

**PROSPEK PENERAPAN PETA ZONA NILAI TANAH BPN
BAGI PEMERINTAH KABUPATEN/KOTA
(Studi di Kabupaten Sleman)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Perpetaan**



**Disusun Oleh :
PAMULARAS KATRININGSIH
NIM. 10192539/P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2014**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kebaruan Penelitian.....	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	15
1. Peta Zona Nilai Tanah BPN.....	15
2. Penilaian Untuk Tujuan PBB dan BPHTB.....	19
3. Peta Dalam Pengelolaan PBB dan BPHTB	21
4. Pemanfaatan Peta ZNT oleh BPN	23
5. Prospek Kerjasama BPN dan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam Pengadaan Peta ZNT	25
B. Landasan Teori	28
1. Teori Pasar	28
2. <i>Land Rent</i>	30
C. Kerangka Pemikiran	33
D. Pertanyaan Penelitian	36

BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Format Penelitian	37
B. Lokasi penelitian	37
C. Populasi dan Sampel	39
D. Variabel dan Pengumpulan Data	40
E. Analisis Data.....	47
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Keadaan Umum Wilayah	52
B. Kependudukan.....	56
C. Pertanahan	58
D. Perpajakan.....	59
BAB V. KEHENDAK POLITIK KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN DAN DINAS PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN UNTUK KERJASAMA DALAM PENGADAAN PETA ZONA NILAI TANAH	
A. Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah di Kabupaten Sleman.....	62
B. Permasalahan Dalam Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah di Kabupaten Sleman.....	68
C. Upaya Mengatasi Permasalahan Pemanfaatan Peta ZNT	71
D. Peluang Pemanfaatan Peta ZNT BPN Bagi Pemerintah Daerah	73
E. Kehendak Politik Pengadaan Peta ZNT Tunggal Berskala Besar Berbasis Bidang Tanah.	76
BAB VI. PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH TUNGGAL	
A. Kesiapan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Berbasis Bidang	81
B. Teknis Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Berbasis Bidang	82
BAB VII. PENUTUP	
A. Kesimpulan	98
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA	101
LAMPIRAN	104

ABSTRACT

The writing of essay with title “**Prospect of Zone Map Application of NLA Land Value for the District/City Government (Case Study in Sleman District)**”, was motivated by the existence of Land Value Zone Map utilization by the NLA in the calculation of land service tariffs pursuant to Government Regulation No. 13 Year 2010 regarding Type and Tariffs on Type of State Revenue Non Tax as well as Law No 28 year 2009 regarding Regional Tax and Regional Retribution which gives an authority to the Regional Government to manage PBB and BPHTB. This research’s aims were to: (1) Discover the political will of NLA and District/City Government to carry out cooperation in the procurement and utilization of land value zone map. (2) Discover the possibility of a large-scale and land-basedland value zone map making technique.

This research used survey method in its information collection which in form of opinion from many related parties to study the political will of NLA and District/City Government in the procurement of land value zone map as well as information regarding land value for the making of land value zone map. The spatial approach used in analyzing the land value zone which was formed based on its spatial characteristic. This research was carried out in Sleman District with research object was the Land Office of Sleman District and Regional Revenue Office of Sleman district. In technical study on the making technique of a large-scale and lands-basedland value zone map, the research was carried out in Nogotirto village, Gamping sub district, Sleman district, representing Sleman District.

Based on analysis that has been carried out, both Land Office of Sleman district and Regional Revenue Office of Sleman District were very expecting a cooperation in the making of large-scale and lands-based land value zone map. The making of this land value zone map could be carried out by using technology and existing information source as well as using mass appraisal method. Technology used was consisting of software ArcGIS, AutoCAD and Microsoft Exce lwhereas the existing information source was covering Registration Map, PBB Block Map, Road Network Map, Administration Map and Crucial Spots, as well as Land Use Map.

