

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan semakin tingginya transformasi spasial dari tanah pertanian menjadi tanah non pertanian, menyebabkan perubahan struktur ruang suatu kota. Akibatnya, terjadi peningkatan kebutuhan ruang untuk menunjang aktivitas penduduk. Namun, tanah bersifat statis dan terbatas, sehingga tanah memiliki nilai ekonomis dan menjadi objek investasi. Akhirnya terjadi kompetisi dalam pemanfaatan tanah, apabila pemanfaatan tanah tidak selektif akan menyebabkan inefisiensi pemanfaatan tanah. Akibatnya, fungsi tanah sebagai *social goods* dan *instrument of development* cenderung diabaikan (Budiharjo, 2005: 124).

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang mempunyai peranan strategis dalam pembangunan perkotaan yang semakin pesat dan diiringi dengan pertumbuhan yang cepat. Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia akan mempengaruhi tingkat kebutuhan manusia, termasuk didalamnya adalah kebutuhan akan tanah. Harga suatu tanah dipengaruhi dengan ketentuan-ketentuan nilai tanah, salah satunya adalah nilai strategis tanah. Semakin strategis lokasi tanah semakin tinggi pula nilainya.

Nilai tanah merupakan suatu informasi penting untuk keputusan manajemen baik sektor pemerintah maupun swasta. Pemerintah sebagai contoh adalah pemerintah

daerah, membutuhkan informasi nilai tanah sebagai dasar pengenaan atas Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan kepada masyarakat. Sektor swasta, sebagai contoh adalah pihak pengembang dan penilai asset membutuhkan informasi mengenai nilai tanah guna menentukan lokasi perumahan dan sebagai dasar untuk menentukan faktor penyesuaian (*adjustment*) dalam analisisnya. Keunikan nilai tanah disebabkan karena sifat tanah yang unik yaitu tidak bergerak (*immobility*), tidak dapat dimusnahkan (*indestructibility*) dan tidak ada kesamaan (*heterogeneity*) (Ratcliff, 1972 dalam Oetomo, 2006).

Menurut Amelia (2015), penggambaran area nilai tanah yang relatif sama sekumpulan tanah dibidang tanah di dalamnya, yang batasnya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dapat dimaknai sebagai Zona Nilai Tanah (ZNT). Pada dasarnya ZNT berbasis pada nilai pasar sehingga dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat, monitoring nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan NJOP untuk PBB, agar lebih adil dan transparan.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, seharusnya sesuai dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan NIR, maka NIR 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 ZNT. Nilai Indeks Rata-rata (NIR) yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut, akan mengakibatkan tidak sesuai pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan PBB pada beberapa bidang tanah.

Berdasarkan Pasal 6 ayat 1 UU No. 12 Tahun 1985, yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJOP. Nilai Jual Objek Pajak NJOP tersebut ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Prosedur untuk menentukan NJOP diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.115/PJ/2002. 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 ZNT. Nilai Pasar Wajar NPW rata-rata yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut akan mengakibatkan ketidaksesuaian pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidaksesuaian pula terhadap penetapan PBB pada beberapa bidang tanah.

Salah satu teknologi yang dapat digunakan untuk penilaian dan penyajian objek PBB adalah SIG. Sistem Informasi Geografi (SIG) ini 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.

Beriring dengan perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan kajian perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah dapat dilakukan dengan memanfaatkan data citra penginderaan jauh resolusi tinggi. Citra resolusi tinggi merupakan data spasial yang bermanfaat untuk deteksi objek yang terekam di permukaan bumi yaitu, objek penggunaan lahan, jalan, sungai, dan fasilitas umum. Data ini dapat diolah menggunakan aplikasi sistem informasi geografis, sehingga memberikan informasi perubahan penggunaan lahan secara spasial dan mudah untuk dilakukan analisis dalam kaitannya perubahan nilai tanah.

Dengan terbatasnya tanah perkotaan, tuntutan kebutuhan penduduk akan tanah serta perubahan pola penggunaan lahan akibat implikasi kebijakan, memicu peningkatan nilai tanah. Adanya persaingan untuk memperoleh tanah dan agar yang bersangkutan tetap bisa memperoleh keuntungan yang maksimal. Persaingan tersebut secara langsung akan menjadikan nilai tanah mengalami peningkatan.

