



LAPORAN AKHIR

SURVEI PENYESUAIAN ZONA NILAI TANAH (ZNT) KOTA PALOPO

Dr. M. Risal, SE, MSi (Ketua Tim)

Dr. Syafruddin, MSi

Dr. Muh. Aqsa, S.Kom, M.Si

Dr. Muh. Zainal, M.Si

Anggra Alfian, M.Si

P A L O P O

2020

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner atau nyata sesuai penggunaan tanahnya. Setiap area ZNT mempunyai nilai yang berbeda berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Mengingat ZNT berbasis nilai pasar, ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventarisasi nilai aset publik maupun aset masyarakat, memonitor nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (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 Zona Nilai Tanah (ZNT). NIR yang tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tersebut, akan mengakibatkan tidak sesuainya pembentukan ZNT, sehingga akan terjadi ketidak sesuaian pula terhadap penetapan PBB pada beberapa bidang tanah.

B. Tujuan

Survey ini bertujuan untuk melakukan penilaian terhadap penyesuaian Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kota Palopo

C. Lingkup Kegiatan

Adapun lingkup kegiatan survey ini adalah penilaian terhadap kelas tanah dalam ZNT di Kota Palopo

2. LANDASAN TEORI

A. Penilaian Nilai Massal (Zona Nilai Tanah)

Penilaian Tanah adalah serangkaian proses menilai suatu bidang tanah dan aset pertanahan meliputi proses perencanaan, permodalan, survei, pengumpulan data, pengolahan data, merumuskan hasil, pemetaan, serta pelaporan dan pertanggung jawaban hasil dari penilai dalam rangka memperoleh estimasi ukuran finansial dan ekonomi dari suatu objek yang dinilai.

Nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktivitas ekonomis tanah tersebut.

Penilaian tanah dan atau *property* dapat dilakukan terhadap setiap individu bidang tanah dan atau property yang disebut sebagai penilaian tanah tunggal. Penilaian tanah tunggal sering disebut juga sebagai penilaian individual. Penilaian tanah ini dilakukan dengan metode manual.

Disamping obyek penilaian tanah tunggal untuk kepentingan tertentu diperlukan penilaian tanah terhadap obyek penilaian dalam jumlah yang sangat banyak yang dilakukan secara bersama-sama. Penilaian tanah yang demikian disebut penilaian tanah masal. Dalam penilaian tanah masal ini tidak dilakukan penilaian secara individual terhadap keseluruhan obyek penilaian. Penilaian terhadap obyek-obyek penilaian yang berjumlah banyak tersebut dilakukan dengan pendekatan estimasi nilai

berdasarkan karakteristik dan nilai-nilai tanah yang dihasilkan dari hasil penilaian individual. Dalam penilaian tanah masal ini digunakan teknik analisis berupa *Computer Asisted Valuation (CAV)*.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK. 07 /2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata -rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

Nilai Indikasi Rata-rata atau NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah. Zona Nilai Tanah adalah nilai yang berlaku terhadap tanah atau bumi yang berada lokasi tertentu. Penilaian objek tanah dilakukan dengan cara menentukan/menilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut dengan mengambil harga jual rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Tanah atau bumi menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan.

Properti adalah aset berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan; dengan akan nilai jual beli, untuk pengajuan kredit/pinjaman, pemberian ganti rugi, pajak dan kepentingan lainnya. Oleh karena itu informasi tersebut diharuskan dijamin keakuratannya dan sesuai dengan keadaan di lapangan. Diantara nilai properti tersebut adalah nilai dari harga tanah yang sangat sensitif dikalangan masyarakat.

Tanah memiliki nilai yang ekonomi sehubungan dengan perencanaan dan penetapan ruang suatu wilayah. Peningkatan, pengembangan fasilitas, dan kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkatkan nilai tanah. Nilai-nilai ini jugalah yang digunakan pemerintah dalam penentuan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang menjadi dasar pengenaan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Berdasarkan Pasal 6 ayat 1 UU No. 12 Tahun 1985, yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP tersebut ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Perpajakan. Prosedur untuk menentukan NJOP diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Nomor: KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP.115/PJ/2002.

Berdasarkan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Banyak keberagaman dan perbedaan tanah dan bangunan di Indonesia, dan NJOP itu sangat berperan penting dalam perhitungan PBB yang akan menjadi kewajiban oleh wajib pajak untuk membayarnya. 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, di beberapa daerah harga yang tertera pada NJOP tidak sesuai dengan harga pasar dikarenakan peningkatan harga pasar lebih cepat sementara perbaharuan harga NJOP oleh pemerintah dilaksanakan setiap 5 tahun. Oleh karena itu sering terjadi perbedaan yang signifikan antara harga NJOP dan harga pasar di daerah-daerah yang berkembang.