Key Words: Political Will, Land Value Zone Map.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2006, BPN RI mendapat amanat baru untuk melaksanakan tugas penilaian tanah untuk berbagai kepentingan dengan memetakan nilai tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pekerjaan tersebut menjadi tugas pokok dan fungsi Direktorat Survei Potensi Tanah di bawah Kediputian I BPN RI sampai dengan pertengahan tahun 2013, dan sekarang di bawah Deputi Pengadaan Tanah (Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013). Dengan pemetaan nilai tanah akan dihasilkan Peta Zona Potensi Ekonomi Wilayah (ZPEW) yang mencakup Peta Zona Nilai Ekonomi Kawasan (ZNEK) yang penilaiannya berbasis kawasan dan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang penilaiannya berbasis bidang.

Peta Zona Nilai Tanah yang dibuat oleh BPN dimaksudkan untuk menyediakan informasi potensi dan nilai tanah, sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, melalui: (a) Percepatan penyediaan informasi nilai pasar tanah, (b) Pembangunan dan pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset Pertanahan (SIMASTAN), (c) Pemberian pelayanan penilaian tanah secara profesional untuk mencapai kepuasan pelanggan dan kepentingan umum; (d) Pemeliharaan dan peningkatan mutu profesi penilai tanah internal dan eksternal melalui kerjasama, pembelajaran berkelanjutan dan perkembangan teknologi untuk kepentingan rakyat, bangsa dan negara; serta (e) Peningkatan kualitas sumberdaya manusia dan kesejahteraan umat manusia (BPN RI, 2011).

Pembangunan sistem informasi nilai tanah diharapkan berfungsi sebagai: (a) penyedia informasi umum nilai pasar tanah; (b) referensi nilai untuk tukar menukar tanah dan properti, baik untuk kepentingan masyarakat, maupun khususnya untuk kepentingan pengamanan aset negara; (c) referensi penghitungan tarif layanan pertanahan melalui PNBPN; (d) referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti; (e) informasi nilai dan pajak tanah yang lebih transparan dan adil (*fair*), yaitu sebagai *second opinion* bagi NJOP PBB; (f) referensi dalam penetapan nilai ganti-rugi bagi masyarakat dan Tim/Lembaga Penilai Tanah (Perpres No. 36 Tahun 2005 *juncto* No. 65 Tahun 2006:); (g) referensi nilai uang pemasukan ke negara dalam pemberian hak atas tanah negara; dan (h) piranti *monitoring* nilai dan pasar tanah (BPN RI, 2011).

Dalam lingkungan BPN Peta ZNT dimanfaatkan dalam penentuan tarif pelayanan pertanahan seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sesuai dengan Surat Edaran Nomor : 1/SE-100/I/2013 tentang Pengenaan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010. Penentuan tarif pelayanan tersebut merupakan pelayanan yang berbasis pada bidang tanah yang diatur dalam pasal 1, 15, 16, 17, dan 18 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010. Namun dalam penerapannya di lapangan, Peta ZNT banyak menuai penolakan baik dari Kepala Kantor Pertanahan (di Provinsi Jawa Timur) sebagai pihak pengguna maupun dari masyarakat yang merasakan adanya ketidakadilan sebagai akibat variasi nilai tanah yang tidak rasional dalam masing-masing zona nilai tanah (Sudirman, 2013).

Menurut Sudirman (2013), Peta ZNT yang berskala 1:25.000, standar deviasi besar (30%), serta tidak berbasis bidang-bidang tanah menuai banyak masalah baik terkait dengan kerincian informasinya maupun system pemutakhirannya. Persoalan atas Peta ZNT produk BPN tersebut diakibatkan karena adanya kendala-kendala yang dihadapi Direktorat Survei Potensi Tanah dalam menghasilkan capaian kerja, berupa : (a) kendala kelembagaan, (b) kendala kewenangan, (c) ketersediaan anggaran, (d) ketersediaan sumberdaya manusia (SDM) penilaian tanah, dan (e) pendekatan dan produk penilaian tanah yang digunakan. Oleh karena itu BPN RI harus berani merubah paradigma sistem pemetaan ZNT dari berbasis “hamparan bentang lahan dalam zona” menjadi berbasis “kelompok bidang-bidang tanah dalam zona” berskala besar (1:5000-1:500).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah disahkan pada tanggal 15 September 2009 dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Undang-undang ini memberi kewenangan kepada Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kabupaten/Kota terhadap beberapa jenis pajak dan retribusi yang dapat dikelola sebagai sumber pendapatan asli daerahnya. Hal penting dalam Undang-undang ini adalah dengan dimasukkannya 2 jenis pajak pusat yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) sebagai pajak daerah.

