

**PERBANDINGAN ANTARA NILAI TANAH DALAM PETA  
ZONA NILAI TANAH DENGAN NILAI PASAR SEBAGAI  
DASAR PEMBAHARUAN PETA ZONA NILAI TANAH  
DI KECAMATAN BINJAI UTARA KOTA BINJAI**

**HASIL PENELITIAN**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Oleh

**HELMI RASYID**  
NIM : 13222770 / P

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

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Batasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian ( <i>Novelty</i> ).....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Pustaka.....	17
1. Tanah .....	17
2. Harga, Biaya dan Nilai.....	18
3. Nilai Pasar dan Nilai Tanah.....	21
4. Penilaian Tanah.....	22
5. Zona Nilai Tanah .....	24
6. Pembaharuan Peta Zona Nilai Tanah.....	24
B. Kerangka Pemikiran .....	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Jenis Penelitian .....	30
B. Lokasi Penelitian.....	31
C. Jenis dan Sumber Data.....	31
D. Teknik Pengumpulan Data.....	32
E. Teknik Analisis Data .....	33
1. Studi Rasio (AR).....	34
2. Distribusi Frekuensi Dan Histogram .....	34
3. Pengukuran Tendensi Sentral .....	35
4. Pengukuran Variabilitas.....	38
5. Indikasi Hasil Pengukuran Tendensi Sentral Dan Variabilitas.....	42

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	44
A. Letak, Luas Dan Batas Wilayah Administrasi.....	44
B. Kondisi Demografi .....	47
C. Pertanahan.....	48
1. Status Tanah.....	48
2. Penggunaan Tanah.....	49
3. Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak.....	50
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	52
A. Penyajian Data Hasil Penelitian.....	52
1. Nilai Tanah Dalam Peta Zona Nilai Tanah.....	52
2. Nilai Pasar Tanah.....	54
3. Disparitas Antara Nilai Tanah Dalam Zona Nilai Tanah dengan Nilai Pasar.....	58
B. Analisis .....	62
1. Studi Ratio .....	62
2. Distribusi Frekuensi dan Histogram .....	65
3. Pengukuran Tendensi Sentral .....	67
4. Pengukuran Variabilitas.....	70
C. Pembahasan .....	72
BAB VI PENUTUP .....	77
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran .....	78
DAFTAR PUSTAKA .....	79

## ABSTRACT

The value information on the Map of Land Value Zone (ZNT Map) is the market value derived from the sale and purchase transactions and the current offer price, which is dynamic over time. In North Binjai subdistrict, based on Government Regulation 46/2014, the land value used for the calculation of PNBPTariff in the land registration service is the value in the ZNT Map of 2012. Therefore it is necessary to examine how the value disparity between the ZNT Map and current market value, so it can be known the difference and can be used as a basis for renewing ZNT maps for service needs in the following year.

The method used in this study is survey method with quantitative approach. Survey method conducted to obtain facts based on the existing symptoms and seek factual information about either social, economic, or political release of a group or region. Quantitative approach is used to process data and information collected and then presented in the form of numbers and tables.

Based on the results of the data analysis that has been implemented, then obtained the highest disparity between the value in the ZNT Map in 2012 and current market value was located in Zone 3 (Nangka Village) by 1.892,03% and the lowest was Zone 30 in Jati Karya Village by 15,56%. The average percentage difference in value in ZNT Map is 312.68%. This gives meaning in the District of North Binjai there is an increase in average value reached 3.1 times compared with the values set in the ZNT map in 2012. ASR analysis results has shown that from the measurement of the central tendency, the ratio between Mean and Median is 1.044 and the ratio between Mean and Weighted Mean is 1,032 at an interval ratio of 0.90 - 1.10 ratio interval corresponding to the IAAO assessment standard. It indicates that the assignment of a value on the ZNT Map isn't in Under Assessment and Over Assessment and there is no Regressivity and Progressivity, but in a Proportional which means that it corresponds to the value in the ZNT Map of 2012. From the measurement of variability obtained coefficients of COD is 42.54% and the COV is 51.61% which exceeds the 14% IAAO variability standard, means that the assessment results on the ZNT Map do not have a good level of uniformity ratio, so it can be considered to update the assessment of land value in ZNT Map.

