

NILAI LAHAN SEBAGAI DASAR NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI MENURUT ASPEK EKONOMI DAN LINGKUNGAN DI KECAMATAN SEWON KABUPATEN BANTUL

INTISARI

Fungsi pajak yang bersifat mengatur (*regulerend*) dan instrumen pengendalian hendaknya dapat diterapkan melalui PBB. Aspek lingkungan dan peruntukan ruang hendaknya menjadi aspek yang diperhitungkan dalam penentuan NJOP selain aspek ekonomi. Pajak Bumi dan Bangunan selain mampu menambah pemasukan kepada Negara juga sebagai instrumen pengendalian, pencegahan dan perbaikan lingkungan. Penelitian ini bertujuan menyusun tipologi dan hirarki kelas lahan dengan indikator aspek ekonomi dan lingkungan. Menyusun jenjang nilai lahan sebagai dasar penentuan NJOP sesuai aspek ekonomi dan lingkungan.

Indikator yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jaringan jalan utama, pusat kegiatan (*Central Business District*), penggunaan lahan, daya dukung lingkungan (DDL), kesesuaian penggunaan lahan dan arahan pemanfaatan lahan RDTR. Penyusunan tipologi lahan Kecamatan sewon menggunakan metode *hierarchical Clustering* dengan terlebih dahulu dilakukan pembobotan dengan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) dan *scalling*. Penyusunan nilai lahan disusun berdasar tipologi lahan. Klasifikasi nilai lahan dirumuskan dengan formulasi hirarki.

Hasil penelitian menunjukkan lahan di Kecamatan Sewon dapat dikategorikan ke dalam empat tipe. Tipe I adalah lahan dengan kondisi ekonomi lahan rendah dan kondisi lingkungan rendah; Tipe II kondisi ekonomi lahan sedang dan kondisi lingkungan sedang; Tipe III kondisi ekonomi lahan tinggi dan kondisi lingkungan sedang; Tipe IV kondisi ekonomi lahan rendah dan kondisi lingkungan tinggi. Tipe lahan dengan kondisi lingkungan buruk (rendah) mendapatkan perhatian utama dalam perbaikan lingkungan. Rekomendasi yang disusun adalah Pajak Bumi dan Bangunan dapat menjadi dis-insentif perbaikan kondisi lingkungan yang buruk pada wilayah tersebut.

Kata Kunci : Nilai Lahan, Tipologi Lahan, Kelas Nilai Lahan

*LAND VALUE AS THE BASIS OF EARTH TAX OBJECT SALES VALUE
(TOSV) ACCORDING TO ECONOMIC AND ENVIRONMENTAL ASPECT
IN SEWON DISTRICT, BANTUL REGENCY*

ABSTRACT

Tax function is to regulate and control instruments should be applied through the property tax. Aspects of the environment and the allocation of space should be taken into account in determining the aspect tax object sales value besides economic aspects. Property Tax in addition to be able to add revenue to the State as well as an instrument of control, prevention and improvement of the environment. This research aims to develop a typology and land class hierarchy with indicators of economic and environmental aspects. Develop land value levels as a basis for determining the appropriate SVTO economic and environmental aspects.

The indicators used in this study is a major road network, activity center (Central Business District), land use, environmental carrying capacity, the suitability of land use and land use directives. Preparation of land typology District of Sewon using hierarchical Clustering method by first weighted by Analytic Hierarchy Process and scaling. Preparation of land value, arranged on land typology. Classification of land value hierarchy defined by the formula.

The results showed land in District Sewon can be categorized into four types. Type I is the area of land with "low" economic conditions and "low" environmental conditions; Type II economic conditions and environmental conditions of land currently being; Type III "high" land economic conditions and environmental conditions are "moderate". Type IV "low" land economic conditions and "high" environmental conditions. Types of land with poor environmental conditions (low) to get a major concern in environmental improvements. Recommendations are drawn up land and building tax can be a disincentive repair poor environmental conditions in the region.

Key Word : Land Value, Tipology Land, Land Values Class