

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Pengertian nilai lahan atau land value, ialah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis (Mayasari, 2009). Pergerakan nilai lahan sendiri dipengaruhi oleh beragam faktor, menyebut bahwa pergerakan nilai lahan umumnya disebabkan oleh intervensi publik terhadap ruang. Intervensi tersebut dapat berupa penyediaan infrastruktur publik dan penetapan peraturan terkait tata ruang. Intervensi publik berupa penyediaan infrastruktur, khususnya infrastruktur transportasi, meningkatkan aksesibilitas dari suatu bidang lahan (Pramana, 2017). Dalam jurnal (Pramana, 2017), dikatakan bahwa atribut aksesibilitas memberikan pengaruh yang signifikan terhadap nilai lahan.

Keberadaan suatu lahan atau bangunan yang memiliki nilai dan memberikan keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang ataupun suatu badan akan dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Menurut Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan pada pasal 6 menyebutkan bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Ini berarti penentuan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan dipengaruhi oleh besarnya NJOP pada wilayah tersebut. Menurut (Sukada, 2015), kewenangan dalam pengelolaan PBB terutama PBB sektor Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) dimiliki oleh pemerintah daerah dalam hal ini Pemda Kota maupun Kabupaten yang meliputi pengenaan dan penagihan pajaknya. Dalam Undang-Undang No 12 tahun 1985 di atas disebutkan juga bahwa sebagian besar hasil penerimaan pajak PBB akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk dimanfaatkan dalam membiayai pembangunan di masing-masing wilayahnya. (Sukada, 2015) juga menyebutkan bahwa pengelolaan PBB-P2 selain penetapan tarif pajak, Pemerintah Daerah juga mempunyai kewenangan untuk menetapkan besarnya NJOP tanah per m², yang nantinya akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung NJOP tanah masing-masing bidang tanah.

Salah satu proses penentuan NJOP dilakukan dengan melalui penilaian atas tanah. Metode penilaian yang umumnya dipakai dalam menilai tanah adalah metode atau pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar (*market approach*). Pendekatan atau perbandingan harga pasar dihitung berdasarkan analisis perbandingan dan penyesuaian dengan objek yang akan dinilai yaitu nilai tanah. Analisis dilakukan terhadap tanah sejenis yang sudah diketahui harga pasarnya. Transaksi jual beli atau penawaran tanah dilakukan untuk memperoleh pembandingan harga atas tanah yang berada disepertaran tanah yang akan dinilai. Selain itu, sumber lain untuk harga pasar bisa didapatkan dari notaris PPAAT, *broker*, pembeli dan atau penjual tanah, perangkat daerah dan sumber lainnya yang dapat dipercaya (Sukada, 2015).

Saat ini pemerintah mulai memiliki pandangan mekanisme baru yang bisa meningkatkan nilai pajak PBB selain dari NJOP. Mekanisme ini bernama *Land Value Capture*. *Land Value Capture* (LVC) disebutkan sebagai suatu mekanisme pembiayaan baru bagi infrastruktur yang dilakukan dengan mengambil lahan yang dihasilkan dari pembangunan infrastruktur di wilayah tertentu (Suzuki, et al., 2015). LVC juga bermanfaat sebagai bantuan untuk mengurangi tantangan dalam pembiayaan infrastruktur publik. Maka dari itu, dapat disimpulkan bahwa LVC merupakan suatu kebijakan baru untuk pemanfaatan peningkatan nilai tanah yang dapat dihasilkan dari investasi, aktivitas, dan kebijakan pemerintah di suatu kawasan tertentu (Smolka, O, & Furtado, 2002).

Pemerintah daerah Kota Semarang sudah mulai menerapkan mekanisme *Land Value Capture* secara inkremental ke dalam sistem pengelolaan PBB. Hal ini dibuktikan dengan kajian yang sudah dibuat oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Semarang yang berjudul Kajian tentang Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) di Kota Semarang. Dari kajian tersebut didapatkan beberapa wilayah jalan protokol, wilayah perumahan/ permukiman, dan wilayah kawasan industri yang memiliki potensi untuk diterapkan mekanisme *Land Value Capture*. Untuk wilayah jalan protokol diantaranya Jalan Pemuda, Jalan Pandanaran, Jalan Gajahmada, Jalan Untung Suropati, Jalan Durian Raya Banyumanik dan enam jalan lainnya (BAPENDA, 2023).

