

**KESESUAIAN HASIL PENILAIAN YANG TERTUANG DI KUTIPAN  
INFORMASI NILAI TANAH DENGAN NILAI PASAR TANAH  
(STUDI DI KABUPATEN SUKOHARJO TAHUN 2013)**

Penelitian Strategis



Oleh :  
Sudibyanung  
Bambang Suyudi  
Asih Retno Dewi

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

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Daftar Isi .....	ii
Daftar Tabel .....	iii
Daftar Gambar .....	iv
Daftar Lampiran .....	v
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	3
1.3. Tujuan Penelitian .....	3
1.4. Manfaat Penelitian .....	4
1.5. Batasan Operasional .....	4
1.6. Batasan Masalah .....	4
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>6</b>
2.1. Permasalahan Dalam Zona Nilai Tanah .....	6
2.2. Landasan Teori .....	7
2.2.1. Nilai dan Harga .....	7
2.2.2. Pasar Tanah .....	8
2.3. Pertanyaan Penelitian .....	9
2.4. Kerangka Pemikiran .....	9
<b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>	<b>10</b>
3.1. Pendekatan Penelitian .....	10
3.2. Lokasi Penelitian .....	10
3.3. Populasi dan Sampel .....	10
3.4. Jenis Data, Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data .....	11
3.5. Analisis Data .....	11
<b>BAB IV : PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA .....</b>	<b>14</b>
4.1. Penyajian Data .....	14
4.1.1. Pelayanan Informasi Nilai Tanah .....	14
4.1.2. Pembuatan dan Up Dating Peta ZNT .....	15

4.1.3. Data Sampel Nilai Tanah .....	15
4.2. Analisis Data .....	17
4.2.1. <i>Assessment Ratio</i> Nilai Kutipan dibandingkan Nilai Pasar .....	17
4.2.2. Pengukuran Tendensi Sentral .....	18
4.2.2.1. <i>Median</i> .....	18
4.2.2.2. <i>Weighted Mean</i> .....	18
4.2.2.3. <i>Mean</i> dibagi <i>Median</i> .....	19
4.2.2.4. <i>Mean</i> dibagi <i>Weighted Mean</i> .....	19
4.2.3. Pengukuran Variabilitas .....	19
4.2.3.1. <i>COV</i> .....	19
4.2.3.2. <i>COD</i> .....	19
4.3. Pembahasan .....	20
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....	21
5.1. Kesimpulan .....	21
5.2. Saran .....	21
Daftar Pustaka	
Lampiran 1	
Lampiran 2	
Lampiran 3	
Lampiran 4	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Pelayanan Informasi Nilai Tanah Tahun 2013 .....	hal 14
Tabel 2. Data Sampel Nilai Tanah Berdasar Beberapa Kriteria Sumber .....	16

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kurva Pasar Tanah .....	hal 8
Gambar 2. Bagan Alir Kerangka Pemikiran .....	9

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Nilai Tanah Berdasar ZNT, Kutipan, PBB dan Nilai Pasar – Kabupaten Sukoharjo Tahun 2013 .....
- Lampiran 2. Assessment Ratio Nilai Tanah di Kutipan dengan Nilai Pasar – Kabupaten Sukoharjo Tahun 2013 .....
- Lampiran 3. Peta Zona Nilai Tanah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2012 (skala disesuaikan) .....
- Lampiran 4. Kutipan Informasi Nilai Tanah (sampel) .....

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dalam melaksanakan amanat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional pada intinya adalah menyelenggarakan fungsi perumusan dan penetapan kebijakan pertanahan. Salah satu kebijakan pertanahan sesuai peraturan tersebut adalah kebijakan di dalam menentukan dan memberikan informasi mengenai nilai tanah. Dalam hal ini, sesuai tugas dan fungsi yang telah digariskan di dalam struktur organisasi BPN RI dilaksanakan oleh Direktorat Survei Potensi Tanah.

Secara khusus, pekerjaan rumah bagi Direktorat Survei Potensi Tanah BPN RI yang hingga saat ini belum sepenuhnya dapat dituntaskan adalah belum diselesaikannya pemetaan zona nilai tanah (ZNT) secara menyeluruh di wilayah negeri ini. Padahal peta zona nilai tanah ini sangat penting, mengingat berdasarkan peta ZNT tersebut, pihak-pihak yang berkepentingan dapat meminta informasi mengenai nilai tanah dari obyek yang dimaksud. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk BPN RI, ZNT ini digunakan sebagai salah satu dasar dalam menentukan beberapa tarif, di antaranya adalah pendaftaran untuk perpanjangan dan pembaruan hak, tarif pendaftaran peralihan hak (jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya), serta tarif di dalam pemberian hak. Oleh karena itu idealnya, informasi yang diberikan oleh BPN RI yang mengacu pada peta ZNT tersebut adalah informasi nilai tanah yang obyektif dan akurat. Tidak benar jika informasi tersebut mengandung unsur nilai yang bersifat *over assessment* ataupun *under assessment*, karena jika hal ini terjadi maka sangat dimungkinkan masyarakat atau bahkan negara akan dirugikan.

Pada kenyataannya, penilaian tanah yang telah dilakukan oleh BPN RI dan kemudian disajikan dalam peta ZNT saat ini masih belum dapat memenuhi keinginan banyak pihak. Peta ZNT produk BPN RI yang digunakan sebagai dasar untuk memberikan informasi nilai tanah masih banyak yang belum sesuai dengan nilai yang sebenarnya atau nilai pasar.

Sutaryono (2012) menyatakan bahwa, pada kenyataannya secara operasional di lapangan menunjukkan, peta ZNT produk BPN yang digunakan daerah untuk penetapan PBB dan BPHTB memunculkan banyak persoalan berkenaan dengan PBB dan peralihan hak atas tanah. Salah satunya adalah perbedaan nilai bidang-bidang tanah pada satu area zona nilai tanah tidak ada, meskipun lokasi dan aksesibilitasnya berbeda. Selanjutnya Sutaryono (2012) memberikan beberapa alternatif penyelesaian, yaitu (1) Pemetaan zona nilai tanah sebaiknya menggunakan data persil (peta pendaftaran tanah) dan (2) Metode penilaian yang digunakan perlu untuk ditinjau kembali, agar hasilnya lebih *fair* dan mencerminkan nilai tanah sebenarnya.

