

ABSTRAK

Indonesia termasuk ke dalam negara yang mempunya perairan yang sangat luas dibandingkan dengan negara-negara tetangga. Keterbatasan wilayah terestrial, terutama untuk negara-negara kepulauan, menjadi salah satu faktor pendorong untuk memasukan agenda kadaster perairan laut dalam pembangunan yang berkelanjutan. Konsep kadaster kelautan di Indonesia masih merupakan konsep, karena sebagian besar pembangunan di Indonesia selama ini diprioritaskan di wilayah darat, karena seperti negara kepulauan Indonesia memiliki wilayah laut lebih luas dari wilayah darat. Dasar perhitungan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) adalah tarif 0,5% dengan NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) . Sedangkan, NJKP diperoleh 20% dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Dalam menentukan Zona Nilai Laut (ZNL) di Pulau N pada Teluk Jakarta, penelitian ini memakai pendekatan Nilai Tanah pada Pulau Bintan. Kawasan Pantura Jakarta dikembangkan sebagai pusat kegiatan primer yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala Nasional, Provinsi, dan Internasional. Pulau Buatan (Reklamasi) yang berada di Jakarta Utara itu memakai teori tata kota Kosentris. Dengan pulau N yang luasnya $4.110.000 \text{ m}^2$ itu dibagi 5 Zona, karena dalam penelitian ini Pulau N dianggap memakai teori tata kota konsentris yang berpusat di tengah-tengah kota dengan pesisir pulau sebagai pusatnya, sebagai akibatnya dengan semakin jauh asal pusat kota maka akan semakin rendah harga tanah tadi. ZNL pada setiap zonanya menurun 10% dikarenakan semakin jauh zona tersebut dari pesisir atau pusat kotanya maka ZNL tersebut akan semakin menurun. Zona 1 merupakan zona dengan nilai ZNL yang paling tertinggi karena daerah pesisir merupakan daerah yang menjadi pusatnya yaitu dengan ZNL Rp 2.640.000,00 sampai dengan Rp 9.843.000, ZNL pada zona 2 yaitu Rp 2.376.000,00 sampai dengan Rp 8.858.700,00, ZNL pada zona 3 yaitu Rp 2.112.000,00 sampai dengan Rp 7.874.400,00, ZNL pada zona 4 yaitu Rp 1.848.000,00 sampai dengan Rp 6.890.100,00, ZNL pada zona 5 yaitu Rp 1.584.000 sampai dengan Rp 5.905.800,00.

Kata Kunci: Teori Tata Kota Kosentris, Zona Nilai Laut (ZNL), Kadaster Kelautan

