorat Survei Potensi Tanah Edisi III Tahun 2013, persebaran nilai tanah per meter pada saat perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR). Validasi data melalui perhitungan persentase simpangan baku (*standard deviation*), persentase simpangan baku diperbolehkan bagi sampel-sampel dalam masing-masing zona tergantung pada skala antara lain:

1. Skala 1 : 25.000 simpangan baku <30%
2. Skala 1 : 10.000 simpangan baku <25%
3. Skala 1 : 2.500 simpangan baku <20%

2.4 Analisis Nilai Pasar

Analisis nilai pasar dilakukan untuk mendapatkan nilai pasar dari data transaksi. Semua data transaksi jual beli yang ditetapkan pada tanggal penilaian tertentu, selanjutnya dilakukan koreksi jenis dan koreksi waktu transaksi data jual beli untuk mendapatkan harga estimasi nilai pasar wajar (Wardani, 2014).

a. Penyesuaian Status Hak

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 Dalam Kusumawardani, 2014 perlu disesuaikan harga tanah pada saat transaksi dengan memperhatikan status dari hak atas tanah dengan menggunakan acuan sebagai berikut :

HM : 0 %
HGB/HGU : 2 – 10 %
Non Sertifikat : 10 – 30 %

Dengan arah penyesuaian positif (+)

b. Koreksi Nilai Jenis Data Transaksi

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 koreksi nilai jenis data transaksi menggunakan persamaan berikut :

$$HK = HT + \{(\%K) \times HT\}$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

%K : presentase koreksi (penawaran = 10% ; transaksi = 0%) untuk penyesuaian

c. Koreksi Waktu Transaksi

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 koreksi nilai jenis data transaksi menggunakan persamaan berikut :

$$HK = HT + \left\{ \frac{(n-m)}{365} \times 10\% \times HT \right\}$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

n : tanggal penilaian

m : waktu transaksi

Penilai diperkenankan untuk memiliki pertimbangan sendiri dalam menentukan besarnya nilai persentase dan arah masing-masing penyesuaian. Apabila penilai memilih besaran ataupun arah penyesuaian diluar range di atas, haruslah dijelaskan dikolom keterangan dengan memperhatikan kondisi sosial ekonomi daerah.

2.5 Nilai Tanah

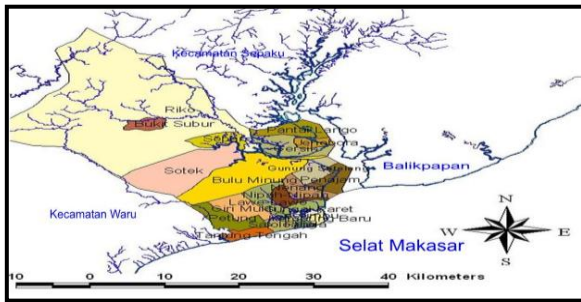
Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar pada

proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Pembeli dan penjual mempunyai tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak untuk kepentingan sendiri. Nilai pasar pada dasarnya mencerminkan harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan atau kondisi pasar tertentu (Sutawijaya, 2004).

3. METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian terletak di Kecamatan Penajam, Kabupaten Panajam Paser Utara yang merupakan bagian dari Provinsi Kalimantan Timur. Kecamatan Penajam secara geografis mempunyai letak antara 00°48'29" - 01°36'37" LS dan 116°19'30" - 116°56'35" BT.