Penetapan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengakibatkan perubahan besar dalam sistem perpajakan nasional yaitu pengalihan

kewenangan pengelolaan BPHTB dan PBB P2 dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Hal ini merupakan upaya dalam mendukung desentralisasi fiskal seiring dengan pemahaman umum yang menunjukkan bahwa pajak properti lebih baik diserahkan kepada daerah sebagai sumber pendapatan tingkat kabupaten/kota.

Objek PBB P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Hal tersebut menunjukkan banyaknya jenis objek PBB P2 yang dapat menjadi sumber pendapatan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pasal 79 ayat (1) dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Cara ini dalam penilaian tanah/properti disebut sebagai metode perbandingan data pasar. Oleh karena itu nilai yang dihasilkan adalah nilai pasar atau harga pasar.
2. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

Dalam teori penilaian tanah/properti cara ini disebut sebagai metode kapitalisasi biaya. Nilai yang dihasilkan adalah nilai pasar atau harga pasar.

3. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut. Cara ini dalam teori penilaian tanah/properti disebut sebagai metode kapitalisasi pendapatan. Nilai yang dihasilkan adalah nilai pasar.

Oleh karena itu, nilai yang dimaksudkan dalam NJOP adalah nilai pasar tanah/properti.

Obyek pajak BPHTB adalah perolehan atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak ini karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah. Selain itu, pemberian hak baru dapat karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.

Jenis hak atas tanah yang dikenakan BPHTP meliputi jenis hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Sedangkan jenis hak yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun adalah hak milik atas satuan rumah susun dan pengelolaan.

Uraian di atas menggambarkan bahwa dengan mengkombinasikan antara jenis-jenis proses perolehan atas tanah dan bangunan dengan jenis hak atas tanah yang dikenakan BPHTB, maka layanan pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah menjadi sangat banyak. Hal ini menggambarkan bahwa layanan pertanahan yang akan menjadi sumber pendapatan daerah melalui BPHTB menjadi sangat banyak pula. Hal ini yang akan meningkatkan pendapatan daerah dari BPHTB.

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). Secara umum NPOP dibagi menjadi 3 dasar, yakni:

1. Harga transaksi: jual beli, penunjukan pembeli dalam lelang;
2. Nilai pasar: tukar menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena putusan hakim yang tetap, pemberian hak baru, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah;
3. NJOP PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB. Sementara itu, NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Ini berarti NPOP didasarkan pada nilai pasar.

Berdasarkan uraian dari beberapa alinea di atas, dapat disimpulkan bahwa baik untuk kepentingan PNBPN, PBB, dan BPHTB diperlukan data/informasi nilai pasar tanah. Informasi nilai pasar tanah ini harus disediakan dalam sumber informasi nilai pasar tanah yang berbasis bidang-bidang tanah.

Prawoto (2011), mengemukakan bahwa dalam rangka pengalihan kewenangan pengelolaan PBB Perdesaan dan Perkotaan serta BPHTB Pemerintah Kabupaten/Kota perlu menyiapkan :

1. Sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk mengelola PBB Perdesaan dan Perkotaan serta BPHTB;
2. Struktur, tugas, dan fungsi organisasi untuk mengelola PBB Perdesaan dan Perkotaan serta BPHTB;
3. Sumberdaya manusia yang diperlukan untuk mengelola PBB Perdesaan dan Perkotaan serta BPHTB;
4. Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah yang diperlukan untuk mengelola PBB Perdesaan dan Perkotaan serta BPHTB;
5. Kerja sama dengan, pihak terkait, antara lain pihak perbankan, Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kantor Pelayanan Lelang Negara.