Keywords: Comparison, Disparity, Land Value, Market Value, Land Value Zone Map.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu sumber daya yang dapat dimanfaatkan oleh manusia sebagai ruang atau tempat melaksanakan berbagai aktivitas hidupnya. Dalam memenuhi kebutuhan akan tanah sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas dapat menimbulkan semacam kompetisi untuk mendapatkan ruang atau tempat yang cocok sesuai dengan berbagai kepentingan dan keperluan manusia. Pemanfaatan tanah oleh manusia dalam melaksanakan berbagai aktivitas hidupnya telah menciptakan suatu persaingan atas tanah sebagai salah satu sifat hakiki dari pemanfaatan tanah itu sendiri (Reksohadiprodjo, 1997).

Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula, dimana ketersediaan tanah dalam bentuk ruang atau tempat pada dasarnya sangat terbatas, hal ini mengakibatkan harga tanah tidak seimbang. Sesuai dengan prinsip ekonomi, jika permintaan tinggi maka harga yang ditawarkan juga akan tinggi, sebaliknya apabila permintaan rendah maka harga yang ditawarkanpun akan rendah. Berdasarkan prinsip tersebut peningkatan permintaan tanah akan membuat nilai tanah juga meningkat.

Nilai suatu bidang tanah dapat ditentukan berdasarkan lokasi, perkembangan pembangunan fisik, jumlah pertumbuhan penduduk dan aspek sosial ekonomi lainnya yang melekat pada masyarakat. Seperti tanah yang

berada di pusat kota, akan lebih tinggi nilainya dibanding tanah yang letaknya jauh dari pusat kota. Oleh karena itu, dibutuhkan informasi tentang perkembangan nilai tanah.

Informasi nilai tanah dibangun dari data nilai tanah yang dihasilkan dari kegiatan penilaian tanah. Tergantung pada jumlah obyeknya penilaian tanah/property dapat dilakukan melalui penilaian tanah individual (*individual valuation = IV*) dan atau penilaian tanah massal (*mass valuation = MV*) (Sudirman, 2011). Lebih lanjut dijelaskan dalam Standar Operasional Prosedur Internal Survei Potensi Tanah (2014), bahwa pada umumnya penilaian tanah individual dan penilaian tanah massal dapat dilakukan dengan menggunakan metode penilaian dengan pendekatan perbandingan data pasar, pendekatan kalkulasi biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Tetapi dalam prakteknya untuk kegiatan penilaian tanah individual dan penilaian tanah massal, penerapan metode penilaian yang lebih sering digunakan adalah pendekatan perbandingan data pasar dan pendekatan kalkulasi biaya berbasis nilai pasar yang diperoleh dari harga transaksi jual beli tanah dan atau penawaran yang telah dilakukan penyesuaian (*Adjustment*) menjadi harga transaksi jual beli tanah.

Produk dari penilaian tanah secara massal berupa informasi nilai tanah dalam Zona Nilai Tanah yang hasilnya disajikan dalam sebuah peta disebut dengan peta Zona Nilai Tanah (ZNT). Jika peta ZNT ini diproyeksikan untuk berbagai kepentingan akan dapat memerankan berbagai manfaat bagi Instansi pemerintah dan bagi masyarakat yang membutuhkannya.

Nilai tanah merupakan nilai pasar yang diperoleh dari harga transaksi jual beli dan atau harga penawaran pada saat tanggal penilaian yang digunakan dalam kegiatan penilaian tanah secara individual, penilaian tanah secara massal dalam rangka pembuatan zona nilai tanah, penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah dan penilaian tanah privat lainnya (SOPI BPN, 2014). Nilai tanah tidak tetap selalu berubah dari waktu ke waktu, oleh karena itu perlu dilakukan pembaharuan informasi untuk kurun waktu tertentu sebagaimana dijelaskan dalam Surat Edaran Kepala BPN-RI Nomor 1 Tahun 2013, "Mengingat perubahan nilai tanah sangat dinamis dan untuk menghindari terjadinya potensi kerugian Negara maka dalam rangka penerapan Nilai Tanah pada pelayanan pertanahan, Kantor Pertanahan berkewajiban memastikan bahwa nilai tanah yang digunakan untuk penghitungan tarif pelayanan adalah nilai tanah yang berlaku sesuai dengan Standar Prosedur Internal "(SOPI SPT, 2014).

