

Dipublikasikan Pada
Rubrik OPINI
SKH Kedaulatan Rakyat
17 Desember 2012

PROBLEMATIKA ZONA NILAI TANAH¹

Oleh: Sutaryono²

Terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berimplikasi pada semakin menguatkan kewenangan pemerintah daerah dalam mengelola pajak dan retribusi daerah. Berdasarkan regulasi ini daerah berhak mengenakan pungutan kepada masyarakat dan menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber pendapatan daerah. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pendapatan dari sektor pajak yang sangat potensial bagi daerah. Pengelolaan PBB oleh daerah harus sudah dilakukan selambat-lambatnya pada tahun 2013, sementara itu penerapan BPHTB berdasarkan regulasi ini selambat-lambatnya satu tahun setelah diundangkan. Persoalannya adalah apakah kewenangan tersebut sudah didukung oleh instrumen yang memadai, khususnya instrumen penilaian?

Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan PP 13/2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional dan Perpres 10/2006 tentang BPN telah menginisiasi terwujudnya informasi nilai tanah, nilai properti, nilai ekonomi kawasan, serta nilai total aset pertanahan sebagai rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran. Salah satu yang sudah diwujudkan adalah Zona nilai Tanah (ZNT).

ZNT dimaknai sebagai area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Mengingat ZNT berbasis nilai pasar, maka ZNT dapat dimanfaatkan untuk: (1) penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan; (2) referensi masyarakat dalam transaksi; (3) penentuan ganti rugi; (4) inventori nilai asset publik maupun asset masyarakat; (5) monitoring nilai tanah dan pasar tanah;

¹ Dimuat Di SKH KR, 17 Desember 2012

² Dr. Sutaryono, Dosen pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) & Prodi Pembangunan Wilayah Fak. Geografi UGM, Deputy Direktur Matapena Institute.

dan (6) referensi penetapan NJOP untuk PBB, agar lebih adil dan transparan.

Operasional dilapangan menunjukkan bahwa ZNT produk BPN yang digunakan daerah untuk penetapan PBB dan BPHTB memunculkan banyak persoalan berkenaan dengan PBB dan peralihan hak atas tanah. Persoalan tersebut antarlain: 1) nilai PBB yang ditetapkan berdasarkan ZNT jauh lebih besar dibanding dengan NJOP; 2) perbedaan nilai bidang-bidang tanah pada satu area ZNT tidak ada meskipun lokasi & aksesibilitasnya berbeda; 3) penetapan ZNT berdasar nilai pasar dapat terganggu akibat ulah spekulasi; 4) metode sampling yang minimalis sangat berpengaruh terhadap generalisasi penetapan range nilai tanah; 5) Peta yang diturunkan dari citra Quickbird ataupun Ikonos skalanya terlalu kecil untuk digunakan dalam penentuan zoning; 6) akte peralihan hak produk PPAT sering ditolak oleh Kantor Pajak ataupun Dipenda, karena nilainya dianggap tidak wajar; 7) validasi yang dilakukan oleh petugas Pajak ataupun Dipenda dianggap sebagai penghambat penyetoran pajak & proses peralihan hak; 8) pemberlakuan ZNT pada saat NJOP masih digunakan menjadikan ketidakpastian instrumen yang digunakan sebagai dasar penentuan pajak bagi pemkab/kota. Beberapa persoalan diatas apabila tidak segera mendapatkan penyelesaian, maka peluang pengelolaan PBB dan BPHTB oleh daerah justru akan memunculkan ketidakpastian nilai, kegelisahan masyarakat dan terhambatnya berbagai proses yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah.

Beberapa hal yang dapat dilakukan untuk mengatasi hal tersebut adalah: 1) pemetaan zona nilai tanah sebaiknya menggunakan data persil (peta pendaftaran tanah), bukan citra satelit; 2) metode penilaian yang digunakan perlu ditinjau kembali, agar hasilnya lebih fair & betul-betul mencerminkan nilai tanah sebenarnya; 3) ZNT perlu segera ditetapkan sebagai dasar dalam penentuan PBB & BPHTB; 4) penerapan ZNT perlu dibarengi dengan penerapan kebijakan insentif & disinsentif dalam penetapan pajak; 5) validasi nilai tanah dalam akta tanah produk PPAT oleh petugas pajak tidak perlu dilakukan, mengingat keduanya adalah pejabat yang menjalankan tugas negara. Kelima agenda ini perlu segera dilakukan agar peluang pemerintah daerah dalam pengelolaan pajak, khususnya PBB dan BPHTB dapat dilaksanakan dengan baik dan berkontribusi positif dalam peningkatan kesejahteraan.