Prawoto (2011), mengemukakan bahwa berdasarkan wawancara yang dihimpun oleh Subdit DPRD RPJK, sebagian besar pemerintah Kabupaten dan Kota menyatakan belum siap untuk menerima pengalihan pengelolaan PBB Perkotaan dan Perdesaan. Variabel yang digunakan sebagai tolok ukur adalah :

1. Kesiapan peraturan pelaksana seperti Perda, peraturan bupati/walikota;
2. Kesiapan administrasi yang mencakup pendaftaran objek pajak, penilaian, pengenaan, penetapan NJOP, penagihan, pelayanan keberatan, pengurangan, penerimaan PBB serta pengembangan *database* PBB dan;
3. Kompetensi SDM di bidang penilaian.

Berkaitan dengan pendapat dan temuan Prawoto (2011) di atas ada beberapa hal penting yang perlu segera ditindaklanjuti yaitu :

1. Mengatasi kebelumsiapan pihak Pemerintah Kabupaten/Kota dalam hal penilaian dan pemetaan kompetensi SDM di bidang penilaian.
2. Segera membangun kerjasama dengan Kantor Pertanahan oleh karena menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2013 BPN RI merupakan instansi yang memiliki kewenangan dalam melakukan penilaian tanah untuk berbagai kepentingan.

Dari beberapa uraian di atas diketahui bahwa baik Pemerintah Kabupaten/Kota maupun BPN sebenarnya menggunakan data nilai tanah berbasis bidang yang mencerminkan nilai pasar. Untuk menyediakan data nilai pasar tanah tersebut BPN menghadapi kendala dalam hal anggaran, sedangkan pemerintah Kabupaten/Kota menghadapi kendala dalam penyediaan SDM yang berkompeten di bidang penilaian serta keterbatasan wewenang untuk melaksanakan penilaian tanah. Oleh karena itu diperlukan adanya kerjasama antara BPN dengan Pemerintah Kabupaten/Kota untuk saling menutupi kelemahan masing-masing dengan harapan segera dapat diselesaikan pengadaan sumber informasi nilai pasar tanah yang dapat dijadikan sebagai dasar dalam penentuan tarif pelayanan pertanahan bagi BPN dan penghitungan BPHTB dan PBB P2 oleh pemerintah Kabupaten/Kota.

Berdasarkan uraian di atas dapat digarisbawahi bahwa: (a) dalam melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, BPN dan Pemerintah Kabupaten/Kota

memerlukan data/informasi nilai pasar tanah yang sama; (b) dalam pengadaan Peta ZNT, BPN memiliki kendala anggaran, sedangkan Pemerintah Kabupaten/Kota menghadapi kendala SDM penilai; (c) kelemahan BPN tersebut sebenarnya akan dapat ditutupi oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, sedangkan kelemahan Pemerintah Kabupaten/Kota dapat ditutupi oleh BPN, sehingga kerjasama antara BPN di Pemerintah Kabupaten/Kota perlu dibangun untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Pertanyaannya adalah bagaimana kehendak politik dari kedua belah pihak tersebut untuk membangun kerjasama tersebut?.

Dalam pembuatan peta ZNT berskala besar dan berbasis bidang tanah, diperlukan peta bidang tanah. BPN sebagai instansi penyelenggara pendaftaran tanah memiliki Peta Pendaftaran Tanah yang memuat bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, sedangkan Pemerintah Kabupaten/Kota memiliki Peta Blok PBB. Berdasarkan peta-peta tersebut dapat dibuat sub-zona dengan cara melakukan penzanaan kembali (*rezoning*) di dalam masing-masing zona nilai sehingga dihasilkan peta ZNT yang berbasis bidang tanah. Jika kehendak politik kerjasama antara BPN dan Pemerintah Kabupaten/Kota ada, apakah peta ZNT berskala besar yang berbasis bidang tanah tersebut, secara teknis dapat dibuat?.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Prospek Penerapan Peta Zona Nilai Tanah BPN bagi Pemerintah Kabupaten / Kota (Studi di Kabupaten Kabupaten Sleman)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas maka peneliti membuat dua rumusan masalah yaitu :

