

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemerintah memiliki peranan besar dalam memanfaatkan dan mengalokasikan sumber daya secara baik untuk kebutuhan dan pendapatan negara. Hal ini sejalan dengan penjelasan mengenai pemerintah menurut Syafie (2011) bahwa pemerintah merupakan organisasi atau kewenangan yang dimaksud, dan "pemerintah" berarti "urusan atau urusan pemerintahan" yang dilakukan untuk mencapai tujuan nasional. Tujuan nasional dimaksudkan sebagai pencapaian dibidang infrastruktur, perekonomian, pendidikan, hingga sarana dan prasarana yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Maka, diharapkan pemerintah memiliki kemampuan untuk memaksimalkan seluruh penghasilan negara baik yang bersumber dari pajak ataupun bukan pajak (Rafi et al., 2023; Ulfah et al., 2024).

Dalam mengimplementasikan rencana pembangunan, diperlukan mekanisme penggerak guna memastikan tercapainya sasaran yang telah ditetapkan. Dalam konteks ini, APBN berperan sebagai instrumen utama dalam menjaga stabilitas ekonomi serta mendorong percepatan kinerja ekonomi, sehingga dapat mendukung pertumbuhan ekonomi, perluasan kesempatan kerja, pengentasan kemiskinan, dan kelancaran pelaksanaan program pemerintah. Oleh karena itu, keberlangsungan dan arah pembangunan sangat bergantung pada APBN sebagai sumber pembiayaan proyek-proyek strategis pemerintah. APBN sendiri disusun dalam bentuk dokumen terstruktur yang secara rinci mencantumkan rencana pendapatan dan belanja negara dalam satu tahun anggaran. Sumber utama pendapatan negara berasal dari pajak, Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), dan hibah, sementara pengeluaran negara mencakup belanja pemerintah pusat serta transfer ke daerah (Mulyawan et al., 2020; Helianny, 2021).

Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) menjadi sumber pendapatan negara terbesar setelah penerimaan perpajakan untuk mendukung pendanaan pembangunan nasional melalui APBN. Ditunjukkan dengan kegiatan penyediaan

pelayanan dasar bagi masyarakat seperti pendidikan dasar, kesehatan, keamanan, keadilan, dan pelayanan pada kelompok pemerintahan lain memerlukan peran masyarakat melalui pembayaran PNBPN. Terdapat 4 (empat) kelompok besar yang menjadi objek PNBPN merupakan penerimaan sumber daya alam, pendapatan bagian laba BUMN, pendapatan BLU, dan PNBPN lainnya. Maka, potensi PNBPN sebagai penyumbang pendapatan negara tidak dapat dipandang sebelah mata karena mampu mendukung kebijakan pemerintah dalam rangka menciptakan kesejahteraan masyarakat dalam jangka panjang (Kurniasih, 2016; Rusdi, 2021).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah satu dari beberapa instansi pemerintahan yang memberikan pelayanan terhadap masyarakat dibidang pertanahan sehingga menghasilkan pendapatan negara berupa PNBPN. Hal ini sejalan dengan Permen ATR/BPN Nomor 27 Tahun 2020 mengenai Rencana Strategis Kementerian ATR/BPN yang menyatakan bahwa layanan pertanahan menjadi basis penerimaan negara untuk *self financing*. Zona Nilai Tanah (ZNT) menjadi dasar dalam perhitungan PNBPN pertanahan yang berisikan informasi nilai tanah pada suatu daerah, sesuai dengan ketentuan yang telah diatur pada PP No. 128 Tahun 2015 mengenai Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (Sari, 2017; Narindra, 2019; Sampurno, 2024).

Zona Nilai Tanah (ZNT) menjadi *market value* yang dirilis oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menetapkan salah satu jenis PNBPN yaitu pendaftaran tanah dengan kegiatan peralihan hak atas tanah. Implikasi ZNT untuk PNBPN ditunjukkan bahwa sebelumnya Nilai Tanah pada Pasal 16 ayat (1) dan (2) yang memuat bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) menjadi acuan dalam penetapan PNBPN memberikan dampak terhadap penghasilan negara yang relatif rendah. Oleh karena itu, informasi nilai pasar tanah atau ZNT terhitung lebih di atas NJOP sehingga mampu meningkatkan penerimaan pusat sebanyak 3-6 kali lipat. Hal ini selaras dengan Dwijayanti (2013) yang menyatakan bahwa penggunaan ZNT untuk penetapan PNBPN memberikan

dampak yang positif terhadap peningkatan penerimaan pusat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Ahmadi, 2015; Maimanah et al., 2019).

