

**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)**



Oleh :

AGUS ARIWAWAN

NIM. 09182446/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2013**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Kebaruan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	10
A. Tinjauan Pustaka	10
1. Tanah, Harga Tanah dan Nilai Tanah	10
2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah	11
3. Pendekatan Penilaian	12
4. Pajak dan Retribusi Daerah Dari Tanah	13
5. Uji Rasionalitas	15
6. Peta Zona Nilai Tanah	16
B. Kerangka Pemikiran	17
C. Hipotesis	20
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	21
A. Metode Penelitian	21
B. Lokasi Penelitian	21
C. Populasi dan Sampel	24
D. Variabel dan Pengukuran.....	24
1. Batasan Operasional.....	26
2. Jenis Sumber Data.....	29
3. Teknik Pengumpulan Data	30
E. Analisis Data	31

	Halaman
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	35
A. Aspek Historis	35
B. Kondisi Geografis	35
1. Letak, Luas, dan Batas Desa Nogotirto.....	35
2. Kondisi Topografi dan Iklim.....	38
3. Sarana dan Prasarana.....	38
C. Keadaan Demografi	44
D. Kondisi Pertanahan	44
1. Penggunaan Tanah	44
2. Status Tanah	47
 BAB V UJI RASIONALITAS NILAI TANAH PADA PETA ZONA NILAI TANAH BPN DAN UPAYA PERBAIKANNYA	48
A. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah BPN	49
1. Spesifikasi Teknis Peta Zona Nilai Tanah BPN	49
2. Prosedur Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah BPN	52
3. Kondisi Peta Zona Nilai Tanah BPN.....	62
B. Rasionalitas Nilai Tanah Peta Zona Nilai Tanah BPN	66
C. Upaya Perbaikan Peta Zona Nilai Tanah BPN.....	75
 BAB VI PERBANDINGAN BESARNYA TARIF PNBPN, BPHTB, DAN PBB BERDASARKAN NILAI TANAH MENURUT PETA PBB, PETA ZNT BPN, DAN PETA SUB ZONA NILAI TANAH	88
A. Pentingnya Nilai Tanah Bagi Implementasi UU 28/2009 dan PP 10/2010.....	88
B. Penerimaan Negara dari PNBPN, BPHTB dan PBB berdasarkan nilai tanah pada NJOT PBB	93
C. Penerimaan Negara dari PNBPN, BPHTB dan PBB berdasarkan nilai tanah Peta Zona Nilai Tanah BPN	95
D. Penerimaan Negara dari PNBPN BPN, BPHTB, dan PBB berdasarkan nilai tanah Peta Sub Zona Nilai Tanah	97
 BAB VII PENUTUP	102
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran	103
 DAFTAR PUSTAKA	104
LAMPIRAN.....	106

ABSTRACT

The thesis entitled “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)” aims at determining the level of rationality on the BPN Land Value Zone in Nogotirto village by using multiple linear regression analysis, and finding ways to increase the rationality and to know its impacts on PNBP, BPHTB, and PBB.

This study is a descriptive explanatory research (quantitative) survey. The research is sited in the village of Limestone District Nogotirto Sleman Yogyakarta. The techniques of data collection are through interviews with respondents, observations (direct observation), and documentations (indirect observation). The sampling technique was done using purposive sampling in all zones, while random sampling is used to determine the value of land with a sample of 174 parcels of land. The data was analyzed using multiple linear regression analysis, with two variables: the independent variable and the dependent variable. Independent variables consist of variable land area (X1), front width (X2), the form of land (X3), elevation of the plane (X4), lay of the land (X5), land ownership status (X6), road class (X7), accessibility (X8), drainage (X9), utilities (X10), distance to market (X11), distance to the health service (X12), distance to school (X13), and the distance to the place of worship (X14), while the dependent variable (Y) is the value of the land acquired from BPN Land Value Zone Map and the value of land is based on interviews in the form of the transaction results (market value) as well as the offering price .

