

**PEMANFAATAN PETA ZONA NILAI TANAH PADA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN  
DALAM PERMOHONAN PERALIHAN HAK, SK PERPANJANGAN DAN  
PEMBAHARUAN HAK**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan  
Sarjana Terapan di bidang Pertanahan  
pada program studi Diploma IV Pertanahan**



**Oleh:**

**ARIF PRAMANA  
NIM. 12212637/P**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATARUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2016**

## DAFTAR ISI

	Hal
HALAMANJUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTARTABEL.....	x
DAFTARGAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. LatarBelakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Batasan Masalah .....	5
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. ManfaatPenelitian .....	6
F. Keaslian Penelitian ( <i>Novelty</i> ) .....	6
BAB II. TINJAUANPUSTAKADANKERANGKAPEMIKIRAN .....	11
A. TinjauanPustaka.....	11
1. Implementasi.....	11
2. Kebijakan .....	14
3. Implementasi Kebijakan.....	17
4. Nilai Tanah.....	33
5. PetaZonaNilai Tanah .....	35
B. KerangkaPemikiran .....	38
BAB III. METODE PENELITIAN.....	42
A. Metode dan Pendekatan.....	42
B. LokasiPenelitian .....	43

C.	Jenis dan Sumber Data .....	44
D.	Teknik Pengumpulan Data .....	45
E.	Teknik Analisis Data .....	48
BAB IV.	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....	50
A.	Letak Geografis .....	50
B.	Administratif .....	50
C.	Profil Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan .....	51
D.	Peta Zona Nilai Tanah .....	56
BAB V.	PEMANFAATAN PETA ZNT PADA PERMOHONAN PERALIHAN HAK, PERPANJANGAN HAK DAN PEMBAHARUAN HAK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN .....	60
A.	Fungsi Peta ZNT .....	60
B.	Faktor Pendukung .....	63
C.	Faktor Penghambat .....	68
BAB VI.	KENDALA DAN UPAYA MENGATASI KENDALA DALAM PEMANFAATAN PETA ZNT PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN .....	76
A.	Kendala Implementasi Peta ZNT .....	76
B.	Upaya Mengatasi Kendala Implementasi Peta ZNT .....	79
BAB VII.	PENUTUP .....	82
A.	Kesimpulan .....	82
B.	Saran .....	83
DAFTAR PUSTAKA .....		84
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		

## ABSTRACT

Land Office of South Tangerang City applies Land Value Zone (ZNT) Map policy in context of transfer of rights application, rights extension and rights renewal. Application of ZNT Map in those activities can be directly held and easy to accept by the community of South Tangerang City. Land Office of South Tangerang City carries out the policy based on Circular Letter from Head of National Land Agency Number: 2/SE-100/I/2015 regarding Evaluation of Thematic Mapping and Land Value Service. The aims of this research are to learn implementation of ZNT map at Land Office of South Tangerang City and to discover constraints encountered during the implementation of ZNT Map at Land Office of South Tangerang City.

This research used qualitative research method with phenomenology approach, namely by describing the implementation of ZNT Map at Land Office of South Tangerang City in term of services such as transfer of rights registration, registration of Decree of transfer of rights, and rights renewal so it can be discovered the constraints during the implementation of ZNT Map. This research conducted interviews to implementers of ZNT Map implementation and South Tangerang City community.

Result obtained in this research is during the implementation of ZNT Map requires a good communication from the policy maker, policy implementer and policy receiver. Beside a good communication a good human resource is also needed in the implementation of ZNT Map, namely officers directly appointed by Head of Land Office of South Tangerang City. Implementers and society who have understood the implementation of ZNT Map do not have any difficulties during the implementation. Last factor is a good bureaucracy structure is also determinant factor of successfulness of ZNT Map implementation, so all Land Office of South Tangerang City officers must support the policies. However, there are still terms causing the implementation can not run smoothly, namely the purpose that has been set sometimes it is not clear and the implementation guidelines are not consistent.