Penentuan nilai tanah secara obyektif dan akurat memang bukan hal yang mudah untuk dilakukan, karena tanah dari perspektif ekonomi nilainya cenderung berubah-ubah sesuai mekanisme *supply* dan *demand* yang terjadi. Bahkan cenderung sulit untuk diprediksi, mengingat unsur subyektifitas antara penjual dan pembeli masih dominan dalam mekanisme pasar tanah. Oleh karena itu, salah satu cara untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah perlunya kecermatan di dalam mengevaluasi hasil penilaian serta pentingnya dilakukan *up dating* terhadap data nilai tanah untuk jangka waktu tertentu agar tetap sesuai dengan nilai pasar yang ada. Salah satu alat untuk melakukan evaluasi hasil penilaian adalah dengan menggunakan studi rasio penilaian. Studi rasio penilaian ini merupakan alat untuk mengevaluasi nilai tanah dalam kaitannya dengan penetapan, keseragaman maupun keadilan. *International Association of Assessing Officers* atau biasa disebut *IAAO* (1990) menyebutkan bahwa “*Assessment accuracy, measured by an assessment ratio, is the degree to which each property in a jurisdiction is assessed at its legally mandated percentage of market value*”. Selain itu, *IAAO* juga telah menggariskan bahwa kelayakan hasil studi ratio untuk semua obyek dalam suatu daerah seharusnya berada dalam kisaran 10% dari rasio yang diinginkan. Atau dapat dimaknai bahwa setiap obyek (bidang tanah) dalam satu daerah seharusnya mempunyai kisaran nilai sebesar 10% dari nilai yang sebenarnya atau nilai pasar. Untuk Studi *Assessment Ratio* di Indonesia, salah satunya adalah standar *assessment ratio* yang dahulu diacu sebagai dasar pengenaan pajak. Sebelum terbitnya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, pengenaan *assessment ratio* nilai tanah yang memenuhi nilai pasar adalah 80% dari *assessment ratio* NJOP terhadap nilai pasar. Hal tersebut dapat diartikan bahwa



nilai tanah adalah sesuai dengan nilai pasar atau memenuhi nilai pasar apabila hasil *assessment ratio* sebesar 80%.

Perkembangan nilai tanah pada umumnya erat berkaitan dengan perkembangan wilayah. Secara langsung ataupun tidak langsung, fenomena perkembangan wilayah akan berpengaruh terhadap perkembangan nilai tanah (Sutaryono, 2007:45). Kabupaten Sukoharjo, merupakan salah satu kabupaten yang berbatasan langsung dengan Kota Surakarta, yang saat ini terus berkembang. Dalam konteks perkembangan wilayah tentunya juga tidak dapat dipisahkan dengan konteks ekonomi, khususnya nilai tanah. Mengingat perkembangan wilayah sudah barang tentu akan meningkatkan pula aksesibilitas. Peningkatan aksesibilitas cenderung akan meningkatkan permintaan tanah, dan permintaan tanah akan mengakibatkan terjadinya peningkatan nilai tanah. Sutaryono (2007) juga berpendapat, bahwa tersedianya jaringan transportasi memberikan dampak pada melonjaknya nilai tanah di wilayah yang terlewati jalan tersebut. Pada kasus seperti ini tentunya nilai tanah menjadi tidak menentu.

Berdasarkan uraian tersebut maka penting kiranya dilakukan penelitian tentang informasi nilai tanah yang bersumber dari ZNT, khususnya kutipan informasi nilai tanah yang telah disajikan oleh pemerintah, atau dalam hal ini BPN RI dikaitkan dengan nilai pasar tanah yang riil di lapangan. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“KESESUAIAN HASIL PENILAIAN YANG TERTUANG DI KUTIPAN INFORMASI NILAI TANAH DENGAN NILAI PASAR TANAH – STUDI DI KABUPATEN SUKOHARJO TAHUN 2013”**.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Permasalahan yang menarik dan penting untuk diteliti adalah bagaimana rasio kesesuaian antara hasil penilaian tanah yang tertuang di dalam kutipan informasi nilai tanah dengan nilai pasar atau transaksi jual beli tanah di Kabupaten Sukoharjo ?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan di dalam penelitian ini adalah mengevaluasi rasio kesesuaian hasil penilaian tanah yang tertuang di dalam kutipan informasi nilai tanah yang dibuat oleh BPN RI.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai salah satu referensi di dalam proses kegiatan belajar mengajar di STPN, yaitu yang terkait dengan mata kuliah penilaian aset, khususnya materi evaluasi hasil penilaian tanah.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat pula sebagai bahan untuk evaluasi kegiatan teknis penilaian tanah di lapangan yang telah dilaksanakan oleh BPN RI.

#### **1.5. Batasan Operasional**

1. Zona nilai tanah adalah suatu area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasnya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar atau biaya (PIK Direktorat Survei Potensi Tanah BPN RI, 2012)
2. Kutipan informasi nilai tanah adalah sebuah kutipan informasi nilai tanah atas suatu bidang tanah tertentu yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan dalam rangka pelayanan pertanahan yang asal atau sumber utamanya adalah dari Peta Zona Nilai Tanah. Kutipan ini biasanya atau umumnya sebagai pelengkap berkas di dalam pelayanan peralihan dan/atau pemindahan hak atas tanah.
3. Nilai pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau penukaran suatu properti, antara pembeli yang berniat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (Standar Penilaian Indonesia, 2007).

#### **1.6. Batasan Masalah**

1. Peta zona nilai tanah yang diacu di dalam penelitian ini adalah peta zona nilai tanah tahun 2012 yang digunakan sebagai dasar di dalam pelayanan pertanahan.