3.2 Alat dan Bahan

Dalam menyelesaikan penelitian ini, alat dan bahan yang digunakan seperti:

3.2.1. Alat Penelitian

Peralatan perangkat keras dan perangkat lunak yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

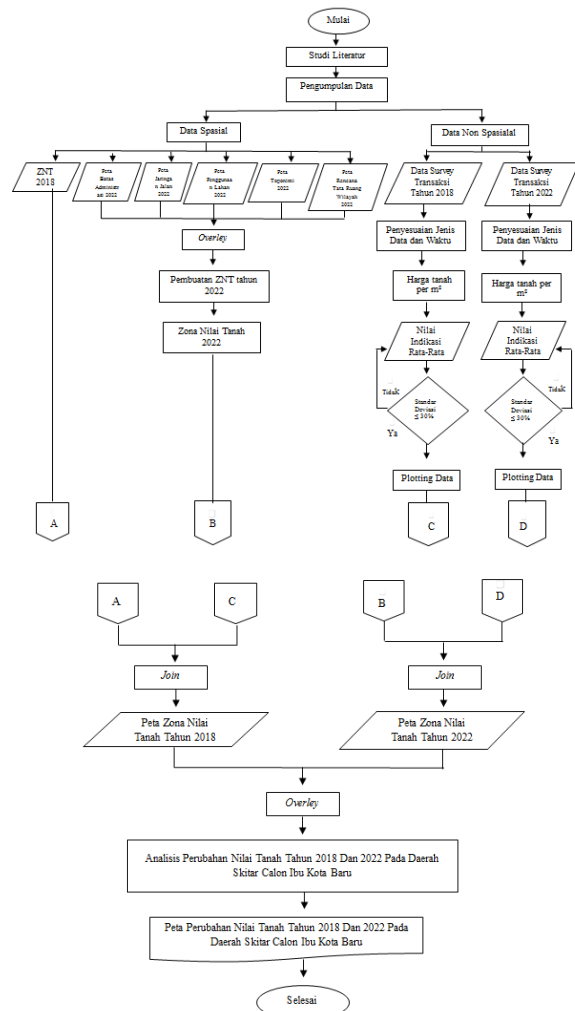
1. Laptop ASUS
2. GPS Handheld
3. Henphone samsung A21s
4. Arcgis 10.4.1
5. Microsoft Office Word 2010
6. Microsoft Office Excel 2010
7. Avenza maps

3.2.2. Bahan Penelitian

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dari BAPPEDA
2. Peta Jaringan Jalan Tahun 2022 dari BAPPEDA
3. Peta Penggunaan Lahan Tahun 2022 dari BAPPEDA
4. Peta Batas Administrasi Tahun 2022 dari Bagian Pemerintahan Bidang Tata Wilayah
5. Peta Toponimi 2022 dari Bagian Pemerintahan Bidang Tata Wilayah
6. Data Harga Transaksi Jual Beli atau Penawaran Tahun 2018

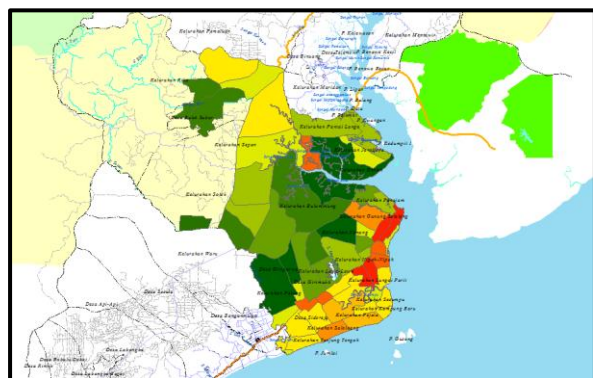
7. Data Harga Transaksi Jual Beli atau Penawaran Tahun 2022



4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Pengolahan Data Tahun 2018

Untuk peta Zona Nilai Tanah Tahun 2018 terbagi dalam 58 zona yang masing-masingnya memiliki nilai indikasi rata-rata yang berbeda-beda. Dapat dilihat pada gambar 4.1 dibawah ini:

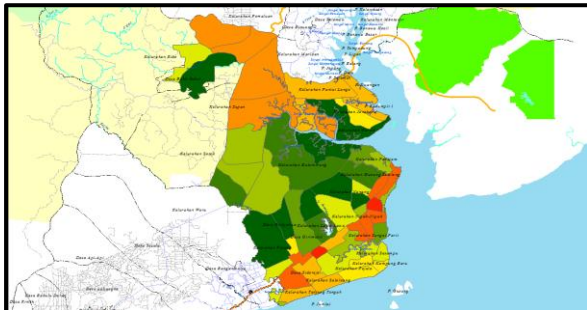


Dari Tabel 4.1 diatas dapat dilihat bahwa pada tahun 2018 terbagi menjadi 58 zona dengan nilai rata-rata tertinggi yaitu zona 20.