Contribution of this research result is aimed to measurement and mapping survey section and Land Rights and Land Registration Section, because the implementation of ZNT Map in service of transfer of rights, decree extension and rights renewal at Land Office of South Tangerang City.

**Key words:** *Implementation, ZNT Map, Policy*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia hidup membutuhkan tanah. Kebutuhan akan tanah dari tahun ke tahun semakin meningkat seiring dengan perkembangan pembangunan. Peningkatan kebutuhan akan tanah terbesar terjadi di wilayah perkotaan karena pembangunan sebagian besar dilaksanakan di perkotaan.

Setiap tanah untuk pembangunan umumnya didapat dengan jalan pembebasan tanah milik masyarakat atau dari tanah milik negara. Pengadaan tanah untuk pembangunan membutuhkan data nilai tanah agar proses pembebasan berjalan dengan lancar. Data nilai tanah yang *valid* merupakan suatu keharusan. Data nilai tanah bisa didapat dari data transaksi langsung di lapangan atau dari penawaran yang telah dilakukan penyesuaian sehingga dapat digunakan sebagai data nilai tanah yang benar.

Idealnya dari data nilai tanah dituangkan dalam bentuk peta sehingga informasi tentang nilai tanah bisa langsung dilihat di peta. Data nilai tanah perbidang sebagai dasar pembuatan peta nilai tanah belum dapat dilaksanakan, karena disamping keterbatasan sumber daya manusia juga keterbatasan anggaran untuk pembuatan peta nilai tanah perbidang. Salah satu cara mengatasi masalah tersebut maka dibuatlah Peta Zona Nilai Tanah (ZNT).

Peta ZNT dimaksudkan untuk mewadahi informasi nilai tanah, Peta ZNT secara langsung sangat bermanfaat dalam pelayanan pertanahan diantaranya sebagai sumber informasi nilai pasar tanah dalam Penghitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), layanan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan layanan informasi nilai tanah, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventori nilai asset publik maupun asset masyarakat, monitoring nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Keakuratan data pada Peta ZNT dalam hal untuk memberikan pelayanan informasi tentang nilai tanah kepada masyarakat sangat diharapkan. Ketepatan Peta ZNT sangat tergantung dari data sampel lapangan yang digunakan sebagai dasar pembuatan zona-zona nilai tanah. Salah satu permasalahan yang terdapat pada Peta ZNT adalah apabila terdapat satu bidang tanah yang dilalui dua zona yang berbeda. Terhadap masalah bidang tanah dimaksud menggunakan nilai tanah yang mana, apakah nilai tanah yang lebih tinggi atau yang lebih rendah.

Problem yang lain dari Peta ZNT adalah "*up to date*" data nilai tanah pada saat terjadinya jual-beli tanah. Nilai tanah yang tidak tepat pada Peta ZNT akan merugikan pemilik tanah dan juga negara secara tidak langsung, karena pemasukan pajak jual-beli juga menggunakan data tersebut. Informasi nilai tanah yang "*up to date*" di wilayah perkotaan membutuhkan pemeliharaan data nilai tanah yang sifatnya dinamis terutama kota besar yang memiliki intensitas perkembangan wilayahnya yang sangat pesat. Sebagai

contoh Kota Tangerang Selatan yang resmi dibentuk pada tanggal 29 Oktober 2008 sebagai salah satu wilayah perkotaan yang mengalami pembangunan yang begitu cepat selain sebagai Kota Satelit DKI Jakarta, Kota Tangerang Selatan juga merupakan *Central Bussines District (CBD)* atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK) yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi yang memiliki pertumbuhan kota yang sangat pesat sehingga diharapkan dengan adanya *updating* informasi nilai tanah yang dinamis dapat membantu kelancaran perkembangan kota tersebut.

Kegiatan pembuatan Peta ZNT Kabupaten atau Kota dimaksudkan untuk menyediakan informasi potensi dan nilai tanah sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, sedangkan tujuan dari kegiatan ini adalah diperolehnya informasi nilai tanah dan nilai ekonomi kawasan sebagai piranti dalam menyelenggarakan tugas pelayanan di bidang pertanahan bagi masyarakat maupun lembaga swasta atau instansi pemerintah yang memerlukan informasi penilaian tanah.