2. Nilai pasar tanah yang diambil adalah nilai transaksi jual beli obyek bidang tanah yang terjadi secara nyata pada tahun 2013. Hal ini dengan harapan bahwa kondisi ekonomi dalam jangka waktu kurang lebih 1 tahun tersebut belum terlalu berfluktuasi.
3. Standar *assessment ratio* yang digunakan untuk menentukan nilai pasar tanah di dalam penelitian ini mengacu pada perpaduan antara standar yang telah ditetapkan oleh I.A.A.O (*International Association of Assessing Officers*) serta standar *assessment ratio* berdasarkan Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB Nomor S.E.-09/PJ/6/2003 tentang Penerapan NJOP Sama Dengan Nilai Pasar.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Permasalahan dalam Zona Nilai Tanah**

Penggunaan sistem zona dalam menilai tanah ditemukan tidak tepat digunakan untuk penilaian pengadaan tanah. Kelemahan cara pandang terhadap nilai tanah berdasarkan zona lokasi adalah penilai hanya menilai tanah berdasarkan perbandingan tanah yang ditinjau terhadap nilai tanah sejenis tanpa memperhitungkan aspek-aspek sosial ekonomi yang melekat pada tanah sebagai modal ekonomi individu-individu pemilik atau pengguna tanah serta kemungkinan kehilangan keuntungan akibat melepaskan kepemilikan atas tanah tersebut ( <http://sosekling.pu.go.id/attachments/article/348/Penelitian%20.....Ekonomi.pdf> ). Kondisi di lapangan hal semacam ini memang sering atau bahkan banyak terjadi. Ketika penilai menentukan nilai awal dari suatu sampel bidang tanah, nilai suatu benda yang ada di atas bidang tanah sering tidak diperhatikan, sehingga di dalam nilai sampel bidang tanah tersebut sebenarnya juga termasuk nilai bangunan atau benda yang ada di atas tanah. Jika hal ini digunakan sebagai data awal atau sampel maka besar kemungkinan nilai bidang tanah yang lain akan ikut “tergeneralisir” oleh sampel yang salah tersebut. Mengingat sampel nilai bidang tanah tersebut sebenarnya juga masih melekat nilai benda atau bangunan yang ada di atasnya.

Sejalan dengan uraian di atas, Nur Azam (dalam Bhumi Bhakti edisi 11 tahun 2012 hal. 22) mengakui, bahwa dalam proses pembuatan peta ZNT juga tidak tertutup kemungkinan terjadinya kesalahan. Kesalahan tersebut bisa diakibatkan oleh tiga hal, yaitu, pertama, kesalahan survei di dalam menentukan titik koordinat atau mengambil sampel harga pasar. Kedua, kesalahan terjadi lantaran di atas bidang tanah yang disurvei terdapat bangunan yang ikut dinilai. Dan ketiga, kesalahan dalam penetapan zona awal. Dari ketiga bentuk kesalahan tersebut, dapat dimaknai bahwa kesalahan yang pertama dan kedua cenderung merupakan suatu kesalahan yang dilakukan oleh seorang penilai, sedangkan kesalahan yang ketiga lebih mengarah pada kesalahan operator pelaksana pembuatan peta.

## 2.2. Landasan Teori

### 2.2.1. Nilai dan Harga

Nilai bukan merupakan fakta, tetapi lebih merupakan harga yang sangat mungkin dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu sesuai dengan definisi tertentu dari nilai (Bhumi Bhakti edisi 11 tahun 2012 hal. 7). Dalam konteks ekonomi, pengertian nilai menurut Supriyanto (2003) merupakan hasil guna dari suatu barang atau jasa. Menurut Harjanto dan Hidayati (2003), nilai dapat ditafsirkan sebagai “makna” atau “arti” (*worth*) suatu barang atau jasa. Sedangkan Prawoto (2011) memberikan pengertian nilai sebagai antisipasi terhadap manfaat di masa yang akan datang.

Secara umum, pengertian nilai memang agak sulit atau bahkan sering bias dengan pengertian harga. Harjanto dan Hidayati (2003), menjelaskan perbedaan pengertian antara nilai dengan harga. Nilai dimaknai sebagai apa yang “sepatutnya dibayar” oleh pembeli atau diterima penjual dalam sebuah transaksi, dan harga adalah berapa (nominal) yang akhirnya disetujui. Namun demikian, selanjutnya Harjanto dan Hidayati juga menjelaskan bahwa nilai dapat pula sama dengan harga. Dalam hal ini tentunya dengan syarat yang harus dipenuhi, yaitu faktor kewajaran yang diuraikan sebagai berikut :

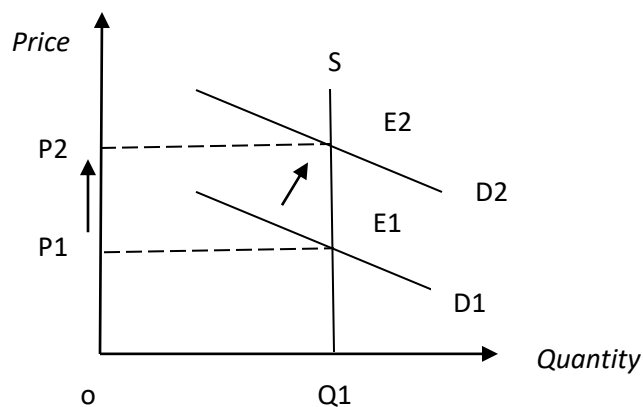
- a. Penjual yang berkeelayakan dan mempunyai hak bersedia menjual hartanya;
- b. Pembeli yang mampu dan berkeelayakan bersedia membeli harta tersebut;
- c. Ada waktu yang cukup untuk tawar menawar;
- d. Ada waktu yang cukup untuk menunjukkan harta yang dijual kepada pasaran;
- e. Harga tidak boleh berubah atau mengalami fluktuasi dalam jangka waktu tertentu;
- f. Tidak mempertimbangkan penawaran-penawaran istimewa (misal antara anak dan bapak).

Jika memenuhi faktor kewajaran tersebut, maka nilai sama dengan harga. Namun apabila faktor kewajaran tersebut tidak terpenuhi maka nilai tidak sama dengan harga.

### 2.2.2. Pasar Tanah

Secara umum, pasar tanah jika dilihat dari sifat *supply* dan *demand*-nya mempunyai karakteristik yang berbeda dengan pasar persaingan sempurna. Karena pasar tanah memang termasuk ke dalam pasar persaingan tidak sempurna. Hal tersebut tampak dari sifat permintaan tanah yang cenderung terus naik dari waktu ke waktu, seiring meningkatnya jumlah penduduk. Sementara di sisi lain, penawaran tanah cenderung tetap, mengingat luas tanah yang cenderung tidak bertambah luas secara cepat. Dalam jangka pendek penawaran tanah bersifat inelastis sempurna, karena luas tanah tidak dapat ditambahkan secara cepat dan drastis (Guritno. dalam Nasucha, 1995).