1. Dalam pelaksanaan tugasnya baik BPN maupun Pemerintah Kabupaten/Kota memerlukan sumber informasi nilai tanah yang sama, dimana informasi tersebut dapat diperoleh dari Peta ZNT berskala besar dan berbasis bidang-bidang tanah. Oleh karena itu perlu diketahui kehendak politik BPN maupun Pemerintah Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kerjasama dalam pengadaan Peta ZNT tersebut.
2. Peta ZNT berskala besar dan berbasis bidang-bidang tanah sangat diperlukan oleh berbagai pihak, oleh karena itu perlu diketahui kemungkinan teknis pembuatan Peta ZNT tersebut.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kehendak politik BPN dan Pemerintah Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kerjasama dalam pengadaan dan pemanfaatan Peta ZNT.
2. Untuk mengetahui kemungkinan teknis pembuatan Peta ZNT yang berskala besar dan berbasis bidang-bidang tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai prospek penerapan peta ZNT pada Badan Pertanahan Nasional

bagi Pemerintah Kabupaten/Kota, dari aspek kehendak politik kedua belah pihak dalam membangun kerjasama dan kemungkinan secara teknis peta BPN yang berskala besar dan berbasis bidang tanah dapat dibuat.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah untuk memaksimalkan prospek penerapan peta ZNT pada Badan Pertanahan Nasional bagi Pemerintah Kabupaten/Kota.

E. Kebaruan Penelitian

Adanya kebaruan dapat dikatakan sebagai salah satu kriteria yang harus dipenuhi atau sesuatu yang harus ditunjukkan oleh sebuah penelitian agar penelitian itu menghasilkan temuan yang bernilai atau bermanfaat (bagi pengembangan ilmu pengetahuan). Perbedaan dalam penelitian ini didapatkan dengan cara membandingkan antara judul, tujuan, instrumen penelitian dan hasil penelitian dalam penelitian ini dengan penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu yang relevan dengan penelitian ini. Kegiatan penelaahan terhadap penelitian terdahulu dilakukan untuk dapat membuat perbandingan tersebut. Hasil telaahan terhadap laporan-laporan penelitian terdahulu disajikan pada di bawah ini.

Tabel 1. Kebaruan (*Novelty*)

No	Judul Nama dan Tahun	Tujuan	Metode	Hasil
1	2	3	4	5
1	Pembangunan Sistem Informasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN Yulad Nur Rahmad, 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 	<i>Research and Development</i>	<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: 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. 3. Kekurangan Sistem Informasi Nilai Tanah: masih membutuhkan aplikasi lain, belum sesuai NSPM, <i>output</i> belum integrasi dalam satu halaman <i>report</i> untuk dicetak. 4. Perbedaan Peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB signifikan karena kriteria klasifikasi dan pengaruh pola penggunaan tanah.
2	Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBPN berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman Ratna Dwijayanti, 2013	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui perbedaan BPHTB dan PNBPN berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP di Kabupaten Sleman 2. Mengetahui persepsi masyarakat terkait perbedaan BPHTB dan PNBPN berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman 	Kuantitatif	<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 PNBPN = 4 : 2 : 1. 2. Persepsi masyarakat setuju terhadap BPHTB dengan NJOP dan untuk PNBPN dengan ZNT

Lanjutan Tabel 1.