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota kegiatan ini menghasilkan produk berupa kutipan Peta ZNT yang merupakan gambaran bidang tanah pada suatu daerah atau zona yang telah memiliki nilai tanah berdasarkan Peta ZNT. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan telah menerapkan layanan informasi Peta ZNT ini terhitung sejak berdirinya kantor tersebut yakni pada tanggal 14 Agustus 2014. Adapun dalam pelaksanaannya, kegiatan ini sering mengalami kendala-kendala yang dapat menghambat

proses pekerjaan tersebut. Menurut Kepala Sub Seksi Tematik Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan bahwa ada beberapa kasus yang sering dihadapi dalam pelaksanaan pemanfaatan Peta ZNT pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan. Diantaranya yaitu :

1. Adanya Perbedaan Nilai Tanah di lokasi yang berbatasan dengan Kabupaten atau Kota,
2. Satu bidang tanah yang terbagi atau terpecah menjadi 2 (dua) zona,
3. Adanya perbedaan nilai tanah pada peta ZNT lebih kecil dibandingkan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam Permohonan Peralihan Hak, SK Perpanjangan dan Pembaharuan Hak”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pemanfaatan Peta ZNT dalam Permohonan Peralihan Hak, SK Perpanjangan Hak dan Pembaharuan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan ?
2. Apa kendala dan upaya pemanfaatan Peta ZNT pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan ?



### **C. Batasan Masalah**

Peneliti membatasi masalah hanya pada pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran Surat Keputusan (SK) Perpanjangan dan Pembaharuan Hak sesuai dengan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-100/I/2015 Tentang Evaluasi Pelayanan Pemetaan Tematik dan Nilai Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana pemanfaatan Peta ZNT terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran Surat SK Perpanjangan dan Pembaharuan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam proses pemanfaatan Peta ZNT terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran SK Perpanjangan dan Pembaharuan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

## **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang di peroleh dalam penelitian ini adalah :

1. Diharapkan dapat digunakan sebagai bahan evaluasi pelayanan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan kaitannya dengan pemanfaatan Peta ZNT.
2. Dapat memberikan pengetahuan tentang kendala-kendala yang dihadapi serta solusi yang dapat dilakukan dalam pemanfaatan Peta ZNT terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran SK Perpanjangan dan Pembaharuan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.
3. Dapat menambah khasanah pengetahuan pertanahan terutama mengenai Peta ZNT.

## **F. 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. Proses perbandingan ini dimulai dari mengidentifikasi nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian atau hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, untuk selanjutnya diperbandingkan dengan hal-hal yang sama dalam beberapa penelitian sebelumnya.

Tabel 1. Keaslian Penelitian (*Novelty*)

NO	Nama, Judul dan Tahun Skripsi	Tujuan	Metode Penelitian	Hasil
1	2	3	4	5
1.	Yulad Nur Rahmad Pembangunan sistem informasi nilai tanah dan uji perbedaan peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN. 2012	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.Untuk mengetahui proses pembangunan sistem informasi nilai tanah.</li> <li>2.Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan aplikasi sistem informasi nilai tanah.</li> <li>3.Untuk mengetahui perbedaan antara Peta ZNT BPN dengan Peta ZNT PBB</li> </ol>	Research and Development	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proses pembangunan sistem informasi nilai tanah relatif mudah karena didukung dengan data spasial maupun tekstual dalam format digital</li> <li>2. Kelebihan sistem informasi nilai tanah: menampilkan nilai tanah berbasis persil, perolehan informasi secara lengkap, cepat, mudah dan akurat; output untuk informasi biaya pelayanan permohonan peralihan hak dan dapat dikoneksikan dengan internet.</li> <li>3. Kekurangan sistem informasi nilai tanah: masih membutuhkan aplikasi lain, belum sesuai dengan NSPM, output belum integrasi dalam satu halaman report untuk dicetak.</li> <li>4. Perbedaan peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB signifikan karena kriteria klasifikasi dan pengaruh pola penggunaan tanah.</li> </ol>

bersambung.....