Penelitian ini memilih lokasi koridor Jalan Durian Raya sesuai dengan kajian lokasi yang sudah dibuat oleh Bapenda Kota Semarang. Pada koridor Jalan Durian yang berada di Kecamatan Banyumanik merupakan akses jalan kolektor dengan tingkat kepadatan yang cukup ramai dikarenakan terletak di lingkungan padat penduduk, dekat dengan pusat perekonomian dan pusat pendidikan. Dalam kajian Bapenda, wilayah di sekitar jalan ini masih diperlukan penyesuaian antara NJOP dengan harga pasar. Melihat hal ini, pada koridor Jalan Durian Raya masih bisa dilakukan penyesuaian NJOP agar memiliki kesesuaian dengan harga pasar yang ada. Maka dari itu pada penelitian membahas kesesuaian NJOP dan nilai pasar dalam implementasi *Land Value Capture* pada koridor Jalan Durian Raya dengan menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif yang memperhatikan aspek spasial yang dilakukan dengan menggunakan metode analisis regresi spasial dengan model yang digunakan yaitu *Spatial Autoregressive Model* (SAR).

I.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana zona nilai tanah pada lima kelurahan di sekitar koridor Jalan Durian Raya pada tahun 2023?
2. Bagaimana hasil regresi spasial antara NJOP dan nilai pasar sebagai variabel dependen dengan variabel yang mempengaruhi nilai tanah sebagai variabel independen?
3. Bagaimana kesesuaian NJOP dengan nilai pasar dalam implementasi Kebijakan *Land Value Capture*?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam membuat penelitian ini yaitu:

1. Mengetahui zona nilai tanah pada lima kelurahan di sekitar koridor Jalan Durian Raya pada tahun 2023.
2. Mengetahui hasil regresi spasial antara NJOP dan nilai pasar sebagai variabel dependen dengan variabel yang mempengaruhi nilai tanah sebagai variabel independen.
3. Mengetahui kesesuaian NJOP dengan nilai pasar dalam implementasi Kebijakan *Land Value Capture*.

I.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang diperoleh dari penelitian ini yaitu sebagai penerapan dari bidang ilmu penilaian tanah dan mengetahui kesesuaian NJOP dengan nilai pasar dalam implementasi *Land Value Capture* pada suatu kawasan tertentu.

2. Manfaat Praktis

Memberikan informasi untuk pemerintah dalam melakukan pengembangan dan pelaksanaan pembangunan infrastruktur publik serta dapat digunakan sebagai pertimbangan penerapan implementasi *Land Value Capture* berdasarkan NJOP dan nilai pasar di sekitar koridor Jalan Durian Raya.

I.5 Batasan Masalah

Batasan permasalahan yang diambil dalam penelitian ini yaitu:

1. Batas cakupan wilayah penelitian yaitu di sekitar koridor Jalan Durian Raya yang mencakup lima kelurahan yaitu Kelurahan Spondol Wetan, Kelurahan Spondol Kulon, Kelurahan Sumurboto, Kelurahan Pedalangan, dan Kelurahan Padangsari
2. Objek penelitian adalah pengaruh variabel terhadap NJOP dan nilai pasar yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan kesesuaian antara NJOP dengan nilai pasar dalam implementasi *Land Value Capture*.
3. Variabel-variabel nilai tanah yang digunakan dalam penelitian ini diidentifikasi melalui telaah dengan melakukan survei pada situs *online* yang menawarkan jual beli properti lalu dilakukan perhitungan modus pada variabel yang memiliki frekuensi paling banyak muncul dalam iklan yang terdapat pada situs *online*. Dari metode survei tersebut didapatkan lima variabel yang akan digunakan sebagai variabel independen dalam penelitian yaitu:
 - a. Jarak *centroid* zona ke Jalan Arteri, Jalan Kolektor, Pintu Masuk Tol Banyumanik dan Pintu Keluar Tol Banyumanik.
 - b. Jarak *centroid* zona ke Swalayan ADA Setiabudi.
 - c. Jarak *centroid* zona ke Universitas Diponegoro.
 - d. Jarak *centroid* zona ke RS Banyumanik.
 - e. Jarak *centroid* zona ke Taman Tirto Agung.