Based on the analysis conducted, the results of the rationality test for the land value of ZNT BPN map, it is obtained that the coefficient of determination (R^2) is at 0,43 and the least number of independent variables significantly affect the land value, that is 3 of 14 variables. Increasing the land value rationality is done by detailing the land value zones into sub-zones in which the value of the land consists of parcels of land with relatively homogeneous values. After testing the rationality of land values, it is found that the coefficient of determination (R^2) is 0,86 and the high number of independent variables that significantly affect the value of the land is as many as 10 of 14 independent variables that were tested and then an increase in land value rationality of Land Value Zone Map is achieved after being repaired. There is a general increase on the state revenues from PNBP, BPHTB, and PBB as the effects of changes in the value of the land. The varied amount of the increase if the calculation is based on the land value Sub Zone Land map is : PNBP at 4.56 % , BPHTB at 6.29 % , and PBB at at 5.47 %.

Keywords: Rationality Test, Land Value Zone Map

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menjadi salah satu sumber pendapatan Negara melalui pajak hal ini termuat dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pada Pasal 1 butir 41 menyatakan: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Lebih jelas pada pasal 87 Undang-undang tersebut dinyatakan bahwa (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), (2) NPOP yang dimaksud adalah harga transaksi dan atau nilai pasar, (3) Jika NPOP yang dimaksud pada ayat 2 tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Penggunaan NJOP sebagai dasar penghitungan BPHTB dapat menyebabkan adanya *potential lost* penerimaan negara dari Pajak. Hal ini dikarenakan nilai yang ada pada NJOP jauh dibawah nilai yang ada pada pasar nyata. Sehingga diperlukan suatu informasi yang memuat nilai tanah yang menggambarkan nilai pasar.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) mempunyai tugas untuk menyelenggarakan pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional,

regional, dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas tersebut di antaranya yaitu melaksanakan kegiatan survei potensi tanah, hal ini sesuai dengan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2006 dan Nomor 4 Tahun 2006. Hasil kegiatan Survei Potensi Tanah tersebut di antaranya berupa Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT), Peta Zona Nilai Ekonomi Kawasan (Peta ZNEK), dan Peta Zona Potensi Ekonomi Wilayah (Peta ZPEW).

Peta Zona Nilai Tanah hasil Survei dan Pemetaan Nilai Tanah BPN dimaksudkan untuk menyediakan informasi potensi dan nilai tanah, sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Manfaat dari informasi nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah antara lain: (1) Penentuan tarif pelayanan pertanahan melalui PNBP yang berlaku di BPN-RI; (2) Referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti; (3) Referensi dalam penetapan nilai ganti-rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum; (4) Inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat untuk berbagai kepentingan; (5) Piranti *monitoring* nilai dan pasar tanah; (6) Sebagai bagian layanan publik di bidang penilaian tanah dan informasi nilai tanah; (7) *second opinion* bagi NJOP PBB: informasi nilai dan pajak tanah yang lebih transparan dan adil (*fair*);(8) Referensi pengambilan keputusan spasial: perencanaan tata ruang kota, Pelaksanaan pembangunan yang mengalihfungsikan lahan, penataan pemukiman, konsolidasi tanah, dan sebagainya (SOPI Survei Potensi Tanah: 2013).

Berdasarkan 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 (PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, 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 Kabupaten Sleman telah melakukan pemetaan zona nilai tanah di seluruh wilayah Kabupaten Sleman dan telah digunakan sejak 1 Juli 2012 dalam pelayanan pertanahan terkait penentuan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di BPN. Sedangkan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman melalui Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) Kabupaten Sleman telah melakukan kajian untuk memanfaatkan penggunaan Peta Zona Nilai Tanah produk BPN bagi pemungutan pajak dan retribusi daerah dari tanah.

Peta Zona Nilai Tanah produk BPN yang digunakan Daerah untuk penetapan PBB dan BPHTB memunculkan banyak persoalan berkenaan dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan peralihan hak atas tanah. Menurut Sutaryono (2012) persoalan tersebut antara lain: (1) Nilai PBB yang ditetapkan berdasarkan Peta ZNT jauh lebih besar dibandingkan dengan NJOP; (2) Perbedaan nilai bidang-bidang tanah pada satu area ZNT tidak ada meskipun lokasi dan aksesibilitasnya berbeda; (3) Penetapan ZNT berdasar nilai pasar dapat terganggu akibat ulah spekulasi; (4) Metode sampling yang minimalis sangat berpengaruh terhadap generalisasi penetapan *range* nilai tanah; (5) Peta yang diturunkan dari citra *Quickbird* ataupun *Ikonos* skalanya terlalu kecil untuk digunakan dalam penentuan zoning; (6) Akta peralihan hak

produk PPAT sering ditolak oleh kantor pajak ataupun Dipenda, karena nilainya dianggap tidak wajar; (7) Validasi yang dilakukan oleh petugas pajak ataupun Dipenda dianggap sebagai penghambat penyetoran pajak dan proses peralihan hak; (8) Pemberlakuan Peta ZNT pada saat NJOP masih digunakan menjadikan ketidakpastian instrumen yang digunakan sebagai dasar penentuan pajak bagi pemkab/kota.