Gambar 1. Kurva Penawaran Tanah



Sumber : Nasucha, 1995 (dimodifikasi)

Keterangan :

P1 : Harga 1

S : *Supply*

P2 : Harga 2

D1 : *Demand 1*

E1 : Titik Equilibrium 1

D2 : *Demand 2*

E2 : Titik Equilibrium 2

Q1 : Luas penawaran 1

Berdasarkan kurva di atas maka sangat dimungkinkan bahwa nilai dari suatu bidang tanah sangat dipengaruhi oleh banyaknya permintaan tanah yang terjadi. Ketika permintaan tanah meningkat, maka kecenderungan terjadinya lonjakan dari nilai / harga di pasar cenderung akan meningkat pula. Menurut Nasucha (1995),

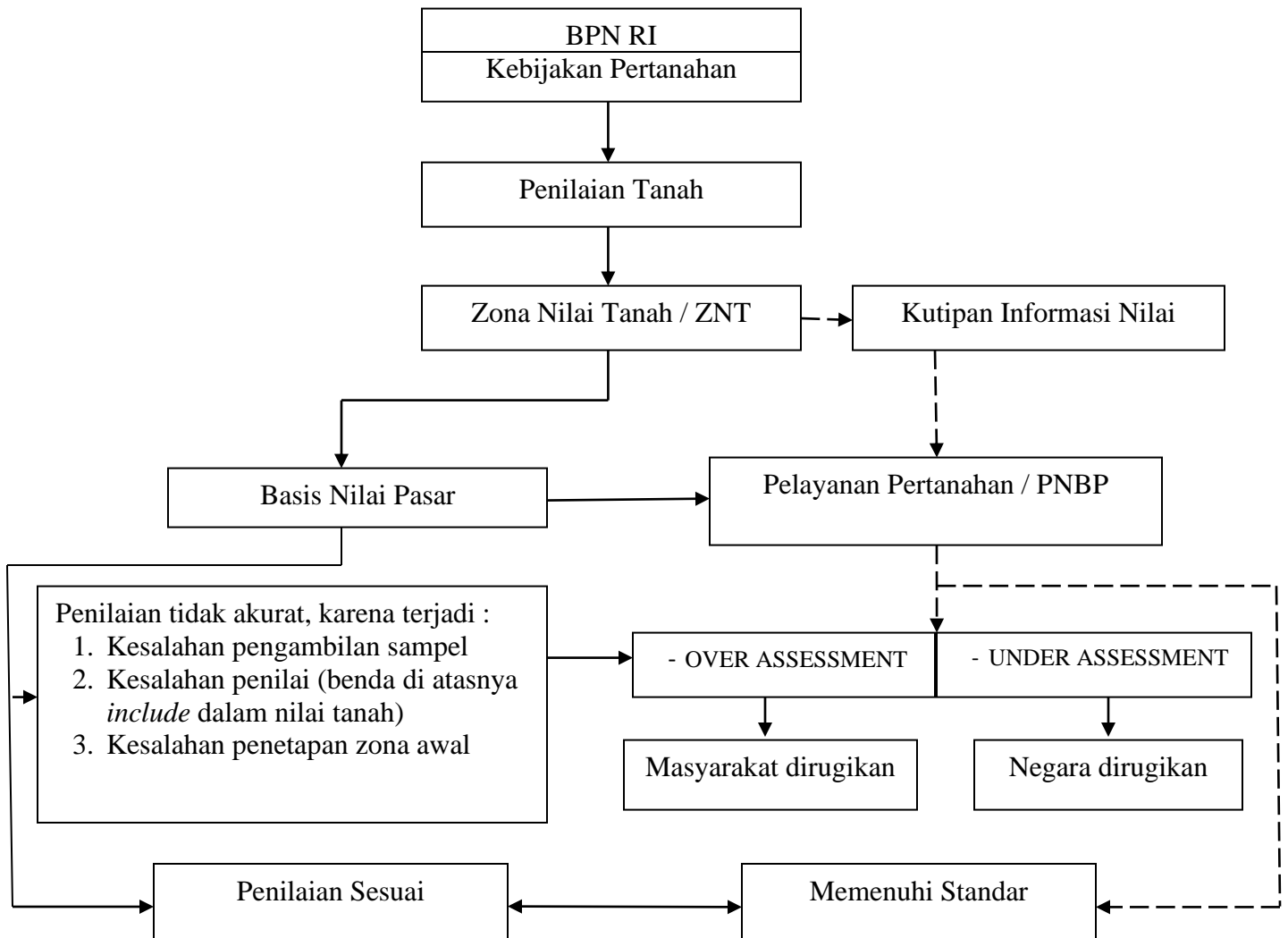
permintaan akan tanah, terutama di perkotaan, tidak saja datang dari pemerintah untuk membangun prasarana dan fasilitas umum, tapi juga datang dari dunia usaha maupun perseorangan.

### 2.3. Pertanyaan Penelitian

Seberapa besar rasio kesesuaian antara nilai yang tertuang dalam kutipan informasi nilai tanah dibandingkan dengan nilai transaksi jual beli atau nilai pasar tanah di Kabupaten Sukoharjo ?

### 2.4. Kerangka Pemikiran

Gambar 2. Bagan alir kerangka pemikiran



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Pendekatan Penelitian**

Berdasarkan keterkaitan dengan obyek yang akan diteliti, penelitian ini merupakan penelitian *survey*. Fokus utama dalam penelitian ini adalah identifikasi hasil penilaian yang telah tertuang di dalam kutipan informasi nilai tanah dan kemudian dibandingkan dengan nilai tanah secara riil yang direfleksikan dari nilai transaksi pasar wajar di daerah penelitian. Identifikasi hasil penilaian dan nilai transaksi tersebut kemudian dianalisis secara kuantitatif. Sedangkan berdasarkan keterkaitan dengan populasi metode *sampling* digunakan untuk menentukan transaksi-transaksi yang dipilih. Untuk itu dalam kaitannya dengan nilai maka pendekatan penelitian ini adalah pendekatan secara ekonomi.

