

**PERBANDINGAN NILAI TANAH BERBASIS BIDANG, PETA ZNT,
NJOP SPPT PBB, DAN HARGA PASAR
SERTA DAMPAKNYA TERHADAP NILAI PNBP, BPHTB DAN PBB
(Studi di Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan)**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

EKO NUGROHO WIDIATMOKO
NIM. 13222764 / P

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2017**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
INTISARI	xvi
ABSTRACT	xvii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Permasalahan	4
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
E. Keaslian Penelitian	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	13
A. Tinjauan Pustaka	13
1. Nilai Tanah.....	13
2. Penerimaan Negara Bukan Pajak	18
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	19
4. Pajak Bumi dan Bangunan	20
5. Dampak	21
6. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah	22
B. Kerangka Pemikiran	23
C. Pertanyaan Penelitian	26

BAB III. METODE PENELITIAN	27
A. Pendekatan Penelitian	27
B. Lokasi Penelitian	27
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	29
D. Definisi Operasional Variabel Penelitian	30
E. Jenis, Teknik Pengumpulan, dan Sumber Data	36
F. Analisis Data	38
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	43
A. Keadaan Geografis dan Administratif.....	43
B. Kependudukan	44
C. Penguasaan dan Pemilikan Tanah	45
D. Penggunaan Tanah	46
E. Peralihan Hak Atas Tanah	48
F. Permohonan Informasi Zona Nilai Tanah	49
G. Pajak Daerah	50
BAB V. PERBANDINGAN NILAI TANAH BERBASIS BIDANG, PETA ZNT, NJOP SPPT PBB, DAN HARGA PASAR	52
A. Nilai Tanah Berbasis Bidang	52
B. Nilai Tanah Pada Peta ZNT	55
C. Nilai Tanah Pada NJOP SPPT PBB	57
D. Harga Pasar Tanah	58
E. Perbandingan Nilai Tanah	59
BAB VI. DAMPAK PERBEDAAN NILAI TANAH TERHADAP NILAI PNBP, BPHTB DAN PBB	62
A. Nilai PNBP, BPHTB, dan PBB Berdasarkan Nilai Tanah Berdasarkan Bidang.....	62
B. Nilai PNBP, BPHTB, dan PBB Berdasarkan Nilai Tanah Peta ZNT BPN	63
C. Nilai PNBP, BPHTB, dan PBB Berdasarkan Nilai Tanah NJOP SPPT PBB	64
D. Nilai PNBP, BPHTB, dan PBB Berdasarkan Harga Pasar.....	65

E. Disparitas Penerimaan Negara dari PNBPN, BPHTB, dan PBB Pada Bidang Tanah Peralihan Hak Jual Beli Tahun 2016.....	66
1. Simulasi Penerimaan Negara Dari PNBPN.....	66
2. Simulasi Penerimaan Negara Dari BPHTB	70
3. Simulasi Penerimaan Negara Dari PBB	74
BAB VII. PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	

ABSTRACT

Based on Law No. 28/2009, PP. 128/2015, Perda No. 6/2010 and Perda No. 1/2012 it is known that source of the information of land value as the basis of imposition of PNBP, BPHTB and PBB, was equally reflect the market value of land. However, in Grobogan District there are several sources of land value information in the form of land value based on landscape-based ZNT maps, and parcel-based NJOP SPPT PBB that are left behind the market prices. In its development, there is a source of land value information in the form of parcel-based values that reflect market prices. Sources of information has different values that can be used in determining the amount of state revenue. These differences lead to a disparity in the value of state revenues sourced from PNBP, BPHTB, and PBB which may affect the loss of state revenues, if calculated based on different sources of land value information. The purpose of this research is to know the comparison of parcel-based value of land, ZNT Map, NJOP SPPT PBB and market price, and also disparity of PNBP, BPHTB and PBB.

If associated with the technical analysis of the data, this study uses a comparative method with quantitative approach. The sample in this study is the plots of land located in Depok Village, Genengadal Village, Pilangpayung Village, Sugihan Village and Tambirejo Village which is registered at the Grobogan Land Office in 2016 on Data Maintenance Service of Land Registration which is a transfer of rights through sale and purchase transactions.

