

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH BERBASIS BIDANG
UNTUK EVALUASI PETA ZONA NILAI TANAH
BERBASIS BENTANG
(Studi di Desa Menganti, Kecamatan Rawalo, Kabupaten Banyumas)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Terapan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



**Oleh :
MUHAMAD ZAENAS SURUR
NIM. 13222735 / PERPETAAN**

**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	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
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	12
A. Tinjauan Pustaka.....	12
1. Tanah, Harga Tanah dan Nilai Tanah.....	12
2. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	14
3. Penilaian Tanah	20
4. Perbandingan Harga Pasar/ <i>Sales Comparation</i> <i>Approach</i>	20
5. Zona Nilai Tanah, Peta Zona Nilai Tanah dan Peta Pendaftaran.....	22
B. Kerangka Pemikiran.....	25
C. Pertanyaan Penelitian	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	29
A. Pendekatan Penelitian.....	29
B. Lokasi Penelitian.....	30
C. Variabel dan Oprasionalisasinya	32
D. Populasi dan Sampel	37
E. Jenis dan Sumber Data.....	38
F. Teknik Pengumpulan Data.....	39
G. Teknik Pengolahan Data	40
H. Alasan Pemilihan Variabel.....	47

	Halaman
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	49
A. Aspek Historis dan Administratif	49
B. Kondisi Geogafis	50
C. Keadaan Demografi	54
D. Kondisi Pertanahan	55
 BAB V PEMBENTUKAN MODEL REGRESI BERGANDA UNTUK MENENTUKAN NILAI TIAP BIDANG	 58
A. Pemilihan Objek Pembanding Sebagai Sampel	58
B. Pemilihan Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Variabel Bebas	 59
C. Pembentukan Model	59
D. Pengujian Model	61
E. Penetapan Model	72
F. Penggunaan Model	74
 BAB VI EVALUASI KESESUAIAN ZONA NILAI TANAH ANTARA PETA ZNT BERBASIS BIDANG DENGAN PETA ZNT BERBASIS BENTANG	 77
A. Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bentang	77
B. Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bidang	77
C. Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bidang Dengan Zonasi Rentang	 78
D. Kesesuaian Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bidang dengan Bentang	 79
 BAB VII PENUTUP	 98
A. Kesimpulan	98
B. Saran	99
 DAFTAR PUSTAKA.....	 100
 LAMPIRAN.....	 103

ABSTRACT

The Land Value Zoning (ZNT) map has not been fully utilized optimally either by the Ministry of ATR / BPN itself or by other agencies. This is because the irrational value that mapped on the map. It will be potentially disadvantageous, If the value of the land that mapped on the ZNT Map is used for land services. ZNT maps can be used applicatively if they are parcel-based on a large scale. Therefore, this study aims to: 1) know the value of the land of each field in the research location which is used for making the parcel-based ZNT and 2) to know the zonation suitability level of land value between parcel-based ZNT map and zone-based ZNT map.

This research is a survey research with quantitative approach. This study is also comparing two phenomena between parcel-based ZNT and zone-based ZNT maps to evaluate the land values. Linear equation model obtained from multiple linier regression analysis is used for estimating the land value. The cluster random sampling technique was used for collecting sample so that obtained 52 samples for statistical analysis. While for the evaluation of ZNT map, was done by overlapping parcel-based ZNT map with zone-based ZNT map.

The results of this study indicate that determining the land value can be estimated by using linear regression model. According the model, obtained the lowest land value is Rp. 32.688/m², and the highest land value is Rp. 1.839.384/m². While the average value of land in Menganti village is Rp. 177.445/m². The parcel-based ZNT map can be created because of the estimated land value and the registration map. The evaluation results show that the parcel-based ZNT map suitability level is 30%, and the value is below the value that listed on the zone-based ZNT Map. This phenomenon occurs in areas that located far from arterial and collectors roads. 35% of the land value has not changed and 35% of the land value has increased from the value listed in the zone-based ZNT map. Increment of the land value occurs along the arterial roads, collectors and local roads.