Zona 44 merupakan kawasan pemukiman dan perkantoran di kelurahan Nipah Nipah yang memiliki nilai sebesar Rp. 216.249.00 per-meter persegi. Kecamatan Penajam berada di permukiman ramai dan sangat dekat dengan pelabuhan penajam. Untuk zona yang memiliki rata rata terendah yaitu zona 11 yang merupakan kawasan hutan dan rawa yang berada pada kelurahan gresik yang memiliki nilai 2.410 per-meter persegi. Untuk standar deviasi terbesar terdapat pada zona 17 yaitu 28,77% dan untuk setandar deviasi terendah zona 9 yaitu 5% standar deviasi pada zona 17 cukup tinggi karena pada zona tersebut merupakan daerah perkebunan dan juga perumahan gunung steleng jadi pada zona tersebut cukup bermacam-macam juga. Sedangkan pada zona 9 yang berada pada kelurahan jenebora merupakan kawasan prkebunan maka dari itu harga tanag di sana relatif sama.

4.2 Hasil Pegolahan Data Tahun 2022

Untuk peta Zona Nilai Tanah tahun 2022 dapat dilihat pada gambar 4.2 dibawah ini: (Keterangan lebih lanjut dapat dilihat pada lampiran).

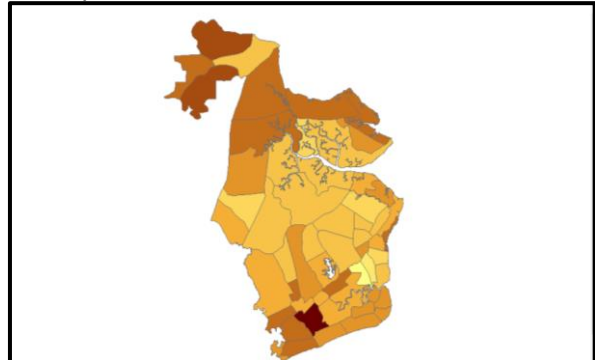


Dari tabel 4.2 diatas dapat diketahui bahwa pada tahun 2022. zona yang memiliki harga tanah terbesar adalah zona 19 yang merupakan perumahan dan pelabuhan penajam yang berada di kelurahan penajam yang memiliki nilai sebesar 229.331.00 per-meter persegi. Hal ini di pengaruhi juga dengan adanya perencanaan ibukota dimana kelurahan penajam memiliki dampak yang cukup besar terutama dalam kenaikan harga tanah. untuk zona yang memiliki harga terendah yaitu pada zona 24 yang merupakan kawasan hutan dan juga rawa dengan nilai 22,262.00 per-meter persegi hal ini di pengaruhi karan pada zona 24 merpakan kawasan yang sulit untuk di jangkau dan medan yang cukup berat tepatnya pada kelurahan Riko. Untuk setandar deviasi terbesar pada zona 41 yaitu 28,22% dan untuk standar deviasi terendah pada zona 21 yaitu 5,77% , standar deviasi tinggi pada zona 41 karena di daerah tersebut merupakan perumahan dan juga perkebunan maka pada daerah tersebut bermacam macam nilai tanah, dan pada zona 21 terendah di

karenakan daerah tersebut merupakan perkebunan.

4.3 Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2018-2022

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar perubahan kenaikan maupun penurunan nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Penajam. Analisis ini dilakukan dengan menghitung selisih antara nilai tanah tahun 2018 dan Tahun 2022. Berikut gambar perubahan nilai tanah pada tahun 2018 dan 2022.