Saat ini kebutuhan akan ketersediaan dan permintaan tanah menjadi semakin meningkat dari waktu ke waktu salah satu contohnya adalah kota Medan. 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. Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda pula.

Kelurahan Titi Kuning merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Medan Johor, Kota Medan yang memiliki luas daerah 1,81 km² dengan perentase terhadap kecamatan sebesar 10,76%. Jumlah penduduk sebesar 22.732 jiwa dan kepadatan penduduk sebesar 12.554 jiwa/km² (BPS, 2018). Di wilayah ini banyak terdapat perumahan-perumahan kelas bawah, menengah, dan mewah yang sangat potensial bagi para investor yang bergelut di bidang *real-estate*, disamping itu juga berpotensi dalam bidang agrobisnis sehingga sangat membutuhkan data nilai tanah sebagai acuan dalam penawaran dan penjualan tanah.

Menurut Kementrian Agraria dan Tata Ruang, informasi ZNT sangat bermanfaat bagi masyarakat dan pengembang property atau investor. Berapa harga tanah yang wajar pada wilayah itu dapat dilihat pada informasi ZNT. Sementara itu, menurut salah satu petugas BPN, Zulkifi (07/19) mengatakan bahwa kota Medan belum sepenuhnya menerapkan sistem zonasi tanah untuk saat ini. Meskipun beberapa tahun sebelumnya sudah sempat berjalan namun dihentikan karena pro-kontra internal. Kemudian di tahun ini akan dibuat kembali peta ZNT namun hanya di dua wilayah, yaitu Kecamatan Medan Kota dan Kecamatan Medan Area.

Berdasarkan hal diatas Kelurahan Titi Kuning yang saat ini masih menggunakan data acuan dari tahun-tahun sebelumnya sebagai acuan dalam penentuan nilai tanah sangat memerlukan suatu informasi terbaru. Oleh sebab itu

peneliti mengangkat penelitian berjudul **“Pemetaan Zona Nilai Tanah di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor”**

1.2 Identifikasi Masalah

Perubahan harga tanah yang cepat dan mengalami peningkatan dari waktu ke waktu sehingga sangat membutuhkan suatu metode penentuan harga tanah yang efisien. Pemetaan zona tanah di Kelurahan Titi Kuning sangat diperlukan karena beberapa hal, yaitu: persaingan memperoleh tanah, keterbatasan tanah, penentuan harga di Kelurahan Titi Kuning masih menggunakan data harga lama, informasi yang belum *up to date* mengenai NJOP, dan tidak adanya zona nilai tanah yang berlaku.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka perlu adanya batasan masalah dalam mengkaji penelitian ini, maka yang menjadi batasan masalahnya adalah penzonasian nilai tanah yang ada di Kelurahan Titi Kuning.

1.4 Perumusan Masalah

Masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut, yaitu:

1. Bagaimana klasifikasi zona nilai tanah berdasarkan NJOP di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor?
2. Bagaimana zona nilai tanah berdasarkan harga transaksi jual beli di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor?
3. Bagaimana zona nilai tanah berdasarkan NIR di Kelurahan Titi Kuning?

1.5 Tujuan Masalah

Sesuai dengan rumusan masalah yang akan diteliti, maka tujuan penelitian ini adalah mengetahui hal-hal berikut:

1. Untuk mengetahui zona nilai tanah berdasarkan transaksi jual beli di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor.
2. Untuk mengetahui klasifikasi zona nilai tanah berdasarkan NJOP di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor.
3. Untuk mengetahui zona nilai tanah berdasarkan NIR di Kelurahan Titi Kuning.

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi peneliti khususnya dan pembaca umumnya, secara rinci manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam zonasi nilai tanah di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam pembuatan zona nilai tanah di Kelurahan Titi Kuning Kecamatan Medan Johor dengan menggunakan Sistem Informasi Geografi (SIG).
3. Penelitian ini diharapkan memberi informasi bagi Universitas Negeri Medan khususnya Jurusan Pendidikan Geografi.
4. Sebagai bahan referensi bagi peneliti yang akan melakukan penelitian dalam kajian yang sama dengan waktu dan tempat yang berbeda.