Keywords: land value, Land Value Zone Map, evaluation

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan sumber daya penting bagi hidup manusia yang harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Salah satu sumber daya tersebut yaitu tanah. Tanah menjadi kebutuhan utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia, baik kegiatan yang bersifat sosial, ekonomi, perdagangan dan sebagainya (Prawoto, 2003:12).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melalui Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 dan 20 Tahun 2015 mengemban tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan. Salah satu tugas Kementerian ATR/BPN di bidang pertanahan adalah melaksanakan penilaian tanah. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Pasal 21, kegiatan penilaian tanah berada di bawah kewenangan Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah. Pasal 22 peraturan ini menyebutkan bahwa Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah mempunyai tugas yang terkait dengan penilaian tanah, diantaranya adalah (a) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penilaian tanah; (b) penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penilaian tanah; (c) pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penilaian tanah; serta (d) pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang penilaian tanah. Hasil kegiatan

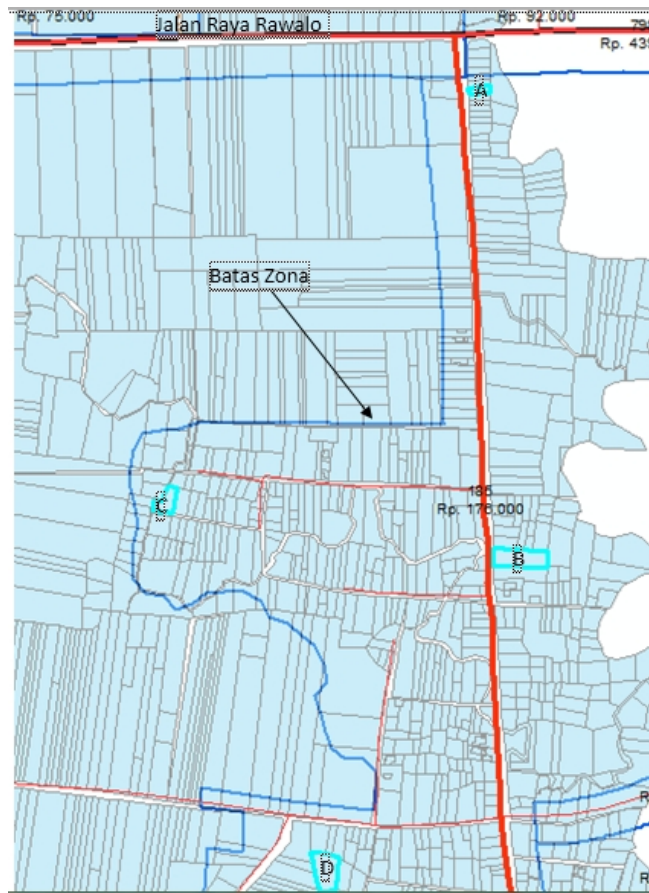
penilaian tanah berupa informasi nilai tanah yang dituangkan ke dalam Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT). Kementerian ATR/BPN berperan nyata dalam penyediaan informasi nilai tanah.

Peta ZNT belum sepenuhnya dimanfaatkan secara optimal, baik oleh Kementerian ATR/BPN itu sendiri maupun oleh instansi lain. Hal senada dikemukakan oleh Samodra (2016:2) bahwa peta ZNT sampai saat ini belum sepenuhnya digunakan sebagai sumber informasi nilai tanah di dalam penetapan NJOP dan NPOP untuk keperluan penghitungan besaran nilai PBB dan BPHTB. Kekurangan dari peta ZNT menurut Sudirman (2013) adalah (a) penilaian tanah oleh Kementerian ATR/BPN masih berbasis bentang sedangkan layanan PBB dan BPHTB berbasis bidang; (b) kurangnya keterampilan aparatur kantor pertanahan di dalam penilaian tanah.