Tabel 1 : Lanjutan

1	2	3	4	5
2.	Ratna Dwijayanti Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNB berdasarkan Peta ZNT, Harga transaksi dan NJOP di kabupaten Sleman 2013	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui perbedaan perbedaan BPHTB dan PNB ZNT, harga transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman</li> <li>2. Untuk mengetahui persepsi masyarakat terkait</li> </ol>	Kuantitatif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Besar perbedaan BPHTB dengan dasar perhitungan Peta ZNT : Harga transaksi : NJOP yaitu = 20 : 5 : 2 sedangkan besar perbedaan untuk PNB = 4 : 2 : 1.</li> <li>2. Persepsi masyarakat setuju terhadap BPHTB dengan NJOP dan untuk PNB dengan ZNT.</li> </ol>
3.	Kartiningih,  Prospek Penerapan Peta Zona Nilai Tanah BPN Bagi Pemerintah Kabupaten/Kota.  2014	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui kehendak Politik BPN dan pemerintah kabupaten/kota untuk melaksanakan kerjasama dalam pengadaan dan pemanfaatan Peta ZNT.</li> <li>2. Untuk mengetahui kemungkinan teknis pembuatan peta ZNT yang berskala besar dan berbasis bidang-bidang tanah.</li> </ol>	Research dan Development	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peta Zona Nilai Tanah yang dimiliki BPN masih memiliki kelemahan berbasis pada bentang lahan dan berskala kecil.</li> <li>2. Pemerintah Kabupaten/Kota dalam pengelolaan PBB dan BPHTB memerlukan sumber informasi mengenai nilai tanah yang mutakhir, sedangkan Pemerintah kabupaten/kota memiliki keterbatasan SDM dalam pengadaan informasi tersebut.</li> <li>3. Pembuatan Peta ZNT berskala besar berbasis bidang dapat dilaksanakan dengan cara/metode penilaian secara massal.</li> </ol>

bersambung.....

Tabel 1 : Lanjutan

1	2	3	4	5
4	<p>Senthot Sudirman, Valuasi Ekonomi <i>Opportunity Loss</i> Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Akibat Belum Dimanfaatkannya Peta ZNT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur  2014</p>	<p>1. Mengestimasi besarnya potensi kehilangan pendapatan (<i>income opportunity loss</i>) PNBP dari layanan pendaftaran peralihan hak atas tanah, di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri sebagai salah satu Kantor Pertanahan bertipe A di Provinsi Jawa Timur</p>	<p>Kualitatif- Kuantitatif</p>	<p>1. Peta ZNT yang dihasilkan belum memiliki rasionalitas nilai yang merepresentasi nilai tanah di lapangan dan terhambatnya penyelesaian Peta ZNT sehingga belum tersedia pada saat diperlukan 2. Kualitas informasi nilai tanah dalam Peta ZNT yang berbasis bentang dinilai masih rendah jika akan digunakan sebagai dasar pelayanan pendaftaran tanah yang berbasis bidang sehingga menyebabkan mereka para pejabat diliputi berbagai kekhawatiran 3. Pendapat para pejabat tentang belum adanya keberadaan payung hukum, yang bermuara pada timbulnya kekhawatiran akan timbulnya resiko hukum bagi mereka dikemudian hari terlebih dengan rendahnya kualitas informasi nilai tanah dalam Peta ZNT 4. Para pejabat belum melihat adanya dasar hukum yang memungkinkan mereka akan dapat memanfaatkan</p>