Oleh karena alasan tersebut, maka perlu dirumuskan upaya perbaikan terhadap Peta Zona Nilai Tanah itu, namun didahului oleh kajian mengenai Uji Rasionalitas (Kenalaran) Nilai-nilai Tanah pada Peta Zona Nilai Tanah berdasarkan variabel-variabel penentu nilai tanah dari masing-masing sampel bidang tanah yang digunakan sebagai dasar penetapan Zona Nilai Tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Uji Rasionalitas Nilai Tanah Sebagai Dasar Revisi Peta Zona Nilai Tanah Dan Pengaruhnya Terhadap Tarif PNBPN, BPHTB dan PBB”**.

B. Rumusan Permasalahan

Dari uraian tersebut maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana rasionalitas nilai-nilai tanah dalam zona-zona Peta Zona Nilai Tanah produk BPN?
2. Bagaimana cara membenahi rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah produk BPN tersebut?

3. Bagaimana perbedaan besarnya tarif PNBPN, BPHTB, dan PBB yang didasarkan pada nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah Produk BPN dengan Peta Zona Nilai Tanah setelah diperbaiki rasionalitasnya?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

- a. Melakukan pengujian rasionalitas nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah produk BPN berdasarkan hubungan antara nilai tanah dengan variabel-variabel yang mempengaruhi nilai tanah.
- b. Merancang cara untuk membenahi kualitas rasionalitas nilai tanah dalam Peta Zona Nilai Tanah produk BPN.
- c. 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.

2. Manfaat Penelitian

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan pengetahuan dalam hal: (a) Rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah; (b) Cara untuk memperbaiki rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah; dan (c) Akibat yang ditimbulkan dari peningkatan rasionalitas nilai tanah

pada Peta Zona Nilai Tanah sebelum dan sesudah diperbaiki rasionalitas nilai tanahnya.

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan di bidang pertanahan dalam penyusunan kebijakan penilaian tanah BPN khususnya dalam hal: (a) Rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah; (b) Cara untuk memperbaiki rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah; dan (c) Akibat yang ditimbulkan dari peningkatan rasionalitas nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah sebelum dan sesudah diperbaiki rasionalitas nilai tanahnya.

D. 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 Tabel 1.

Tabel 1.Kebaruan (*Novelty*)

No.	Nama Peneliti, Tahun, Judul, Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian
1.	2.	3.	4.
1.	Andri Cristyanto, 2008, Pemanfaatan Persamaan Regresi Berganda Untuk Uji Rasionalitas Hasil Estimasi Harga Tanah Terhadap Faktor-Faktor Penentu Harga Tanah (Studi Kasus di Desa Karang Lor Kecamatan Manyaran Kabupaten Wonogiri Propinsi Jawa Tengah), Metode Ekplanatori	<ul style="list-style-type: none"> a. Membuat persamaan regresi pengestimasi harga tanah (Y) menggunakan Variabel Independen (X). b. Mengetahui keeratan peran dan bobot peran dari variabel –variabel independen baik secara parsial maupun secara kolektif terhadap harga tanah terestimasi di Desa Karang Lor kecamatan Manyaran. c. Uji rasionalitas harga tanah terestimasi terhadap variabel independen di Desa Karang Lor Kecamatan Manyaran. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Predictor equation yang dihasilkan bermanfaat untuk melakukan pendugaan harga tanah-tanah lain dalam masing-masing zona. b. Terhadap keseluruhan Zona dihasilkan $R=0.907$ dan pengaruhnya 82.30%, Uji F dihasilkan signifikan dengan F_{Hitung} 21.63 lebih besar F_{tabel} 1.85, dan hasil uji parsial variabel yang signifikan yakni kelas jalan, aksesibilitas, utilitas dan jarak ke pasar. c. Berdasarkan nilai-nilai R, R^2, Uji F dan Uji Parsial harga tanah dalam ZNT dinilai rasional berdasarkan kondisi X_1-X_{14} yang ada.
2.	Retno Estimiyarti, 2012, Pemanfaatan Model Regresi Dalam Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (Studi di Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat Kota Palembang), Metode survei dengan pendekatan kuantitatif.	<ul style="list-style-type: none"> a. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah di Kelurahan Demang Lebar Daun dengan memanfaatkan model regresi dalam menentukan zona nilai tanah. b. Menyajikan informasi nilai tanah dalam bentuk Peta Zona Nilai Tanah. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Dari 13 faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kelurahan Demang Lebar Daun hanya 6 faktor yang mampu menjelaskan perubahan nilai tanah secara signifikan yakni kelas jalan, aksesibilitas, elevasi dari jalan, bentuk bidang, penggunaan tanah serta luas tanah b. Peta Zona Nilai Tanah Kelurahan Demang Lebar Daun.

