

**UJI DISPARITAS NILAI TANAH PADA PETA ZONA NILAI TANAH
BPN, HARGA TRANSAKSI DAN NJOP SERTA PENGARUHNYA
TERHADAP POTENSI KEHILANGAN PENERIMAAN NEGARA
DI KOTA MADIUN**

SKRIPSI

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



Oleh:
SUKMA OCTAVRYNA WRIDANASTITI
NIM. 11202627

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2015**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
INTISARI.....	xix
ABSTRACT.....	xx
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Kebaruan Penelitian (<i>Novelty</i>).....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	
1. Tanah, Harga Tanah, dan Nilai Tanah	17
2. Tinjauan Umum Tentang Harga Tanah	18
3. Perbedaan Nilai Tanah Pada Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP	23
4. Penerimaan Negara Dari Tanah.....	27
B. Landasan Teori	
1. Pasar Tanah	29
2. <i>Land Rent</i>	31
3. Kurva Laffer	35
C. Kerangka Pemikiran	37
D. Pertanyaan Penelitian	39
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Format Penelitian	40
B. Lokasi Penelitian	41
C. Populasi dan Sampel.....	42
D. Definisi Operasional Variabel Penelitian	44
E. Jenis, Teknik Pengumpulan dan Sumber Data.....	46
F. Analisis Data	48

BAB	IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
		A. Letak, Luas dan Batas Wilayah Administrasi Kota Madiun.....	54
		B. Kondisi Demografi	56
		C. Pertanahan	57
		D. Pendapatan Daerah Kota Madiun.....	60
BAB	V	DISPARITAS NILAI TANAH PADA PETA ZONA NILAI TANAH, HARGA TRANSAKSI DAN NJOP DI KOTA MADIUN	
		A. Karakteristik Nilai Tanah Pada Peta ZNT Kantor Pertanahan Kota Madiun	63
		B. Karakteristik NJOP Bumi di Kota Madiun	68
		C. Karakteristik Harga Tanah Dalam AJB PPAT di Kota Madiun.....	72
		D. Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah, Harga Transaksi dan NJOP	
		1. Disparitas Nilai Tanah di Kecamatan Manguharjo	78
		2. Disparitas Nilai Tanah di Kecamatan Taman.....	81
		3. Disparitas Nilai Tanah di Kecamatan Kartoharjo	84
		4. Disparitas Nilai Tanah di Kota Madiun	87
BAB	VI	PENGARUH DISPARITAS NILAI TANAH TERHADAP PENERIMAAN NEGARA	
		A. Nilai PNB, BPHTB, dan PBB Berdasarkan Nilai Tanah Menurut ZNT BPN.....	91
		B. Nilai PNB, BPHTB, dan PBB Berdasarkan Harga Transaksi.....	95
		C. Nilai PNB, BPHTB, dan PBB Berdasarkan NJOP	99
		D. Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Dari Sektor PNB Akibat Disparitas Nilai Tanah	103
		E. Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Dari Sektor BPHTB Akibat Disparitas Nilai Tanah	110
		F. Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Dari Sektor PBB Akibat Disparitas Nilai Tanah	116
		G. Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Akibat Disparitas Nilai Tanah di Kota Madiun.....	122
BAB	VII	PENUTUP	
		A. Kesimpulan.....	125
		B. Saran	127

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

ABSTRACT

According to the Government Regulation 13/2010 and Law No. 28/2009 it is known that the value of land that is used as the basis for the imposition of non-tax revenues, BPHTB and PBB is the same that the market value of the land. But in fact, to this day in the City of Madiun, there are and imposed three sources of land value that is according to ZNT BPN, transaction prices and NJOP that all three have different values. This may lead to differences in the amount of non-tax state revenue, BPHTB, and PBB which describes state's revenues from all three sources of state revenues (non-tax revenues, BPHTB, and PBB). Estimation of state's income potential loss obtained by first testing the disparity land value according to ZNT BPN, transaction price and NJOP as well as the basis for calculating tariff for each state revenues. This study aims to determine the disparity in the land value between three land values and the impact for the state's income potential loss in Madiun.