Penilaian merupakan gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni dalam mengestimasi kualitas dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang

ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Hidayati dan Harjanto, 2003). Penilaian (*valuation/appraisal*) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, walaupun didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup, serta kemampuan dan objektivitas si penilai. Menurut Hidayati dan Harjanto 2003, penilaian tanah merupakan proses untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu properti (bumi dan bangunan), berdasarkan fakta-fakta yang dapat diterima, yang diperoleh dari penelitian di lapangan dan melakukan penyelidikan serta pemeriksaan. Menurut Kurdinanto (Cholis 1995, dalam Luky 1997) nilai tanah terbentuk oleh faktor-faktor yang mempunyai hubungan, pengaruh serta daya tarik yang kuat terhadapnya yang diklasifikasikan menjadi dua faktor, yaitu:

1. Faktor - faktor terukur (*tangible factors*) adalah faktor pembentuk harga tanah yang bisa diolah secara ilmiah menggunakan logika - logika akademik. Faktor ini kemunculannya terencana dan bentuk fisiknya ada di lapangan, misalnya aksesibilitas (jarak dan transportasi) dan jaringan infrastruktur (sarana dan prasarana kota seperti jalan, listrik, perkantoran dan perumahan).
2. Faktor - faktor tak terukur (*intangible factors*) adalah faktor pembentuk harga tanah yang muncul dengan sendirinya dan tidak bisa dikendalikan di lapangan. Oleh Wilcox (1983), dalam Luky (1997), faktor tak terukur ini dibagi menjadi tiga, yaitu :
 - a. Faktor adat kebiasaan (*custom*) dan pengaruh kelembagaan (*institutional factors*).
 - b. Faktor estetika, kenikmatan dan kesenangan (*esthetic amenity factors*) seperti tipe tetangga dan kesenangan.
 - c. Faktor spekulasi (*speculation motives*), seperti antisipasi perubahan penggunaan lahan, pertimbangan pada perubahan moneter.

B. Nilai Pasar Wajar (NPW) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Pasar Wajar (NPW) adalah nilai tertinggi dari suatu barang jika dijual di pasaran bebas dengan memberikan batasan waktu yang cukup untuk mendapatkan seorang pembeli yang mengetahui tentang kegunaan barang tersebut. Asumsi adanya Nilai Pasar Wajar (NPW) adalah:

1. Transaksi diantara penjual dan pembeli yang wajar (tidak ada hubungan antara keduanya),
2. Ada masa (waktu) dalam negosiasi untuk melakukan transaksi yang dianggap wajar,
3. Dalam masa (waktu) negosiasi tersebut nilai tanah senantiasa tetap,
4. Harta tersebut dipamerkan ke pasaran terbuka
5. Tidak diperhitungkan tawaran harga dari pembeli istimewa

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Proses penentuan NJOP haruslah sesuai dengan ketentuan NPW, jadi pemerintah tidak salah jika berharap NJOP adalah sama dengan nilai pasar. Jika NJOP berhasil disamakan dengan nilai pasar, diharapkan juga bahwa NJOP akan menjadi SVMP (*Single Value for Multi-Purpose*). Artinya NJOP tidak semata-mata digunakan untuk tujuan perpajakan, tetapi dapat juga digunakan untuk tujuan lain. Misalnya, pembebasan tanah, asuransi, penggabungan usaha, peleburan usaha dan pemekaran usaha (Aprianti, 2013).

C. Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah

Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau kepemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau

kelurahan. Skala Peta ZNT dibuat seperti halnya Peta Blok, yaitu skala 1:2.000 atau 1:2.500 untuk sektor pedesaan dan untuk daerah perkotaan skala 1:1.000 atau skala yang lebih besar sesuai dengan kebutuhan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok, setiap zona memiliki kode yang berbeda, unik dan dimaksudkan untuk memudahkan penentuan relatif objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan pengenaan PBB. Kode ini disusun menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari AA sampai dengan ZZ. Pemberian kode pada peta ini diatur dengan mengikuti pemberian nomor blok pada peta desa atau kelurahan atau Nomor Objek Pajak (NOP) peta blok. (Sutaryono, 2012).

D. Penentuan NIR

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) adalah nilai pasar wajar rerata yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu ZNT. Penyesuaian nilai tanah untuk menentukan NIR, untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi tersebut. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu atau tidak ada data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain terdekat, dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan luas bidang tanah. Dalam penentuan NIR dan pembuatan Peta ZNT, PBB mengacu pada Surat Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor: KEP-533/PJ/2000. Tahapannya: persiapan; kompilasi data; rekapitulasi data dan *plotting* data transaksi pada peta ZNT; menentukan nilai pasar wajar per meter persegi; membuat batas imajiner peta ZNT; analisis data penentuan NIR; dan pembuatan peta ZNT.