#### **3.2. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah dengan pertimbangan bahwa Kabupaten Sukoharjo atau dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, merupakan salah satu dari lima kabupaten di Indonesia yang pertama kali telah melaksanakan pelayanan informasi nilai tanah dengan basis zona nilai tanah. Selain itu berdasarkan data dari Direktorat Survei Potensi Tanah BPN RI, pelayanan informasi nilai tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2011 telah menghasilkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang terbesar di antara kelima kabupaten dimaksud, yaitu hampir 1 milyar rupiah.

#### **3.3. Populasi dan Sampel**

Dalam penelitian ini populasi adalah semua bidang tanah yang telah dilaksanakan transaksi jual beli secara riil. Untuk tanah kosong dimaknai sebagai tanah yang di atasnya tidak terdapat bangunan yang melekat dalam satu kesatuan secara fisik. Sebaliknya tanah yang ada bangunan di atasnya akan dilakukan *re-assessment* untuk menentukan nilai



tanah saja dengan pendekatan metode biaya. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi bias nilai, mengingat di dalam transaksi jual beli banyak ditemui tanah yang di atasnya terdapat bangunan. Untuk itu perlu di-*adjustment*, dengan harapan nilai yang muncul berdasarkan nilai transaksi jual beli tersebut benar-benar merefleksikan nilai tanah saja.

Dalam mengatasi sulitnya mengumpulkan data transaksi jual beli bidang tanah kosong yang valid serta keterbatasan waktu maka untuk keterwakilan populasi digunakan sampel. Jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini sejumlah 30, dengan pertimbangan analisis yang akan digunakan adalah analisis secara statistika.

### **3.4. Jenis Data, Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data**

Data untuk penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer yang utama adalah data transaksi jual beli yang bersumber dari pelaku ekonomi (penjual dan/atau pembeli, makelar, calo ataupun broker) dengan cara wawancara. Untuk data sekunder yang utama dalam penelitian ini adalah data kutipan nilai bidang tanah yang bersumber dari zona nilai tanah dan digunakan sebagai acuan pelayanan informasi nilai tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Berikutnya adalah data pelayanan informasi nilai tanah secara umum di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang bersumber dari laporan tahunan.

### **3.5. Analisis Data**

Dalam penelitian ini digunakan beberapa tahapan analisis data sebagai berikut :

#### *1. Studi Rasio / Assessment Ratio Mean*

Dalam penelitian ini studi rasio digunakan untuk mengetahui besarnya rasio antara nilai tanah yang tertuang di dalam informasi kutipan nilai tanah dengan nilai pasar. Secara matematis, metode penghitungannya adalah sebagai berikut :

$$AR = Ai / Si$$

*AR* : *Assessment Ratio*

*Ai* : *Jumlah ratio nilai tanah yang tertuang di dalam kutipan nilai tanah obyek i*

*Si* : *Jumlah ratio nilai pasar tanah untuk obyek i*

## 2. Pengukuran Tendensi Sentral

Pengukuran tendensi sentral digunakan untuk mengetahui apakah penetapan nilai tanah di wilayah Kabupaten Sukoharjo yang tertuang di dalam kutipan informasi nilai tanah berada dalam standar interval yang telah ditetapkan oleh I.A.A.O, yaitu berada pada level antara 90% - 110%.

### a. *Median*

Yaitu nilai tengah yang diperoleh apabila data disusun dari nilai terendah hingga nilai tertinggi.

### b. *Weighted Mean*

Yaitu rata-rata hitung tertimbang dari suatu observasi. Dalam penelitian ini total nilai dari nilai yang tertuang di dalam kutipan informasi nilai bidang tanah dibagi total nilai pasar seluruh sampel.

### c. *Mean dibagi Median*

Apabila jumlah sampel atau data sekurang-kurangnya 30 maka aturan umum yang dapat digunakan untuk menterjemahkan hasil rasio atau perbandingan antara *mean* dengan *median*. Hal ini bertujuan untuk mengetahui apakah di dalam penetapan nilai suatu obyek tanah yang tertuang di dalam kutipan nilai tanah telah terjadi *over assessment* atau *under assessment*. Formula yang digunakan adalah :

- Jika *mean dibagi median* mempunyai besaran rasio lebih dari 1,1 (110%) maka diindikasikan terjadi *over assessment*;
- Jika *mean dibagi median* mempunyai besaran rasio kurang dari 0,9 (90%) maka diindikasikan terjadi *under assessment*.

### d. *Mean dibagi Weighted Mean*

Apabila jumlah sampel atau data sekurang-kurangnya 30 maka aturan umum yang dapat digunakan untuk menterjemahkan hasil rasio atau perbandingan antara *mean* dengan *weighted mean*. Hal ini bertujuan untuk mencermati apakah di dalam hasil penilaian yang tertuang di dalam kutipan informasi nilai tanah telah terjadi *regresivity* atau *progressivity*. Formula yang digunakan adalah :

- Jika *mean* dibagi *weighted mean* mempunyai rasio sebesar lebih dari 1,10 (110%) maka terdapat indikasi bahwa terjadi regresivitas. Artinya nilai tanah yang lebih rendah nilai pasarnya ditentukan nilai berdasarkan ZNT pada prosentase yang lebih tinggi daripada obyek lain yang lebih tinggi nilai pasarnya.
- Jika *mean* dibagi *weighted mean* mempunyai rasio sebesar kurang dari 0,9 (90%) maka terdapat indikasi bahwa terjadi progresivitas. Artinya nilai tanah yang lebih rendah nilai pasarnya ditentukan nilai berdasarkan ZNT pada prosentase yang lebih rendah daripada obyek lain yang lebih tinggi nilai pasarnya.

### 3. Pengukuran Variabilitas dan Dispersi

Pengukuran variabilitas yang digunakan di dalam penelitian ini adalah *Coefficient of Variation (COV)*, yaitu pengukuran yang bertujuan untuk melihat tingkat keseragaman penetapan nilai tanah yang bersumber dari ZNT. Sedangkan untuk mengetahui tingkat penyimpangan yang terjadi di dalam menentukan besarnya nilai yang tertuang di dalam kuitipan informasi nilai tanah yang bersumber dari Peta ZNT digunakan pengukuran *Coefficient of Dispersion (COD)*.