The results of this study indicate that: 1) comparison of land values based on field-based land values, ZNT Map, NJOP SPPT PBB and market prices are 8,2: 5,1: 1: 7,6. Land value according to NJOP SPPT PBB is still low and not up-to-date when compared to parcel-based land values, ZNT Maps, and market prices; 2) The disparities in state revenues on parcels of land rights purchase in 2016 in Depok Village, Genengadal Village, Pilangpayung Village, Sugihan Village and Tambirejo Village from PNBP based on parcel-based land values is Rp. 111.876.297,00 and based on the market price is Rp. 72.764.092,00. BPHTB based on parcel-based land values is Rp. 508.028.347,00 and based on market price is Rp. 292.008.290,00. PBB based on parcel-based land values is Rp. 36,051,531.00, based on market price is Rp. 30,970,343.00 and based on ZNT Map is Rp. 21,519,705.00. If the calculation of PNBP, BPHTB and PBB using parcel-based value of land, then the state revenue could be greater.

Keywords: Comparison of Land Values, Disparity, PNBP, BPHTB, and PBB.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Penelitian

Pajak dari sudut pandang fiskal merupakan penerimaan negara yang digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan prinsip dasar menghimpun dana yang diperoleh dari dan untuk masyarakat, melalui mekanisme yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (Nasucha 1995: 16). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (UU No. 28/2009), Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar besarnya kemakmuran rakyat.

UU No. 28/2009 memberikan kewenangan kepada Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kabupaten/Kota untuk mengelola beberapa jenis pajak dan retribusi sebagai sumber pendapatan asli daerahnya di antaranya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sebagai tindak lanjut Pemerintah Kabupaten Grobogan mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Perda No.6/2010) dan Peraturan Daerah Kabupaten

Grobogan Nomor 1 tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Perda No.1/2012)

Perda No.6/2010 salah satunya mengatur tentang BPHTB. Pasal 50 menyebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Besaran NPOP ditetapkan berdasarkan harga transaksi atau nilai pasar. Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP pada tahun terjadinya perolehan, dasar yang dipakai untuk perhitungan NPOP adalah NJOP PBB. Berdasarkan Pasal 5 Perda No.1/2012 dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJOP. Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Berdasarkan peraturan tersebut dapat diketahui bahwa dasar penetapan 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.

Penilaian tanah berdasarkan Pasal 21 Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang berada di bawah kewenangan Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Nilai tanah dari hasil kegiatan penilaian tanah oleh Kementerian ATR/BPN selanjutnya dituangkan dalam Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT), Peta Zona Nilai Ekonomi Kawasan (Peta ZNEK), dan Peta Zona Potensi Ekonomi Wilayah (Peta ZPEW). Pemanfaatan Peta ZNT di lingkungan Kementerian ATR/BPN berdasarkan pada Peraturan

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut PP No. 128/2015). Oleh karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib menyediakan dan memanfaatkan Peta ZNT untuk pelayanan pertanahan.

Pemanfaatan ZNT BPN RI untuk dasar penarikan PBB dan BPHTB menghadapi masalah terkait dengan tingkat kerincian informasi nilai tanah. Sutaryono (2012) menyebutkan bahwa salah satu permasalahan yang timbul akibat dari nilai tanah yang bersumber pada Peta ZNT produk BPN yang berbasis zona adalah perbedaan nilai bidang-bidang tanah pada satu area ZNT tidak ada meskipun lokasi dan aksesibilitasnya berbeda. Hal ini mengakibatkan tidak adanya unsur keadilan dalam penilaian tanah. Salah satu cara di dalam mengatasi kekurang-akuratan informasi nilai tanah adalah melalui pemanfaatan teknologi informasi untuk penilaian tanah.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perbandingan Nilai Tanah Berbasis Bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar Serta Dampaknya Terhadap Nilai PNBPN, BPHTB dan PBB (Studi di Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan)”**.

