

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama. Bersamaan dengan terbitnya undang undang No.28 Tahun 2009 aturan mengenai penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Maka dari itu perlu dianalisis penilaian tanah untuk membentuk peta ZNT yang dapat digunakan sebagai acuan penarikan pajak daerah sehingga dapat meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah). Sedangkan peta ZNT dibentuk berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal menggunakan pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*) yang di overlay dengan Peta Tata Guna Lahan dan dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP.

Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi tidak terkecuali manusia. Tanah memiliki nilai ekonomi yang berhubungan dengan penetapan, perencanaan, dan pengembangan tata ruang suatu wilayah. Bagi manusia Tanah mempunyai fungsi pokok yaitu sebagai tempat kelangsungan hidup. Nilai ekonomi ini dapat mengalami peningkatan seiring kebutuhan akan tanah baik itu dalam hal peningkatan atau pengembangan fasilitas umum maupun dalam hal kebutuhan tanah untuk keperluan pemukiman atau tempat tinggal. Oleh karena itu kebutuhan akan ketersediaan dan permintaan tanah menjadi semakin meningkat dari waktu ke waktu. Akibat dari permasalahan itu terjadi keterbatasan tersedianya tanah karena permintaan tanah yang meningkat lebih besar dari tanah yang dapat disediakan, sehingga mendorong kenaikan nilai tanah yang tak terkendali (Sukanto dan Karseno, 1994).

Data harga tanah yang dihitung adalah data harga tanah murni dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkan dan penyesuaian sesuai karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah. Jika dilihat dari jenis penggunaan lahan (*land use*) maka harga tanah masing-masing jenis penggunaan lahan tersebut pun akan berbeda. Karakteristik tanah umumnya dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain faktor

fungsi dan penggunaan, ekonomi, sosial-budaya, faktor ketergantungan ketersediaan pra-sarana, serta fisik.

Faktor-faktor ini secara tidak langsung akan mempengaruhi perubahan harga tanah di suatu wilayah, sehingga secara teoritis tanah yang paling dekat dengan pusat pemerintahan, akan mempunyai harga tanah yang lebih tinggi dibandingkan tanah yang berada lebih jauh dari pusat kota. Penilaian ulang Zona Nilai Tanah pada dasarnya merupakan kepentingan pemerintah, karenanya merupakan tugas dan tanggung jawab pemerintah pula agar pendataan dilakukan dengan ketelitian optimal agar tidak merugikan wajib pajak. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang berpengaruh secara langsung atau tidak langsung dan pengetahuan tentang teknik atau metode yang dapat dipakai untuk mempermudah estimasi nilai tanah (Damayanti dan Syah, 2009)

Kegiatan penilaian atas harga Pasar Tanah dalam rangka menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Nilai Pasar Tanah di lapangan merupakan kegiatan Pendukung dalam Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dapat memberikan informasi mengenai harga tanah yang wajar, yang sesuai dengan harga pasar kepada masyarakat umum.

Studi kasus pada penelitian ini dilakukan di Desa Girimoyo, Kecamatan Karangploso. Desa Girimoyo merupakan salah satu desa yang berpotensi berkembang dengan aspek yang mendukung didalamnya. Dengan aksesibilitas yang bagus, fasilitas umum yang mudah dijangkau dan sebagai salah satu pusat perdagangan di Kabupaten Malang, Desa Girimoyo juga merupakan salah satu letak yang strategis untuk dijadikan pemukiman. Dengan adanya peningkatan penggunaan lahan dari tahun ke tahun akan berdampak pada daerah tersebut. Oleh karena itu penulis akan membahas mengenai pemetaan Zona Nilai Tanah berdasarkan petunjuk teknis dan tata ruang /Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 2022.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian Zona Nilai Tanah di Desa Girimoyo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang adalah Bagaimana hasil Zona Nilai Tanah (ZNT) di Desa Girimoyo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang (Berdasarkan Petunjuk Teknis dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 2022).

1.3. Tujuan dan Manfaat

Adapun tujuan dari penelitian Zona Nilai Tanah di Desa Girimoyo adalah sebagai berikut :

- Terbentuknya Data Zona Nilai Tanah di Desa Girimoyo Kecamatan Karangploso berdasarkan Petunjuk Teknis dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 2022.

Manfaat dari penelitian Zona Nilai Tanah :

1. Terbentuknya kualitas NJOP Tanah dan Bangunan yang lebih proporsional sesuai dengan kondisi lapangan sehingga juga akan berimplikasi kepada penerimaan sektor PBB.
2. Tersusunnya kualitas data NJOP yang lebih proporsional sehingga tidak terjadi ketimpangan Nilai NJOP antara wilayah yang satu dengan yang lain.
3. Tersedianya kajian/analisa atas zona nilai tanah yang ada di Desa Girimoyo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang.

1.4. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Dalam penelitian ini mengambil batasan area Desa Girimoyo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang.
2. Formulir pendataan obyek penelitian, pembanding, sample penelitian tanah pertanian (untuk zonasi nilai tanah).
3. Untuk mengetahui posisi relatif bidang tanah yang menjadi sample digunakan peralatan GPS *handheld* dan Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) untuk identifikasi objek.

4. Nilai pasar yang digunakan berasal dari harga transaksi jual beli tanah dan atau harga penawaran yang telah dilakukan penyesuaian (*adjustment*) menjadi harga transaksi.

1.5. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan : Bab ini berisi mengenai judul, latar belakang, perumusan masalah, pembatasan penelitian, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan laporan yang berkaitan dengan materi penulisan.

Bab II Dasar Teori : Bab ini berisi tentang dasar-dasar teori yang berkaitan dan mendukung dalam penelitian yang dilakukan.

Bab III Metodologi Penelitian : menjelaskan uraian pelaksanaan penelitian mulai dari tahap persiapan yang terdiri dari data penelitian, perangkat penelitian, dan pengolahan data.

Bab IV Pemrosesan data dan analisa hasil : Berisi hasil analisa setiap pembahasan dari setiap hasil data dan analisa penelitian.

Bab V Kesimpulan dan Saran : Bab ini berisi kesimpulan dan saran terhadap penelitian yang telah dilakukan.