No	Judul Nama dan Tahun	Tujuan	Metode	Hasil
1	2	3	4	5
3	Agus Ariwawan, 2013, Uji Rasionalitas Nilai Tanah Sebagai Dasar Revisi Peta Zona Nilai Tanah dan Pengaruhnya Terhadap Tarif PNBPN, BPHTB dan PBB (Studi Di Desa Nogotirto Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman) Penelitian ekplanasi dengan format ekplanasi survei	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melakukan pengujian rasionalitas nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah produk BPN berdasarkan hubungan antara nilai tanah dengan variabelvariabel yang mempengaruhi nilai tanah. 2. Merancang cara untuk membenahi kualitas rasionalitas nilai tanah dalam Peta Zona Nilai Tanah produk BPN. 3. Mengetahui besarnya perbedaan tarif PNBPN, BPHTB dan PBB sebagai akibat dari perbedaan nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah produk BPN dengan Peta Zona Nilai Tanah yang telah diperbaiki rasionalitasnya. 	Kuantitatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uji rasionalitas terhadap nilai tanah Peta Zona Nilai Tanah BPN didapatkan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0.43 2. Dengan cara mendetailkan zona-zona nilai tanah ke dalam sub-sub zona nilai tanah yang di dalamnya beranggotakan bidang-bidang tanah dengan nilai-nilai tanah yang relative homogen sebagai cara untuk meningkatkan rasionalitas Peta Zona Nilai tanah. Setelah dilakukan uji rasionalitas didapatkan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,86 3. Perbedaan tarif PNBPN, BPHTB, dan PBB berdasarkan nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah BPN dengan Peta Zona Nilai Tanah hasil sub zoning yakni : PNBPN sebesar 4,50%,

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap beberapa hasil penelitian terdahulu yang relevan dan membandingkannya dengan hal-hal yang akan dicapai dalam tujuan penelitian ini, diketahui perbedaan-perbedaan dalam hal:

1. Dalam Rahmad (2012), penekanan penelitian pada proses pembangunan sistem informasi nilai tanah serta perbedaan antara Peta ZNT BPN dan Peta ZNT Pajak, sedangkan pada penelitian ini dikaji mengenai teknis pembuatan Peta ZNT yang dapat dimanfaatkan oleh BPN maupun Pemerintah Kabupaten/Kota untuk keperluan Pajak.
2. Dalam Dwijayanti (2012), penekanan penelitian untuk mengetahui perbedaan BHPTB dan PNBPN berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP di Kabupaten Sleman, sedangkan pada penelitian ini dikaji mengenai pembuatan Peta ZNT yang dapat dimanfaatkan untuk PBB, BPHTB, dan PNBPN.
3. Dalam Ariwawan (2012), kajian mencakup pengujian rasionalitas Peta ZNT BPN, cara memperbaiki rasionalitas Peta ZNT tersebut, serta perbedaan tarif PBB, BPHTN, dan PNBPN sebelum dan sesudah rasionalitas peta diperbaiki, sedangkan pada penelitian ini dikaji mengenai teknis pembuatan Peta ZNT berskala besar berbasis bidang-bidang tanah serta kehendak politis BPN dan Pemerintah Kabupaten Sleman untuk bekerjasama dalam pembuatan peta ZNT tersebut.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. a) Peta Zona Nilai Tanah yang dimiliki BPN masih memiliki kelemahan berbasis pada bentang lahan dan berskala kecil. Berdasarkan kemampuan SDM serta peralatan yang dimiliki, BPN mampu dalam pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berbasis bidang, oleh karena itu sangat diharapkan adanya kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berbasis bidang.
- b) 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. Oleh karena itu Pemerintah Kabupaten/Kota sangat mengharapkan adanya kerjasama dalam pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berbasis bidang yang sesuai dengan kebutuhan dalam pengelolaan PBB dan BPHTB, dimana kerjasama tersebut akan disesuaikan dengan anggaran yang ada.
2. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berskala besar berbasis bidang dapat dilaksanakan dengan cara/metode penilaian secara massal. Pembuatan peta tersebut dapat dilaksanakan dengan memanfaatkan teknologi dan

sumber informasi yang ada. Teknologi informasi yang dapat dimanfaatkan seperti *software ArcGIS, AutoCAD* dan *Microsoft Excel* sedangkan sumber informasi yang ada seperti Peta Pendaftaran, Peta Blok PBB, Peta Jaringan Jalan, Peta Administrasi dan Tempat Penting, serta Peta Penggunaan Tanah. Oleh karena itu secara teknis dimungkinkan pelaksanaan kerjasama antara BPN dan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berbasis bidang.