Nilai Indikasi Rata-Rata merupakan nilai pasar yang wajar yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu zona. Dalam setiap zona rata-rata memiliki lebih dari satu sampel harga tanah, maka untuk mendapatkan NIR dilakukan dengan cara merata-rata harga-harga sampel tanah tersebut. Kemudian dilakukan *plotting* data NIR dari *Microsoft Excel* ke dalam *ArcGIS* sesuai dengan batas zona yang telah dibuat.

3. METODE

A. Lokasi dan Sampel

Lokasi pelaksanaan suvey ZNT adalah di Kota Palopo dengan mengambil sampel di Kelurahan yang mewakili Empat Kecamatan yaitu Kecamatan Wara, Wara Timur, Wara Utara, dan Wara Selatan. Sampel ditentukan dengan metode Cluster Sampling, di mana cluster terkecil adalah kelurahan.

B. Pengambilan Data

Data yang diperlukan dalam kajian ini berupa data primer dan data sekunder. Data sekunder berupa data NJOP tahun terakhir, Data NIR dan ZNT lama, Perda tentang penggolongan NJOP, Data potensi pengembangan wilayah berdasarkan RTRW. Data sekunder diperoleh dari instansi terkait. Sedangkan data primer diperoleh dari wawancara dan pengamatan langsung di lapangan. Adapun data primer yang akan dikumpulkan adalah data Jenis Penggunaan Tanah, kondisi topografi atau posisi tanah, dan data harga jual tanah terbaru.

C. Teknik Penilaian

Teknik penilaian yang akan digunakan dalam studi ini adalah teknik penilaian massal. Dalam sistem ini NJOP tanah dihitung berdasarkan NIR yang terdapat pada setiap ZNT.

D. Tim Pelaksana Survey

Adapun susunan tim pelaksana survey ZNT ini ialah:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| 1. Dr. M Risal, SE, MSi | : Ketua Tim |
| 2. Dr. Muhammad Aqsa, S.Kom, MSi | : Anggota |
| 3. Dr. Syafruddin, MSi | : Anggota |
| 4. Dr. Muh. Zainal, MSi | : Anggota |
| 5. Anggra Alfian, MSi | : Anggota |

4. HASIL SURVEY DAN PEMBAHASAN

A. Profil Kota Palopo dan Kecamatan

a) Profil Kota Palopo

Luas wilayah Kota Palopo tercatat 247, 52 km persegi yang meliputi 9 kecamatan dan 48 kelurahan. Kecamatan terluas di Kota Palopo adalah Kecamatan Wara Barat dengan luas 54,13 km persegi atau mencakup 21,87 persen dari luas Kota Palopo secara keseluruhan. Sedangkan, kecamatan dengan luas terkecil adalah Kecamatan Wara Utara dengan luas 10,58 km persegi atau hanya sebesar 4,27 persen dari luas Kota Palopo.

Berdasarkan posisi geografis, Kota Palopo memiliki batas-batas: Utara – Kecamatan Walenrang Kabupaten Luwu; Selatan - Kecamatan Bua Kabupaten Luwu; Barat - Kecamatan Tondon Nanggala Kabupaten Toraja Utara; Timur – Teluk Bone.

Luas lahan di kota palopo Menurut Penggunaannya di setiap Kecamatan dalam hektar (ha) tahun 2019 dapat di bedakan atas lahan pertanian dan lahan bukan pertanian. Lahan pertanian terdiri dari sawah berjumlah 1574 hektar dan bukan sawah sebesar 9703 hektar. Sedangkan lahan bukan pertanian berjumlah 13475 hektar. Lebih rincinya tersaji pada gambar 1.

Kecamatan Subdistrict	Lahan Pertanian Agricultural Land		Lahan Non Pertanian Non-Agricultural Land	Jumlah Total
	Sawah Wetland	Bukan Sawah Not-Wetland		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Wara Selatan	136	465	465	1 066
Sendana	263	2 426	1 020	3 709
Wara	83	8	1 058	1 149
Wara Timur	-	199	1 009	1 208
Mungkajang	47	1 158	4 175	5 380
Wara Utara	5	246	807	1 058
Bara	-	1 481	854	2 335
Telluwanea	860	2 074	500	3 434
Wara Barat	180	1 646	3 587	5 413
PALOPO	1 574	9 703	13 475	24 752

Gambar 1. Luas Lahan Menurut Penggunaan dan Kecamatan (ha) di Kota Palopo Tahun 2019

b) Profil Kecamatan Wara Timur

Luas wilayah Kecamatan Wara Timur adalah 12,08 Km², secara administratif Pemerintahan Kecamatan Wara Timur terbagi menjadi 7 Kelurahan dengan jumlah RW/RK sebanyak 33 RW/RK dan RT sebanyak 128 RT. Kecamatan Wara Timur berbatasan dengan: Sebelah Utara: Kecamatan Wara Utara, Sebelah Timur: Teluk Bone, Sebelah Barat: Kecamatan Wara dan Sebelah Selatan: Kecamatan Wara Selatan. Berdasarkan topografi kelurahan di Kecamatan Wara Timur semuanya berada pada pesisir.