Based on the population, this study is a sampling research, based on the characteristics of the research object, this study is a survey research and based on analysis technical data, this study is a combination of quantitative and qualitative research. Samples are parcels of land located in the City of Madiun and had transfer of rights through the sale and purchase as evidenced by the Sale and Purchase Deed PPAT in 2014. The disparity in the land value from various sources which ZNT BPN map, and AJB PPAT also SPPT and income potential loss analyzed by quantitative methods then described. Spatial analysis is used to present information so that research results can be known disparity distribution of land value and income potential loss of state in Madiun.

Based on analysis result on research data that had been conducted, therefore derived comparison result of land value according to ZNT BPN, transaction price and NJOP was 3:1:1. There was no loss of state revenue from PNBPN sector due to PNBPN value was based on all land value according to ZNT BPN which was the value closed to land market value. Whereas the states income potential loss revenue as result of disparity of land value between land value according to ZNT BPN and transaction price in PNBPN sector was in the amount of Rp. 221.175.609,00. The amount of states income potential loss from BPHTB sector was due to disparity of land value according to ZNT BPN and transaction price was Rp. 12.086.639.055,00 for all parcel which experienced transaction in 2014. The amount of states income potential loss from PBB sector as result of disparity of land value according to ZNT BPN and NJOP was Rp. 51.506.500.000,00 for all area of Madiun City. Total all estimation of potential loss of state revenue in Madiun City during 2014 was Rp. 63.593.139.055,00.

Keywords: disparity, land value according to ZNT BPN, transaction price, NJOP, state's income potential loss

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (selanjutnya disebut Kementerian ATR) serta Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), Kementerian ATR/BPN mempunyai tugas untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Salah satu tugas yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN tersebut adalah melaksanakan kegiatan penilaian tanah yang dilaksanakan oleh Direktorat Penilaian Tanah. Dalam Sudirman (2014) disebutkan bahwa tugas khusus direktorat ini adalah menyediakan informasi potensi dan nilai tanah, sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, antara lain melalui: (1) percepatan penyediaan informasi nilai pasar tanah mencakup seluruh wilayah NKRI, serta (2) pembangunan dan pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset Pertanahan (SIMASTAN).

Nilai tanah dari hasil kegiatan penilaian tanah oleh Kementerian ATR/BPN selanjutnya dituangkan dalam Peta Zona Nilai Tanah (selanjutnya disebut Peta ZNT), Peta Zona Nilai Ekonomi Kawasan (selanjutnya disebut Peta ZNEK), dan Peta Zona Potensi Ekonomi Wilayah (selanjutnya disebut

Peta ZPEW). Zona Nilai Tanah menurut Standar Operasional Prosedur Internal Survei Potensi Tanah Tahun 2014 (selanjutnya disebut SOPI SPT 2014) adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relative sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya.

Sutaryono (2012) menyebutkan bahwa salah satu permasalahan yang timbul akibat dari nilai tanah yang berbasiskan 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. Menurut Arianto (2015), untuk menjamin keadilan dalam penilaian tanah, maka diperlukan peta nilai tanah berbasiskan bidang tanah sebagai peta kadaster. Larsson (2004) menyebutkan bahwa kadaster yang berasal dari kata "*cadastre*" mempunyai arti yang jelas seperti jenis yang spesifik mengenai pencatatan tanah yang didukung oleh peta-peta termasuk tidak hanya wilayah dan penggunaan tanah setiap bidang tanah, tetapi juga nilai tanah dan informasi kepemilikan. Selanjutnya, kadaster yang lama menyediakan informasi yang berhubungan dengan pemilik, kelas, dan nilai tanah atau pajak tanah. Berdasarkan hal tersebut, Arianto (2015) menyatakan bahwa penilaian tanah oleh Kementerian ATR/BPN yang berbasiskan zona masih belum selesai dan harus diarahkan pada penilaian tanah yang berbasiskan bidang tanah.