**BAB IV**  
**PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA**

4.1. Penyajian Data

4.1.1. Pelayanan Informasi Nilai Tanah

Pelayanan pertanahan khususnya pelayanan permohonan informasi nilai tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, relatif tinggi. Hal ini dapat dilihat dari jumlah permohonan yang masuk. Jumlah permohonan setiap bulan berkisar di atas 1000 permohonan. Padahal jika dilihat dari personil di Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah relatif sedikit, yaitu 1 orang sebagai Kasubsie dan 3 orang staf, sehingga total personil pada subsie tersebut adalah 4 orang. Untuk melihat jumlah permohonan yang masuk pada Subsie Tematik dan Potensi Tanah khususnya permohonan informasi nilai tanah adalah sebagai berikut :

Tabel 1. Pelayanan informasi nilai tanah Tahun 2012

No.	Bulan	Jumlah Permohonan	Jumlah Penyelesaian	Penerimaan PNBP (dalam rupiah)
1	Januari	1447	1447	72.350.000
2	Februari	1953	1953	52.650.000
3	Maret	1130	1130	56.500.000
4	April	1136	1136	56.800.000
5	Mei	1321	1321	66.050.000
6	Juni	1133	1133	56.650.000
7	Juli	1090	1090	54.500.000
8	Agustus	843	843	42.150.000
9	September	1137	1137	56.850.000
10	Oktober	1492	1492	74.600.000
11	Nopember	1495	1495	74.750.000
12	Desember	862	862	43.100.000
	J u m l a h	14139	14139	706.950.000

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Tahun 2013

Berdasarkan tabel 1 di atas dapat diketahui bahwa rata-rata besarnya PNBPN yang diperoleh pada Tahun 2012 per bulan adalah Rp. 58.912.500,- (limapuluh delapan juta sembilan ratus dua belas ribu limaratus rupiah), dengan rata-rata permohonan pada Tahun 2012 per bulan adalah sekitar 1.179 permohonan.

#### 4.1.2. Pembuatan dan *Up Dating* Peta Zona Nilai Tanah

Berdasar hasil wawancara dengan pejabat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo diperoleh informasi bahwa pelaksanaan pembuatan peta zona nilai tanah untuk wilayah Kabupaten Sukoharjo, dilaksanakan oleh staf atau personil dari Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah. Pertama kali pembuatan peta zona nilai tanah ini dilakukan pada akhir tahun 2010 dan selesai pada awal tahun 2011. Hasil dari pemetaan ini kemudian diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan mulai digunakan untuk pelayanan permohonan informasi nilai tanah, yaitu tepatnya pada Bulan Mei 2011.

Untuk kegiatan *up dating*, sejak pembuatan kali peta zona nilai tanah pertama dibuat, baru dilaksanakan sebanyak 1 kali, yaitu pada tahun 2012 dengan penambahan jumlah sampel sebanyak 120. Berdasarkan informasi dari pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, sampel tersebut terdiri atas 60 sampel pekarangan dan 60 sampel tanah pertanian. Pengambilan sampel diarahkan pada daerah-daerah yang perkembangannya pesat, seperti Kecamatan Sukoharjo, Kecamatan Baki dan Kecamatan Kartasura. Sedangkan daerah yang dirasa kurang berkembang, sampel kurang begitu diperhatikan, seperti di Kecamatan Bulu, Kecamatan Tawang Sari dan Kecamatan Polokarto.

#### 4.1.3. Data Sampel Nilai Tanah

Berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder dan survey pengumpulan data primer di lapangan diperoleh informasi nilai tanah di Kabupaten Sukoharjo. Informasi nilai tanah ini terdiri atas informasi nilai tanah yang diambil berdasarkan koordinat yang diambil dari peta zona nilai tanah, nilai tanah berdasarkan kutipan informasi nilai tanah, nilai berdasarkan transaksi jual beli, dan nilai pajak (NJOP). Untuk lebih jelasnya, dapat kita lihat perbandingan nilai tanah dari 30 sampel yang diambil sebagai berikut :

Tabel 2. Data Sampel Nilai Tanah Berdasar Beberapa Kriteria Sumber

No.	Lokasi / Kecamatan Sampel (bidang)	Nilai ZNT	Nilai Kutipan	Nilai PBB	Nilai Pasar
1	Gatak	250.000	105.000	20.000	180.000
2	Gatak	100.000	105.000	27.000	200.000
3	Gatak	300.000	105.000	36.000	300.000
4	Baki	300.000	230.000	36.000	200.000
5	Baki	100.000	360.000	243.000	800.000
6	Baki	100.000	105.000	48.000	80.000
7	Baki	300.000	280.000	27.000	240.000
8	Tawang Sari	150.000	88.000	36.000	60.000
9	Tawang Sari	50.000	25.000	14.000	65.000
10	Tawang Sari	50.000	75.000	10.000	55.000
11	Tawang Sari	50.000	140.000	27.000	120.000
12	Tawang Sari	50.000	47.000	10.000	70.000
13	Bulu	50.000	26.000	10.000	20.000
14	Bulu	50.000	141.000	14.000	230.000
15	Bendosari	50.000	105.000	10.000	80.000
16	Bendosari	50.000	357.000	103.000	530.000
17	Polokarto	200.000	125.000	27.000	150.000
18	Polokarto	200.000	125.000	82.000	450.000
19	Mojolaban	250.000	110.000	48.000	225.000
20	Mojolaban	150.000	105.000	27.000	75.000
21	Mojolaban	150.000	263.000	36.000	200.000
22	Mojolaban	250.000	251.000	82.000	375.000

No.	Lokasi / Kecamatan Sampel (bidang)	Nilai ZNT	Nilai Kutipan	Nilai PBB	Nilai Pasar
23	Mojolaban	250.000	89.000	27.000	70.000
24	Sukoharjo	300.000	88.000	27.000	225.000
25	Sukoharjo	150.000	241.000	84.000	300.000
26	Sukoharjo	50.000	242.000	64.000	350.000
27	Sukoharjo	50.000	150.000	64.000	400.000
28	Sukoharjo	300.000	140.000	36.000	75.000
29	Sukoharjo	150.000	131.000	64.000	250.000
30	Sukoharjo	150.000	218.000	48.000	160.000

Sumber : Data primer dan sekunder, april-mei 2013.