Instansi pemerintah yang mengelola nilai tanah dalam bentuk Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ditingkat pusat dikelola Direktorat Penilaian Tanah, ditingkat wilayah dikelola Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan ditingkat daerah dikelola Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Informasi nilai tanah berupa nilai pasar dalam bentuk Peta Zona Nilai Tanah yang dimanfaatkan untuk penentuan tarif pelayanan kegiatan pertanahan melalui Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di BPN. Disamping itu, informasi nilai tanah dapat juga digunakan sebagai referensi

masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti, sebagai inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat untuk berbagai kepentingan, sebagai piranti monitoring pasar tanah dan penentuan Nilai Jual Objek pajak (NJOP) sebagaimana dinyatakan dalam Undang Undang Nomor 28 tahun 2009. (SOPI Survei Potensi Tanah, 2014).

Kegiatan penilaian tanah di Kota Binjai, sudah terlaksana sejak tahun 2012, dimana hasil kegiatan penilaian tersebut dalam berbentuk zona nilai tanah yang disajikan dalam Peta Zona Nilai Tanah. Informasi nilai tanah dalam peta ZNT tersebut sudah dimanfaatkan dalam kegiatan pelayanan pertanahan seperti untuk penentuan tarif pelayanan pendaftaran tanah pertama kali, penentuan tarif pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan pelayanan informasi nilai bidang tanah, sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah 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.

Mengingat informasi nilai tanah yang berupa nilai pasar mempunyai arti penting dalam segala aspek kegiatan manusia dan perkembangan pembangunan yang memerlukan tanah, seperti di Kota Binjai sedang mengalami perkembangan pembangunan dibidang sarana dan prasarana fisik yang memerlukan tanah dan juga di Kota Binjai sebagai jalan lintas perekonomian menuju kota-kota di Provinsi Aceh yang dapat mempengaruhi perubahan nilai tanah, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian tentang Perbandingan Antara Nilai Tanah Dalam Peta Zona Nilai

Tanah Dengan Nilai Pasar Sebagai Dasar Pembaharuan Peta Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai.

## **B. Rumusan Masalah**

Bertitik tolak dari uraian di atas penyusun ingin mengkaji nilai tanah dalam Peta Zona Nilai Tanah yang pokok permasalahannya yaitu : Bagaimana disparitas nilai tanah dalam Zona Nilai Tanah (Peta ZNT) yang sudah ada di Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai dengan Nilai Pasar pada saat ini.

## **C. Batasan Masalah**

Untuk mengoptimalkan penelitian dan didasarkan pada keterbatasan kemampuan penulis, maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Nilai tanah yang dimaksud dalam Zona Nilai Tanah digunakan dari Peta Zona Nilai Tanah Kantor Pertanahan Kota Binjai.
2. Nilai Pasar yang digunakan berasal dari harga transaksi jual beli tanah dan atau harga penawaran yang telah dilakukan penyesuaian (*Adjustment*) menjadi harga transaksi.
3. Untuk mengetahui posisi relatif bidang tanah yang menjadi sampel digunakan peralatan GPS.
4. Dalam penelitian ini, Zona Nilai Tanah yang digunakan sebagai acuan adalah Peta Zona Nilai Tanah tahun 2012.

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dan manfaat penelitian ini, yaitu :

1. Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah nantinya diharapkan dapat mengetahui perbedaan nilai tanah dalam Zona Nilai Tanah (Peta ZNT) yang sudah ada di Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai dengan Nilai Pasar saat ini.
2. Manfaat Penelitian
  - a. Secara akademik akan menambah pengetahuan di bidang ilmu Penilaian Tanah yang berhubungan dengan Zona Nilai Tanah dan Nilai Pasar serta memberikan masukan kepada pihak yang membutuhkan.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan di bidang pertanahan dalam penyusunan kebijakan penilaian tanah dan pemanfaatannya baik bagi BPN maupun Pemerintah Kota Binjai.