Berdasarkan pengertian peta ZNT dalam SOPI SPT 2014, maka nilai tanah pada peta ZNT BPN (selanjutnya disebut nilai tanah menurut ZNT BPN) merupakan nilai pasar tanah yang diperoleh dari pendekatan harga pasar untuk mencerminkan nilai sesungguhnya. Pemanfaatan peta ZNT BPN di lingkungan BPN didasarkan pada Surat Edaran Deputi Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan Nomor 136/S/DI/III/2010 perihal Tata Cara Penetapan Nilai Tanah Untuk Menentukan Perhitungan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut PP No. 13/2010) dan Surat Edaran Direktur Survei Potensi Tanah Nomor 60/S-D.I/III/2011 tanggal 4 Maret 2011 perihal Pemanfaatan Hasil-hasil Survei, Penilaian dan Pemetaan Potensi Tanah. Kantor Pertanahan Kota Madiun merupakan salah satu kantor pertanahan di Provinsi Jawa Timur yang telah melakukan pemetaan zona nilai tanah di seluruh wilayah Kota Madiun dan telah digunakan sejak 8 Oktober 2014 dalam pelayanan pertanahan terkait penentuan tarif PNBP yang berlaku di BPN sebagaimana arahan dalam surat edaran yang telah disebutkan di atas.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut 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. Hal penting yang diatur dalam undang-undang ini di antaranya adalah dimasukkannya 2 jenis pajak pusat yaitu Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan (selanjutnya disebut PBB) sebagai pajak daerah. Sebagai tindak lanjut dari adanya UU No. 28/2009, Pemerintah Kota Madiun mengeluarkan 2 Peraturan Daerah yang mengatur mengenai pajak daerah berupa BPHTB dan PBB melalui Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut Perda No. 2/2011) dan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 24 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (selanjutnya disebut Perda No. 24/2011).

Pasal 79 Ayat (1) UU No. 28/2009 menyebutkan bahwa dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP). Selanjutnya dalam Pasal 40 UU No. 28/2009 disebutkan bahwa NJOP adalah nilai objek pajak yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli bidang tanah atau *property* 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. Sudirman (2013) menyatakan bahwa “harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar” tersebut menggambarkan bahwa NJOP didasarkan pada harga transaksi tanah serupa yang telah terjadi di pasar tanah. Harga pasar tanah dalam konteks ini adalah “nilai pasar tanah”. Perda No. 24/2011 menyebutkan bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali

untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP tersebut dilakukan oleh Walikota. Dalam perkembangannya, NJOP untuk wilayah Kota Madiun mengalami kenaikan yang signifikan khususnya pada Bagian Wilayah Kota (BWK) Pusat (Wibowo, 2009).

Pasal 1 butir 41 UU No. 28/2009 menyatakan bahwa BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Lebih lanjut dalam Pasal 87 dinyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (selanjutnya disebut NPOP). NPOP yang dimaksud adalah harga transaksi dan atau nilai pasar dan apabila tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa suatu bidang tanah di Kota Madiun memiliki 3 data (referensi) nilai yang menggambarkan nilai pasar tanah yaitu yang tertuang dalam 1) peta ZNT BPN sebagai dasar pengenaan PNBP, 2) NPOP yang merupakan harga transaksi dalam akta jual beli PPAT (selanjutnya disebut harga transaksi) sebagai dasar pengenaan BPHTB, serta 3) NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Ketiga nilai tersebut merupakan nilai yang didasarkan pada harga pasar, harga transaksi, atau nilai pasar suatu bidang tanah atau properti. Nilai pasar sesuai Standar Penilaian Indonesia tahun 2007 (selanjutnya disebut SPI 2007) adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau penukaran suatu properti, antara pembeli yang

