

**VALUASI EKONOMI BPHTB DAN PNPB BERDASARKAN
PETA ZONA NILAI TANAH, HARGA TRANSAKSI DAN NJOP
DI KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



OLEH

RATNA DWIJAYANTI

NIM : 09182462/P

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

2013

INTISARI

Skripsi dengan judul **“Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNPB Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman”**, dilatarbelakangi adanya kenaikan PNPB dengan penerapan nilai tanah menurut ZNT BPN sesuai dengan PP No. 13 Tahun 2010 tentang PNPB BPN oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Penelitian ini bertujuan : (1) Mengetahui perbedaan BPHTB dan PNPB jika perhitungannya didasarkan pada nilai tanah Peta Zona Nilai Tanah, harga transaksi dan NJOP. (2) Mengetahui persepsi masyarakat terhadap perbedaan BPHTB dan PNPB jika perhitungannya didasarkan pada nilai tanah Peta Zona Nilai Tanah, harga transaksi dan NJOP.

Penelitian menggunakan metode kuantitatif untuk mengetahui perbedaan BPHTB dan PNPB. Data penelitian adalah peralihan hak pada Kantor Pertanahan kabupaten Sleman pada awal bulan Agustus 2012 sampai dengan Maret 2013, dengan harga transaksi di atas Rp. 60.000.000,- dan merupakan bidang tanah tanpa bangunan. Pengumpulan data secara purposive sampling, sebanyak 30 bidang tanah yaitu 15 bidang tanah di Kawasan Perkotaan Yogyakarta dan 15 bidang tanah di Kawasan Perdesaan Kabupaten Sleman. Data diolah dengan analisis statistik inferensial untuk mengetahui signifikansi perbedaan dan statistik deskriptif untuk kemudian menguraikan data dalam bentuk tabel-tabel dan dalam bentuk uraian kalimat yang teratur.

Hasil analisis data menunjukkan bahwa (1) Terdapat perbedaan yang signifikan antara BPHTB dengan berdasar nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP dengan perbandingan 20 : 5 : 2 dan terdapat perbedaan yang signifikan juga terhadap PNPB BPHTB dengan berdasar nilai tanah menurut ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP dengan perbandingan 4 : 2 : 1. (2) Tanggapan masyarakat terhadap perbedaan BPHTB tersebut yaitu setuju menggunakan NJOP sebesar 80% dan terhadap PNPB setuju menggunakan NJOP sebesar 93%.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
F. Kebaruan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Pustaka	9
1. Tinjauan Umum tentang BPHTB	11
2. Tinjauan Umum tentang PNPB	12
3. Tinjauan Umum tentang Harga Tanah	13
B. Landasan Teori	19
1. Teori Nilai Tanah	19
2. Teori Pajak Properti	22
3. Teori Persepsi	24
C. Kerangka Pemikiran	25
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	27
B. Lokasi Penelitian	27
C. Populasi dan Sampel	28
D. Variabel dan Pengukuran	29
E. Analisis Data	33
F. Jadwal Penelitian	36
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Keadaan Umum Wilayah	37
B. Kependudukan	40
C. Pertanahan	41
C. Perpajakan	44

BAB V VALUASI EKONOMI BPHTB DAN PNB	
BERDASARKAN BERBAGAI JENIS NILAI	
TANAH DI KABUPATEN SLEMAN	
A. Valuasi Ekonomi BPHTB berdasarkan Nilai Tanah menurut Peta ZNT BPN	48
B. Valuasi Ekonomi BPHTB berdasarkan Harga Transaksi.....	52
C. Valuasi Ekonomi BPHTB berdasarkan NJOP	57
D. Perbandingan BPHTB berdasarkan Nilai Tanah menurut Peta ZNT BPN, Harga Transaksi dan NJOP	61
E. Valuasi Ekonomi PNB berdasarkan Nilai Tanah menurut Peta ZNT BPN	66
F. Valuasi Ekonomi PNB berdasarkan Harga Transaksi.....	68
G. Valuasi Ekonomi PNB berdasarkan NJOP.....	70
H. Perbandingan PNB berdasarkan Nilai Tanah menurut Peta ZNT BPN, Harga Transaksi dan NJOP	72
BAB VI PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP BPHTB	
DAN PNB BERDASARKAN NILAI TANAH	
PETA ZNT BPN, HARGA TRANSAKSI DAN NJOP	
A. Persepsi Masyarakat terhadap BPHTB berdasarkan Nilai Tanah menurut Peta ZNT BPN	74
B. Persepsi Masyarakat terhadap BPHTB berdasarkan Harga Transaksi	77
C. Persepsi Masyarakat terhadap BPHTB berdasarkan NJOP.....	79
D. Perbandingan Persepsi Masyarakat terhadap BPHTB berdasarkan Nilai Tanah menurut Nilai Tanah Peta ZNT BPN, Harga Transaksi dan NJOP	82
E. Persepsi Masyarakat terhadap PNB berdasarkan Nilai Tanah menurut Peta ZNT BPN	82
F. Persepsi Masyarakat terhadap PNB berdasarkan Harga Transaksi	85
G. Persepsi Masyarakat terhadap PNB berdasarkan NJOP.....	87
H. Perbandingan PNB berdasarkan Nilai Tanah menurut Peta ZNT BPN, Harga Transaksi dan NJOP	89
BAB VII PENUTUP	
A. Kesimpulan	91
B. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	xvi
LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan ekonomi yang dihadapi Negara Indonesia nampak dari jumlah defisit anggaran karena terbatasnya penerimaan pemerintah. Strategi untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu menaikkan pendapatan negara baik yang berasal dari pajak, penerimaan negara bukan pajak (PNBP) maupun hibah salah satunya yang berbasis tanah. Penerapan dasar pengenaan pajak dan PNBP menggunakan nilai tanah riil atau nilai sesungguhnya untuk menciptakan keadilan pajak terutama bagi pemerintah karena nilai tanah, yang berlaku adalah, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal (Dirjen) Pajak masih rendah dibandingkan harga tanah di masyarakat. Didik Hariwibowo Dwi Subroto (2007) dalam penelitiannya “Perbandingan NJOP terhadap Harga Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman” yaitu terdapat perbedaan yang signifikan antar NJOP dengan harga tanah. Penetapan NJOP dianggap tidak wajar dan tidak adil.

Sektor pajak dan PNBP berbasis tanah adalah Pajak Bumi Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), dan PNBP pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pengelolaan BPHTB dan PBB telah menjadi kewenangan pemerintah daerah dengan adanya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kewenangan pengelolaan yang dialihkan berupa proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan. Kegiatan penilaian tanah menciptakan basis data nilai tanah yang dijadikan acuan oleh pemerintah dalam

menetapkan pajak dan PNPB serta sebagai referensi masyarakat dalam penentuan harga transaksi.

Penilaian adalah mengestimasi nilai dari suatu properti dengan mempertimbangkan karakteristik properti tersebut (Hidayati dan Harjanto, 2003). Tanah merupakan properti yang menyangkut hajat hidup manusia dan negara karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah menjadi barang ekonomi sebagai obyek jual beli maupun pertukaran. Penilaian tanah merupakan tugas pertanahan untuk menunjang kegiatan ekonomi atas tanah. BPN adalah lembaga pemerintah yang bertugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara regional, sektoral dan nasional sesuai amanat Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang BPN. Penilaian tanah, merupakan tugas pemerintah di bidang pertanahan, menjadi tugas pokok dan fungsi dari Direktorat Survei Potensi Tanah BPN. Kegiatan penilaian tanah bertujuan untuk membentuk basis data nilai tanah yang dapat dimanfaatkan oleh pengambil kebijakan maupun masyarakat. Penilaian tanah oleh BPN menggunakan pendekatan pasar untuk mencerminkan nilai sesungguhnya. Data transaksi tanah diolah dengan metode pendekatan harga pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kalkulasi pendapatan.

Produk kegiatan dari penilaian tanah yang berbasis persil oleh BPN adalah Peta Zona Nilai Tanah (ZNT). ZNT dimaknai sebagai area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. (Sutaryono,

2012, 14). Wilayah terbagi menjadi zona-zona yang ditentukan berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah seperti penggunaan tanah, jarak terhadap jalan arteri, jarak terhadap *Central Business District* (CBD), penggunaan tanah dan lain-lain. Pemetaan ZNT, dikembangkan oleh BPN, dimulai pada awal 2007. Pemetaan ini ditargetkan selesai pada tahun 2014 dan khusus Jawa dan Bali telah selesai pada tahun 2012.

Penggunaan Peta ZNT telah dibuktikan beberapa kantor pertanahan, salah satunya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, membawa dampak positif terutama dalam meningkatkan penerimaan pemerintah pusat, yaitu dari Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pemanfaatan peta ZNT untuk PNBP pada BPN pada kegiatan pelayanan: Pendaftaran Perpanjangan dan Pembaharuan Hak, Pendaftaran Peralihan Hak (Jual-Beli, Hibah, Tukar Menukar, dsb), Pendaftaran Pemberian Hak dalam rangka P3MB/Prk5 (Pasal 16 dan 18 PP No. 13 Tahun 2010) sesuai dengan 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. Wilayah yang belum tersedia Peta ZNT digunakan NJOP atas tanah pada tahun berkenaan sesuai dengan Surat Edaran Kepala BPN No 1/SE-100/I/2013 tanggal 3 Januari 2013 perihal Pengenaan Tarif atas PNBP sesuai PP No. 13 Tahun 2010.

NJOP adalah dasar pengenaan pajak berupa nilai tanah yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan terdapat dalam Peta ZNT PBB. Penetapan NJOP merupakan hasil dari penilaian tanah dengan pendekatan harga pasar. Sudirman, Senthot dan Sutaryono (2012)

mengemukakan bahwa Peta ZNT BPN dapat dimanfaatkan untuk perpajakan dengan pembenahan teknis yang disesuaikan dengan persyaratan perpajakan.

Pemanfaatan peta ZNT untuk sektor perpajakan, salah satunya, yaitu BPHTB. BPHTB adalah bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Penetapan dan pemungutan BPHTB menjadi kewenangan pemerintah daerah dan menjadi sektor penerimaan pendapatan daerah sesuai dengan UU No. 28 tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah. Pemerintah Kabupaten Sleman menetapkan Peraturan Daerah No. 14 Tahun 2010 tentang BPHTB sebagai peraturan pelaksanaan BPHTB. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). NPOP yaitu harga transaksi yang teruang dalam Akta Jual Beli (AJB) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk kegiatan jual beli sedangkan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan selain melalui jual beli menggunakan nilai pasar.

Valuasi ekonomi dimaknai sebagai penilaian untuk mengetahui nilai ekonomi yang paling tinggi dari beberapa obyek penilaian. Perhitungan dilakukan terhadap sektor perpajakan dan PNBPN yang berbasis tanah. Pengukuran untuk menilai kontribusi paling besar dari pajak dan PNBPN terhadap penerimaan pusat maupun penerimaan daerah berdasarkan perbedaan dasar pengenaannya, yaitu dengan peta ZNT, NJOP, dan harga transaksi.

Bertolak dari permasalahan diatas, maka dilakukan penelitian “Valuasi Ekonomi PNBPN dan BPHTB berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman”. Penelitian mengenai nilai tanah yang telah dilaksanakan belum mengarah pada pengkajian manfaatnya bagi penerimaan

negara. Penelitian ini penting dilakukan sebagai bahan referensi bagi pemangku kepentingan untuk memanfaatkan peta ZNT untuk kebijakan perpajakan maupun PNBPN.

Gambaran hasil penelitian yaitu mengenai perbandingan penerimaan negara (penerimaan pusat dan penerimaan daerah) dari sektor BPHTB dan PNBPN dengan dasar pengenaan Peta ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP. Penelitian juga akan mengarah pada persepsi masyarakat terkait tambahan besar biaya pajak maupun PNBPN. Dengan hasil ini maka akan ada pertimbangan-pertimbangan apakah Peta ZNT bermanfaat bagi BPN, pemerintah daerah, maupun masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Potensi penerimaan negara dari sektor BPHTB dan PNBPN berbasis tanah ditingkatkan dengan besaran nilai tanah yang lebih tinggi. Valuasi ekonomi penting untuk dilakukan terhadap berbagai nilai tanah yang dapat dijadikan dasar pengenaannya, yaitu nilai tanah Peta ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP. Uji coba penerapan Peta ZNT BPN yang berdampak positif bagi perekonomian negara, yaitu kontribusi PNBPN dalam penerimaan negara meningkat. Peningkatan pada sektor pajak merupakan peningkatan pembayaran pajak, artinya peningkatan kewajiban masyarakat untuk membayar pajak.

Pemanfaatan Peta ZNT di Kabupaten Sleman telah dilaksanakan sejak tanggal 1 Juni 2012. Peta ZNT telah mencakup seluruh wilayah Kabupaten Sleman. Pemanfaatan Peta ZNT sebagai dasar pengenaan PNBPN yaitu pada

kegiatan Pendaftaran Perpanjangan dan Pembaharuan Hak, Pendaftaran Peralihan Hak (Jual-Beli, Hibah, Tukar Menukar, dsb), Pendaftaran Pemberian Hak dalam rangka P3MB/Prk5 (Pasal 16 dan 18 PP No. 13 Tahun 2010). Kenaikan PNBPN telah dibuktikan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sejak diberlakukan Peta ZNT dengan peningkatan sebesar 120%.

Berdasarkan hal tersebut di atas, rumusan masalah yang akan menjadi pembahasan dalam penelitian ini:

1. Seberapa besar perbedaan besar BPHTB dan PNBPN yang dihitung berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP di Kabupaten Sleman?
2. Apa persepsi masyarakat tentang perbedaan biaya yang harus mereka bayar untuk BPHTB dan PNBPN jika perhitungannya didasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP di Kabupaten Sleman?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui perbedaan besar BPHTB dan PNBPN yang dihitung berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP.
2. Mengetahui persepsi masyarakat tentang perbedaan biaya yang harus mereka bayar untuk BPHTB dan PNBPN jika perhitungannya didasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

1. Ilmu pengetahuan dalam hal potensi dan pengembangan Peta ZNT.
2. Memberi masukan kepada pemerintah dalam hal dasar pengenaan pajak dan PNBPN yang lebih adil dan meningkatkan penerimaan negara.

E. Kebaruan

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan mengenai Karya Ilmiah yang berkaitan dengan tulisan ini, sejauh yang diketahui terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Untuk mengetahui perbedaan tersebut, maka dibuat perbandingan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan. Perbandingan penelitian tersebut dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Penelitian yang relevan

No	Judul Nama dan Tahun	Tujuan	Metode	Hasil
1	2	3	4	5
1	Studi tentang Harga Tanah Menurut Harga Umum dan NJOP di Kabupten Purwakarta Kartika Ika 9540818	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui besarnya harga umum dan NJOP 2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang membedakan keduanya tersebut. 	Deskriptif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Di daerah perkotaan harga umum lebih tinggi dibandingkan NJOP sedangkan di perdesaan sebaliknya 2. Faktor-faktor: penggunaan tanah, aksesibilitas, sarana dan prasarana, metode penelitian, dan tujuan penelitian.
2	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

Lanjutan tabel 1

1	2	3	4	5
				<p>aplikasi lain, belum sesuai NSPM, <i>output</i> belum integrasi dalam satu halaman <i>report</i> untuk dicetak.</p> <p>4. Perbedaan Peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB signifikan karena kriteria klasifikasi dan pengaruh pola penggunaan tanah.</p>
3	<p>Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBPN berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman Ratna Dwijayanti, 2013</p>	<p>1. Mengetahui perbedaan BPHTB dan PNBPN berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP di Kabupaten Sleman</p> <p>2. Mengetahui persepsi masyarakat terkait perbedaan BPHTB dan PNBPN berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman</p>	Kuantitatif	<p>1. Besar perbedaan BPHTB dengan dasar perhitungan Peta ZNT : Harga Transaksi : NJOP yaitu = 20 : 5 : 2 sedangkan besar perbedaan untuk PNBPN = 4 : 2 : 1.</p> <p>2. Persepsi masyarakat setuju terhadap BPHTB dengan NJOP dan untuk PNBPN dengan ZNT</p>

Dari hasil penelitian pada tabel 1, terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan. Penelitian ini akan mengkaji perbedaan penerimaan negara dari BPHTB dan PNBPN jika perhitungannya didasarkan pada Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP serta tanggapan masyarakat terkait perbedaan tersebut. Jadi penelitian yang akan dilakukan ini memiliki kebaruan.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian Valuasi Ekonomi PNBPN dan PNBPN berdasarkan nilai tanah Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP dapat disimpulkan beberapa hal:

1. Nilai BPHTB yang berdasarkan pada nilai tanah menurut Peta ZNT BPN lebih tinggi daripada yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP. Nilai BPHTB yang didasarkan pada harga transaksi lebih tinggi daripada yang didasarkan pada NJOP. Perbandingan nilai BPHTB dengan didasarkan ketiga nilai tanah tersebut adalah 20 : 5 : 2. Nilai PNBPN yang berdasarkan pada nilai tanah menurut Peta ZNT BPN lebih tinggi daripada yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP. Perbandingan nilai PNBPN dengan didasarkan ketiga nilai tanah tersebut adalah 4 : 2 : 1.
2. Persepsi masyarakat terhadap perbedaan nilai BPHTB yang didasarkan nilai tanah menurut Peta ZNT BPN, harga transaksi, dan NJOP bahwa masyarakat tidak setuju terhadap pengenaan BPHTB didasarkan nilai tanah menurut Peta ZNT BPN dan setuju jika didasarkan harga transaksi dan NJOP karena tingginya selisih perbedaan antara BPHTB berdasarkan nilai tanah Peta ZNT BPN dengan harga transaksi maupun NJOP. Persepsi masyarakat terhadap perbedaan nilai PNBPN yang didasarkan nilai tanah menurut Peta ZNT BPN, harga transaksi, dan NJOP bahwa masyarakat setuju terhadap pengenaan

PNBP baik nilai tanah menurut Peta ZNT BPN, harga transaksi, dan NJOP karena perbedaan nilai PNBP masih wajar dan terjangkau.

B. Saran

1. Bagi penelitian selanjutnya mengenai penerapan Peta ZNT sebagai dasar pengenaan perpajakan dan PNBP perlu mempertimbangkan bahwa Peta ZNT BPN belum mencakup nilai bangunan serta masih dalam zona-zona belum menampilkan nilai riil per bidang tanah.
2. Bagi pemerintah daerah perlu mempertimbangkan perbedaan yang tinggi antara BPHTB dengan dasar pengenaan nilai tanah pada Peta ZNT BPN dengan BPHTB dengan dasar pengenaan harga transaksi maupun NJOP sehingga perlu untuk mengkaji kembali besaran NJOP dan ketentuan penerapan harga transaksi sebagai dasar pengenaan NJOP jika hendak meningkatkan penerimaan daerah.
3. Bagi masyarakat dapat memanfaatkan Peta ZNT BPN sebagai acuan untuk menentukan kisaran nilai transaksi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Darmawan, D.A. dan Indriayati. (2005). *Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan*. Puslitbang Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Darmawan, D.A. dan Umiyati. (2005). *Perspektif Ekonomi dalam Pendaftaran Tanah*. Puslitbang Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Direktorat Survei Potensi Tanah. (2007) Materi workshop nasional tentang politik dan kebijakan penilaian tanah dan aset pertanahan, (tidak dipublikasikan). Jakarta.
- Ekel, Patrick A. dan Mahendra, R. Agus. (2004). "Studi Assesment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah Terhadap Harga Tanah di Kota Surakarta" *Jurnal Bhumi Nomor 9*.h. 19-26
- Hasan, Iqbal. (2009). *Analisis Data Penelitian dengan Statistik*. Bumi Aksara, Jakarta.
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE, Yogyakarta.
- Ika, Kartika. (1999) Studi tentang Harga Tanah Menurut Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Purwakarta. *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.
- Makhmudah, Emi. (1997) Studi tentang Perbedaan Penetapan NJOP dan Harga Tanah di Kabupaten Daerah Tingkat II Malang. *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.
- Padang, Abigail Tandi. (2012) Kesiapan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam Menerima Pengalihan PBB Perkotaan dan Perdesaan serta BPHTB: Tinjauan Prerspektif *New Institutional Economics (NIE)*. *Tesis*, Fakultas Ekonomika dan Bisnis UGM, Yogyakarta.
- Prawira, Suwardhie Sastro. (2011) Pemetaan Zonasi Nilai Ekonomi Tanah Di Kelurahan Tamparang Keke Kecamatan Mamajang Kota Makasar Provinsi Sulawesi Selatan, *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.
- Prawoto, Agus. (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. BPFE, Yogyakarta.
- Rahmad, Yulad Nur. (2012) Pembangunan Sistem Informasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN. *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.
- Rifai, Mirwan. (2011) Model Prediksi Harga Tanah Pada Daerah Sekitar Rencana Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Flyover Studi Di Desa Sinduadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman, *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.

- Ritzer, George dan Goodman, Douglas J. (2007). *Teori Sosiologi Modern*. Prenada Media Grup, Jakarta.
- Sarwono, Jonathan. (2006). *Metode Penelitian Data Kualitatif dan Kuantitatif*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Subroto, Didik Hariwibowo Dwi. (2007) Perbandingan NJOP terhadap Harga Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. *Skripsi*, Diploma IV STPN, Yogyakarta.
- Sudirman, Senthot. dan Sutaryono. (2012). Pemanfaatan ZNT sebagai Dasar Penentuan PBB dan BPHTB di Kabupaten Sleman. *Kajian Akademik*, Yogyakarta.
- Sugiyono. (2002). *Statistika untuk Penelitian*. Penerbit CV Alfabeta, Bandung.
- Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Penerbit CV Alfabeta, Bandung.
- Sulthoni, Nurifai. (2012) Analisis *Assessment Ratio* Pajak Bumi dan Bangunan di Daerah Perdesaan dan Perkotaan: Studi Kasus di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman dan Kecamatan Kotagede Kotamadya Yogyakarta Provinsi DIY. *Tesis*, Fakultas Ekonomika dan Bisnis UGM, Yogyakarta
- Sutaryono. (2012). “Harga Tanah ZNT” *Kedaulatan Rakyat* (29 Desember 2012).
- Sutawijaya, Adrian. (2004). “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian NJOP PBB di Kota Semarang” *Jurnal Ekonomi Pembangunan Nomor 9*.h. 65-78
- 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

Peraturan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman No. 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan

Peraturan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman No.12 Tahun 2012 perihal Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman

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 Pengenaan Tarif atas PNBPN sesuai PP No. 13 Tahun 2010