Berdasarkan data di atas dapat kita ketahui bahwa nilai tanah berdasarkan criteria masing-masing sumber relatif berbeda-beda. Antara nilai yang bersumber dari ZNT, kutipan informasi nilai tanah dan nilai transaksi relatif tidak terlalu jauh berbeda. Namun jika dibandingkan dengan data nilai tanah yang bersumber dari NJOP cenderung berbeda, bahkan dapat dikatakan cenderung ekstrim. Untuk mengetahui bagaimana perilaku nilai tanah atau lebih tepatnya kesesuaian nilai tanah, yaitu utamanya nilai tanah yang berasal dari kutipan informasi nilai tanah dengan nilai pasar/transaksi maka perlu dianalisis lebih lanjut. Mengingat pada saat ini untuk mengetahui standar *assessment ratio* nilai pasar tanah hasil penilaian yang dilakukan oleh BPN belum ada, maka digunakan perpaduan antara standar yang telah ditetapkan oleh I.A.A.O (*International Association of Assessing Officers*) serta standar yang tertuang di dalam Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB Nomor S.E.-09/PJ/6/2003 tentang Penerapan NJOP Sama Dengan Nilai Pasar. Dalam surat edaran tersebut disebutkan bahwa nilai pasar tanah adalah 80% dari *Assessment Ratio*.

## 4.2. Analisis Data

### 4.2.1. *Assessment Ratio Mean* Nilai Kutipan dibandingkan Nilai Pasar Tanah

Berdasarkan data yang tersaji pada tabel 2 di atas diuji besarnya *assessment ratio* nilai tanah yang tertuang di dalam kutipan informasi nilai tanah terhadap nilai pasar tanah dengan formula :

$$AR = Ai / Si$$

*AR* : *Assessment Ratio*

*Ai* : *Jumlah ratio nilai tanah yang tertuang di dalam kutipan nilai tanah obyek i*

*Si* : *Jumlah ratio nilai pasar untuk obyek i*

Dari formula tersebut serta mengacu pada Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB Nomor S.E.-09/PJ/6/2003 tentang Penerapan NJOP Sama Dengan Nilai Pasar, diperoleh nilai sebesar 1,14 (lihat lampiran 2). Berdasarkan hal tersebut dapat dimaknai bahwa *assessment ratio* kutipan informasi nilai tanah yang dihasilkan jika dibandingkan dengan dari *I.A.A.O (International Association of Assessing Officers)* maupun standar *assessment ratio* berdasarkan Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB Nomor S.E.-09/PJ/6/2003 tentang Penerapan NJOP Sama Dengan Nilai Pasar berada di atas nilai yang ditentukan, yaitu di atas 80% dan berada di luar dari nilai sebesar 90%-110%. Atau dapat pula dimaknai bahwa hasil penilaian yang tertuang di dalam kutipan informasi nilai tanah secara umum berada di atas nilai pasar/*over assessment*.

#### 4.2.2. Pengukuran Tendensi Sentral

##### 4.2.2.1. *Median*

*Median* adalah analisis untuk mencari titik tengah dari ratio-ratio tersebut setelah diurutkan mulai dari ratio yang terkecil hingga yang terbesar. Analisis ini dibutuhkan mengingat untuk mengetahui posisi sentral dari distribusi ratio, median berfungsi sebagai pembagi di dalam analisis untuk mengetahui apakah di dalam penilaian telah terjadi *over assessment*, *under assessment* atau sudah sesuai dengan nilai pasar. Dari hasil analisis diperoleh nilai median sebesar 0,87.

##### 4.2.2.2. *Weighted Mean*

*Weighted mean* merupakan rata-rata hitung tertimbang dari suatu observasi, dalam hal ini total nilai dari kutipan informasi nilai tanah dibagi dengan total nilai pasar tanah dari seluruh sampel. Analisis ini dibutuhkan mengingat untuk mengetahui, apakah di dalam proses penilaian telah terjadi *regresivity*, *progressivity* ataukah sudah sesuai tingkat keseragaman dari suatu pekerjaan penilaian. Fungsi *weighted mean* dalam analisis ini adalah sebagai pembagi dari *mean*. Dari hasil analisis diperoleh nilai *weighted mean* sebesar 0,8.



#### 4.2.2.3. *Mean* dibagi *Median*

Analisis *mean* dibagi *median* berfungsi untuk mengetahui apakah hasil penilaian telah terjadi *over assessment*, *under assessment* ataukah sudah sesuai dengan nilai pasar. Berdasarkan hasil analisis diperoleh nilai *mean* dibagi *median* sebesar 1,31. Nilai tersebut berada  $> 1,10$  atau 110%, yang artinya secara umum nilai yang tertuang di dalam kutipan informasi nilai tanah berada di atas nilai pasar. Atau sama artinya nilai kutipan informasi nilai tanah yang bersumber dari Peta ZNT Kabupaten Sukoharjo berada di atas nilai pasar atau sering disebut dengan *over assessment*.

#### 4.2.2.4. *Mean* dibagi *Weighted Mean*

*Mean* dibagi *weighted mean* merupakan analisis yang bertujuan untuk mengetahui apakah telah terjadi *regresivity*, *progressivity* atau telah memenuhi asas keadilan. Berdasar hasil analisis diperoleh nilai *mean* dibagi *weighted mean* sebesar 1,42. Nilai ini berada di atas 1,10, yang artinya di dalam proses penilaian telah terjadi *regresivity*. Artinya nilai tanah yang lebih rendah nilai pasarnya ditentukan nilai berdasarkan prosentase yang lebih tinggi daripada obyek lain yang lebih tinggi nilai pasarnya

### 4.2.3. Pengukuran Variabilitas

#### 4.2.3.1. *Coefficient of Variation (COV)*

Menurut Rossini dan Kershaw (dalam Sandra dan Novie) dijelaskan bahwa koefisien variasi adalah ukuran keseragaman dengan menggunakan nilai *mean*. Pengukuran ini bermakna bahwa semakin kecil atau semakin rendah nilai *COV* maka semakin baik penentuan keseragaman dari sampel nilai dalam kutipan informasi nilai tanah, namun jika *COV* semakin besar maka penentuan keseragaman dari sampel nilai semakin kurang. Sesuai standar yang telah ditetapkan oleh *IAAO* menjelaskan bahwa keseragaman akan baik jika nilai *COV* adalah sama atau kurang dari 25%. Dari hasil analisis diperoleh nilai *COV* sebesar 0,95%, sehingga dapat dimaknai bahwa tingkat keseragaman sangat baik.