Luas Daerah Menurut Penggunaan Lahan bukan sawah di Kecamatan Wara Timur (dalam ha) pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 sebesar 1.208 hektar.

Lahan	Lahan sawah <i>Wetland</i>	Lahan bukan sawah <i>Not Wetland</i>	Jumlah <i>Total</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
2016	-	1 208,00	1 208,00
2017	-	1 208,00	1 208,00
2018	-	1 208,00	1 208,00

Gambar 2 Luas Daerah Menurut Penggunaan Lahan di Kecamatan Wara Timur (dalam ha) Tahun 2016-2018

Luas Lahan Kering Menurut Jenis Lahan di Kecamatan Wara Timur (dalam Ha) pada tahun 2016 sampai tahun 2018 sebesar 1 208 hektar. Adapun rincian jenis lahan kering meliputi: (1) Bangunan/Pekarangan

tahun 2016 sebesar 1 008 hektar, tahun 2017 sebesar 1 009 hektar dan tahun 2018 bertambah menjadi 1 010 hektar, (2) Tegalan dan Kebun masing masing 15 hektar, (3) Ladang masing-masing 17 hektar, (4) Sementara Tidak diusahakan 23 hektar, (5) Ditanami Pohon / Hutan Rakyat masing masing 135 hektar (6) Lainnya (Tambak/ Kolam, Empang, dll) tahun 2016 sebesar 10 hektar, tahun 2017 sebesar 9 hektar dan tahun 2018 sebesar 8 hektar. Rincian lebih jelasnya tersaji pada gambar 3.

Jenis Lahan Kering <i>Kind of Dry Land</i>	2016	2017	2018
(1)	(2)	(3)	(4)
Bangunan/ Pekarangan	1 008	1 009	1 010
Tegalan & Kebun	15	15	15
Ladang/ Huma	17	17	17
Padang Rumput	-	-	-
Sementara Tidak diusahakan	23	23	23
Ditanami Pohon / Hutan Rakyat	135	135	135
Perkebunan	-	-	-
Rawa	-	-	-
Lainnya (Tambak/ Kolam, Empang, dll)	10	9	8
Jumlah/ Total	1 208	1 208	1 208

Gambar 3 Luas Lahan Kering Menurut Jenis Lahan di Kecamatan Wara Timur (dalam Ha) tahun 2016-2018

c) Profil Kecamatan Wara

Luas wilayah Kecamatan Wara adalah 1149 Km² dimana seluruhnya terletak di daerah dataran rendah dan bukan pesisir. Secara administratif Pemerintahan Kecamatan Wara terbagi menjadi 6 kelurahan dengan jumlah RW sebanyak 42 dan RT sebanyak 120.

Berdasarkan Keadaan Geografis dan Batas Administrasi Wilayah, Kecamatan Wara Kecamatan Wara berbatasan dengan: Sebelah Utara: Kecamatan Wara Utara, Sebelah Timur: Kecamatan Wara Timur, Sebelah Barat: Kecamatan Mungkajang dan Wara Barat dan Sebelah Selatan: Kecamatan Wara Selatan dan Sendana. Berdasarkan topografi kelurahan di Kecamatan wara semuanya berada pada bukan pesisir.

Bedasarkan Luas Lahan Menurut Penggunaannya di Kecamatan Wara (dalam Ha) Tahun 2015–2018 di kelompokkan dalam lahan sawah dan bukan sawah. Penggunaan Lahan sawah dari tahun 2015 sampai 2018 jumlahnya sama sebesar 107,00 hektar. Begitupala lahan bukan sawah penggunaannya dari tahun 2015 sampai 2018 sama juga berjumlah 1043,00 hektar.

Tahun <i>Years</i>	Lahan Sawah <i>Wetland</i>	Lahan Bukan Sawah <i>Dryland</i>	Jumlah <i>Total</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
2015	107,00	1 043,00	1 150,00
2016	107,00	1 043,00	1 150,00
2017	107,00	1 043,00	1 150,00
2018	107,00	1 043,00	1 150,00

Gambar 4 Luas Lahan Menurut Penggunaannya di Kecamatan Wara (dalam Ha)
Tahun 2015–2018

Jenis Lahan Kering <i>Kind of Not Wetland</i>	2016	2017	2018
(1)	(2)	(3)	(4)
Bangunan / Pekarangan	1 031,00	1 031,00	1 035,00
Tegalan & Kebun	3,00	3,00	3,00
Ladang / Huma	-	-	-
Padang Rumput	-	-	-
Sementara Tidak diusahakan	2,00	2,00	2,00
Hutan Rakyat	-	-	-
Perkebunan	6,00	6,00	2,00
Rawa	-	-	-
Lainnya	1,00	1,00	1,00
<i>Jumlah/ Total</i>	1 043,00	1 043,00	1 043,00