berniat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, disparitas diartikan sebagai perbedaan atau jarak. Disparitas nilai tanah dalam penelitian ini adalah perbedaan antara nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP. Uji disparitas nilai tanah ini penting dilakukan guna mengestimasi besarnya perbedaan penerimaan negara dari sektor PNBPN, BPHTB, maupun PBB yang didasarkan pada referensi nilai pasar tanah yang berbeda. Berdasarkan perbedaan penerimaan negara akibat adanya disparitas nilai tanah tersebut, maka dapat dilakukan estimasi potensi kehilangan penerimaan negara.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian 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”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

Menurut PP No. 13/2010 dan UU No. 28/2009 diketahui bahwa nilai tanah yang digunakan sebagai dasar pengenaan PNBPN, BPHTB, PBB adalah sama yaitu nilai pasar tanah. Oleh karena itu, diperlukan sumber informasi nilai tanah tunggal yang memuat informasi nilai pasar tanah tersebut. Dalam

kenyataannya, sampai saat ini di Kota Madiun terdapat dan diberlakukan 3 sumber nilai tanah yaitu nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP yang ketiganya memiliki nilai yang berbeda. Hal ini akan menimbulkan terjadinya perbedaan besarnya penerimaan negara dari PNBPN, BPHTB, dan PBB apabila tidak didasarkan pada sumber informasi nilai tanah tunggal. Perbedaan tersebut menggambarkan kehilangan penerimaan negara dari ketiga sumber penerimaan negara (PNBPN, BPHTB, dan PBB). Estimasi besar potensi kehilangan penerimaan negara didapatkan dengan terlebih dahulu melakukan pengujian disparitas nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi serta NJOP sebagai dasar penghitungan tarif masing-masing penerimaan negara.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk:

- a) mengetahui disparitas nilai tanah antara nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP.
- b) 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.

2. Manfaat Penelitian

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan pengetahuan tentang (a) disparitas nilai tanah antara

beberapa sumber nilai tanah yaitu nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP; (b) akibat yang ditimbulkan karena perbedaan nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP terhadap penerimaan negara yang menggambarkan potensi kehilangan penerimaan negara/*income potential loss* (IPL).

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan di bidang pertanahan dan perpajakan dalam penyusunan kebijakan penilaian tanah dan pemanfaatannya baik bagi BPN maupun Pemerintah Kota Madiun sehingga tidak menimbulkan potensi kehilangan penerimaan negara khususnya dalam hal: (a) disparitas nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP; dan (b) akibat yang ditimbulkan karena disparitas nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP terhadap penerimaan negara.

D. Kebaruan Penelitian

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 proses ini 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 atau hasil penelitian yang dilakukan oleh Wridanastiti (2015), untuk selanjutnya diperbandingkan dengan hal-hal yang sama dalam beberapa penelitian sebelumnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Wridanastiti (2015) berjudul “Uji Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah BPN, Harga Transaksi dan NJOP serta Pengaruhnya Terhadap Potensi Kehilangan Penerimaan Negara di Kota Madiun”. Lokasi penelitian adalah Kota Madiun, dan tujuan penelitian adalah untuk mengetahui disparitas nilai tanah dalam peta ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP serta pengaruhnya terhadap potensi kehilangan penerimaan negara melalui PNBPN, BPHTB, dan PBB. Penelitian ini merupakan penelitian *survey*, yang menggunakan sampel sebagai wakil populasi. Pengumpulan data melalui observasi lapangan dan dokumentasi. Metode analisis kualitatif dan kuantitatif digunakan untuk menganalisis data. Tabel, diagram, dan peta digunakan sebagai cara penyajian data hasil analisis. Karakteristik penelitian Wridanastiti (2015) tersebut selanjutnya diperbandingkan dengan hasil-hasil penelitian lainnya sebagai berikut:

1. Penelitian Kartika Ika (2000)

Penelitian Ika (2000) berjudul “Studi tentang Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Purwakarta”. Penelitian ini bertujuan mengetahui (a) besarnya harga umum dan NJOP, (b) faktor-faktor yang membedakan keduanya. Metode penelitian survei dengan teknik analisis kualitatif. Penelitian berlokasi di Kabupaten Purwakarta. Pengumpulan data melalui pengamatan langsung di lapangan dan dokumentasi.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Wridanastiti (2015) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal

(a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode analisisnya, dan (e) data yang digunakan dalam penelitian Ika (2000) merupakan harga umum dan NJOP sedangkan dalam Wridanastiti (2015) menggunakan data nilai tanah dalam peta ZNT, harga transaksi dalam AJB PPAT, serta NJOP.

2. Penelitian Wawan Nurcahya (2003)

Penelitian Nurcahya (2003) berjudul “Analisis Perbedaan Antara Nilai Tanah Dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Di Desa Bendungan Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo”. Penelitian ini bertujuan mengetahui (a) perbedaan antara nilai tanah dan NJOP, (b) faktor-faktor yang mengakibatkan perbedaan tersebut. Metode penelitian survei dengan teknik analisis kuantitatif. Penelitian berlokasi di Kabupaten Kulonprogo. Pengumpulan data melalui pengamatan langsung di lapangan dan dokumentasi.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Wridanastiti (2015) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) beberapa dari tujuannya, (d) metode penelitiannya khususnya metode analisis data, (e) data yang dikumpulkan, dalam penelitian Nurcahya (2003) nilai tanah merupakan nilai transaksi di lapangan dan NJOP sedangkan pada Wridanastiti (2015) nilai tanah adalah nilai tanah dalam peta ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP.

3. Penelitian Yulad Nur Rahmad (2012)

Penelitian Rahmad (2012) berjudul “Sistem Informasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN”. Penelitian ini bertujuan mengetahui (a) proses pembangunan sistem informasi nilai tanah; (b) kelebihan dan kekurangan aplikasi sistem informasi nilai tanah, (c) mengetahui perbedaan antara Peta ZNT BPN dengan Peta ZNT PBB. Metode penelitian *research and development* dengan teknik analisis kualitatif. Penelitian berlokasi di Kabupaten Sleman. Pengumpulan data melalui dokumentasi.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Wridanastiti (2015) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) salah satu tujuannya yaitu estimasi kehilangan penerimaan negara akibat adanya disparitas nilai tanah dari berbagai sumber nilai tanah yaitu peta ZNT BPN, AJB PPAT dan SPPT-PBB, (d) metode penelitiannya (e) data yang dikumpulkan, dalam penelitian Rahmad (2012) data yang dikumpulkan adalah peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB sedangkan pada Wridanastiti (2015) data yang dikumpulkan adalah nilai tanah dengan sumber peta ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP.

4. Penelitian Ratna Dwijayanti (2013)

Penelitian Dwijayanti (2013) berjudul Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNPB berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (a)

perbedaan BPHTB dan PNPB berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, NJOP di Kabupaten Sleman dan (b) persepsi masyarakat terkait perbedaan BPHTB dan PNPB berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi dan NJOP. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi. Data dianalisis dengan teknik analisis kuantitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Wridanastiti (2015) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) salah satu tujuannya yaitu estimasi kehilangan penerimaan negara akibat adanya disparitas nilai tanah dari berbagai sumber nilai tanah yaitu peta ZNT BPN, AJB PPAT dan SPPT-PBB, (e) metode penelitiannya yaitu analisis menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui pengamatan di lapangan, wawancara dan dokumentasi.

5. Penelitian Sugiasih (2013)

Penelitian Sugiasih (2013) berjudul “*Review Land And Building Tax For The Purpose Of Local Government Revenue Increase: The Case Study In Bantul Regency*”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (a) perbedaan NJOP dan harga tanah pada wilayah yang terpengaruh urbanisasi, sedikit terpengaruh urbanisasi dan tidak terpengaruh urbanisasi dan (b) cara untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Bantul melalui nilai tanah. Metode penelitian yang digunakan

adalah metode kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi. Data dianalisis dengan teknik analisis kuantitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Wridanastiti (2015) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) salah satu tujuannya yaitu estimasi kehilangan penerimaan negara akibat adanya disparitas nilai tanah dari berbagai sumber nilai tanah yaitu peta ZNT BPN, AJB PPAT dan SPPT-PBB, (e) metode penelitiannya yaitu analisis menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui pengamatan di lapangan, wawancara dan dokumentasi.

Untuk lebih jelasnya perbandingan penelitian yang dilakukan oleh Wridanastiti (2015) dengan penelitian sebelumnya disajikan dalam tabel 1.

Tabel 1. Keaslian (*Novelty*)

No	Nama / Judul / Lokasi / Tahun	Tujuan	Metode	Sumber Data	Hasil
1	Kartika Ika Studi tentang Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Purwakarta Kabupaten Purwakarta 2000	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui besarnya harga umum dan NJOP 2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang membedakan keduanya 	Metode <i>survey</i> dengan populasi wilayah Kabupaten Purwakarta di wilayah pedesaan dan perkotaan dan analisis yang digunakan kualitatif.	Data primer hasil pengamatan langsung, survei serta wawancara. Data sekunder dari instansi terkait seperti Dispenda.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Di daerah perkotaan harga umum lebih tinggi dibandingkan NJOP sedangkan pedesaan sebaliknya 2. Faktor-faktor yang membedakan adalah penggunaan tanah, aksesibilitas, sarana dan prasarana.
2	Wawan Nurcahya Analisis Perbedaan Antara Nilai Tanah Dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Desa Bendungan Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo 2006.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui perbedaan antara nilai tanah dan NJOP 2. Mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan perbedaan tersebut 	Metode <i>survey</i> dengan populasi wilayah Desa Bendungan. Data variabel yang digunakan adalah data kerat lintang (<i>cross section data</i>) yang diambil secara sampel bertujuan (<i>purposive sampling</i>). Analisis dilakukan secara kuantitatif.	Data primer berupa wawancara nilai transaksi. Data sekunder dari Kantor Pelayanan PBB Sleman.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analisis perbedaan rata-rata menunjukkan bahwa antara nilai tanah dan NJOP terdapat perbedaan yang signifikan ditunjukkan dengan 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 ketentuan range. dengan daya jelas (R^2) 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^2) sebesar 77,91% sedangkan faktor yang mempengaruhi NJOP yaitu jarak CBD, kondisi jalan depan dan range daya jelas (R^2) sebesar 94%

No	Nama / Judul / Lokasi / Tahun	Tujuan	Metode	Sumber Data	Hasil
3	Yulad Nur Rahmad Sistem Informasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN 2012	<ol style="list-style-type: none"> 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 	Metode <i>Research and Development</i> dengan metode <i>overlay</i> atau tumpang susun dan teknik analisisnya berupa kualitatif.	Data Sekunder dari Kantor Pertanahan.	<ol style="list-style-type: none"> 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, 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 report untuk dicetak. 4. Perbedaan Peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB signifikan karena kriteria klasifikasi dan pengaruh pola penggunaan tanah.
4	Ratna Dwijayanti Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman 2013	<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 populasi wilayah Kabupaten Sleman di wilayah pedesaan dan perkotaan dan analisis yang digunakan kuantitatif-kualitatif.	Data primer hasil wawancara serta pengamatan langsung. Data sekunder dari peta Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.	<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

No	Nama / Judul / Lokasi / Tahun	Tujuan	Metode	Sumber Data	Hasil
5	Sugiasih <i>Review Land And Building Tax For The Purpose Of Local Government Revenue Increase: The Case Study In Bantul Regency</i> Kabupaten Bantul 2013	<ol style="list-style-type: none"> perbedaan NJOP dan harga tanah pada wilayah yang terpengaruh urbanisasi, sedikit terpengaruh urbanisasi dan tidak terpengaruh urbanisasi, cara untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Bantul 	Metode <i>survey</i> dengan populasi wilayah Kabupaten Bantul dengan pembagian wilayah yang terpengaruh urbanisasi, sedikit terpengaruh urbanisasi dan tidak terpengaruh urbanisasi. Metode analisis kuantitatif.	Sumber Data Primer berupa wawancara Sumber data sekunder berupa dokumentasi dari KPP PBB Kab. Bantul	<ol style="list-style-type: none"> perbedaan NJOP dan harga tanah pada wilayah yang pertama dibandingkan dengan wilayah kedua dan ketiga adalah cukup besar tetapi persentase NJOP terhadap harga tanah tidak banyak berbeda, berkisar antara 45% - 60%. Ada empat cara yang dipertimbangkan untuk meningkatkan pendapatan pemerintah daerah. Pertama, meningkatkan tarif PBB. Kedua, pengenalan tarif pajak berdasarkan pada penggunaan lahan dapat dipertimbangkan. Ketiga, revaluasi nilai tanah secara teratur untuk NJOP dapat lebih sering dilakukan. Terakhir, pengenalan peningkatan otomatis dari NJOP secara paralel baik dengan tingkat inflasi umum rata-rata kenaikan harga perumahan di daerah yang relevan atau harga penjualan properti dapat dipertimbangkan.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

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 merupakan nilai yang mendekati nilai pasar tanah.
2. 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 daripada PNBPN yang didasarkan pada NJOP. Perbandingan nilai PNBPN yang didasarkan pada ketiga nilai adalah 2,7:1,4:1. Perbandingan tersebut menunjukkan bahwa tidak terdapat kehilangan penerimaan negara dari sektor PNBPN karena nilai PNBPN 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 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. 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/m² atau sama dengan Rp. 51.506.500.000,00 untuk keseluruhan wilayah Kota Madiun.
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 sebagai dasar pengenaan PNBPN, maka dapat memberikan tambahan penerimaan negara sebesar Rp. 221.175.609,00.

B. Saran

1. Dalam rangka mengatasi potensi kehilangan penerimaan negara baik dari sektor PNBPN, BPHTB maupun PBB, maka Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kota Madiun perlu mempertimbangkan pembuatan peta zona nilai tanah tunggal yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pengenaan pajak daerah maupun PNBPN.
2. Bagi penelitian berikutnya yang berkaitan dengan penerapan peta ZNT sebagai dasar pengenaan perpajakan dan PNBPN perlu mempertimbangkan bahwa Peta ZNT BPN belum mencakup nilai bangunan serta masih dalam zona-zona yang belum menampilkan nilai berbasis bidang tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arianto, Tjahjo, Dr. Ir. M.Hum. (2015). Hasil Komunikasi Pribadi Peneliti.
- Badan Pertanahan Nasional. (2014). *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*. Jakarta.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. (2015). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. kbbi.web.id. diakses pada 12 Juli 2015.
- Badan Pusat Statistik Kota Madiun. (2014). *Kecamatan Kartoharjo Dalam Angka*. Madiun.
- Badan Pusat Statistik Kota Madiun. (2014). *Kecamatan Manguharjo Dalam Angka*. Madiun.
- Badan Pusat Statistik Kota Madiun. (2014). *Kecamatan Taman Dalam Angka*. Madiun.
- Badan Pusat Statistik Kota Madiun. (2014). *Kota Madiun Dalam Angka*. Madiun.
- Boediono. (1997). *Ekonomi Makro*. Penerbit BPFE. Yogyakarta.
- Budi, Rizki, dkk.(2014). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Pendekatan Penilaian Massal Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB Dan BPHTB (Studi Kasus Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta). *Jurnal Geodesi Undip Oktober 2014*.
- Dwijayanti, Ratna. (2013). Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNPB erdasarkan Peta Zona Nilai Tanah, Harga Tansaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman. *Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN)Yogyakarta*.
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE. Yogyakarta.
- Hermit, Herman, Ir. (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan Teori dan Praktek Penilaian Tanah*. Penerbit Mandar Maju. Bandung.
- Ika, Kartika (1999). Studi tentang Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Purwakarta. *Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN)Yogyakarta*.