Survei awal yang dilakukan dengan wawancara dan studi dokumen menunjukkan bahwa Peta ZNT yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah Peta ZNT berbasis bentang dengan skala 1: 25.000. Berdasarkan kaidah kartografi, minimal unit yang dapat digambarkan pada peta skala 1 : 25.000 adalah $0,5 \times 0,5 \times 25.000$ cm atau 0,625 ha (Sudirman *et. al*, 2013:3). Namun, zona yang tergambar di lokasi penelitian hanya berjumlah 8 zona dengan luas rata-rata zonanya 40 ha. Jika dikaitkan dengan layanan yang seharusnya berbasis bidang maka luas zona tersebut juga lebih besar dibandingkan dengan luas rata-rata bidang di lokasi penelitian yaitu 1.266 m^2 . Oleh karena itu, Peta ZNT digunakan sebagai sumber informasi nilai tanah menjadi kurang informatif. Sudirman (2013)

mengemukakan bahwa standar deviasi yang dihasilkan dari Peta ZNT berbasis bentang umumnya $\leq 30\%$. Hal ini menunjukkan informasi nilai tanah yang dihasilkan patut dikaji kembali.

Nilai tanah yang tergambarkan pada Peta ZNT di lokasi penelitian tidak menggambarkan nilai yang rasional. Sebagai salah satu contoh adalah jika nilai tanah dikaitkan dengan keberadaan jalan. Pada umumnya nilai tanah yang berada didekat jalan dan mempunyai aksesibilitas baik akan mempunyai nilai yang lebih tinggi dibanding dengan tanah yang jauh dengan jalan dan aksesibilitas buruk, namun hal ini tidak tergambar pada Peta ZNT berbasis bentang yang ada. Bidang tanah A, B, C dan D (ber-*highlight*) mempunyai nilai tanah yang sama karena terletak dalam satu zona yaitu Rp. 176.000/m². Nilai yang tergambar tentu kurang rasional. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 1 berikut.



Gambar 1. Cuplikan *Overlay* Peta ZNT dengan Peta Pendaftaran

Jika nilai tanah yang tergambar pada Peta ZNT tersebut digunakan untuk pelayanan seperti yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Kementerian ATR/BPN, maka akan berpotensi merugikan. Baik merugikan negara atau bahkan masyarakat. Pada pasal 16 peraturan tersebut menyebutkan bahwa tarif dari pelayanan pendaftaran tanah pertama kali yaitu $\text{Tarif} = (2\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp } 100.000,00$ dan pemeliharaan data pendaftaran tanah $\text{Tarif} = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp } 50.000,00$. Rumus tarif tersebut jelas menandakan bahwa nilai tanah berpengaruh pada besar kecilnya tarif pelayanan.

Peta ZNT dapat digunakan secara aplikatif apabila peta tersebut berbasis bidang dengan skala yang besar. Peta ZNT dengan skala besar memungkinkan untuk menginformasikan secara detil dari peta itu. Menurut Sudirman *et. al*, (2013:27) peta ZNT berbasis bidang dengan skala besar dapat dibuat berdasarkan Peta Pendaftaran BPN RI. Peta Pendaftaran berskala 1:500 dan 1:1.000 representatif sebagai Peta Dasar pemetaan ZNT. Selain itu peta dasar dapat diperoleh dari peta Blok PBB. Sudirman *et. al*, (2013:28) mengemukakan Peta Pendaftaran Tanah dan Peta PBB dapat digunakan untuk merancang bangun sistem pemetaan Peta ZNT tunggal berskala besar multimanfaat bagi multipihak.

Desa Menganti Kecamatan Rawalo Kabupaten Banyumas mempunyai data pendaftaran relatif lengkap di Kabupaten Banyumas. Sekitar 98% bidang tanah di desa tersebut sudah terdaftar. Oleh karena itu, desa ini mempunyai Peta Pendaftaran Tanah dengan informasi bidang tanah relatif lengkap. Adanya data pendukung berupa Peta Pendaftaran yang dimiliki kantor pertanahan seharusnya dapat dimanfaatkan untuk dasar pembuatan Peta ZNT berbasis bidang. Namun kenyataannya, Peta Pendaftaran belum dimanfaatkan secara optimal. Hal ini ditunjukkan dengan masih digunakannya Peta ZNT berbasis bentang di lokasi penelitian untuk informasi nilai tanah.