Gambar 5 Luas Lahan Bukan Sawah Menurut Jenisnya di Kecamatan Wara (dalam Ha), Tahun 2016 – 2018

d) Profil Kecamatan Wara Utara

Keadaan Geografis dan Batas Administrasi Wilayah Kecamatan Wara Utara Tahun 2018 berbatasan dengan Sebelah Utara: Kecamatan Bara, Sebelah Timur: Teluk Bone dan Kecamatan Wara Timur, Sebelah Barat Kecamatan Wara Barat dan sebelah Selatan: Kecamatan Wara dan Kecamatan Wara Barat. Luas wilayah Kecamatan Wara Utara adalah 10,58 Km², secara administratif Pemerintahan Kecamatan Wara Utara terbagi menjadi 6 Kelurahan dengan jumlah RW/RK sebanyak 26 RW/RK dan RT sebanyak 82 RT.

Topografi Kelurahan di Kecamatan Wara Utara tahun 2018 meliputi pesisir dan bukan pesisir. Kelurahan yang masuk pesisir yaitu Sabbamparu, Salubulo, dan Penggoli. Sedangkan yang bukan pesisir adalah kelurahan batupasi, luminda dan Pattene.

Kelurahan <i>Ward</i>	Pesisir <i>Coast</i>	Bukan Pesisir <i>Land</i>
(1)	(2)	(3)
Batupasi	-	√
Sabbamparu	√	-
Salobulo	√	-
Penggoli	√	-
Luminda	-	√
Pattene	-	√
Jumlah/Total	3	3

Gambar 6 Topografi Kelurahan di Kecamatan Wara Utara tahun 2018 di Kota Palopo

Penggunaan lahan di Kecamatan Wara Utara dari Tahun 2016 sampai 2018 dogolongkan dalam lahan sawah dan lahan bukan sawah. Tahun 2016 sampai 2018 penggunaan lahan sawah berjumlah 6,00 hektar. Sedangkan lahan bukan sawah Tahun 2016 sampai 2018 sebesar 1 051,00 hektar.

T a h u n	Lahan sawah <i>Wetland</i>	Lahan bukan sawah <i>Not Wetland</i>	Jumlah <i>Total</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
2016	6,00	1 051,00	1 057,00
2017	6,00	1 051,00	1 057,00
2018	6,00	1 051,00	1 057,00

Gambar 7 Luas Daerah Menurut Penggunaan di Kecamatan Wara Utara Tahun 2016 - 2018 (dalam Ha)

Jenis Lahan Kering <i>Kind of Dry Land</i>	2016	2017	2018
(1)	(2)	(3)	(4)
Bangunan/ Pekarangan	806,00	806,00	806,00
Tegalan & Kebun	8,00	8,00	8,00
Ladang/ Huma	4,00	4,00	4,00
Padang Rumput	-	-	-
Sementara Tidak diusahakan	17,00	17,00	17,00
Hutan	20,00	20,00	20,00
Perkebunan	-	-	-
Rawa	-	-	-
Tambak/ Kolam	-	-	-
Lainnya	196,00	196,00	196,00
Jumlah/ Total	1 051,00	1 051,00	1 051,00

Gambar 8 Luas Lahan Kering Dirinci per Jenis Lahan Kering di Kecamatan Wara Utara (dalam Ha) 2016-2018

Aspek penggunaan tanah jenis lahan kering di Kecamatan Wara utara totalnya berjumlah 1.051,00 hektar. Adapun jenis lahannya meliputi: Bangunan/ Pekarangan, Tegalan & Kebun, Ladang/ Huma, Padang Rumput, Sementara Tidak diusahakan, Hutan, Perkebunan, Rawa, Tambak/ Kolam dan Lainnya.

e) Profil Kecamatan Wara Barat

Luas wilayah Kecamatan Wara Barat adalah 54,13 Km², secara administratif Pemerintahan Kecamatan Wara Barat terbagi menjadi 5 Kelurahan dengan jumlah RW/RK sebanyak 24 RW/RK dan RT sebanyak 58 RT. Keadaan Geografis dan Batas Administrasi Wilayah Kecamatan Wara Barat berbatasan dengan: Sebelah Utara: Kab.Luwu, Sebelah Timur: Kecamatan Wara Utara, Kecamatan Bara, Sebelah Barat : Kabupaten Tana Toraja dan Sebelah Selatan: Kecamatan Wara,

Kecamatan Mungkajang. Sedangkan Topografi seluruh Kelurahan di Kecamatan Wara Barat Tahun 2018 adalah bukan pesisir.