4. Data yang digunakan dalam penelitian yaitu:
 - a. Data spasial meliputi batas administrasi Kecamatan Banyumanik, Data Nilai Jual Objek Pajak tahun 2022, Peta Zona Nilai Tanah tahun 2022, dan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Banyumanik.
 - b. Data non-spasial meliputi data hasil survei terhadap harga tanah selama tahun 2023.
5. Bidang NJOP yang dibahas adalah NJOP Bumi tanpa memperhatikan NJOP Bangunan.
6. Metode untuk analisis pengaruh variabel terhadap NJOP dan nilai harga pasar yang mempengaruhi perubahan nilai lahan yaitu regresi spasial dengan model yang dipilih yaitu *Spatial Autoregressive Model (SAR)*.
7. Analisis potensi pengimplementasian kebijakan *Land Value Capture* di sekitar Jalan Durian Raya dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif yang didasarkan penyesuaian NJOP dengan nilai pasar.

I.6 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian yaitu metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif menggunakan metode analisis regresi spasial dengan model spasial yang dipilih yaitu *Spatial Autoregressive Model (SAR)* yang didukung dengan penggunaan data-data penunjang penelitian seperti data hasil survei harga pasar wajar 2023 dan hasil wawancara instansi terkait *Land Value Capture* serta teknik analisis spasial yang berbasis angka. Lalu pendekatan deskriptif dimanfaatkan untuk mendeskripsikan objek penelitian yang digunakan dan hasil penelitian yang diperoleh.

Fokus dari penelitian ini adalah menganalisis kesesuaian NJOP dengan nilai pasar dalam implementasi kebijakan *Land Value Capture* yang dianalisis didasarkan data penunjang dan hasil perhitungan yang dilakukan dengan menggunakan analisis spasial yaitu *Spatial Autoregressive Model (SAR)* untuk mengetahui seberapa besar pengaruh yang diberikan variabel nilai tanah pada harga pasar maupun NJOP dengan mempertimbangkan efek spasial.

I.7 Sistematika Penulisan Penelitian

Agar penulisan laporan penelitian memiliki struktur yang jelas dan terarah dibuatlah sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian di mana manfaat penelitian membahas dari segi aspek teoritis dan praktis, batasan masalah, metodologi penelitian, dan sistematika laporan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai dasar teori yang digunakan dalam penelitian analisis kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak dengan nilai pasar dalam implementasi *Land Value Capture* yaitu mengenai *review* penelitian terdahulu, teori *Land Value Capture*, nilai lahan, penyesuaian nilai lahan, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nilai pasar, infrastruktur, Zona Nilai Tanah (ZNT), Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), Metode *Assessment Sales Ratio* (ASR), *network analyst*, dan regresi spasial.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan mengenai proses pelaksanaan penelitian yang terdiri atas pembahasan gambaran umum wilayah penelitian, penjelasan alat dan data yang digunakan, diagram alir penelitian, serta tahapan pelaksanaan penelitian seperti identifikasi masalah, studi literatur, membangun variabel, pembuatan zona awal, penentuan dan pengumpulan data sampel, perhitungan Zona Nilai Tanah berdasarkan harga pasar dan berdasarkan NJOP, pengukuran jarak sentroid dari variabel ke setiap zona, dan perhitungan regresi spasial.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil dan pembahasan mengenai pengolahan yang sudah dilakukan seperti analisis Zona Nilai Tanah pada sekitar koridor Jalan Durian Raya tahun 2023 berdasarkan harga pasar dan NJOP, analisis pengaruh antara variabel dengan nilai pasar dan NJOP, analisis kesesuaian harga pasar dengan NJOP dan analisis potensi pengimplementasian kebijakan *Land Value Capture* pada Sekitar Koridor Jalan Durian Raya

BAB V PENUTUP

Bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran dari hasil pengolahan yang sudah dilakukan selama penelitian.