Dari permasalahan tersebut, perlu dilakukan penelitian dalam rangka pembuatan Peta ZNT berbasis bidang. Dalam menentukan nilai tanah, perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhinya. Menurut Walcott dalam Dewangga (2014:11) bahwa faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah:

a) faktor ekonomi, b) faktor sosial, c) faktor pemerintah, dan d) faktor fisik, lingkungan dan lokasi. Menurut Siswoyo (2005:36) dari keempat faktor tersebut, faktor keempat lah yang dianggap merupakan faktor yang paling kuat pengaruhnya terhadap nilai tanah atau properti karena berkaitan langsung dengan properti. Dalam penelitian ini selanjutnya dibatasi oleh faktor fisik, lingkungan dan lokasi sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Selanjutnya perlu dilakukan estimasi nilai dalam rangka pembuatan Peta ZNT berbasis bidang. Peta tersebut selanjutnya dibandingkan dengan Peta ZNT berbasis bentang yang ada di Kantor Pertanahan untuk mencari tingkat kesesuaiannya. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bidang untuk Evaluasi Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bentang (Studi di Desa Menganti, Kecamatan Rawalo, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah) “.

B. Rumusan Masalah

Secara umum Peta ZNT yang ada di Kantor Pertanahan berskala 1: 25.000 dengan satuan analisis zona nilai tanahnya berupa bentangan. Nilai tanah yang tergambar pada Peta ZNT berbasis bentang tersebut belum menggambarkan nilai sesungguhnya sesuai karakteristik bidang tanah. Hal itu disebabkan karena luas zona yang tergambar terlalu besar sehingga tidak sesuai dengan minimal unit objek yang harus tergambar. Oleh karena itu, perlu diketahui nilai tana tiap-tiap bidang di lokasi penelitian.

Adanya data pendukung berupa Peta Pendaftaran yang dimiliki kantor pertanahan seharusnya dapat dimanfaatkan untuk dasar pembuatan Peta ZNT berbasis bidang. Namun kenyataannya, Peta Pendaftaran belum dimanfaatkan secara optimal. Peta Pendaftaran dapat dimanfaatkan dengan optimal yaitu sebagai dasar pembuatan Peta ZNT berbasis bidang dengan menggambarkan nilai tanah tiap-tiap bidang. Nilai tanah yang tergambar dalam Peta ZNT berbasis bidang dengan Peta ZNT berbasis bentang selanjutnya dibandingkan untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan. Oleh karena itu perlu diketahui tingkat kesesuaian zonasi nilai tanah antara Peta ZNT berbasis bidang dengan zonasi nilai tanah pada Peta ZNT berbasis bentang.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah untuk:

- a. Mengetahui nilai tanah tiap-tiap bidang pada lokasi penelitian yang selanjutnya digunakan untuk pembuatan Peta ZNT berbasis bidang dengan memanfaatkan Peta Pendaftaran.
- b. Mengetahui tingkat kesesuaian zonasi nilai tanah antara Peta ZNT berbasis bidang dengan zonasi nilai tanah pada Peta ZNT berbasis bentang.

2. Manfaat Penelitian

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan kajian dalam bidang penilaian tanah. Terutama untuk

mengetahui estimasi nilai tanah tiap bidang dengan model regresi linier berganda dalam rangka pembuatan peta ZNT berbasis bidang.

Terkait dengan wilayah penelitian, diharapkan hasil dari penelitian ini akan memberikan informasi nilai tanah terhadap semua bidang tanah yang ada di lokasi penelitian. Informasi nilai tanah tersebut dapat dijadikan acuan untuk berbagai kegiatan tertentu, seperti dasar penarikan pajak, acuan jual-beli tanah dan acuan ganti rugi dalam pengadaan tanah.

Secara praktis informasi hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas khususnya untuk pemutahiran (*updating*) Peta ZNT yang sudah ada. Peta ZNT yang akan dihasilkan adalah Peta ZNT berbasis bidang dengan skala besar akan membantu mempermudah dalam pelayanan informasi nilai tanah pada lokasi penelitian.

D. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

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 proses ini adalah judul penelitian, nama peneliti, tahun penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian. Proses perbandingan ini dimulai dari mengidentifikasi nama peneliti, tahun, judul, lokasi, tujuan, dan metode atau hasil penelitian yang akan dilakukan.