#### **E. Keaslian Penelitian (*Novelty*)**

Penilaian terhadap keaslian penelitian ini dilakukan dengan cara membandingkan antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian serupa yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Hal-hal yang dipertimbangkan dalam penentuan keaslian penelitian meliputi judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan, metode pengumpulan data dan analisis data serta hasil yang telah dicapai dalam penelitian.

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini terhadap penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
1	<p>a. Studi tentang Harga Tanah Menurut Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Purwakarta.</p> <p>b. Kartika Ika 9540818.</p> <p>c. Tahun 2000.</p>	<p>a. (1) Untuk mengetahui besarnya harga umum dan NJOP; (2) Untuk mengetahui faktor-faktor yang membedakan keduanya tersebut.</p> <p>b. Kualitatif.</p> <p>c. (1) Di daerah perkotaan harga umum lebih tinggi dibandingkan NJOP sedangkan di perdesaan sebaliknya; (2) Faktor-faktor: penggunaan tanah, aksesibilitas, sarana dan prasarana, metode penelitian, dan tujuan penelitian.</p>
2	<p>a. Analisis Perbedaan Antara Nilai Tanah Dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya (Desa Bendungan Kecamatan Wates Kabupaten Kulonprogo).</p> <p>b. Wawan Nurcahya.</p> <p>c. Tahun 2003.</p>	<p>a. (1) Mengetahui perbedaan antara nilai tanah dan NJOP; (2) Mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan perbedaan tersebut.</p> <p>b. Kuantitatif.</p> <p>c. (1) Analisis perbedaan rata-rata menunjukkan antara nilai tanah dan NJOP terdapat perbedaan yang signifikan ditunjukkan dngan besaran Z-hitung sebesar 3,5; (2) Analisis faktor yang mempengaruhi perbedaan antara nilai tanah dan NJOP adalah jarak ke jalan utama, bentuk tanah, lebar jalan depan dan</p>

*Bersambung...*

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		<p>ketentuan <i>range</i> dengan daya jelas (R<sup>2</sup>) sebesar 50,2%; (3) Faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah lebar jalan depan, kondisi jalan depan, jarak ke jalan utama, jarak ke CBD, dan bentuk tanah dengan daya jelas (R<sup>2</sup>) sebesar 77,91%, sedangkan faktor yang mempengaruhi NJOP yaitu jarak CBD, kondisi jalan depan dan range daya jelas (R<sup>2</sup>) sebesar 94%.</p>
3	<p>a. Sistem Informasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN. b. Yulad Nur Rahmad. c. Tahun 2012.</p>	<p>a. (1) Untuk mengetahui proses pembangunan sistem informasi nilai tanah; (2) Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan aplikasi sistem informasi nilai tanah; (3) Untuk mengetahui perbedaan antara Peta ZNT BPN dengan Peta ZNT PBB. b. Kualitatif. c. (1) Proses pembangunan sistem informasi nilai tanah relatif mudah karena didukung dengan data spasial maupun tekstual dalam format digital; (2) Kelebihan sistem informasi nilai tanah berbasis persil, perolehan informasi lengkap, cepat,</p>

Bersambung...

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		<p>mudah dan akurat, <i>output</i> untuk informasi biaya pelayanan permohonan peralihan hak, dan dapat dikoneksikan dengan internet; (3) Kekurangan Sistem Informasi Nilai Tanah: masih membutuhkan aplikasi lain, belum sesuai dengan NSPM, <i>output</i> belum integrasi dalam satu halaman <i>report</i> untuk dicetak; (4) Perbedaan Peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB signifikan karena kriteria klasifikasi dan pengaruh pola penggunaan tanah.</p>
4	<p>d. Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBPN berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman. e. Ratna Dwijayanti. 09182462. a. Tahun 2013.</p>	<p>a. (1) Mengetahui perbedaan besar BPHTB dan PNBPN yang dihitung berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP; (2) Mengetahui besar potensi kehilangan pendapatan dari BPHTB dan kala yang diperlukan untuk pemutakhiran data nilai pasar tanah di bagian wilayah Kota Yogyakarta, pinggiran kota dan desa b. Deskriptif (Kuantitatif) c. (1) Besar perbedaan BPHTB dengan dasar perhitungan Peta ZNT : Harga Transaksi : NJOP yaitu = 20 : 5 : 2</p>

Bersambung...