B. Saran

1. Dengan adanya kehendak politik baik dari BPN maupun Pemerintah Kabupaten/Kota dalam kerjasama pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berbasis bidang, maka perlu segera dibangun komunikasi yang lebih intensif untuk merealisasikan kerjasama tersebut.
2. BPN sebaiknya mengubah paradigma pemetaan Zona Nilai Tanah dari peta yang berskala kecil-sedang (1:250.000 - 1:25.000) yang berbasis bentang lahan menjadi pemetaan Zona Nilai Tanah berskala besar (1:500 – 1:5.000) yang berbasis bidang-bidang tanah sehingga dapat digunakan oleh berbagai pihak sebagai referensi tunggal informasi nilai pasar tanah di Indonesia.
3. Dalam pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berbasis bidang, sebaiknya disempurnakan dengan sistem informasi nilai tanah. Dengan dibangunnya aplikasi sistem informasi nilai tanah akan mempermudah akses informasi nilai tanah baik bagi masyarakat maupun instansi yang membutuhkan.

Aplikasi tersebut diupayakan untuk berbagai kepentingan yaitu, PNBP, PBB, BPHTB, penilaian besar agungan, referensi ganti rugi, dan lain-lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, Wiratni. 2006. *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah Dengan Kebijakan Pertanahan*. Refika Aditama. Bandung.
- Ariwawan, Agus. 2013. Uji Rasionalitas Nilai Tanah Sebagai Dasar Revisi Peta Zona Nilai Tanah dan Pengaruhnya Terhadap Tarif PNBP, BPHTB, Dan PBB (Studi di Desa Nogotirto Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta). *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. 2011. *Kerangka acuan kerja (KAK) Kajian Kebijakan Penilaian Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*. BPN, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional. 2013. *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah (SPT)*. BPN, Jakarta.
- Dwijayanti, Ratna. 2013. Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBP Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah, Harga Transaksi Dan NJOP di Kabupaten Sleman. *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.
- Hidayati, W. Dan Budi H. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Edisi Pertama. BPFY-Yogyakarta. Yogyakarta.
- Markus, Muda. 2005. *Perpajakan Indonesia, Suatu Pengantar*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Masri, M. 1989. *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia* (terjemahan). Universitas Indonesia-Press. Jakarta.
- Nicholson, Walter., 2002. *Mikroekonomi Intermediate dan Aplikasinya*. Edisi Kedelapan. Alih Bahasa oleh IGN Bayu Mahendra dan Abdul Aziz Erlangga, Yogyakarta.
- Prawoto, Agus. 2003. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Edisi Pertama. BPFY-Yogyakarta, Yogyakarta.

_____, 2011. *Penilaian Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. Edisi Pertama. BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta.

Sudirman, Senthot. dan Sutaryono. (2012). Pemanfaatan ZNT sebagai Dasar Penentuan PBB dan BPHTB di Kabupaten Sleman. *Kajian Akademik*, Yogyakarta.

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

Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Penerbit CV Alfabeta, Bandung.

Suparmoko. 1997. *Ekonomi Sumberdaya Alam dan lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis)*. BPFE. Yogyakarta.

Sutaryono. 2012. "Harga Tanah ZNT" *Kedaulatan Rakyat* (29 Desember 2012).

Rahmad, Yulad Nur. (2012). Pembangunan Sistem Informasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN. *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.

Yunus, Hadi Sabari. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. UU No. 28 Tahun 2009. LN No. 130 Tahun 2009, TLN N. 5049

Undang-Undang tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). UU No. 20 Tahun 1997. LN No. 43 Tahun 1997, TLN N. 3687

Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional

Surat Edaran Direktur Survei Potensi Tanah No. 60/S-D.I/III/2011 tanggal 4 Maret 2011, Perihal Pemanfaatan Hasil-Hasil Survei, Penilaian dan Pemetaan Potensi Tanah.

Surat Edaran Kepala BPN No 1/SE-100/I/2013 tanggal 3 Januari 2013 perihal Pengean Tarif atas PNBPN sesuai PP No. 13 Tahun 2010