

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Malaka merupakan daerah otonom baru hasil pemekaran Kabupaten Belu yang dibentuk dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2013 Tentang Pembentukan Kabupaten Malaka Di Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan pusat pemerintahan berada di Betun, Kecamatan Malaka Tengah. Kecamatan Malaka Tengah sebagai pusat dari kabupaten Malaka mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dengan adanya pemisahan kabupaten Malaka ini.

Melalui Surat Kabar Umum Surya NTT, Sekretaris Daerah Belu, Drs. Petrus Bere, MM mengatakan bahwa sebanyak 182 PNS Belu telah mendapatkan Surat Perintah Tugas (SPT) untuk bertugas di kabupaten Malaka dan ditempatkan pada instansi-instansi yang ada (Surya NTT, 2014). Selain itu, dengan adanya penerimaan CPNS baru di kabupaten Malaka pada tahun 2018 yang diketahui mencapai 436 orang menambah pertumbuhan fisik kecamatan Malaka Tengah sebagai pusat pemerintahan kabupaten Malaka. Hal ini dapat dilihat dari pembangunan kantor-kantor pemerintahan serta hunian ataupun rumah yang baru dibangun oleh warga dan PNS yang telah dipindahkan dan akan menetap di Malaka, maupun CPNS yang baru diterima. Pembangunan kantor dan rumah-rumah baru ini menyebabkan nilai atau harga tanah pun ikut berubah, yang juga mengakibatkan meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, seharusnya sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan NPW, maka NPW yang seharusnya dapat mewakili nilai tanah, tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tertentu. Zona tersebut merupakan zona geografis yang terdiri atas sekelompok bidang tanah yang memiliki nilai tanah sama, sehingga disebut juga Zona Nilai Tanah (ZNT). NPW rata-rata yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut, akan

mengakibatkan tidak sesuaiya pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan Pajak Bumi dan Bangunan pada beberapa bidang tanah.

Sejak diberlakukannya Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah untuk penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian properti yang dilakukan oleh pihak pemerintah daerah dalam hal ini DPPKAD dengan bantuan masyarakat secara langsung. Namun, masih ditemui perbedaan harga yang tertera pada NJOP dengan harga pasar dikarenakan peningkatan harga pasar lebih cepat sesuai dengan perkembangan daerah tersebut. Berdasarkan hal inilah penulis ingin membuat zona nilai tanah untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak berdasarkan harga pasar karena harga yang digunakan adalah harga yang disurvei langsung di lapangan dan dilakukan dengan sistem *sampling* sehingga dapat mewakili harga tanah dalam suatu zona.

Proses pengolahan data dalam penelitian ini memanfaatkan teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG). Teknologi SIG semakin berkembang di Indonesia dan banyak dimanfaatkan untuk kegiatan yang berkaitan dengan data spasial atau data keruangan. Teknologi ini digunakan tidak hanya untuk perolehan dan pengorganisasian basis data spasial tetapi juga dapat digunakan untuk sarana analisis spasial fenomena-fenomena yang terjadi di muka bumi sebagai dasar pengambilan keputusan. Kemampuan analisis SIG inilah yang coba dimanfaatkan secara praktis untuk penilaian tanah, dengan harapan untuk efisiensi dalam prosesnya.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana nilai ZNT atau Zona Nilai Tanah di kecamatan Malaka Tengah pada tahun 2019?
2. Bagaimana NJOP di kecamatan Malaka Tengah pada tahun 2019?
3. Berapa selisih NJOP berdasarkan ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari pemerintah dan NJOP yang ditentukan berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT)?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menentukan Zona Nilai Tanah di kecamatan Malaka Tengah tahun 2019.
2. Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di kecamatan Malaka Tengah pada tahun 2019.
3. Mengetahui perbandingan NJOP berdasarkan ketetapan PBB dari pemerintah daerah dengan NJOP berdasarkan zona nilai tanah.

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penulis dapat memberikan informasi tentang zona nilai tanah kecamatan Malaka Tengah tahun 2019 dan dapat dimanfaatkan instansi terkait.
2. Penulis dapat memberikan informasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kecamatan Malaka Tengah tahun 2019.

1.4 Batasan Masalah

1. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*).
2. Melakukan perbandingan NJOP dari pemerintah daerah dan NJOP berdasarkan zona nilai tanah untuk melihat perubahan NJOP dan dapat dijadikan sebagai data untuk memperbarui NJOP.
3. Membuat peta zona nilai tanah dan peta NJOP tahun 2019 dengan skala 1:80.000.
4. Data spasial yang digunakan adalah peta jaringan jalan, titik sebaran utilitas umum, peta penggunaan lahan dan peta administrasi.
5. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah daerah penelitian yang diperoleh dari survei lapangan dan data ketetapan PBB tahun 2019.
6. Penilaian yang dilakukan hanya penilaian massal, tidak memperhatikan *property* khusus.