#### 4.2.3.2. *Coefficient of Dispersion (COD)*

Menurut Rossini dan Kershaw (dalam Sandra dan Novie) pula, dijelaskan bahwa koefisien dispersi adalah ukuran keseragaman dengan menggunakan nilai *median*. Pengukuran ini bermakna bahwa semakin kecil atau semakin rendah nilai *COD* maka semakin baik penentuan keseragaman dari sampel nilai dalam kutipan informasi nilai tanah, namun jika *COD*

semakin besar maka penentuan keseragaman dari sampel nilai semakin kurang. Sesuai standar yang telah ditetapkan oleh *IAAO* menjelaskan bahwa keseragaman akan baik jika nilai *COD* adalah sama atau kurang dari 20%. Dari hasil analisis diperoleh nilai *COD* sebesar 11,75%, sehingga dapat dimaknai bahwa tingkat keseragaman masih dalam kategori baik.

#### 4.3. Pembahasan

Berdasarkan hasil perolehan data dan analisis data dapat kita ketahui bahwa masih terdapat beberapa masalah di dalam penggunaan Peta Zona Nilai Tanah yang diacu sebagai dasar di dalam pemberian informasi nilai tanah seperti yang tertuang di dalam kutipan nilai tanah. Hal tersebut dapat kita lihat dari hasil analisis yang menjelaskan bahwa nilai tanah yang ada di dalam kutipan informasi nilai tanah terdapat indikasi atau cenderung terjadi *over assessment*. Jika kita kaitkan dengan hasil wawancara, diperoleh informasi bahwa sampel nilai tanah yang diambil biasanya atau cenderung lebih banyak di daerah sedang berkembang, sedangkan di daerah lain kurang bergitu diperhatikan. Kabupaten Sukoharjo, wilayah lebih banyak yang berkembang di daerah yang berbatasan langsung dengan Kota Surakarta, dan prosentasenya lebih kecil jika dibandingkan dengan daerah yang cenderung stabil atau konstan. Jika hanya sampel di daerah yang berbatasan ini saja yang diambil maka sangat dimungkinkan terjadi fluktuasi nilai yang cenderung ekstrim. Sehingga jika hanya berdasarkan sampel di daerah yang berkembang ini saja dan sampelnya relatif minim, kemudian formula yang dihasilkan tersebut digunakan untuk menilai di daerah yang cenderung stabil perkembangannya, maka akan sangat dimungkinkan tidak sesuai dan lebih mengarah menjadi *over assessment*.

Pada sisi yang lain, hasil penilaian yang dilakukan di Kabupaten Sukoharjo dan tertuang dalam Peta ZNT juga cenderung atau terdapat indikasi mengarah pada *regresivity*. *Regresivity* ini merupakan indikasi dari ketidakadilan di dalam proses penilaian yang dilakukan oleh penilai. Artinya penilai tidak konsisten terhadap obyek-obyek yang dinilai. Dalam hal ini banyak terjadi kesalahan bahwa suatu aset yang lebih rendah nilainya, dinilai dengan standar proporsi yang lebih tinggi. Sehingga banyak obyek /aset di sini yang harusnya secara proporsi lebih rendah nilainya namun hasil penilaiannya lebih tinggi dari nilai yang seharusnya.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa secara umum Peta ZNT yang kemudian diturunkan menjadi kutipan informasi nilai tanah di Kabupaten Sukoharjo terbukti telah mengalami *over assessment*. Hal ini sangat dimungkinkan bahwa dalam proses penilaian kurang dicermati masalah konsistensi dari penilai di dalam menilai suatu obyek, sehingga diindikasikan pula telah terjadi *regresivity*. Karena dari proses penilaian yang mengarah pada indikasi *regresivity*, jika formula tersebut digunakan pada obyek lain maka sangat besar kemungkinan akan terjadi *over assessment*.

#### 5.2. Saran

Perlu ditambahkan jumlah sampel di dalam proses penilaian agar dapat meminimalisir bias nilai, serta perlu pula kiranya pemahaman dari penilaian utamanya di dalam konsistensi terhadap obyek-obyek yang dinilai. Hal ini dimaksudkan agar tidak atau dapat mengurangi terjadinya ketidaksesuaian antara nilai di dalam Peta ZNT dengan nilai pasar tanah wajar, mengingat produk yang dihasilkan ke depan akan digunakan sebagai dasar acuan informasi nilai tanah yang berkeadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

- \_\_\_\_\_, Majalah Bhumi Bhakti Edisi 11 Tahun 2012, Jakarta, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Sutaryono, *dalam Harian Kedaulatan Rakyat* tanggal 17 Desember 2012, Yogyakarta.
- Sutaryono, *dalam Harian Kedaulatan Rakyat* tanggal 29 Desember 2012, Yogyakarta.
- Standar Penilaian Indonesia (SPI), MAPPI Pusat, Tahun 2007.
- International Association of Assessing Officers, (1990)., Improving Real Property Assessment – Reference Manual, Chicago Illinois.*
- Supriyanto, Benny, (2003)., *Rekayasa Penilaian – Modul Kuliah*, Tanpa Penerbit.
- Harjanto, Budi & Hidayati, Wahyu (2003)., *Konsep Dasar Penilaian Properti – Edisi Pertama*, Yogyakarta, BPFU UGM.
- Nasucha, Chaizi (1995)., *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta, Megapoin.
- Prawoto, Agus (2011)., *Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan : Perdedaan dan Perkotaan*, Yogyakarta, BPFU UGM.
- Sutaryono (2007)., *Dinamika Penataan Ruang dan Peluang Otonomi Daerah*, Yogyakarta, Tugu Jogja Grafika.
- Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB Nomor SE-09/PJ/6/2003 Tentang Penerapan NJOP Sama Dengan Nilai Pasar
- Novie & Sandra, Amelia (2006)., *Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Tanah Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode *Assessment Sales Ratio* (Studi Kasus di Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara)*, Jurnal Ekonomi Pembangunan.
- <http://sosekling.pu.go.id/attachments/article/348/Penelitian%20.....Ekonomi.pdf> diunduh pada tanggal 6 Januari 2013, jam 15.40.