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Menurut UU No. 28/2009, PP No. 128/2015, Perda No. 6/2010, dan Perda No. 1/2012 diketahui bahwa nilai pasar tanah/harga transaksi sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB, dan PBB adalah sama yaitu mencerminkan nilai tanah. PBB didasarkan pada NJOP yang merupakan rata-rata harga transaksi secara wajar di pasar. Transaksi wajar tersebut merupakan nilai pasar tanah. Dalam kenyataannya, sampai saat ini terdapat beberapa sumber informasi nilai tanah yaitu: a) nilai tanah berbasis bidang yang menggambarkan nilai pasar tanah; b) nilai tanah menurut Peta ZNT BPN (berbasis bentang) yang menggambarkan nilai pasar tanah tetapi sangat kasar; c) nilai tanah menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang besarnya tertinggal dari harga pasar; dan d) harga pasar, sehingga terdapat perbedaan nilai yang dapat digunakan dalam penentuan besarnya penerimaan negara. Perbedaan tersebut menyebabkan adanya disparitas nilai penerimaan negara yang bersumber dari PNBP, BPHTB, dan PBB yang dapat menyebabkan terjadinya *income potential loss* yang akan dialami negara.

C. Batasan Masalah

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Variabel independen yang digunakan dalam perhitungan penilaian tanah massal berbasis bidang merupakan variabel fisik bidang tanah baik dari faktor internal maupun faktor eksternal.
2. Dasar perhitungan penerimaan negara dengan menggunakan Peta ZNT pembuatan tahun 2015 yang masih digunakan sampai dengan bulan Mei tahun 2017, sedangkan nilai tanah berbasis bidang, NJOP SPPT PBB dan harga pasar adalah nilai tanah pada tahun 2016.
3. Dampak terhadap perhitungan penerimaan negara melalui PNPB, BPHTB dan PBB hanya pada bidang tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan pada tahun 2016 pada Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yaitu peralihan hak melalui transaksi jual beli.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. mengetahui perbandingan nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga pasar.
 - b. mengestimasi disparitas penerimaan negara dari besaran perbedaan nilai PNPB, BPHTB dan PBB berdasarkan nilai tanah yang bersumber dari nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar.

2. Manfaat Penelitian

- a. Secara umum dan teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pengetahuan dan teknologi dalam bidang penilaian tentang perbandingan nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi kantor pertanahan terkait PNBP dan serta pemerintah daerah Kabupaten Grobogan terkait dengan BPHTB dan PBB.

E. Keaslian Penelitian

Penilaian terhadap keaslian penelitian ini dilakukan dengan cara membandingkan penelitian ini dengan penelitian-penelitian serupa yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Hal-hal yang dipertimbangkan dalam membandingkan adalah nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian. Proses perbandingan ini dimulai dari mengidentifikasi nama peneliti, tahun, judul, lokasi, tujuan, dan metode yang dilakukan oleh Widiatmoko (2017), untuk selanjutnya diperbandingkan dengan hal-hal yang sama dalam beberapa penelitian sebelumnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Widiatmoko (2017) ini berjudul “Perbandingan Nilai Tanah Berbasis Bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar Serta Dampaknya Terhadap Nilai PNBP, BPHTB dan PBB (Studi di Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan)”. Tujuan penelitian untuk

(1) mengetahui perbandingan nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar; dan (2) mengestimasi disparitas penerimaan negara dari besaran perbedaan nilai PNPB, BPHTB dan PBB berdasarkan nilai tanah yang bersumber dari nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif. Karakteristik penelitian Widiatmoko (2017) tersebut selanjutnya diperbandingkan dengan hasil-hasil penelitian lainnya sebagai berikut:

1. Ratna Dwijayanti (2013)

Penelitian Dwijayanti (2013) dengan judul “Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNPB berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman.” Penelitian tersebut bertujuan untuk (1) mengetahui perbedaan BPHTB dan PNPB berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, NJOP di Kabupaten Sleman; (2) Mengetahui persepsi masyarakat terkait perbedaan BPHTB dan PNPB berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi dan NJOP. Metode penelitian yang digunakan adalah metode survey dengan populasi wilayah Kabupaten Sleman di wilayah pedesaan dan perkotaan dan analisis yang digunakan kuantitatif-kualitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Widiatmoko (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitian; (b) lokasi penelitian; dan (c) tujuan penelitian.

2. Esti Purwandari (2014)

Penelitian Purwandari (2014) berjudul “Implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Terhadap Penerimaan BPHTB dan Pelayanan Pertanahan”. Lokasi penelitian adalah Kabupaten Pulang Pisau. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui (1) penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau sebagai implikasi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah; (2) pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau; (3) koordinasi antara Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Metode yang digunakan adalah Kualitatif dengan pendekatan interaksi simbolik populasi wilayah Kab.Pulang Pisau.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Widiatmoko (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitian; (b) lokasi penelitian; dan (c) tujuan penelitian; dan (d) metode penelitian.