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		sedangkan besar perbedaan untuk PNBPN = 4 : 2 : 1; (2) Persepsi masyarakat setuju terhadap BPHTB dengan NJOP dan untuk PNBPN dengan ZNT.
5	<p>a. 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> <p>b. Sukma Octavryna Wridanastiti 11202627</p> <p>c. Tahun 2015</p>	<p>a. (1) Mengetahui perbedaan nilai tanah dalam Zona Nilai Tanah (Peta ZNT) yang sudah ada di Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai dengan Nilai Pasar saat ini; (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> <p>b. Kuantitatif dan Kualitatif.</p> <p>c. (1) Nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada harga transaksi yang tertuang dalam Akta Jual Beli PPAT dan NJOP. Harga transaksi sedikit lebih tinggi atau sama dengan NJOP. Perbandingan antara nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP adalah 3:1:1. Nilai tanah menurut ZNT BPN</p>

Bersambung...

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		<p>merupakan nilai yang mendekati nilai pasar tanah; (2) Nilai PNBP yang berdasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada PNBP yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP. Nilai PNBP yang berdasarkan pada harga transaksi lebih tinggi daripada PNBP yang didasarkan pada NJOP. Perbandingan nilai PNBP yang didasarkan pada ketiga nilai adalah 2,7:1,4:1. Perbandingan tersebut menunjukkan bahwa tidak terdapat kehilangan penerimaan negara dari sektor PNBP karena nilai PNBP didasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN secara keseluruhan yang merupakan nilai yang mendekati nilai pasar tanah. Sedangkan apabila didasarkan pada nilai tertinggi, maka terdapat potensi kehilangan penerimaan negara sebesar Rp. 221.175.609,00; (3) Nilai BPHTB yang berdasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada BPHTB yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP. Nilai</p>

*Bersambung...*

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		<p>BPHTB yang berdasarkan pada harga transaksi lebih tinggi daripada BPHTB yang didasarkan pada NJOP. Perbandingan nilai BPHTB yang didasarkan pada ketiga nilai adalah 4,4:1,7:1. Perbandingan tersebut menunjukkan bahwa terdapat potensi kehilangan penerimaan negara dari sektor BPHTB karena nilai BPHTB didasarkan pada nilai tanah menurut harga transaksi. Besar potensi kehilangan penerimaan negara dari sektor BPHTB akibat disparitas nilai tanah menurut ZNT BPN dan harga transaksi adalah Rp. 29.663,00 per bidang tanah atau sama dengan Rp. 12.086.639.055,00 untuk keseluruhan bidang tanah yang mengalami transaksi pada tahun 2014; (4) 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 daripada PBB yang didasarkan pada NJOP.</p>

Bersambung...

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		<p>Perbandingan nilai PBB yang didasarkan pada ketiga nilai adalah 4,5:1,7:1. Perbandingan tersebut menunjukkan bahwa terdapat potensi kehilangan penerimaan negara dari sektor PBB karena nilai PBB didasarkan pada NJOP. Besar potensi kehilangan penerimaan negara dari sektor PBB akibat disparitas nilai tanah menurut ZNT BPN dan NJOP adalah Rp.1.550,00/m<sup>2</sup> atau sama dengan Rp. 51.506.500.000,00 untuk keseluruhan wilayah Kota Madiun;</p> <p>(5) Jumlah keseluruhan estimasi potensi kehilangan penerimaan negara di Kota Madiun selama tahun 2014 adalah Rp. 63.593.139.055,00. Hal ini mengindikasikan bahwa apabila Pemerintah Kota Madiun menggunakan nilai tanah menurut ZNT BPN sebagai dasar pengenaan tarif pajak daerah, maka akan memberikan tambahan penerimaan negara sebesar Rp. 63.593.139.055,00. Sedangkan apabila Kantor Pertanahan Kota Madiun menggunakan nilai tertinggi</p>

Bersambung...