Dari tabel 4.3 dapat disimpulkan bahwa perubahan terbesar dengan perubahan sebesar Rp. 122.253.00 terjadi pada zona 47 yang terletak di Desa Sideorejo. Zona 47 merupakan kawasan jalan masuk wisata dan rekreasi karena posisi nya berada di pesisir laut. Sedangkan perubahan nilai terkecil berada pada zona 58 dengan nilai perubahan sebesar Rp. 9.025 yang terletak di kelurahan buluminung. Zona 58 penggunaan lahan nya berupa hutan. Dan mangrove.

5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian pembuatan Peta Zona Nilai Tanah akibat pengaruh pemindahan calon ibu kota baru di kecamatan penajam.

1. Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Penajam terbagi menjadi 58 Zona. Dengan nilai NIR tertinggi Rp. 216.249.00 dan NIR terendah Rp. 22,262.00 pada tahun 2022. sementara pada tahun 2018 nilai NIR tertinggi Rp. 194.894.00 dan nilai NIR terendah Rp. 2.410.
2. Nilai perubahan atau kenaikan harga lahan berdasarkan pada hasil penelitian adalah sebesar Rp. 122.253.00 per meter persegi. sementara nilai perubahan atau kenaikan harga lahan terendah terjadi pada wilayah zona 58 yaitu sebesar Rp. 9.025 per meter perseginya.
3. Kesimpulanya karna adanya pemindahan ibu kota negara (IKN) di

Kecamatan Sepaku sangat berdaya pada nilai tanah terutama pada kecamatan yang bersandingan langsung yaitu tepatnya di Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur.

5.2 Saran

Setelah melakukan kegiatan penelitian tugas akhir ini, maka penulis memberikan saran apabila hendak melanjutkan penelitian ini untuk dikembangkan lebih lanjut. Adapun beberapa saran tersebut yaitu:

1. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diperbanyak agar titik sampel semakin rapat sehingga mencerminkan nilai harga tanah dilapangan dengan lebih teliti.
2. Pemerintah sebaiknya melakukan pengawasan terhadap transaksi penawaran atas sebidang tanah agar sebidang tanah tidak memiliki harga yang sangat jauh dari rata-rata yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
3. Agar penelitian lebih baik dan detail sebaiknya menggunakan Bidang Nilai Tanah.

5. DAFTAR PUSTAKA

1. Amalia, Novita, dkk. 2015. Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Jurnal UNDIP. ISSN : 2337-845X.
2. Adi, N, S. 2015. Analisa Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan. Tugas Akhir. Surabaya Timur: Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
3. Bayhaki. 2019. Pembuatan Zona Nilai Tanah Untuk Updating Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Skripsi. Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Malang, Malang.
4. Direktur Jenderal Pajak. 2000. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor :KEP-533/PJ/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Rangka Pembentukan dan/atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP). Jakarta: DJP
5. Nathania, J., Subiyanto, S., Suprayogi, A. 2017. Analisis Perubahan Lahan Dan Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Ungaran Timur Akibat Pembangunan Jalan Tol. Tugas Akhir. Semarang: Universitas Diponegoro.
6. Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI. 2019. Dampak Ekonomi Dan Risiko Pemindahan Ibu Kota Negara. Jakarta Pusat.
7. Rumus Statistik. 2013. Varian Dan Standar Deviasi Simpangan URL: <https://www.rumusstatistik.com/2013/07/varian-dan-standar-deviasi-simpangan.html> diakses pada 17 Juli 2020
8. Supranto. 2000. Statistik Teori Dan Aplikasi Jilid 1. Malang: Perpustakaan Digital Universitas Negeri Malang.
9. Sutawijaya, A. 2004. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb. Semarang.
10. Watak, N, L. 2015. Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Minahasa Tenggara. Manado: Universitas Sam Ratulangi.
11. Wardani, K, R, B. 2014. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Pendekatan Penilaian Massal Untuk Meningkatkan Potensi Pad (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya Pbb Dan Bphtb. Semarang: Universitas Diponegoro.