3. Sukma Octavryna Wridanastiti (2015)

Penelitian Wridanastiti (2015) dengan judul “Uji Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah BPN, Harga Transaksi Dan NJOP Serta Pengaruhnya Terhadap Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Di Kota Madiun”. Penelitian tersebut bertujuan untuk (1) mengetahui disparitas nilai tanah antara nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP; (2) mengestimasi besarnya potensi kehilangan penerimaan negara melalui sektor pajak yang dikelola oleh Pemerintah Kota Madiun serta potensi kehilangan penerimaan negara melalui PNBP

sebagai dampak dari disparitas nilai tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif-kualitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Widiatmoko (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitian; (b) lokasi penelitian; dan (c) tujuan penelitian. Sumber yang digunakan sebagai dasar dalam penentuan nilai tanah berbeda pada nilai tanah berbasis bidang.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian terdahulu memiliki beberapa perbedaan yang cukup signifikan dalam hal (a) judul; (b) lokasi penelitian; (c) tahun penelitian; dan (d) tujuan. Berdasarkan perbedaan-perbedaan ini peneliti berkeyakinan bahwa penelitian yang dilaksanakan ini menghasilkan informasi baru yang bermanfaat. Untuk lebih jelasnya perbandingan penelitian yang dilakukan oleh Widiatmoko (2017) dengan penelitian sebelumnya disajikan dalam Tabel 1.

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No.	Nama/Tahun/Judul	Tujuan	Metode	Hasil
1	Ratna Dwijayanti , Penelitian 2013 Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui perbedaan BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, NJOP di Kabupaten Sleman; 2. Mengetahui persepsi masyarakat terkait perbedaan BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi dan NJOP 	Metode <i>survey</i> dengan analisis kuantitatif-kualitatif.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Besar perbedaan BPHTB dengan dasar perhitungan Peta ZNT : harga transaksi : NJOP yaitu 20:5:2 sedangkan besar perbedaan untuk PNBP = 4:2:1. 2. Persepsi Masyarakat Setuju terhadap BPHTB dengan NJOP dan untuk PNBP dengan ZNT.
2	Esti Purwandari Implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Penerimaan BPHTB dan Pelayanan Pertanahan. Kabupaten Pulang Pisau 2014	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau sebagai implikasi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah; 2. Mengetahui pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau; 3. Mengetahui koordinasi antara Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. 	Kualitatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berimplikasi pada penurunan penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau, khususnya pada perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli. 2. Pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Pulang Pisau memerlukan persyaratan verifikasi BPHTB pada DPPKAD Kabupaten Pulang Pisau. 3. Koordinasi antara Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB masih kurang, baik dalam hal pemungutan maupun dalam rangka optimalisasi penerimaan BPHTB.

Tabel 1 (bersambung)

Lanjutan Tabel 1

3	<p>Sukma Octavryna Wridanastiti, Penelitian 2015, Uji Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah BPN, Harga Transaksi Dan NJOP Serta Pengaruhnya Terhadap Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Di Kota Madiun.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui disparitas nilai tanah antara nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP, 2. Mengestimasi besarnya potensi kehilangan penerimaan negara melalui sektor pajak yang dikelola oleh Pemerintah Kota Madiun serta potensi kehilangan penerimaan negara melalui PNBPN sebagai dampak dari disparitas nilai tanah. 	<p>Metode <i>survey</i> dengan analisis kuantitatif-kualitatif.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi dari pada harga transaksi yang tertuang dalam Akta Jual Beli PPAT dan NJOP. Harga transaksi sedikit lebih tinggi atau sama dengan NJOP. Nilai PNBPN yang berdasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada PNBPN yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP. Nilai PNBPN yang berdasarkan pada harga transaksi lebih tinggi dari pada PNBPN yang didasarkan pada NJOP. 2. Nilai BPHTB yang berdasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada BPHTB yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP. Nilai BPHTB yang berdasarkan pada harga transaksi lebih tinggi daripada BPHTB yang didasarkan pada NJOP. Nilai PBB yang berdasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada PBB yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP. Nilai PBB yang berdasarkan pada harga transaksi lebih tinggi dari pada PBB yang didasarkan pada NJOP. Jumlah keseluruhan estimasi potensi kehilangan penerimaan negara di Kota Madiun selama tahun 2014 adalah Rp. 63.593.139.055,00.
4	<p>Eko Nugroho Widiatmoko, Penelitian 2017, Perbandingan Nilai Tanah Berbasis Bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar Serta Dampaknya</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui perbandingan nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar. 2. Mengestimasi disparitas penerimaan negara dari besaran perbedaan nilai PNBPN, BPHTB dan PBB 	<p>Metode komparasi dengan analisis kuantitatif</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perbandingan informasi nilai tanah berdasarkan nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB dengan harga pasar di Desa Depok, Desa Genengadal, Desa Pilangpayung, Desa Sugihan dan Desa Tambirejo Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan adalah 8,2 : 5,1 : 1 : 7,6. Nilai tanah menurut NJOP SPPT PBB masih rendah dan tidak mutakhir (<i>out of date</i>) dibandingkan dengan Nilai