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		sebagai dasar pengenaaan PNBPN, maka dapat memberikan tambahan penerimaan negara sebesar Rp. 221.175.609,00.
6	<p>a. Perbandingan Antara Zona Nilai Tanah Dengan Nilai Pasar Sebagai Dasar Pembaharuan Peta Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai</p> <p>b. Helmi Rasyid NIM. 13222770</p> <p>c. Tahun 2017</p>	<p>a. (1) mengetahui disparitas nilai tanah antara nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP; (2) Untuk mengetahui dampak pemanfaatan Zona Nilai Tanah pada kegiatan pertanahan.</p> <p>b. Metode Survei dengan Pendekatan Kuantitatif.</p> <p>1. (1) Disparitas antara nilai tanah dalam peta ZNT tahun 2012 di Kecamatan Binjai Utara dengan nilai pasar yang berasal dari harga transaksi dan penawaran hasil survei lapangan tahun 2017, diperoleh hasil perbedaan rata-rata nilai sebesar 312,68 %; (2) Nilai pasar tertinggi berada pada zona 34 yang terletak di</p>

Bersambung...

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		<p>Kelurahan Jati Makmur yaitu berkisar antara Rp. 1.000.000,00 s/d Rp. 2.500.000,00. Dan yang mengalami nilai pasar terendah berada pada zona 3 yang terletak di Kelurahan Cengkeh Turi yaitu berkisar antara Rp. 60.000,00 s/d Rp. 120.000,00; (3) Pada hasil pengukuran tendensi sentral antara perbandingan <i>Mean</i> dengan <i>Median</i> dan <i>Mean</i> dengan <i>Weighted Mean</i> didapatkan hasil dalam keadaan <i>proportional</i>; (40) Hasil pengukuran variabilitas diperoleh koefisien COD sebesar 42,54 % dan koefisien COV sebesar 51,61 %. Hal ini melebihi standar variabilitas yang ditentukan IAAO sebesar 14 %, yang memberikan makna bahwa</p>

Bersambung...

Tabel 1. (Sambungan)...

No.	a. Judul b. Nama c. Tahun	a. Tujuan b. Metode c. Hasil Penelitian
1	2	3
		<p>hasil penilaian dalam peta ZNT tersebut antar wilayah yang diteliti memiliki variasi rasio yang tinggi atau tidak memiliki keseragaman tingkat rasio yang baik, sehingga hal tersebut dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan untuk mengadakan penilaian kembali dalam arti pembaharuan nilai tanah dalam Peta ZNT.</p>

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan terhadap data penelitian yang telah dilaksanakan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Disparitas antara nilai tanah dalam peta ZNT tahun 2012 di Kecamatan Binjai Utara dengan nilai pasar yang berasal dari harga transaksi dan penawaran hasil survei lapangan tahun 2017, diperoleh hasil perbedaan rata-rata nilai sebesar 312,68 %. Hal ini diartikan bahwa nilai pasar tanah di Kecamatan Binjai Utara mengalami kenaikan secara rata-rata mencapai 3,1 kali lipat yang dibandingkan dengan nilai tanah dalam peta ZNT tahun 2012.
2. Nilai pasar tertinggi berada pada zona 34 yang terletak di Kelurahan Jati Makmur yaitu berkisar antara Rp. 1.000.000,00 s/d Rp. 2.500.000,00. Sedangkan yang mengalami nilai pasar terendah berada pada zona 3 yang terletak di Kelurahan Cengkeh Turi yaitu berkisar antara Rp. 60.000,00 s/d Rp. 120.000,00.
3. Pada hasil pengukuran tendensi sentral antara perbandingan *Mean* dengan *Median* didapatkan hasil dalam keadaan *proportional*. Hal ini menunjukkan bahwa *Mean/Median* yang dihasilkan memberikan arti bahwa tingkat penetapan Nilai Tanah dalam Zona Nilai Tanah dalam keadaan tidak terlalu rendah dan tidak terlalu tinggi atau baik pada tahun 2012. Selanjutnya pada pengukuran tendensi sentral antara perbandingan