Kabupaten Sukabumi merupakan kawasan yang memiliki kekayaan alam melimpah dan besarnya potensi daerah. Sejalan dengan Gesan Kamil (2025) yang menjelaskan bahwa pada tahun 2024 Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukabumi mampu menghasilkan penerimaan PNBPN sebesar Rp. 11.095.952.271,00 dengan peralihan hak atas tanah sebagai penyumbang terbesar diantara sumber lainnya yaitu Rp. 7.607.415.265,00. Tingginya penerimaan PNBPN yang dihasilkan disebabkan oleh penetapan yang dilakukan berdasarkan ZNT. Maka, PNBPN di bidang pertanahan dapat dikatakan sangat berkontribusi untuk membantu penerimaan negara didukung dengan letak objek dan subjeknya tersebar diseluruh kawasan sehingga dapat menjadi potensi yang besar. Oleh karena itu, dalam penetapan PNBPN untuk jenis pendaftaran tanah dilakukan penilaian terhadap tanah setiap tahun. (Fitra et al., 2017; Kamil, 2025).

Nilai tanah selalu mengalami perubahan seiring berjalannya waktu karena perkembangan manusia semakin meningkat dengan luas tanah yang terbatas. Hal ini linear dengan peristiwa yang terjadi di Kecamatan Cisaat, salah satu kecamatan di Kabupaten Sukabumi yang mengalami perubahan besar dalam penerimaan PBB-P2 pada tahun 2024. Penyebab dari kenaikan tersebut dikarenakan adanya pengembangan stasiun kereta api Sukabumi dan kawasan Jalan Jalur Lingkar Selatan, serta pembangunan Tol Bocimi seksi III (*exit* Tol Sukabumi Barat) yang menjadi pendorong atas pertumbuhan ekonomi di Kecamatan Cisaat sehingga mengakibatkan adanya kenaikan harga tanah di sekitar kawasan tersebut. (Sasongko et al., 2017; Awaludin, 2023; Dadas, 2025).

Harga tanah pada suatu daerah dipastikan memiliki pola spasial yang beragam. Hal ini menunjukkan adanya pembangunan yang tidak merata. Informasi harga tanah di Kecamatan Cisaat dapat diketahui dengan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Sebidang tanah akan memiliki nilai tinggi jika berada di lokasi yang strategis dan sebaliknya. Menurut Djuniardi (1997) maksud dari strategis merupakan kawasan yang

dekat dengan aktivitas ekonomi, infrastruktur, hingga kemudahan terhadap aksesibilitas. Hal tersebut sejalan dengan Sutawijaya (2004) yang menjelaskan bahwa di dalam jurnal *American Institute of Real Estate Appraiser* faktor fisik, sosial, ekonomi, hingga pemerintahan dapat mempengaruhi perubahan harga tanah. Untuk mengelola secara optimal terhadap tanah sebagai objek vital, maka diperlukan informasi harga tanah aktual yang dapat digunakan sebagai bahan referensi maupun evaluasi kebijakan pemerintah, khususnya yang berkaitan terhadap pendapatan negara (Handayani et al., 2021; Putri et al., 2023; Hidayati et., 2024).

Besarnya urgensi informasi harga tanah memerlukan pengelolaan secara optimal, yaitu dengan SIG. Menurut hasil penelitian dari Hidayati (2013) SIG mampu mengidentifikasi harga tanah berdasarkan parameter nilai tanah seperti, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif dan negatif, serta kelengkapan fasilitas. Parameter tersebut digunakan karena pada umumnya menjadi faktor utama dalam penentuan harga tanah disuatu daerah. Pada penelitian ini digunakan metode *Scoring*, *Overlay*, dan *Inverse Distance Weighted* (IDW) sebagai bentuk pendekatan dalam mengestimasi harga tanah. *Scoring* akan digunakan untuk menetapkan nilai pada setiap kelas di setiap parameter nilai tanah dan *overlay* akan bekerja dalam menyatukan seluruh parameter. Berbeda dengan kedua metode sebelumnya yang memiliki keterkaitan antara satu sama lain, pada metode IDW digunakan untuk mengestimasi harga tanah tanpa menggunakan parameter pembantu yaitu berupa data harga tanah yang sudah ada (Yuliawati et al., 2020; Syahputra et al., 2023).

Metode tersebut banyak digunakan untuk menganalisa berbagai fenomena, beberapa contoh Rizky Ahmad Yudanegara pada tahun 2021 dengan judul Penggunaan Metode *Inverse Distance Weighted* (IDW) Untuk Pemetaan Zona Nilai Tanah di Bandar Lampung, Sandri Erfani pada tahun 2023 dengan judul SIG Metode Skoring dan *Overlay* untuk Pemetaan Tingkat Kerawanan Longsor di Kabupaten Lebak Banten, Chandra Haryono pada tahun 2024 dengan judul Sistem Informasi Geografis (SIG) Pemetaan Lokasi Rawan Banjir Menggunakan Metode Pembobotan dan Skoring di Kecamatan Tikala dan

sebagainya. Hasil dari ketiga penelitian menunjukkan bahwa metode tersebut dapat memberikan penilaian dan penentuan keputusan yang cukup sesuai terhadap kajian penelitian (Erfani et al., 2023; Syahputra et al., 2023; Haryono et al., 2024).