Tahun	Lahan sawah <i>Wetland</i>	Lahan bukan sawah <i>Not Wetland</i>	Jumlah <i>Total</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
2016	221	5 192	5 413
2017	221	5 192	5 413
2018	221	5 192	5 413

Gambar 9 Luas Daerah Menurut Penggunaan di Kecamatan Wara Barat (dalam Ha) Tahun 2018

Jenis Lahan Kering <i>Kind of Dry Land</i>	2016	2017	2018
(1)	(2)	(3)	(4)
Bangunan/ Pekarangan	3 984,00	3 984,00	3 585,00
Tegalan & Kebun	146,00	146,00	146,00
Ladang/ Huma	111,00	111,00	111,00
Padang Rumput	10	10	10
Sementara Tidak diusahakan	205,00	205,00	204,00
Hutan Rakyat	333,00	333,00	333,00
Perkebunan	388,00	388,00	388,00
Rawa	-	-	-
Tambak/ Kolam	-	-	415
Lainnya	-	-	-
Jumlah/ <i>Total</i>	5 211,00	5 211,00	5 196,00

Gambar 8 Luas Lahan Kering Dirinci per Jenis Lahan Kering di Kecamatan Wara Barat (dalam Ha) 2016-2018

Aspek penggunaan tanah jenis lahan kering di Kecamatan Wara Barat totalnya berjumlah 5196,00 hektar. Adapun jenis lahannya meliputi: (1) Bangunan/ Pekarangan tahun 2016 dan 2017 masing masing 3 984,00 hektar, dan Tahun 2018 sebesar 3 585,00 hektar. (2) Tegalan & Kebun tahun 2016 sampai 2018 sebesar 146,00 hektar, (3) Ladang/ Huma masing masing 111,00 hektar, (4) Padang Rumput 10 hektar, (5) Sementara Tidak diusahakan tahun 2016 sampai 2017 205,00 hektar dan tahun 2018 sebesar 204,00 hektar, (6) Hutan Rakyat masing-masing 333,00 hektar, (7) Perkebunan 388,00 hektar, dan (8) Tambak/ Kolam sebesar 415 hektar.

B. Hasil Survey

a) Kecamatan Wara Timur

No	Responden	Kelurahan	Nilai tanah yang lalu	Nilai jual tanah saat ini (/m)	Kelas berdasarkan NJOP	Keterangan kelas saat ini	Jumlah kenaikan kelas (Pemutahiran data bapenda)	Selisih kelas seharusnya	Kelayakan
1	Responden 1	Benteng	27132	200501	34	26	Naik 7 kelas	1	Layak
2	Responden 2	Benteng	27200	375000	34	22	Naik 7 kelas	5	Layak
3	Responden 3	Surutanga	44197	500000	32	21	Naik 7 kelas	4	Layak
4	Responden 4	Salokoe	13464	300000	36	24	Naik 7 kelas	5	Layak
5	Responden 5	Pontap	6732	500000	38	21	Naik 7 kelas	10	Layak
6	Responden 6	Pontap	103000	400000	29	22	Naik 7 kelas	0	Layak
7	Responden 7	Salotellue	20400	500000	35	21	Naik 7 kelas	7	Layak
8	Responden 8	Salotellue	26010	588235	34	19	Naik 7 kelas	8	Layak
9	Responden 9	Ponjalae	12400	200000	36	26	Naik 7 kelas	3	Layak
10	Responden 10	Ponjalae	3696	650000	40	19	Naik 7 kelas	13	Layak

b) Kecamatan Wara

No	Responden	Kelurahan	Nilai tanah yang lalu	Nilai jual tanah saat ini (/m)	Kelas berdasarkan NJOP	Keterangan kelas saat ini	Jumlah kenaikan kelas (Pemutahiran data bapenda)	Selisih kelas seharusnya	Kelayakan
11	Responden 11	Dangerakko	108000	500000	29	21	Naik 7 kelas	1	Layak
12	Responden 12	Dangerakko	31050	2500000	33	4	Naik 7 kelas	21	Layak
13	Responden 13	Laga Ligo	82800	2500000	30	4	Naik 7 kelas	19	Layak