Bersambung...

...Tabel 1. (Sambungan)

1	2	5.	6.
3.	<p>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</p>	<p>a. Melakukan pengujian rasionalitas nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah produk BPN berdasarkan hubungan antara nilai tanah dengan variabel-variabel yang mempengaruhi nilai tanah.</p> <p>b. Merancang cara untuk membenahi kualitas rasionalitas nilai tanah dalam Peta Zona Nilai Tanah produk BPN.</p> <p>c. 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.</p>	<p>a. Uji rasionalitas terhadap nilai tanah Peta Zona Nilai Tanah BPN didapatkan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,43</p> <p>b. 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</p> <p>c. 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%, BPHTB sebesar 6,29% dan PBB sebesar 5,56%..</p>

Berdasarkan hasil perbandingan antara hasil penelitian ini dengan hasil penelitian relevan yang terdahulu diperoleh beberapa hal sebagai berikut:

- a. Hal-hal yang menunjukkan kemiripan bahkan kesamaan antara hasil penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah (i) Tema penelitian uji rasionalitas nilai tanah, (ii) Metode penelitian yang digunakan yakni metode ekplanatori (Kuantitatif), dan (iii) Analisis data yang digunakan yakni analisis regresi linier berganda.
- b. Hal-hal yang menunjukkan perbedaan antara hasil penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah (i) Adanya upaya perbaikan rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah, dan (ii) Mengetahui pengaruh hasil perbaikan Peta Zona Nilai Tanah terhadap tarif PNBPN, BPHTB, dan PBB.
- c. Berdasarkan persamaan dan perbedaan antara hasil penelitian ini dengan penelitian terdahulu (butir a dan b) di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini menunjukkan kebaruan dalam hal (i) Upaya perbaikan rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah, dan (ii) Pengaruh hasil perbaikan Peta Zona Nilai Tanah terhadap tarif PNBPN, BPHTB, dan PBB. Oleh karena itu, peneliti berkeyakinan bahwa ada hal baru yang dapat dihasilkan dalam penelitian ini sehingga diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari aspek teoritis maupun aspek praktis yang berguna dalam pembangunan, khususnya keterkaitan antara kualitas Peta Zona Nilai Tanah, upaya perbaikannya dengan penerimaan Negara baik dari pajak PBB, BPHTB, maupun dari PNBPN.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Rasionalitas nilai tanah pada Peta ZNT BPN di Desa Nogotirto tergolong rendah yang ditunjukkan dengan indikator nilai koefisien determinasi (R^2) yang rendah (0,43) dan sedikitnya jumlah variabel independen yang secara signifikan berpengaruh terhadap nilai tanah yaitu 3 variabel dari 14 variabel.
2. Rasionalitas Peta ZNT dapat ditingkatkan 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. Peningkatan rasionalitas nilai-nilaitanah yang terjadi pada Peta Sub-ZNT ditunjukkan oleh nilai koefisien determinasi (R^2) yang tinggi yaitu 0,86 dan jumlah variabel independen yang berpengaruh secara signifikan terhadap nilai tanah yaitu sebanyak 11 variabel independen dari 14 variabel independen yang diuji.
3. Pembuatan Sub ZNT disamping mampu meningkatkan rasionalitas nilai-nilai tanah pada Peta ZNT juga berpengaruh terhadap peningkatan nilai tarif PNBPN, BPHTB, dan PBB masing-masing yaitu PNBPN sebesar 4,56%, BPHTB sebesar 6,29% dan PBB sebesar 5,56% jika dibandingkan dengan hitungan berdasarkan nilai tanah yang tertera dalam Peta ZNT BPN.