Berdasarkan latar belakang tersebut sebagai bentuk upaya dalam mengoptimalkan penerimaan negara, dalam penelitian ini akan dilakukan pemodelan spasial harga tanah pasar menggunakan metode *Scoring*, *Overlay*, dan *Inverse Distance Weighted* (IDW) untuk dibandingkan dengan harga tanah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Dengan demikian, penulis ingin melakukan sebuah penelitian dengan judul “**Perbandingan Harga Tanah Penerimaan Negara Bukan Pajak Dengan Harga Tanah Pasaran Menggunakan Analisis Spasial Di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi**”.

1.2 Rumusan Masalah

Merujuk pada latar belakang di atas ada sejumlah rumusan masalah yang diperoleh yaitu seperti di bawah ini:

1. Bagaimana distribusi harga tanah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi pada tahun 2024?
2. Bagaimana distribusi harga tanah pasaran di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi pada tahun 2024?
3. Bagaimana perbandingan harga tanah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan harga tanah pasaran menggunakan analisis spasial?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perolehan rumusan permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu seperti berikut:

1. Menganalisis distribusi harga tanah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi pada tahun 2024.
2. Menganalisis distribusi harga tanah pasaran di Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi pada tahun 2024.
3. Mengevaluasi perbandingan harga tanah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan harga tanah pasaran menggunakan analisis spasial.

1.4 Manfaat Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang telah disusun, diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat seperti di bawah ini:

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat berkontribusi untuk pembaharuan teori mengenai pemetaan harga tanah menggunakan metode *scoring* dan *overlay*.
- b. Dapat menjadi bahan informasi dan acuan bagi penelitian yang berkaitan dengan pemetaan harga tanah berdasarkan parameter penilaian tanah.
- c. Sebagai sumbangan ilmiah untuk evaluasi kebijakan PNBPN dibidang pertanahan dengan ilmu geospasial yaitu melakukan pemetaan harga tanah menggunakan metode *scoring* dan *overlay*.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, dari penelitian ini memberikan wawasan dan pengalaman baru mengenai pemetaan harga tanah menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) dengan metode *scoring* dan *overlay*.
- b. Bagi pemerintah, dapat digunakan sebagai bahan rekomendasi untuk evaluasi kebijakan yang berkaitan dengan penerimaan negara di bidang pertanahan.
- c. Bagi masyarakat, informasi harga tanah dapat digunakan sebagai acuan dalam transaksi jual beli tanah.

3. Manfaat Kebijakan

Memberikan informasi dan rekomendasi mengenai harga tanah di Kecamatan Cisaat pada tahun 2024 untuk evaluasi kebijakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) bagi Kantor ATR/BPN Kabupaten Sukabumi.

1.5 Definisi Operasional

1. Harga Tanah

Harga tanah merupakan sebuah harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tanah yang berlaku di pasaran dan diperoleh dari hasil penilaian tanah. Penilaian yang dilakukan tidak jauh berbeda dengan penilaian

terhadap barang-barang berharga lainnya, yaitu berdasarkan kondisi fisik hingga faktor lainnya yang memiliki pengaruh terhadap nilai tanah.

2. Harga Pasar Wajar

Harga pasar wajar merujuk pada nilai maksimum suatu barang dalam transaksi di pasar bebas, dengan mempertimbangkan jangka waktu tertentu yang memungkinkan hadirnya pembeli yang memiliki pemahaman memadai mengenai manfaat barang tersebut.

3. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) merupakan elemen fundamental dalam struktur penerimaan negara yang dikelola oleh kementerian/lembaga serta instansi yang berperan sebagai Bendahara Umum Negara. Sumber penerimaan ini muncul sebagai implikasi dari pelaksanaan fungsi pemerintahan, mencakup aspek pelayanan publik, regulasi, perlindungan masyarakat, penegakan kepastian hukum, serta optimalisasi pengelolaan aset negara.

4. Analisis Spasial

Analisis spasial adalah kemampuan dasar dalam menyusun atau memproses data spasial ke dalam berbagai format berbeda, sehingga dapat menghasilkan atau menambahkan makna baru. Metode yang dapat digunakan sangat beragam, mulai dari observasi visual hingga penggunaan matematika dan statistik terapan.

1.6 Struktur Organisasi

BAB I PENDAHULUAN. Bab ini menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan permasalahan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, struktur organisasi, dan penelitian terdahulu.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA. Bab ini menguraikan kajian teori dari berbagai sumber/referensi yang relevan untuk mendukung penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN. Bab ini menguraikan tahapan dan material penelitian seperti, lokasi dan waktu penelitian, alat dan bahan, desain penelitian, populasi dan sampel, variabel penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data, serta diagram alur penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN. Bab ini menjelaskan terkait hasil pengolahan dan analisis dari data penelitian yang telah dilaksanakan, serta menjadi jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dengan didasari teori-teori pendukung dari penelitian ini.

BAB V PENUTUP. Bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil penelitian.