Tabel 1 (bersambung)

Lanjutan Tabel 1

	<p>Terhadap Nilai PNPB, BPHTB dan PBB (Studi di Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan).</p>	<p>berdasarkan nilai tanah yang bersumber dari nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar.</p>	<p>Tanah Berbasis Bidang, Peta ZNT, dan Harga Pasar. 2. Disparitas penerimaan negara pada bidang tanah yang mengalami peralihan hak jual beli pada tahun 2016 di Desa Depok, Desa Genengadal, Desa Pilangpayung, Desa Sugihan dan Desa Tambirejo dari sektor PNPB berdasarkan nilai tanah berbasis bidang adalah Rp. 111.876.297,00 dan berdasarkan harga pasar adalah Rp. 72.764.092,00. Sektor BPHTB berdasarkan nilai tanah berbasis bidang adalah Rp. 508.028.347,00 dan berdasarkan harga pasar adalah Rp. 292.008.290,00. Sektor PBB berdasarkan nilai tanah berbasis bidang adalah Rp. 36.051.531,00 berdasarkan harga pasar adalah Rp. 30.970.343,00 dan berdasarkan Peta ZNT adalah Rp. 21.519.705,00. Apabila perhitungan PNPB, BPHTB dan PBB menggunakan nilai tanah berbasis bidang, maka pendapatan negara bisa jadi lebih besar.</p>
--	--	---	---

Sumber: hasil analisis data sekunder

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis hasil penelitian yang telah dilaksanakan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbandingan informasi nilai tanah berdasarkan nilai tanah berbasis bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB dengan harga pasar di Desa Depok, Desa Genengadal, Desa Pilangpayung, Desa Sugihan dan Desa Tambirejo Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan adalah 8,2 : 5,1 : 1 : 7,6. Nilai tanah menurut NJOP SPPT PBB masih rendah dan tidak mutakhir (*out of date*) dibandingkan dengan Nilai Tanah Berbasis Bidang, Peta ZNT, dan Harga Pasar. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak mencerminkan nilai nyata "*under valued*" sehingga tidak mencerminkan nilai sesungguhnya dari bidang tanah.
2. a. Disparitas penerimaan negara dari PNBPN pada bidang tanah yang mengalami peralihan hak jual beli pada tahun 2016 di Desa Depok, Desa Genengadal, Desa Pilangpayung, Desa Sugihan dan Desa Tambirejo yang dihitung berdasarkan nilai tanah berbasis bidang adalah Rp. 111.876.297,00 dan berdasarkan harga pasar adalah Rp. 72.764.092,00. Apabila perhitungan PNBPN menggunakan nilai tanah berbasis bidang, maka pendapatan negara bisa jadi lebih besar.