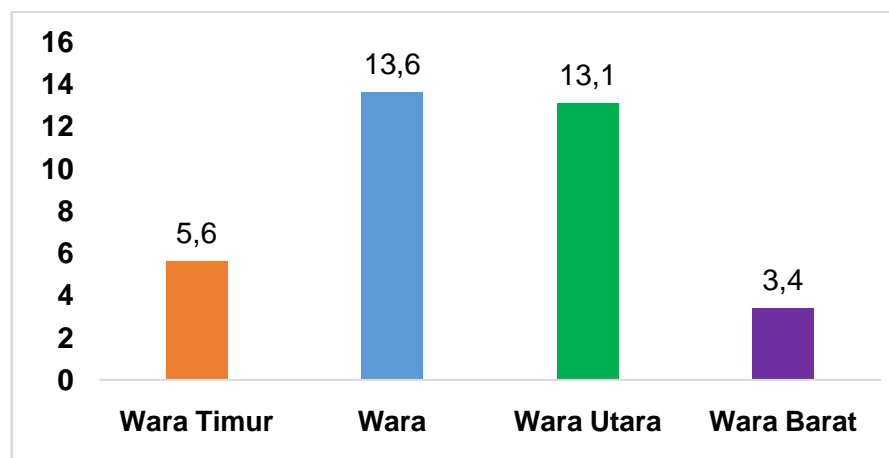
14	Responden 14	Laga Ligo	97000	3000000	29	1	Naik 7 kelas	21	Layak
15	Responden 15	Boting	58100	570000	31	20	Naik 7 kelas	4	Layak
16	Responden 16	Boting	71010	1500000	31	11	Naik 7 kelas	13	Layak
17	Responden 17	Pajalesang	11142	1000000	37	15	Naik 7 kelas	16	Layak

c) Kecamatan Wara Utara

No	Responden	Kelurahan	Nilai tanah yang lalu	Nilai jual tanah saat ini (/m)	Kelas berdasarkan NJOP	Keterangan kelas saat ini	Jumlah kenaikan kelas (Pemutahiran data bapenda)	Selisih kelas seharusnya	Kelayakan
18	Responden 18	Batupasi	29982	3000000	34	1	Naik 7 kelas	26	Layak
19	Responden 19	Penggoli	42840	400000	32	22	Naik 7 kelas	3	Layak
20	Responden 20	Penggoli	10200	1000000	37	15	Naik 7 kelas	15	Layak
21	Responden 21	Luminda	91512	1000000	29	15	Naik 7 kelas	7	Layak
22	Responden 22	Luminda	16830	3000000	36	1	Naik 7 kelas	28	Layak
23	Responden 23	Pate'ne	30492	2270000	34	7	Naik 7 kelas	20	Layak
24	Responden 24	Pate'ne	14570	560000	36	20	Naik 7 kelas	9	Layak
25	Responden 25	Salobulo	1493280	2500000	12	5	Naik 7 kelas	0	Layak
26	Responden 26	Sabbamparu	12512	367000	36	22	Naik 7 kelas	7	Layak
27	Responden 27	Sabbamparu	8000	1000000	38	15	Naik 7 kelas	16	Layak

d) Kecamatan Wara Barat

No	Responden	Kelurahan	Nilai tanah yang lalu	Nilai jual tanah saat ini (/m)	Kelas berdasarkan NJOP	Keterangan kelas saat ini	Jumlah kenaikan kelas (Pemutahiran data bapenda)	Selisih kelas seharusnya	Kelayakan
28	Responden 28	Battang	6412	10000	38	37	Naik 3 kelas	-2	Layak
29	Responden 29	Lebang	5019	16556	39	36	Naik 3 kelas	0	Layak
30	Responden 30	Lebang	1811	32051	42	33	Naik 3 kelas	6	Layak
31	Responden 31	Padang Lambe	7150	18750	38	35	Naik 3 kelas	0	Layak
32	Responden 32	To Marundung	106592	466000	29	21	Naik 3 kelas	5	Layak
33	Responden 33	To Marundung	31230	255000	34	25	Naik 3 kelas	6	Layak



Gambar 9. Perbandingan selisih kelas seharusnya setiap kecamatan

C. Pembahasan

a) Landasan Kelayakan Berdasarkan Survey

Hasil suervey menunjukkan bahwa seluruh ajuan kenaikan NJOP yang dibuat oleh Bapenda Kota Palopo setiap kecamatan layak untuk diimplementasikan. Perubahan nilai NJOP Kota Palopo ini mendesak untuk dilakukan. Apalagi kota-kota lain di Sulawesi Selatan telah selesai melakukan penyesuaian zona nilai tanah. Jumlah kelas yang dinaikkan oleh Bapenda dalam rencana penyesuaian ZNT juga telah layak berdasarkan perbandingan survey di lapangan. Landasan penilaian “layak” pada penyesuaian ZNT tersebut adalah:

1. Kenaikan NJOP yang ditetapkan oleh Bapenda rata-rata masih di bawah harga pasar saat ini dan terdapat beberapa yang tidak memiliki selisih
2. Nilai jual dan NJOP lalu sudah jauh lebih rendah dibandingkan harga pasaran saat ini
3. Temuan di lapangan menunjukkan bahwa nilai NJOP lama tidak digunakan lagi sebagai patokan dalam kegiatan jual beli
4. Jumlah kenaikan kelas setiap kelurahan layak jika ditinjau berdasarkan lokasi (jarak dengan fasum, aktivitas ekonomi dll).
5. Kenyataan saat ini ZNT Pajak Bumi dan Bangunan menjadi salah satu dasar dalam penentuan penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, namun kenyataannya ZNT PBB masih jauh dari nilai pasar yang mengakibatkan rendahnya BPHTB, sehingga diharapkan Bapenda dapat membuat 2 Zona Nilai Tanah yaitu Zona Nilia Tanah untuk PBB dan Zona Nilai Tanah untuk BPHTB