Tabel 1 : Lanjutan

1	2	3	4	5
				<p>Penerimaan negara dari PNPB dari layanan informasi nilai tanah dan layanan pendaftaran peralihan hak atas tanah jika mereka menggunakan Peta ZNT tersebut</p> <p>5. Adanya kekhawatiran para pejabat di Kantor Pertanahan akan timbulnya resiko sosial-ekonomi dan kinerja sebagai akibat dari penggunaan Peta ZNT yang berkualitas rendah sebagai dasar layanan pertanahan.</p>
5	<p>ArifPramana, Implementasi Peta Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan. 2016</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengetahui penerapan Peta ZNT terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran Surat SK Perpanjangan dan Pembaharuan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.</li> <li>2. Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan Peta ZNT terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran Surat SK Perpanjangan dan Pembaharuan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.</li> </ol>	<p>Kualitatif dengan pendekatan Fenomenologi</p>	<p>Hasil yang diharapkan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dapat mengetahui hal-hal yang mendukung implementasi kebijakan terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dn Pendaftaran Surat SK Perpanjangan dan Pembaharuan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.</li> <li>2. Dapat mengetahui hal-hal yang menghambat implementasi kebijakan terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dn Pendaftaran Surat SK Perpanjangan dan Pembaharuan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.</li> </ol>

Sumber : hasil pengolahan data sekunder dari beberapa skripsi.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Keberhasilan implementasi Peta ZNT di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak, pendaftaran SK pembaharuan hak, dan pendaftaran SK perpanjangan hak, yaitu dengan memperhatikan faktor komunikasi, sumber daya, disposisi dan struktur organisasi
2. Kendala yang dihadapi dalam proses Implementasi Peta ZNT di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan terkait pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pendaftaran SK Perpanjangan dan SK Pembaharuan Hak yaitu :
  - a) Adanya bidang tanah yang terbagi dua atau dibelah oleh batas administrasi Kabupaten/Kota.
  - b) Adanya bidang tanah yang terbagi atau dibelah oleh batas Zona Nilai Tanah pada Peta ZNT Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.
  - c) Adanya bidang tanah yang nilai tanahnya berdasarkan NJOP lebih besar dibandingkan nilai tanah yang ada pada Peta ZNT Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

## **B. Saran**

1. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan harus melakukan *updating* data Peta ZNT minimal 6 bulan sekali, untuk meminimalisir adanya perbedaan nilai tanah NJOP yang lebih tinggi dibandingkan nilai tanah yang ada pada Peta ZNT.
2. Melakukan revisi batas zona yang ada pada Peta ZNT Kota Tangerang Selatan, supaya batas zona pada Peta ZNT mengikuti batas bidang tanah untuk meminimalisir adanya bidang tanah terbagi atau terbelah oleh batas zona yang ada pada peta ZNT.
3. Melakukan koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang berbatasan dalam pembuatan zonasi peta Zona Nilai Tanah.
4. Kepala Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan diharapkan membuat Standard Oprasional Prosedur (SOP) dalam hal teknis pelayanan informasi Zona Nilai Tanah yang ditetapkan dalam surat keputusan Kepala Kantor agar proses pelayanan informasi nilai tanah dapat terkontrol dengan baik.