*Mean* dengan *Weighted Mean* didapatkan hasil dalam keadaan *proportional*. Hal tersebut sesuai dengan standar yang ditetapkan IAAO yang memberikan dalam keadaan sesuai dalam penetapan Nilai Tanah dalam Zona Nilai Tanah pada tahun 2012.

4. Hasil pengukuran variabilitas diperoleh koefisien COD sebesar 42,54 % dan koefisien COV sebesar 51,61 %. Hal ini melebihi standar variabilitas yang ditentukan IAAO sebesar 14 %, yang memberikan makna bahwa hasil penilaian dalam peta ZNT tersebut antar wilayah yang diteliti memiliki variasi rasio yang tinggi atau tidak memiliki keseragaman tingkat rasio yang baik, sehingga hal tersebut dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan untuk mengadakan penilaian kembali dalam arti pembaharuan nilai tanah dalam Peta ZNT.

## **B. Saran**

Karena nilai pasar sebagai dasar penentuan nilai tanah dalam peta ZNT bersifat dinamis, yaitu selalu mengikuti perkembangan yang terjadi setiap saat, maka hendaknya Kantor Pertanahan Kota Binjai melakukan pembaruan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2012 menjadi produk tahun yang terbaru, sehingga data nilai tanah dalam peta ZNT yang digunakan dalam pelayanan pendaftaran tanah lebih *up to date* dan tidak terlalu jauh dari nilai pasar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2003, Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. 2013. *Tata Cara Kerja Penyusunan Neraca Penatagunaan Tanah*. BPN. Jakarta.
- International Association of Assessing Officers (2010), *Standard on Ratio Studies*, Missouri: International Association of Assessing Officers.
- Ekowati, Lilik. 2006. Faktor-Faktor Yang mempengaruhi Harga Tanah pada Daerah Parawisata, di Kabupaten Badung, Provinsi Bali, *Skripsi* diploma IV STPN (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.
- Ernawati, Ririn. 2005. Studi Pemodelan Nilai Tanah di Kota Tulungagung. *Skripsi*. Malang. Fakultas Teknik Universitas Brawijaya, Malang.
- Harjanto, Budi (2011). *Teori Dan Berbagai Model Aplikasi Penilaian Massal*. BPFE. Yogyakarta.
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE. Yogyakarta.
- Nazir, Moh. 2005. *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Noor M, Abd. Rahman.. 1997. *Penilaian Harta Tanah, Program Kerjasama BPLK dengan ITM Mura Malaysia*, Malang..
- Novie, Amelia Sandra. 2010. Analisis tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar dengan metode Assessment Sales Ratio (Studi kasus di Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara). *Skripsi*. Institut Bisnis dan Informatika Indonesia. Jakarta.  
<http://eprints.unisbank.ac.id/182/>
- Puslitbang BPN dan PPE FE-UGM (1994). *Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah* (Laporan Akhir). (Tidak dipublikasikan), Jakarta.
- Reksohadiprodjo, Sukanto dan A.R. Karseno, 1997, *Ekonomi Perkotaan*. BPFE, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi, 1989, *Metode Penelitian Survai*, LP3ES, Jakarta.
- Sudirman. S. 2011. *Konversi Lahan Pertanian dan Keberlanjutan Usaha Tani di Pinggiran Kota Yogyakarta*. Disertasi, Program Pasca Sarjana Fakultas Pertanian, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2014. *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*, Jakarta, 2014.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2013. *Standar Penilaian Indonesia – SPI 101*, Jakarta.
- Setiawan, Rarif. 2006. Zonasi Harga tanah Di sekitar Ring Road Barat Kota Yogyakarta, *Skripsi* Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional , (tidak dipublikasikan) Yogyakarta.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (UUPA).

Peraturan Pemerintah 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