Di beberapa kelurahan, nilai jual beli sudah sangat tinggi dibandingkan dengan nilai NJOP yang ditetapkan atau nilai NJOP lama. Di nilai NJOP lama, tidak ada wilayah di Kota Palopo yang masuk dalam kategori kelas 1 dalam standarisasi kelas nilai tanah. Padahal, terdapat daerah seperti Jalan Andi Djemma depan poros yang harga jualnya telah mencapai angka 3.000.000 – 3.500.000. Selain itu, beberapa lokasi di

kelurahan yang lokasinya telah berubah menjadi pusat kegiatan ekonomi, jalan poros atau pendidikan. Wilayah-wilayah ini sangat layak untuk dilakukan penyesuaian ZNT dan NJOPnya.

Selain itu, tanah yang telah ditimbun memiliki nilai jual yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan tanah di sebelahnya. Oleh karena itu, nilai minimum dan maksimal yang digunakan dapat mengcover kondisi tersebut. Nilai minimum dan maksimum yang digunakan oleh Bapenda dapat juga menjangka lokasi yang berada di belakang jalan poros dan lorong pada setiap kelurahan.

b) Fakta Temuan di Lapangan

Survey ini juga mencatat beberapa hal yang ditemukan di lapangan dan menjadi bahan pertimbangan. Temuan ini dari hasil wawancara, keluhan masyarakat, tanggapan terhadap survey dan informasi dari *stakeholder* terkait. Fakta temuan di lapangan yang perlu untuk dipertimbangkan adalah:

1. Jual beli tanah di masyarakat kebanyakan berdasarkan kesepakatan harga antara penjual dan pembeli
2. Nilai NJOP tidak dijadikan patokan dalam jual beli tanah di masyarakat
3. Kebanyakan kegiatan jual beli tanah tidak dilaporkan ke kelurahan
4. Terdapat aduan beberapa masyarakat, perlu dipertimbangkan untuk membedakan nilai tanah yang di dekat jalan poros dengan yang berada tepat dibelakang tanah tersebut

c) Dokumentasi Kegiatan







5. KESIMPULAN

Secara Keseluruhan nilai NJOP yang ditetapkan Bapenda layak untuk diimplementasikan. Penyesuaian Zona Nilai Tanah ini dapat digunakan oleh masyarakat dan *stakeholder* yang terkait.

6. REKOMENDASI

1. Diharapkan kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Palopo untuk membuat 2 (dua) Zona Nilai Tanah, yaitu Zona Nilai Tanah Pajak Bumi dan Bangunan (ZNT PBB) dan Zona Nilai Tanah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (ZNT BPHTB).
2. Direkomendasikan kepada Pemerintah Kota Palopo, dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah untuk melakukan Penyesuaian Zona Nilai Tanah di Kota Palopo dengan tetap memperhatikan kemampuan wajib pajak (WP) membayar pajak.
3. Dalam penetapan BPHTB, diharapkan Badan Pendapatan Daerah Kota Palopo, Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Palopo untuk menggunakan Zona tanah yang sama.

REFERENSI

1. Aprianti, Budhi. 2013. Penilaian Ulang Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Berbasis Peta Zona Nilai Tanah (Studi Kasus Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, *Kota Yogyakarta, DIY*). Skripsi. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada.
2. Badan Pusat Statistik Kota Palopo, Kota Palopo Dalam Angka 2020
3. Badan Pusat Statistik Kota Palopo, Kecamatan Wara Timur Dalam Angka 2019
4. Badan Pusat Statistik Kota Palopo, Kecamatan Wara Dalam Angka 2019
5. Badan Pusat Statistik Kota Palopo, Kecamatan Wara Utara Dalam Angka 2019
6. Badan Pusat Statistik Kota Palopo, Kecamatan Wara Barat Dalam Angka 2019
7. Hidayati W, Harjanto B. 2003. Konsep Dasar Penilaian Properti. Yogyakarta: BPFE.
8. Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
9. Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
10. Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

LAMPIRAN

KUESIONER

1. Nama :
2. Umur :
3. Pekerjaan :
4. Alamat/Tempat tinggal : _____

Kelurahan	:	
Kecamatan	:	
No Hp	:	

5. Alamat Lahan/tanah : _____

Kelurahan	:	
Kecamatan	:	

6. Batas lahan/tanah :

Timur	:	
Selatan	:	
Barat	:	
Utara	:	