Penelitian yang akan dilakukan berjudul “Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bidang untuk Evaluasi Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bentang di Desa Menganti, Kecamatan Rawalo, Kabupaten Banyumas”. Tujuan penelitian adalah untuk: a) mengetahui nilai tanah tiap-tiap bidang pada lokasi penelitian dengan memanfaatkan peta pendaftaran sebagai peta dasar untuk pembuatan Peta ZNT berbasis bidang, b) mengetahui tingkat kesesuaian zonasi nilai tanah antara Peta ZNT berbasis bidang dengan zonasi nilai tanah pada Peta ZNT berbasis bentang.

Pengumpulan data dilakukan melalui inventaris dokumen di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dan survey lapang di lokasi penelitian yaitu Desa Menganti Kecamatan Rawalo. Metode analisis kuantitatif digunakan untuk menganalisis data. Tabel, diagram, dan peta digunakan sebagai cara penyajian data hasil analisis. Karakteristik penelitian tersebut selanjutnya diperbandingkan dengan hasil-hasil penelitian lainnya. Hasil perbandingan dapat dilihat pada Tabel 1 sebagai berikut:

Tabel 1. Kebaruan Penelitian

No.	Judul Penelitian Nama Peneliti/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan Pendekatan	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1	<p>1. Pemodelan Nilai Jaringan Tanah Menggunakan Jaringan Syaraf Tiruan Di Desa Trihanggo Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.</p> <p>Yulianto/2015/Skripsi STPN</p>	<p>1. Mengetahui tahapan-tahapan pemodelan nilai tanah menggunakan model Jaringan Syaraf Tiruan (JST);</p> <p>2. Mengetahui hasil analisis pemodelan nilai tanah menggunakan model Jaringan Syaraf Tiruan.</p>	<p>Survey dan Kuantitatif</p>	<p>1. JST dapat diterapkan untuk memodelkan nilai tanah dengan tahapan seleksi variabel, perancangan arsitektur jaringan dan pembentukan model JST;</p> <p>2. Model JST terbaik berdasarkan persepsi masyarakat yaitu algoritma pelatihan Resilient Backpropagation sedangkan berdasarkan analisis statistika yaitu algoritma pelatihan One Step Secant;</p> <p>3. Evaluasi model nilai tanah menggunakan model JST berdasarkan persepsi masyarakat memiliki nilai COV sebesar 12,17%, nilai COD sebesar 14,41% dan nilai PRD sebesar 1,00 sedangkan model JST berdasarkan analisis statistika memiliki nilai COV sebesar 15,74%, nilai COD sebesar 17,68% dan nilai PRD sebesar 1,02</p>
2	<p>Estimasi Harga Pasar Tanah (Studi Kasus: Kawasan Industri Pulo Gadung).</p> <p>Setyo Anggraeni/2010/Thesis/Universitas Indonesia.</p>	<p>Mengetahui harga pasar tanah wajar di Kawasan Industri Pulo Gadung.</p>	<p>Survey dan Kuantitatif (Estimasi nilai tanah menggunakan pendekatan perbandingan data pasar)</p>	<p>Harga atau nilai tanah yang berbeda (dapat lebih tinggi atau kurang) antara hasil perhitungan dalam penelitian menggunakan SPI 2007 dengan yang dikemukakan oleh Kantor Pelayanan Pajak.</p>

Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5
3	<p>Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bidang untuk Evaluasi Peta Zona Nilai Tanah Berbasis Bentang (Studi di Desa Menganti, Kecamatan Rawalo, Kabupaten Banyumas). Muhamad Zaenas Surur/2017/Skripsi/STPN</p>	<p>1. Mengetahui nilai tanah tiap-tiap bidang pada lokasi penelitian dengan memanfaatkan peta pendaftaran sebagai peta dasar untuk pembuatan Peta ZNT berbasis bidang.</p> <p>2. Mengetahui tingkat kesesuaian zonasi nilai tanah antara Peta ZNT berbasis bidang dengan zonasi nilai tanah pada Peta ZNT berbasis bentang.</p>	<p>Survey, Kuantitatif dan Komparatif</p>	<p>1. Nilai tanah terendah di Desa Menganti adalah Rp. 32.688/m², nilai tanah tertinggi adalah Rp. 1.839.384/m². Sedangkan nilai rata-rata bidang tanah di Desa Menganti adalah Rp. 177.445/m². Nilai tersebut diperoleh dari hasil estimasi menggunakan model regresi linier. Adanya nilai tanah hasil estimasi tersebut dan didukung dengan Peta Pendaftaran sebagai dasar pembuatan petanya, maka Peta ZNT berbasis bidang dapat dibuat.</p> <p>2. Tingkat kesesuaian Peta ZNT berbasis bentang dengan bidang di Desa Menganti yaitu sebesar 30%, nilai tanah berada dibawah nilai yang tercantum pada Peta ZNT berbasis bentang. Fenomena ini terjadi di wilayah yang jauh dari jalan arteri dan kolektor. Sebesar 35% nilai tanah tidak mengalami perubahan dan juga sebesar 35% nilai tanah mengalami peningkatan dari nilai yang tercantum dalam Peta ZNT berbasis bentang. Peningkatan nilai tersebut terjadi di wilayah sepanjang jalan arteri, kolektor dan jalan lokal.</p>

BAB VII

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Nilai tanah terendah di Desa Menganti adalah Rp. 32.688/m², nilai tanah tertinggi adalah Rp. 1.839.384/m². Sedangkan nilai rata-rata bidang tanah di Desa Menganti adalah Rp. 177.445/m². Nilai tersebut diperoleh dari hasil estimasi menggunakan model regresi linier. Adanya nilai tanah hasil estimasi tersebut dan didukung dengan Peta Pendaftaran sebagai dasar pembuatan petanya, maka Peta ZNT berbasis bidang dapat dibuat.
2. Tingkat kesesuaian zonasi nilai tanah antara Peta ZNT berbasis bidang dengan zonasi nilai tanah pada Peta ZNT berbasis bentang dapat dilakukan dengan tumpang susun kedua peta tersebut. Tingkat kesesuaian kedua peta tersebut di Desa Menganti yaitu sebesar 30%, nilai tanah berada dibawah nilai yang tercantum pada Peta ZNT berbasis bentang. Fenomena ini terjadi di wilayah yang jauh dari jalan arteri dan kolektor. Sebesar 35% nilai tanah tidak mengalami perubahan dan juga sebesar 35% nilai tanah mengalami peningkatan dari nilai yang tercantum dalam Peta ZNT berbasis bentang. Peningkatan nilai tersebut terjadi di wilayah sepanjang jalan arteri, kolektor, jalan lokal dan sebagian besar sawah bagian utara desa.