B. Saran

1. Penelitian ini menggunakan variabel penentu nilai tanah yang sudah ditetapkan sebelumnya tanpa survei pendahuluan, sebaiknya pada penelitian selanjutnya dilakukan survei pendahuluan untuk menetapkan variabel-variabel yang akan digunakan untuk penelitian. Cara yang diusulkan ini diharapkan akan dapat menjaring lebih sedikit variabel yang paling relevan dengan karakteristik wilayah penelitian.
2. Dalam pembuatan Peta Zona Nilai Tanah sebaiknya menggunakan peta yang sudah berbasiskan bidang tanah sebagai bahan utamanya. Namun demikian, pembuatan sub-zona nilai tanah pada Peta ZNT BPN yang masih kasar dapat meningkatkan rasionalitas nilai tanah yang ditetapkan.
3. Dalam rangka mengoptimalkan pendapatan Pemerintah Daerah dari Pajak PBB dan BPHTB, sebaiknya menggunakan nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah BPN yang berbasis bidang sebagai dasar penentuannya tarifnya, walaupun akhirnya juga dilakukan penyesuaian-penyesuaian.
4. Mengingat Pemerintah kabupaten/kota sebenarnya juga memerlukan informasi nilai tanah yang berbasis bidang-bidang tanah untuk kepentingan pengenaan tarif PBB dan BPHTB, maka disarankan BPN untuk berkolaborasi dengan pemerintah kabupaten/kota membuat Peta ZNT tunggal yang dapat dipakai bersama. Cara ini memungkinkan biaya yang harus dikeluarkan oleh kedua belah pihak dapat lebih ringan.

DAFTAR PUSTAKA

- Algifari (2009). *Analisis Regresi Teori Kasus Dan Solusi Edisi 2*, BPFE Yogyakarta, Yogyakarta
- Badan Pertanahan Nasional (2013). *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*, Jakarta
- Cristiyanto, Andri. (2008). *Pemanfaatan Persamaan Regresi Berganda Untuk Uji Rasionalitas Hasil Estimasi Harga Tanah terhadap Faktor-Faktor Penentu Harga Tanah (Studi Kasus di Desa Karang Lor Kecamatan Manyaran Kabupaten Wonogiri Propinsi Jawa Tengah)*. Skripsi, Diploma IV STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Ekel, Patrick A. dan R. Agus Mahendra, (2004). *Studi Assesment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah Terhadap Harga Tanah di Kota Surakarta*. Jurnal Bhumi Nomor 9
- Estimiyarti, Retno. (2012). *Pemanfaatan Model Regresi Dalam Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (Studi di Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat Kota Palembang)*. Skripsi, Diploma IV STPN, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto (2003) *.Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE. Yogyakarta.
- Indradi, Ignatius. (2002). *Pengaruh Nilai Tanah Terhadap perubahan Penggunaan Tanah Di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*. Jurnal Bhumi Nomor 2.
- Prawira, Suwardhie Sastro.(2011). *Pemetaan Zonasi Nilai Ekonomi Tanah Di Kelurahan Tamparung Keke Kecamatan Mamajang Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2010). *Pedoman Penulisan Proposal Penelitiandan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, STPN, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi.(1995), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, penerbit LP3ES.
- Sudirman, S., Y., Sufyandi, Setyowati, dan D.W.T. Andari. 2007. *Uji Rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah Kabupaten Wonogiri*. Laporan Penelitian Strategis 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.

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

Sutaryono. (2004). *Dinamika Perkembangan Wilayah Dan Dampaknya Terhadap Nilai Tanah*, Bhumi, STPN, Yogyakarta.

_____. (2012). "Problematika Zona Nilai Tanah". *Kedaulatan Rakyat* (17 Desember 2012)

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

PeraturanPerundang-undangan :

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan