

**ANALISIS DISPARITAS PENERIMAAN NEGARA DARI NILAI TANAH  
GUNA MENGESTIMASI  
POTENSI KEHILANGAN PENERIMAAN NEGARA  
(STUDI DI KECAMATAN BENDOSARI KABUPATEN SUKOHARJO)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

**PURI SEGA DIMAS SADEWA**  
**NIM. 13222780 / Manajemen**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2017**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO. ....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
INTISARI.....	xvii
ABSTRACT.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Kebaruan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	17
A. Tinjauan Pustaka .....	17
1. Tinjauan Umum tentang Harga Tanah .....	17
2. Penerimaan Negara dari Tanah .....	21
B. Landasan Teori .....	24
1. Teori Pasar.....	24
2. Teori Pajak Properti.....	25
3. Kurva Laffer .....	28
4. <i>Land Rent</i> .....	29
C. Kerangka Pemikiran .....	31
D. Hipotesis .....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
A. Format Penelitian.....	35
B. Lokasi Penelitian .....	35
C. Populasi dan Sampel.....	36
D. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional .....	37
E. Jenis, Teknik Pengumpulan dan Sumber Data .....	38
F. Analisis Data .....	40
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	50
A. Wilayah Kabupaten Sukoharjo.....	50
1. Pembagian Wilayah Administratif dan Kondisi Topografis .....	50

2.	Kondisi Demografi .....	52
3.	Pendapatan Daerah Kabupaten Sukoharjo .....	53
B.	Wilayah Kecamatan Bendosari .....	54
1.	Pembagian Wilayah Administratif dan Kondisi Topografis .....	54
2.	Kependudukan .....	56
3.	Status Tanah .....	57
C.	Wilayah Kelurahan Jombor, Desa Toriyo, Desa Sidorejo, Desa Mulur dan Desa Gentan .....	57
1.	Pembagian Wilayah Administratif dan Kondisi Topografis .....	57
2.	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tahun 2016 .....	59

<b>BAB V</b>	<b>DISPARITAS NILAI TANAH PADA PETA ZONA NILAI TANAH BPN, NJOP, AJB PPAT, DAN HARGA TRANSAKSI.....</b>	<b>60</b>
A.	Karakteristik Nilai Tanah Menurut ZNT BPN, NJOP, AJB PPAT dan Harga Transaksi.....	60
B.	Perbandingan Nilai Tanah Menurut ZNT BPN, NJOP, AJB PPAT dan Harga Transaksi.....	64

<b>BAB VI</b>	<b>DISPARITAS PNB, BPHTB, PPh DAN PBB YANG DIHITUNG BERDASARKAN BERBAGAI SUMBER NILAI TANAH .....</b>	<b>68</b>
A.	Nilai PNB, BPHTB, PPh dan PBB Berdasarkan Nilai Tanah Menurut ZNT BPN.....	68
B.	Nilai PNB, BPHTB, PPh dan PBB Berdasarkan Nilai Tanah Menurut NJOP.....	70
C.	Nilai PNB, BPHTB, PPh dan PBB Berdasarkan Nilai Tanah Menurut Harga Dalam AJB PPAT.....	73
D.	Nilai PNB, BPHTB, PPh dan PBB Berdasarkan Nilai Tanah Menurut Harga Transaksi.....	76
E.	Perbandingan PNB dengan Dasar Pengenaan NJOP, AJB PPAT, ZNT BPN dan Harga Transaksi .....	79
F.	Perbandingan BPHTB dengan Dasar Pengenaan NJOP, AJB PPAT, ZNT BPN dan Harga Transaksi.....	80
G.	Perbandingan PPh dengan Dasar Pengenaan NJOP, AJB PPAT, ZNT BPN dan Harga Transaksi .....	82
H.	Perbandingan PBB dengan Dasar Pengenaan NJOP, AJB PPAT, ZNT BPN dan Harga Transaksi .....	83
I.	Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Dari Sektor PNB Akibat Disparitas Nilai Tanah .....	84
J.	Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Dari Sektor BPHTB Akibat Disparitas Nilai Tanah .....	86
K.	Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Dari Sektor PPh Akibat Disparitas Nilai Tanah .....	89
L.	Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Dari Sektor PBB Akibat Disparitas Nilai Tanah .....	91

M. Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Akibat Disparitas Penerimaan Negara Dari Nilai Tanah Di Kelurahan Jombor, Desa Toriyo, Desa Sidorejo, Desa Mulur dan Desa Gentan .....	93
BAB VII PENUTUP .....	98
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran .....	99
DAFTAR PUSTAKA .....	100

## ABSTRACT

According to the Government Regulation 128/2015, Government Regulation 34/2016 and Law No. 28/2009 it is known that the value of land that is used as the basis for the imposition of nontax revenues, BPHTB, PPh and PBB is the same that the market value of the land. But in fact, to this day in the District of Sukoharjo, there are and imposed four sources of land value that is according to ZNT BPN, AJB PPAT, NJOP and transaction prices that all have different values. This may lead to differences in the amount of non-tax state revenue, BPHTB, PPh and PBB which describes state's revenues from all sources of state revenues (non-tax revenues, BPHTB, PPh and PBB). Estimation of state's income potential loss obtained by first testing the disparity land value according to ZNT BPN, AJB PPAT, NJOP and transaction price as well as the basis for calculating tariff for each state revenues. This study aims to determine the disparity in the land value between four land values and the impact for the state's income potential loss in research area.

This study uses the method of comparison with the approach of quantitative to analyze the data obtained. Samples in the study are the parcels of land located in Jombor Village, Sidorejo Village, Toriyo Village, Mulur Village and Gentan Village who had transfer of rights through the sale and purchase as evidenced by the Sale and Purchase Deed PPAT in 2016. Disparity of land value from various sources that is ZNT BPN map, AJB PPAT, SPPT PBB and transaction price and potential loss of state revenue are analyzed by quantitative method which here in after described.

Based on analysis result on research data that had been conducted, therefore derived comparison result of land value according to ZNT BPN, AJB PPAT, NJOP and transaction price was 1 : 1,6 : 1,9 : 3,1. Potential loss of revenue from PPNBP sector due to disparity of land value according to ZNT BPN and the value of land according to the transaction price is Rp. 168.242.215,00. While the potential loss of revenue from the BPHTB sector due to disparity in the value of land listed on AJB PPAT and value by transaction price is Rp. 8.262.572.411,00. The potential loss of revenue from the PPh sector due to the disparity in the value of land listed on AJB PPAT and the value of land by transaction price is Rp. 4.268.097.936,00. The potential loss of revenues from the UN sector due to the disparity of land values in NJOP and the value of land by transaction price is Rp. 14.407.354.272,00. The total estimated potential loss of state revenue in Jombor Village, Toriyo Village, Sidorejo Village, Mulur Village and Gentan Village during 2016 if the state revenue from the value of land is calculated on the basis of land value according to the transaction price is Rp. 27.106.266.834,00.

Keywords: disparity, land value.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pemerintah pusat maupun pemerintah daerah mempunyai tugas dan fungsi dalam pelayanan, pengaturan dan perlindungan masyarakat serta pengelolaan kekayaan negara. Peran pemerintah dalam pelaksanaan penerimaan dan pengeluaran negara sangat penting, pemerintah dapat mengendalikan pengelolaan keuangan secara terpadu dan harmonis kearah kebijaksanaan anggaran yang berimbang dan dinamis. Tidak hanya berfungsi untuk menciptakan anggaran yang berimbang akan tetapi berimbang dalam arti yang selalu meningkat. Menurut Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang keuangan negara, pendapatan negara dibagi dalam dua kelompok besar yaitu penerimaan dalam negeri dan hibah. Hibah adalah sumbangan/pemberian dari pihak lain kepada negara baik perorangan maupun badan usaha dan dapat berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Penerimaan dalam negeri terdiri dari Penerimaan Perpajakan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Pajak Bumi Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh) dari pengalihan hak atas tanah dan/bangunan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah penerimaan negara dari sektor pajak dan PNBP berbasis tanah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, memberikan kewenangan Pengelolaan

BPHTB dan PBB kepada pemerintah daerah. Kebijakan pengalihan BPHTB dan PBB menjadi pajak daerah mulai efektif berlaku sejak 1 Januari 2011. Pengalihan BPHTB dan PBB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia (Soewardi,2014). Selaras dengan adanya salah satu tujuan desentralisasi fiskal, yaitu *local taxing power*, maka pemerintah daerah juga dituntut untuk menggali sumber dana dari pajak daerah, antara lain dari PBB dan BPHTB.

Pasal 79 Ayat (1) UU No. 28/2009 menyebutkan bahwa dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP). Selanjutnya dalam Pasal 40 UU No. 28/2009 disebutkan bahwa NJOP adalah nilai objek pajak yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli bidang tanah atau *property* yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Sudirman (2013) menyatakan bahwa harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar tersebut menggambarkan bahwa NJOP didasarkan pada harga transaksi tanah serupa yang telah terjadi di pasar tanah. Pasal 1 butir 41 UU No. 28/2009 menyatakan bahwa BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Lebih lanjut dalam Pasal 87 dinyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (selanjutnya disebut NPOP). NPOP yang dimaksud adalah harga transaksi dan atau nilai pasar dan

apabila tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (selanjutnya disebut Kementerian ATR) serta Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), Kementerian ATR/BPN mempunyai tugas untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Salah satu tugas yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN tersebut adalah melaksanakan kegiatan penilaian tanah yang dilaksanakan oleh Direktorat Penilaian Tanah. Sudirman (2014) menyebutkan bahwa tugas khusus direktorat ini adalah menyediakan informasi potensi dan nilai tanah, sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, antara lain melalui: (1) percepatan penyediaan informasi nilai pasar tanah mencakup seluruh wilayah NKRI, serta (2) pembangunan dan pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset Pertanahan (SIMASTAN). Nilai tanah dari hasil kegiatan penilaian tanah oleh Kementerian ATR/BPN selanjutnya dituangkan dalam Peta Zona Nilai Tanah (selanjutnya disebut Peta ZNT), Peta Zona Nilai Ekonomi Kawasan (selanjutnya disebut Peta ZNEK), dan Peta Zona Potensi Ekonomi Wilayah (selanjutnya disebut Peta ZPEW). Zona Nilai Tanah menurut Standar Operasional Prosedur Internal Survei Potensi Tanah

Tahun 2014 (selanjutnya disebut SOPI SPT 2014) adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya.

Berdasarkan pengertian peta ZNT dalam SOPI SPT 2014, maka nilai tanah pada peta ZNT BPN (selanjutnya disebut nilai tanah menurut ZNT BPN) merupakan nilai pasar tanah yang diperoleh dari pendekatan harga pasar untuk mencerminkan nilai sesungguhnya. Pemanfaatan peta ZNT BPN di lingkungan BPN didasarkan pada 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 (selanjutnya disebut PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 yang telah direvisi melalui Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut PP No. 128/2015) dan 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. Informasi nilai tanah yang tertuang di dalam Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ada sampai saat ini masih belum mencerminkan nilai tanah yang sesungguhnya karena masih dalam bentuk bentang atau kawasan.

Perbedaan sumber informasi nilai tanah berpengaruh terhadap pendapatan negara yang didasarkan pada nilai tanah, oleh karena itu penghitungan disparitas besar PNBP, PPh, PBB, dan BPHTB yang didasarkan pada nilai tanah dalam Peta ZNT BPN, nilai tanah menurut AJB PPAT, NJOP dan harga transaksi akan sangat berguna untuk menghitung besarnya potensi kehilangan penerimaan negara (*Income Potential Loss*) dari keempat sumber yang dimaksud. Sutaryono (2012) menyebutkan bahwa salah satu permasalahan yang timbul akibat dari nilai tanah yang berbasiskan zona adalah perbedaan nilai bidang-bidang tanah pada satu area ZNT tidak ada meskipun lokasi dan aksesibilitasnya berbeda. Hal ini mengakibatkan tidak adanya unsur keadilan dalam penilaian tanah. Larsson (2004) menyebutkan bahwa kadaster yang berasal dari kata "*cadastre*" mempunyai arti yang jelas seperti jenis yang spesifik mengenai pencatatan tanah yang didukung oleh peta-peta tematik yang tidak hanya memberikan informasi penggunaan tanah setiap bidang tanah namun mencakup juga mengenai nilai tanah dan informasi kepemilikan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu Kantor Pertanahan yang telah melaksanakan pemetaan zona nilai tanah di seluruh wilayah Kabupaten Sukoharjo. Peta ZNT Kabupaten Sukoharjo telah digunakan dalam pelayanan pertanahan sebagai dasar penentuan tarif PNBP yang berlaku di BPN. Peta ZNT BPN Kabupaten Sukoharjo juga menjadi salah satu sumber informasi nilai tanah yang dimanfaatkan oleh pemerintah

Kabupaten Sukoharjo sebagai *second opinion* untuk menentukan tarif BPHTB dan PPh.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Analisis Disparitas Penerimaan Negara Dari Nilai Tanah Guna Mengestimasi Potensi Kehilangan Penerimaan Negara (Studi Di Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian maka dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Berapa besar disparitas PNBPN, PBB, PPh dan BPHTB yang dihitung berdasarkan nilai tanah bersumber dari peta ZNT BPN, NJOP, AJB PPAT, dan harga transaksi di Kelurahan Jombor, Desa Sidorejo, Desa Toriyo, Desa Mulur, Desa Gentan Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo?
2. Berapa besar potensi kehilangan penerimaan negara dari PNBPN, PBB, PPh dan BPHTB yang disebabkan oleh perbedaan antara informasi nilai tanah yang diperoleh dari beberapa sumber nilai tanah tersebut di Kelurahan Jombor, Desa Sidorejo, Desa Toriyo, Desa Mulur, Desa Gentan Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk:

- a. Penelitian ini bertujuan agar dapat menyediakan informasi tentang besar disparitas penerimaan negara dari PNBPN, PBB, PPh dan BPHTB yang dihitung berdasarkan nilai tanah yang tertuang dalam Peta ZNT BPN, NJOP, AJB PPAT, dan harga transaksi.
- b. Menghitung besar potensi kehilangan penerimaan negara dari PNBPN, PBB, PPh dan BPHTB di Kelurahan Jombor, Desa Sidorejo, Desa Toriyo, Desa Mulur, Desa Gentan Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo.

## **2. Manfaat penelitian**

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan pengetahuan tentang (a) disparitas nilai tanah antara nilai tanah menurut ZNT BPN, AJB , harga transaksi dan NJOP; (b) dampak dari perbedaan sumber informasi nilai terhadap potensi kehilangan penerimaan negara. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat mendukung kebijakan nasional Direktorat Penilaian Tanah Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mulai tahun 2017 dalam membangun sumber informasi nilai tanah tunggal.

## **D. Kebaruan Penelitian**

Penilaian terhadap keaslian penelitian ini dilakukan dengan cara membandingkan antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian serupa yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Hal-hal yang dipertimbangkan dalam proses ini adalah nama peneliti, tahun penelitian,

judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian. Proses perbandingan ini dimulai dari mengidentifikasi nama peneliti, tahun, judul, lokasi, tujuan, dan metode atau hasil penelitian yang dilakukan oleh Sadewa (2017), untuk selanjutnya diperbandingkan dengan hal-hal yang sama dalam beberapa penelitian sebelumnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Sadewa (2017) berjudul “Analisis Disparitas Penerimaan Negara Dari Nilai Tanah Guna Mengestimasi Potensi Kehilangan Penerimaan Negara (Studi Di Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo)”. Lokasi penelitian adalah Kelurahan Jombor, Desa Sidorejo, Desa Toriyo, Desa Mulur, Desa Gentan Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, dan Penelitian ini bertujuan agar dapat menyediakan informasi tentang besar disparitas penerimaan negara dari PNBPN, PBB, PPh dan BPHTB yang dihitung berdasarkan nilai tanah yang tertuang dalam Peta ZNT BPN , NJOP, harga yang tercantum dalam AJB PPAT dan harga transaksi serta mengestimasi besar potensi kehilangan penerimaan negara dari PNBPN, PBB, PPh dan BPHTB di Kelurahan Jombor, Desa Sidorejo, Desa Toriyo, Desa Mulur, Desa Gentan Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo. Penelitian ini menggunakan sampel untuk mewakili populasi yang diteliti. Pengumpulan data melalui observasi lapangan dan dokumentasi. Metode Komparasi dengan pendekatan kuantitatif digunakan untuk menganalisis data. Tabel, diagram, dan peta digunakan sebagai cara penyajian data dan hasil analisis. Karakteristik penelitian tersebut selanjutnya dibandingkan dengan penelitian lainnya.

1. Ratna Dwijayati (2013)

Penelitian Dwijayanti (2013) berjudul “ Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNPB Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman”. Tujuan penelitian ini adalah untuk : (a) mengetahui perbedaan besar BPHTB dan PNPB yang dihitung berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP (b) mengetahui persepsi masyarakat tentang perbedaan biaya yang harus mereka bayar untuk BPHTB dan PNPB jika perhitungannya didasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP. Metode yang digunakan adalah metode *survey* dengan populasi wilayah Kabupaten Sleman di wilayah pedesaan dan perkotaan dan analisis yang digunakan kuantitatif-kualitatif. Data primer diperoleh melalui Wawancara dan pengamatan langsung, data sekunder diperoleh dari dokumentasi data di instansi terkait. Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Sadewa (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) data yang digunakan dalam penelitian Dwijayanti (2012) nilai tanah dari ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP sedangkan dalam Sadewa (2017) menggunakan data nilai tanah dalam peta ZNT BPN, nilai tanah dalam AJB PPAT, NJOP serta harga transaksi.

2. Yulad Nur Rahmad (2012)

Penelitian oleh Rahmad (2012) berjudul “Sistem Informasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN”. Penelitian berlokasi di Kabupaten Sleman. Tujuan dari penelitian ini adalah (a) untuk mengetahui proses pembangunan sistem informasi nilai tanah; (b) untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan aplikasi sistem informasi nilai tanah; (c) untuk mengetahui perbedaan antara Peta ZNT BPN dengan Peta ZNT PBB. Metode yang digunakan adalah *Research and Development* dengan metode *overlay* atau tumpang susun dan teknik analisisnya berupa kualitatif. Data Sekunder diperoleh dari dokumentasi data Kantor Pertanahan. Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Sadewa (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode analisisnya, dan (e) data yang digunakan dan metode pengumpulan datanya.

### 3. Esti Purwandari Implikasi (2014)

Penelitian Purwandari (2014) berjudul “Implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Penerimaan BPHTB dan Pelayanan Pertanahan”. Lokasi penelitian adalah Kabupaten Pulang Pisau. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui (a) penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau sebagai implikasi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah; (b) pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB

sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau; (c) koordinasi antara Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Metode yang digunakan adalah *Kualitatif* dengan pendekatan interaksi simbolik populasi wilayah Kab.Pulang Pisau. Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Sadewa (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitian dan analisisnya.

4. Sukma Oktavryna Wridanastiti (2015)

Penelitian Wridanastiti (2015) berjudul “Uji Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah BPN, Harga Transaksi dan NJOP serta Pengaruhnya Terhadap Potensi Kehilangan Penerimaan Negara di Kota Madiun”. Penelitian ini bertujuan untuk (a) mengetahui disparitas nilai tanah antara nilai tanah menurut ZNTBPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP;(b) mengestimasi besarnya potensi kehilangan penerimaan negara melalui sektor pajak. Metode penelitian yang digunakan adalah *Survey* dengan populasi bidang-bidang tanah di kota madiun. teknik analisis data dengan metode kualitatif – kuantitatif. Data primer diperoleh dari observasi di lapangan dan wawancara Data skunder diperoleh dari dokumentasi data di kantor pertanahan. Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Sadewa (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun

penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) data yang digunakan (e) pendekatan dan metode analisis datanya.

5. I Dewa Gede Bagus Swandana (2016)

Penelitian yang dilakukan oleh Swandana (2016) berjudul “Dinamika Nilai Tanah Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui (a) besar dan pola dinamika nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar dari titik tahun 2013 dan 2015; (b) Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh signifikan terhadap zona dinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar. Penelitian ini menggunakan metode Sensus dengan populasi bidang-bidang tanah di Kec.Gianayar teknik analisis data dengan metode kualitatif – kuantitatif. Data primer dari wawancara Data sekunder dari Studi dokumen di kantah Kab. Gianayar. Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Sadewa (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) data yang digunakan dan metode pengumpulan datanya.

Guna memperjelas perbedaan dengan penelitian sebelumnya, perbandingan penelitian yang dilakukan oleh Sadewa (2017) dengan penelitian sebelumnya disajikan dalam Tabel 1.

Tabel 1. Keaslian (Novelty)

No	Nama / Judul / Lokasi /Tahun	Tujuan	Metode	Sumber Data	Hasil
1	Yulad Nur Rahmad Sistem Infomasi 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>	Metode <i>Research and Development</i> dengan metode <i>overlay</i> atau tumpang susun dan teknik analisisnya berupa kualitatif.	Data Sekunder dari Kantor Pertanahan.	<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 berbasis persil, perolehan informasi lengkap, cepat, mudah dan akurat, <i>output</i> 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, <i>output</i> belum integrasi dalam satu halaman report untuk dicetak. Perbedaan Peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB signifikan karena kriteria klasifikasi dan pengaruh pola penggunaan tanah.</li> </ol>
2	Ratna Dwijayati Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBP Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah, Harga Transaksi dan NJOP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengetahui perbedaan besar BPHTB dan PNBP yang dihitung berdasarkan Peta ZNT, harga</li> </ol>	Metode <i>survey</i> dengan populasi wilayah Kabupaten Sleman di wilayah pedesaan dan	Data primer hasil Wawancara dan pengamatan langsung Data sekunder dari	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nilai BPHTB yang berdasarkan pada nilai tanah menurut Peta ZNT BPN lebih tinggi daripada yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP.</li> <li>2. Persepsi masyarakat terhadap perbedaan nilai BPHTB yang didasarkan nilai tanah</li> </ol>

Bersambung...

Tabel 1 (Sambungan)

	di Kabupaten Sleman.  Kabupaten Sleman 2013	transaksi, dan NJOP; 2. Mengetahui persepsi masyarakat tentang perbedaan biaya yang harus mereka bayar untuk BPHTB dan PNPB jika perhitungannya didasarkan Peta ZNT, harga transaksi, dan NJOP.	perkotaan dan analisis yang digunakan kuantitatif-kualitatif.	instansi terkait seperti BPN dan Dispenda kab. Sleman	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.
3	Esti Purwandari  Implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Penerimaan BPHTB dan Pelayanan Pertanahan.  Kabupaten Pulang Pisau 2014	1. penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau sebagai implikasi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah; 2. pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau; 3. koordinasi antara Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan	Metode <i>Kualitatif</i> dengan pendekatan interaksi simbolik  populasi wilayah Kab. Pulang Pisau  Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif	Data primer berupa wawancara.  Data sekunder diperoleh dari Kantor BPN dan kantor DPPKAD.	1. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berimplikasi pada penurunan penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau, khususnya pada perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli. 2. Pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Pulang Pisau memerlukan persyaratan verifikasi BPHTB pada DPPKAD Kabupaten Pulang Pisau.

Bersambung...

Tabel 1 (Sambungan)

		pemungutan BPHTB.			
4	<p>Sukma Oktavryna Wridanastiti</p> <p>Uji Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah BPN, Harga Transaksi dan NJOP serta Pengaruhnya Terhadap Potensi Kehilangan Penerimaan Negara di Kota Madiun.</p> <p>Kota Madiun 2015</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. mengetahui disparitas nilai tanah antara nilai tanah menurut ZNTBPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP;</li> <li>2. mengestimasi besarnya potensi kehilangan penerimaan negara melalui sektor pajak.</li> </ol>	<p>Metode <i>Survey</i> dengan populasi bidang-bidang tanah di kota madiun.teknik analisis data dengan metode kualitatif - kuantitatif</p>	<p>Data primer dari observasi di lapangan dan wawancara</p> <p>Data skunder dari Kantor Pertanahan Kota Madiun</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada harga transaksi yang tertuang dalam Akta Jual Beli PPAT dan NJOP.</li> <li>2. Nilai PNBPN yang berdasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada PNBPN yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP.</li> <li>3. Nilai BPHTB yang berdasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN adalah paling tinggi</li> <li>4. Nilai PBB yang berdasarkan pada nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi daripada PBB yang didasarkan pada harga transaksi dan NJOP.</li> <li>5. Jumlah keseluruhan estimasi potensi kehilangan penerimaan negara di Kota Madiun selama tahun 2014 adalah Rp. 63.593.139.055,00.</li> </ol>
5	<p>I Dewa Gede Bagus Swandana</p> <p>Dinamika Nilai Tanah Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengetahui besar dan pola dinamika nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar dari titik tahun 2013 dan 2015;</li> <li>2. Mengetahui faktor-faktor yang</li> </ol>	<p>Metode Sensus dengan populasi bidang-bidang tanah di Kec.Gianyar teknik analisis data dengan metode kualitatif - kuantitatif</p>	<p>Data primer dari wawancara</p> <p>Data skunder dari studi dokumen di Kantor Kab.Gianyar</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Seluruh bidang tanah di Kecamatan Gianyar dari titik tahun 2013 sampai dengan 2015 mengalami dinamika nilai tanah berupa peningkatan nilai tanah.</li> <li>2. Faktor-faktor yang berpengaruh signifikan terhadap zona dinamika nilai tanah adalah faktor panjang jalan dalam ZDNT dan faktor jenis dan jumlah utilitas umum dalam ZDNT.</li> </ol>

Bersambung...

Tabel 1 (Sambungan)

	Kebupaten Gianyar 2016	berpengaruh signifikan terhadap zonadinamika nilai tanah di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar.			
6	Puri Segi Dimas Sadewa  Analisis Disparitas Penerimaan Negara Dari Nilai Tanah Guna Menegstimasi Potensi Kehilangan Penerimaan Negara (Studi Di Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo)  Kabupaten Sukoharjo (2017)	1. menyediakan informasi tentang besar disparitas penerimaan negara dari PNPB, PBB, PPh dan BPHTB 2. Menghitung besar potensi kehilangan penerimaan negara dari PNPB, PBB, PPh dan BPHTB	Metode Komparasi dengan teknik analisis data kuantitatif	Data primer dari survei dan wawancara  Data skunder dari studi dokumen di Kantor Kabupaten Sukoharjo	1. Rata-rata nilai tanah menurut harga transaksi lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata nilai tanah menurut sumber lainnya 2. Besaran penerimaan negara yang dihitung berdasarkan nilai tanah yang bersumber dari harga transaksi lebih besar dibandingkan dengan penerimaan negara yang dihitung berdasarkan sumber nilai tanah lainnya. 3. Jumlah estimasi potensi kehilangan penerimaan negara sebesar Rp. 27.106.266.834,00

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

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

1. a. Nilai tanah menurut harga transaksi lebih tinggi dibandingkan dengan nilai tanah yang tertuang dalam NJOP, AJB PPAT dan ZNT BPN. Nilai tanah menurut AJB PPAT lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP sedangkan nilai tanah menurut ZNT BPN lebih tinggi dibandingkan dengan nilai tanah menurut AJB PPAT. Perbandingan antara nilai tanah menurut NJOP, AJB PPAT, ZNT BPN dan harga transaksi adalah 1 : 1,6 : 1,9 : 3,1.
- b. Penerimaan negara dari sektor PNBPN, BTHTB, PPh dan PBB yang dihitung berdasarkan nilai tanah menurut harga transaksi lebih lebih besar dibandingkan dengan PNBPN, BTHTB, PPh dan PBB yang dihitung berdasarkan nilai tanah menurut NJOP, AJB PPAT maupun ZNT BPN sehingga terdapat potensi kehilangan penerimaan negara dari sektor PNBPN sebesar Rp. 168.242.215,00, dari sektor BPHTB sebesar Rp. 8.262.572.411,00, dari sektor PPh sebesar Rp. 4.268.097.936,00 dan sektor PBB sebesar Rp. 14.407.354.272,00.
2. Jumlah keseluruhan estimasi potensi kehilangan penerimaan negara di Kelurahan Jombor, Desa Toriyo, Desa Sidorejo, Desa Mulur dan Desa Gentan selama tahun 2016 apabila penerimaan negara yang bersumber dari

nilai tanah dihitung berdasarkan nilai tanah menurut harga transaksi adalah Rp. 27.106.266.834,00.

## **B. Saran**

Dalam rangka mengatasi potensi kehilangan penerimaan negara baik dari sektor PNB, BPHTB, PPh maupun PBB, maka Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo perlu mempertimbangkan pembuatan peta zona nilai tanah tunggal yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pengenaan pajak daerah maupun PNB untuk mencegah terjadinya *income potential loss*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boediono. (1997). *Ekonomi Makro*. Yogyakarta: BPFE.
- Darmawan, D., & Indriyanti. (2005). *Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan*. Jakarta: Puslitbang Badan Pertanahan Nasional.
- Darmawan, D., & Umiyanti. (2005). *Perspektif Ekonomi dalam Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Puslitbang Badan Pertanahan Nasional.
- Gay, L., & Diehl, P. (1992). *Research Methods for Business and Management*. New York: MacMillan Publishing Company.
- Hermit, H. (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan Teori dan Praktek Penilaian Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Hidayanti, W., & Harjanto, B. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- Larsson. (2004). *Land Registration And Cadastral System diterjemahkan oleh Ir. Rizal Anshari*. Jakarta.
- Misbahuddin, & Iqbal Hasan. (2014). *Analisis Data Penelitian dengan Statistik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Nasucha, C. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta: Kesaint Blanc.
- Nazir, M. (2003). *Metode Penelitian*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nopirin. (1996). *Ekonomi Moneter*. Yogyakarta: BPFE.
- Nugiyantoro, B., Gunawan, & Marzuki. (2009). *Statistik Terapan untuk Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Putra, A. Z. (2010). *Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*. Semarang: Thesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- Soewardi, T. (2014). *Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan Menjadi Pajak Daerah*. *Jurnal Universitas Brawijaya Malang*.
- Sudirman, S., & Sugiharto. (2014). *Kendala Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah Dan Dampaknya Terhadap Besarnya Opportunity Loss Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur*. Yogyakarta: Laporan Penelitian Strategis STPN.

Sudirman, S., & Sutaryono. (2012). *Pemanfaatan ZNT sebagai Dasar Penentuan PBB*. Yogyakarta: Kajian Akademik.

Sudirman, S., Indradi, I., & Wiyono, S. (2013). *Pengadaan Dan Rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah BPN RI Serta Prospek Pemanfaatannya Sebagai Peta Tunggal Untuk Berbagai Kepentingan Fiskal di Kota Pekalongan*. Yogyakarta: Laporan Penelitian Strategis STPN.

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

Sukirno, S. (2014). *Mikroekonomi Teori Pengantar*. Jakarta: Rajarafindo Persada.

Sutaryono. (2012, Desember 17). Problematika Zona Nilai Tanah. *Kedaulatan Rakyat*.

Yunus, H. S. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang keuangan negara

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

Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan KepalaBadan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahanatas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang KetentuanPelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentangPeraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah

SOPI SPT 2014 Zona Nilai Tanah menurut Standar Operasional Prosedur Internal Survei Potensi Tanah Tahun 2014

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

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.