- b. Disparitas penerimaan negara dari BPHTB pada bidang tanah yang mengalami peralihan hak jual beli pada tahun 2016 di Desa Depok, Desa Genengadal, Desa Pilangpayung, Desa Sugihan dan Desa Tambirejo yang dihitung berdasarkan nilai tanah berbasis bidang adalah Rp. 508.028.347,00 dan berdasarkan harga pasar adalah Rp. 292.008.290,00. Apabila perhitungan BPHTB menggunakan nilai tanah berbasis bidang, maka pendapatan negara bisa jadi lebih besar.
- c. Disparitas penerimaan negara dari PBB pada bidang tanah yang mengalami peralihan hak jual beli pada tahun 2016 di Desa Depok, Desa Genengadal, Desa Pilangpayung, Desa Sugihan dan Desa Tambirejo yang dihitung berdasarkan nilai tanah berbasis bidang adalah Rp. 36.051.531,00 berdasarkan harga pasar adalah Rp. 30.970.343,00 dan berdasarkan Peta ZNT adalah Rp. 21.519.705,00. Apabila perhitungan PBB menggunakan nilai tanah berbasis bidang, maka pendapatan negara bisa jadi lebih besar.

B. Saran.

1. Perlu *updating* nilai NJOP SPPT PBB dan Peta ZNT agar lebih mencerminkan harga pasar.
2. Penerapan Peta ZNT sebagai dasar pengenaan perpajakan dan PNBP perlu mempertimbangkan bahwa Peta ZNT BPN belum mencakup nilai bangunan serta masih dalam zona-zona yang belum menampilkan nilai berbasis bidang tanah.

3. Dalam rangka mengatasi kehilangan penerimaan negara baik dari PNBP, BPHTB maupun PBB, maka Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan perlu mempertimbangkan pembuatan peta nilai tanah tunggal yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pengenaan pajak daerah maupun PNBP untuk mencegah terjadinya kehilangan penerimaan negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmawan, D.A. dan Indriyati. (2005). Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan. Puslitbang Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Dwijayanti, Ratna (2013). Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBPN berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman. *Skripsi* Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional(STPN)Yogyakarta.
- Hayu, Brodo Sisvinta (2013) Identifikasi Pengaruh Pola Perubahan lahan Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang. *Tugas Akhir* Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang <http://eprints.undip.ac.id/41772/> diakses pada tanggal 18 Februari 2017, pukul 21:10 WIB.
- Nasucha, Chaizi (1995). Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah. Penerbit Kesaint Blanc. Jakarta.
- Nopirin, Ph.D. (1996). Ekonomi Moneter. Penerbit BPFE. Yogyakarta.
- Samodra, Bagong Fery. (2016). “Pengembangan Aplikasi Penilaian Tanah Massal Berdasarkan Jaringan Syaraf Tiruan Berbasis Graphical User Interface Untuk Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (Studi di Desa Trihanggo, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman)”. *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Siahaan, Mariot Pahala (2009). Pajak Bumi & Bangunan di Indonesia Teori dan Praktik. Penerbit Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Sudirman, S., Irham dan J. Handoyomulyo (2013). Penentuan Kala Pemutakhiran Nilai Tanah Untuk Menekan Potensi Kehilangan Penerimaan Negara dari PBB dan BPHTB di Yogyakarta. Laporan Penelitian Unggulan. Dikti-LPPM UGM. Yogyakarta.

Sudirman, S., IG.Indradi, dan S. Wiyono. (2013). Pengadaan Dan Rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah BPN RI Serta Prospek Pemanfaatannya Sebagai Peta Tunggal Untuk Berbagai Kepentingan Fiskal Di Kota Pekalongan. Laporan Penelitian Strategis STPN.

Sugiyono, (2010), Metode Penelitian kuantitatif Kualitatif dan R & D, ALFABETA, Yogyakarta.

Sutaryono (2012). "Problematika Zona Nilai Tanah". Kedaulatan Rakyat (17 Desember 2012). <http://kppd.slemankab.go.id/problematika-zona-nilai-tanah.slm> diakses pada tanggal 18 Februari 2017, pukul 20:00 WIB.

Sutawijaya, Adrian (2004) Analisis Faktor-Faktor Yang mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB Di Kota. *Jurnal Ekonomi Pembangunan Kajian Ekonomi Negara Berkembang* Hal : 65 – 78 Fakultas Ekonomi Universitas Terbuka.

Yunus, Hadi Sabari (2010). Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer. Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 1 tahun 2012 Tentang Pajak Bumi
Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan

Standar Operasional Prosedur Internal 2014 (SOPI 2014) Direktorat Survei
Potensi Tanah