- Katriningsih, Pamularas (2014). Prospek Penerapan Peta Zona Nilai Tanah BPN bagi Pemerintah Kabupaten/Kota *Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta.*
- Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia, MAPPI dan GAPPI. (2007). *Standar Penilaian Indonesia.*
- Kuswanto, Dedi (2014). Akurasi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Nilai Pasar (Studi Di Kecamatan Purwokerto Timur, Banyumas). *Thesis Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.*
- Larsson, Gerhard (2004). *Land Registration And Cadastral System* diterjemahkan oleh Ir. Rizal Anshari. Jakarta.
- Nasucha, Chaizi. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah.* Penerbit Kesaint Blanc. Jakarta.
- Nopirin, Ph.D. (1996). *Ekonomi Moneter.* Penerbit BPFE. Yogyakarta.
- Nurchaya, Wawan. (2003). Analisis Perbedaan Antara Nilai Tanah Dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Di Desa Bendungan Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo. *Thesis Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.*
- Prawoto, Agus. (2011). *Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.* Penerbit BPFE. Yogyakarta.
- Putra, Akmelen Zulda. (2010). Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT. *Thesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang*
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2010). *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, STPN, 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.*

- Sudirman, Senthot, Sugiharto. (2014). Kendala Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah Dan Dampaknya Terhadap Besarnya *Opportunity Loss* Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur). *Laporan Penelitian Strategis STPN*.
- Sugiasih (2013). *Review Land And Building Tax For The Purpose Of Local Government Revenue Increase: The Case Study In Bantul Regency. Thesis Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta*
- Sukirno, Sadono. (2014). *Mikroekonomi Teori Pengantar*. Penerbit Rajarafindo Persada, Jakarta.
- Suparmoko, M., (1997). *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis)*. BPFE. Yogyakarta.
- Sutaryono. (2004). Dinamika Perkembangan Wilayah Dan Dampaknya Terhadap Nilai Tanah. *Jurnal Bhumi*. STPN, Yogyakarta
- (2012). "Problematika Zona Nilai Tanah". *Kedaulatan Rakyat* (17 Desember 2012)
- Sutawijaya, Adrian. 2004. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Semarang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*.
- Wibowo, Aufa Khoironi Thuba. (2009). Studi Penentuan Nilai Tanah Dengan Model Regresi Pada Kawasan Sentra Perekonomian Kota Madiun (Studi Kasus : Kawasan Jalan Pahlawan Kota Madiun). *Tugas Akhir. Institut Teknologi Sepuluh November. Surabaya*.
- Yunus, Hadi Sabari (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Yogyakarta, Penerbit Pustaka Pelajar.
- (2008). *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta,
- (2008). *Struktur Tata Ruang Kota*. Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- (2008). *Dinamika Wilayah Peri-Uban Determinan Masa Depan Kota*. Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2007 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

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

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030

Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 24 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Peranahan Nasional Nomor 3

Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Surat Edaran Deputy Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan Nomor 136/S/DI/III/2010 perihal tata cara penetapan nilai tanah untuk menentukan perhitungan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010

Surat Edaran Direktur Survei Potensi Tanah Nomor 60/S-D.I/III/2011 Perihal Pemanfaatan Hasil-hasil Survei, Penilaian dan Pemetaan Potensi Tanah.