

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang.

Kecamatan Gunem merupakan salah satu kecamatan yang masuk dalam lingkup wilayah administrasi Kabupaten Rembang. Luas wilayah kecamatan ini adalah 80,2 km² diantaranya merupakan hutan yang dikelola oleh Perhutani. Secara administratif, Kecamatan Gunem mencakup beberapa desa dengan total desa 16 Desa. Kecamatan Gunem juga terdapat sebuah pabrik yaitu pabrik semen, salah satu faktor yang mempengaruhi didirikannya pabrik tersebut di Kecamatan Gunem adalah banyaknya sumber daya bahan baku yang digunakan untuk pembuatan semen dengan adanya berdirinya pabrik semen tersebut di Kecamatan Gunem menjadikan beberapa munculnya faktor perubahan dan pertumbuhan yang terjadi di daerah kecamatan tersebut, Beberapa hal atau faktor yang berpengaruh adalah adanya pertumbuhan dan lonjakan penduduk di daerah tersebut hal ini juga mempengaruhi dibangunnya fasilitas umum juga yang bagus di kecamatan tersebut dengan adanya fasilitas yang bagus ini juga bisa mempengaruhi salah satu kebutuhan primer masyarakat yaitu bidang tanah. Dalam kehidupan sehari harinya permintaan bidang tanah selalu naik setiap tahunnya ini juga bisa mempengaruhi adanya kenaikan nilai tanah di daerah tersebut.

Kebutuhan utama yang sekarang sedang dibutuhkan banyak orang salah satu tanah, tanah sendiri adalah salah satu sumber daya alam yang menjadi kebutuhan pokok manusia. Kegiatan manusia erat juga berkaitannya dengan tanah, sehingga kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat dari waktu ke waktu. Baik pemerintah maupun masyarakat untuk dijadikan sebuah rumah, Dalam hal ini membutuhkan pengetahuan tentang harga tanah. Harga tanah tentunya akan memiliki perbedaan antara lokasi yang strategis dan yang kurang strategis, bahkan tanah di kota dan desa akan memiliki harga yang berbeda, Menentukan harga tanah juga terdapat dua metode yaitu dengan menggunakan metode harga pasar wajar dan satunya adalah menggunakan metode NJOP yang digunakan untuk membayar pajak.

Dari sisi ekonomi tanah memiliki peranan yang sangat penting untuk menunjang Pendapatan Asli Daerah (PAD) antara lain untuk keperluan pendapatan

PBB. Dalam rangka meningkatkan pendapatan melalui PBB, maka diperlukan data berupa NJOP. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar penilaian suatu nilai tanah dan berfungsi sebagai perhitungan pajak tanah yang dibuat oleh Pemerintah. NJOP setiap tahun selalu berbeda beda karena nilai tanah di setiap tahun juga menalami perubahan nilai (Yosrizal, 2018).

Adapun nilai tanah dapat diketahui perubahannya yang terjadi terhadap zona nilai tanah setiap tahun untuk mendapatkan nilai tanah maka akan dilakukan dengan pengklasifikasian zona nilai tanah. (ZNT) Zona nilai tanah merupakan kumpulan dari bidang tanah dengan harga tanah yang hampir sama. Peta zona nilai tanah merupakan suatu informasi yang diberikan dengan adanya keterkaitan dengan letak geografis.

Perlunya diwujudkan sebuah peta ZNT dengan informasi nilai tanah dikarenakan harga setiap tanah dapat diketahui nilainya dengan perhitungan terhadap zona nilai tanah. Perhitungan zona nilai tanah diharapkan dapat digunakan untuk mewujudkan informasi nilai tanah yang akurat dan mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya.

Berdasarkan penelitian terdahulu tentang Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Aktivitas Penambangan Kapur Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dalam jurnal tersebut terjadi kenaikan harga tanah dari 2010 ke 2012 (Rachmawati, 2013). Adanya aktivitas penambangan kapur dan pembangunan pabrik semen di Kecamatan Gunem dapat mempengaruhi kenaikan harga tanah. Hal ini disebabkan karena setiap tahunnya terjadi pertambahan penduduk baik dari penduduk asli dan penduduk pendatang dari luar daerah yang berdampak pada kebutuhan primer yaitu tempat tinggal.

Berdasarkan permasalahan di atas mengenai dua cara atau metode penentuan harga tanah yaitu melalui metode harga pasar wajar dan menggunakan data NJOP yang mengalami peningkatan secara berbeda peningkatan kebutuhan akan sebuah lahan mengakibatkan harga jual tanah di Kecamatan Gunem naik secara perlahan. Jadi pada penelitian ini akan mengkaji dua hal tersebut yaitu tentang analisis perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) kecamatan Gunem berdasarkan harga pasar wajar 2018-2023 dan harga tanah berdasarkan NJOP di Kecamatan Gunem dari 2018 sampai 2022.