## DAFTAR PUSTAKA

- AG, Subarsono. 2004. *Analisis Kebijakan Publik Konsep, Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Arifin, Anwar. 2008. *Ilmu Komunikasi Suatu Pengantar Ringkas*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bokau, Irma Nirwana. 2008. Peranan Komunikasi Pemerintah Dalam Meningkatkan Pembangunan di Desa Boyong Atas, *Jurnal*.
- Djamaludin, Deddy. 1994. *Komunikasi Persuasif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Dwidjowijoto, Riant Nugroho. 2003. *Kebijakan Publik Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*. Jakarta: PT. Gramedia.
- Dwijayanti, Ratna. 2013. Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNPB berdasarkan Peta ZNT, Harga transaksi dan NJOP di kabupaten Sleman. Yogyakarta: *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan).
- Fathoni, Muhshin. 2014. Pembangunan Sistem Informasi Layanan Anggota Masyarakat (Layangmas) melalui Layanan Web dan Aplikasi Mobile (Android). Yogyakarta: *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan).
- Hasbiansyah, O. 2009. Pelayanan Informasi Publik Melalui Website. *Disertasi*, Program Studi Ilmu Komunikasi, Pascasarjana Universitas Padjadjaran.
- Harjanto, Budi dan Hidayati, Wahyu. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti – Edisi Pertama*. Yogyakarta: BPFU UGM.
- Indiahono, Dwiyanto, 2009. *Perbandingan Administrasi Publik*, Yogyakarta: Gava Media.
- Kartorningsih. 2014. Prospek Penerapan Peta Zona Nilai Tanah BPN Bagi Pemerintah Kabupaten/Kota. Yogyakarta: *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan).
- Moleong, Lexy J. 2008. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nasucha, Chaizi. 1995. *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta: Megapoin.
- Nogi, Hessel. 2003. *Implementasi Kebijakan Publik, Transformasi Pikiran George Edwards*. Yogyakarta: Lukman Offset.
- Nugroho, Aristiono. 2012. *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif Modul*. Yogyakarta: STPN Press.
- \_\_\_\_\_, 2015. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Prawira, Suwardhie Sasro. 2011. Pemetaan Zonasi Nilai Ekonomi Tanah di Kelurahan Tamparung Keke Kecamatan Mamajang Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan. Yogyakarta: *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (Tidak dipublikasikan).
- Prihandito, Aryono. 1989. *Kartografi*. Yogyakarta: PT. Mitra Gama Widya.

- Rahmad, Yulad Nur. 2012. Pembangunan sistem informasi nilai tanah dan uji perbedaan peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN. Yogyakarta: *Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (Tidak dipublikasikan).
- Ripley & Franklin, 1982. *Policy Implementation and Bureaucracy*, The Dorsey Press. Chicago, hal.4
- Sendjaja, Sasa, Djuarsa. 1993. *Pengantar Ilmu Komunikasi*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Setiawan, Guntur. 2004. *Implementasi dalam Birokrasi Pembangunan*. Bandung: Remaja Rosdakarya Offset.
- Sudirman, Senthot. 2014. *Valuasi Ekonomi Opportunity Loss Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Akibat Belum Dimanfaatkannya Peta ZNT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sutaryono. 2013. "Problematika Zona Nilai Tanah", Posting tanggal 30 Januari 2013, diakses tanggal 12 Februari 2016, jam 20.00 WIB, dalam <http://www.manajemenpertanahan.blogspot.com>.
- Takasaki, Masayoshi dan Suyono Sosrodarsono. 1980. *Pengukuran Topografi dan Teknik Pemetaan*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Widodo, Joko. 2007. *Analisis kebijakan publik*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Winarno, Budi. 2012. *Kebijakan Publik, Teori, Proses dan Studi Kasus*. Jakarta: PT. Buku Seru.
- \_\_\_\_\_.2007. *Teori dan praktek kebijakan publik*. Yogyakarta: Media Pressindo.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, PP Nomor 13 Tahun 2010, Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 18.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*, PP Nomor 128 Tahun 2015, Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5804.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Presiden tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang*, PerPres Nomor 17 Tahun 2015, Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 18.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, PerPres Nomor 18 Tahun 2015, Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 21.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*, PerKabam Nomor 1 Tahun 2010.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2015*, Pergub Nomor 265 Tahun 2014.

\_\_\_\_\_, *Surat Edaran tentang Evaluasi Pelayanan Pemetaan Tematik dan Nilai Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010*, SE Ka.BPN Nomor 2/SE-100/I/2015.

**Publikasi Departemen**

Badan Pertanahan Nasional. 2013. *Standar Oprasional Prosedur Internal (SOPI) Survey Potensi Tanah (SPT)*. Jakarta: BPN.

Badan Pertanahan Nasional. 2012. *Majalah Bhumi Bhakti Edisi 11*. Jakarta: BPN.

Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka.

MAPPI Pusat. 2007. *Standar Penilaian Indonesia (SPI)*.