B. SARAN

1. Setelah diketahui nilai tanah dari estimasi berdasarkan model linier, maka para pihak yang menginginkan informasi nilai tanah di Desa Menganti dapat dengan mudah mendapatkan informasi tersebut. Mereka dapat mengetahui informasi nilai tanah dengan memanfaatkan model yang terbentuk atau dengan melihat informasi nilai tanah yang ada pada Peta ZNT berbasis bidang. Namun nilai tanah merupakan hasil estimasi berdasarkan enam faktor yang diduga mempengaruhi nilai tanah. Oleh karena itu informasi nilai tanah masih dimungkinkan berada di atas atau di bawah nilai pasar.
2. Di Desa Menganti ditemukan sebesar 65% nilai tanah tidak sesuai dengan nilai yang ada pada Peta ZNT berbasis bidang yang digunakan untuk pelayanan pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Nilai yang tidak sesuai tersebut akan berpengaruh terhadap besar kecilnya biaya pelayanan pertanahan yang berkaitan dengan nilai tanah. Oleh karena itu Kantor Pertanahan perlu melakukan *updating* Peta ZNT. *Updating* dapat dilakukan dengan: (a) penambahan sampel baru sesuai dengan nilai transaksi sekarang, (b) penambahan deliniasi zona di pinggir jalan, dan (c) pembuatan Peta ZNT berbasis bidang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhi, Heranda Ibnu, Subiyanto, Sawitri, Wijaya dan Arwan Putra. 2015. Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis. Semarang: *Jurnal Geodesi UNDIP*.
- Anggraini, Setyo. 2010. Estimasi Harga Pasar Tanah (Studi Kasus : Kawasan Industri Pulo Gadung). *Thesis*. Universitas Indonesia
- Dewangga, Nugroho. 2014. Pengaruh Faktor Fisik Terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. *Skripsi*. STPN.
- Harjanto, Budi. 2011. Teori dan Berbagai Model Aplikasi Penilaian Massal. Yogyakarta: BPFY Yogyakarta.
- Hartono, Midji. 2008. Penentuan Nilai Tanah Dengan Analisis Spasial, Ahp Dan Regresi Di Sekitar Wilayah Bencana Banjir Lumpur Kabupaten Sidoarjo. *Thesis*. Institut Teknologi Bandung
- Hidayati, W. dan Budi H. 2011. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFY Yogyakarta.
- _____. 2014. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Edisi Kedua. Yogyakarta: BPFY Yogyakarta.
- Irianto, Agus. H. 2010. *Statistik. Konsep Dasar, Aplikasi, dan Pengembangannya*. Jakarta: Kencana.
- Muttaqien, Sabilal. 2014. Analisis Nilai Skor Variabel Kelas Jalan Terbaik Sebagai Penentu Nilai Tanah Menggunakan Model Persamaan Regresi Linier Berganda (Studi di Desa Nogotirto dan Trihanggo Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta). *Skripsi*. STPN
- Pidekso, Ari. 2009. *Panduan Praktis SPSS 17 untuk Pengolahan Data Statistik*. Yogyakarta: Penerbit Andi
- Rost, R. O. dan Collins H. G. 1990. *Land Valuation and Compensation in Australia*. Alexandria (New South Wales): Australian Institute of Valuers and Land Administrators
- Prawoto, Agus (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFY Yogyakarta
- Rijasa, M. Mariada dkk. 2014. Analisis Penilaian Bangunan Rumah Tinggal Di Kota Denpasar. *Jurnal Spektran Vol. 2, No. 2*. Juli 2014.
- 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). Yogyakarta: *Skripsi*. STPN
- Siswoyo, Rahmad. 2005. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Pasar Tanah dan Bangunan di Kecamatan Bojong Loa Kidul Kota Bandung. *Thesis*. Universitas Gajah Mada.
- Steel, Robert G. D. dan Torrie, James H. 1995. *Prinsip dan Prosedur Statistika. Suatu Pendekatan Biometrik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sudirman, Senthot. 2013. Urgensi dan Prospek Pembangunan Sistem Pemetaan Zona Nilai Tanah Tunggal Multimanfaat Bagi Multipihak di Indonesia. *Jurnal Forum Ilmiah Tahunan Ikatan Surveyor Indonesia (FIT ISI)*. Tahun 2013.
- Sudirman, Senthot dkk. 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 Dosen STPN. Yogyakarta: STPN
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&B*. Bandung: Alfabeta.
- Suharto, Eko. 2014. Model Penentuan Nilai Lahan pada Sultanaat Grond (SG) dan Pakualamanaat Grond (PAG) di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Disertasi*. Universitas Gajah Mada.
- Suyudi, Bambang. 2011. Penentuan Model Nilai Tanah Untuk Penetapan Harga Dasar Tanah di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. *Jurnal Ilmiah Pertanahan No. 5*, September 2011.
- Swandana, I Dewa G. B. 2016. Dinamika Nilai Tanah Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar. *Skripsi*. STPN
- Tjiptono, Fandy. 1997. *Strategi Pemasaran Edisi 2*. Yogyakarta: Andi.
- Yulianto, Catur. 2015. Pemodelan Nilai Tanah Menggunakan Jaringan Syaraf Tiruan Di Desa Trihanggo Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. *Skripsi*. STPN.
- Yunus, Hadi Sabari. 2016. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Presiden No. 17 Tahun 2015 tentang kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Standar Operasional Prosedur Internal Survei Potensi tanah. Edisi III/2013. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.