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut didapat beberapa rumusan masalah sebagai berikut

1. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Gunem tahun 2018-2023 dengan menggunakan metode harga pasar wajar?
2. Bagaimana analisis perubahan NJOP di Kecamatan Gunem tahun 2018-2022?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Mengetahui besar perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Gunem tahun 2018-2023 dengan menggunakan metode harga pasar wajar.
2. Mengetahui besar perubahan NJOP di Kecamatan Gunem tahun 2018 sampai 2022.

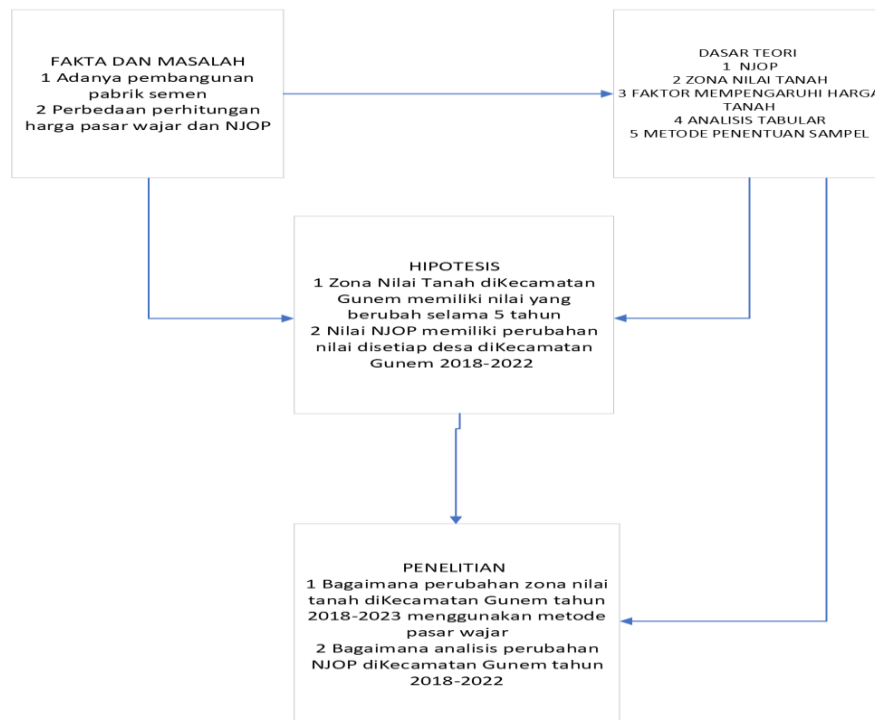
I.4 Batasan Penelitian

Adapun batasan penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada wilayah Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang Jawa Tengah
2. Data hasil transaksi di Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang Tahun 2023
3. Peta Administrasi Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang didapatkan dari instansi BAPPEDA Kabupaten Rembang.
4. Hanya dilakukan survey pada zona yang berubah yaitu 10 zona yang dapat disurvey
5. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian masal tidak memperhatikan properti.
6. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perbandingan penjualan (sales comparative) yaitu dari data transaksi jual beli tanah di Kecamatan Gunem.
7. Bidang NJOP yang dibahas adalah tanah, tidak memperhatikan NJOP bangunan.
8. Pembuatan zona nilai tanah memakai acuan zona nilai tanah pada tahun 2022

I.5 Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut



Gambar I-1 Kerangka Pikir Penelitian

I.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Tugas akhir terdiri dari beberapa bab yang berkaitan antara bab satu dengan bab lainnya. Berikut ini adalah sistematika penulisan Proposal Tugas Akhir:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menjelaskan secara rinci mengenai latar belakang yang didasarkan dari perbedaan metode dalam analisis dalam menghitung zona nilai tanah ada yang berdasarkan harga pasar wajar dan NJOP di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang permasalahan dalam penelitian, rumusan masalah yang diangkat dalam hal ini adalah bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Gunem tahun 2018-2023 dan juga bagaimana nilai perubahan NJOP di Kecamatan Gunem tahun 2018-2022, tujuan, ruang lingkup penelitian juga dibatasi hanya Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang, kerangka berpikir dan sistematika penulisan tugas akhir.

BAB II DASAR TEORI

Pada bab ini berisi tentang teori yang digunakan oleh peneliti yaitu seperti teori tentang Nilai tanah, NJOP, Zona nilai tanah, analisis tabula dalam penelitian ini. Menjelaskan kajian penelitian terdahulu seperti jurnal jurnal terdahulu , kondisi umum lokasi penelitian yang berlokasi di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dan materi pendukung penelitian yang lain.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang alat, bahan dan data yang diperlukan dalam pelaksanaan penelitian. Langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian, metode, dan diagram alir penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan tentang hasil yang didapat seperti perubahan perubahan yang ada dari zona nilai tanah 2018- 2023 di Kecamatan Gunem dan juga perubahan nilai NJOP di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang kedalam pelaksanaan penelitian dan analisa terkait dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil analisis penelitian yang telah dilakukan dan berisi tentang saran-saran dari penulis untuk penelitian selanjutnya yang relevan agar lebih baik