43660.pdf

TUGAS AKHIR PROGRAM MAGISTER (TAPM)

EFEKTIVITAS KOORDINASI DALAM PENGADAAN PETA ZONA NILAI TANAH TUNGGAL UNTUK KEPENTINGAN FISKAL DI KABUPATEN BANGKA TENGAH

UNIVERSITAS TERBUKA

TAPM diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Magister Ilmu Administrasi Bidang Minat Administrasi Publik

Disusun Oleh :

TUDI ISKANDAR

NIM. 500629715

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS TERBUKA

JAKARTA

2018

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK

PERNYATAAN

TAPM yang berjudul Efektivitas Koordinasi Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Untuk Kepentingan Fiskal di Kabupaten Bangka Tengah adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan adanya penjiplakan (plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi akademik

Koba, Juli 2018
Yang Menyatakan

Tudi Iskandar
NIM. 500629715

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

ABSTRAK

EFEKTIVITAS KOORDINASI DALAM PENGADAAN PETA ZONA NILAI TANAH TUNGGAL UNTUK KEPENTINGAN FISKAL DIKABUPATEN BANGKA TENGAH

Tudi Iskandar
tudiiskandar@gmail.com

Program Pasca Sarjana
Universitas Terbuka

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh suatu bidang tanah di Kabupaten Bangka Tengah memiliki 3 data (*referensi*) nilai yang menggambarkan nilai pasar tanah yaitu yang tertuang dalam 1.) Peta ZNT BPN sebagai dasar pengenaan PNBP, 2.) NPOP yang merupakan harga transaksi dalam Akta Jual Beli PPAT sebagai dasar pengenaan BPHTB, serta 3.) NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Ketiga nilai tersebut merupakan nilai yang didasarkan pada harga pasar, harga transaksi, atau nilai pasar suatu bidang tanah atau properti.

Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah efektivitas koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?. Faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat koordinasi tersebut?. Penelitan ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam, observasi dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa koordinasi yang telah dilakukan oleh kedua instansi tersebut pada umumnya belum berjalan secara efektif. Faktor-faktor pendukung koordinasi tersebut, adalah (a) adanya peluang pengguna Peta ZNT selain BPN, (b) gejala adanya *political will* pengadaan Peta ZNT Tunggal oleh multipihak yang berkepentingan, dan (c) memungkinkan dilakukan secara teknis. Faktor-faktor penghambatnya berkaitan dengan yang diterima oleh pemangku kepentingan, yaitu (a) pihak Kantor Pertanahan terkait dengan skala Peta ZNT yang tidak berbasis bidang sehingga mempersulit dalam proses pelayanan, (b) pihak PPAT terkait dengan tambahan tugas membuat sketsa lokasi bidang tanah yang dimohon karena menambah pekerjaannya, ketidakjelasan determinasi waktu layanan informasi nilai tanah dari Kantor Pertanahan menyebabkan ketidak jelasan waktu layanan, dan adanya verifikasi nilai tanah dari DPPKAD menyebabkan ketidakpastian pelayanan; (c) pihak masyarakat berkaitan dengan nilai tanah yang tidak rasional.

Kata Kunci : Efektivitas, Koordinasi, Peta Zona Nilai Tanah Tunggal

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

ABSTRACT

THE COORDINATION EFFECTIVENESS IN PROCUREMENT OF SINGLE LAND VALUE ZONE MAP FOR FISCAL INTERESTS IN THE CENTRAL BANGKA DISTRICT

Tudi Iskandar
tudiiskandar@gmail.com

Postgraduate Program
Terbuka University

This research was carried out by the existence of a plot of land in Central Bangka District that had 3 data (references) values which described the land market value in the form of 1.) ZNT BPN Map stood for the basis of PNBP imposition, 2.) NPOP as the transaction price in the PPAT's Deed of Sale and Purchase that stood for the BPHTB imposition, and 3.) NJOP stood for the basis for PBB imposition. All those three values were the values that constructed based on market price, transaction price, or market value of a plot of land or property.

The problems studied in this research were how was the coordination effectiveness between the Agrarian Department and DPPKAD in the procurement of Single Land Value Zone Map for fiscal interests in Central Bangka District? What factors that supported and inhibited the coordination? This research was a descriptive research with qualitative approach. Data collection was done through in-depth interviews, observation, and documentation.

Based on the results of the research, it could be concluded that the coordination that had been done by both departments generally had not run effectively. The supporting factors for the coordination were (a) There was a possibility of the existence of ZNT Map user besides BPN, (b) The symptoms of political will in the procurement of ZNT Single Map by multi stakeholders, and (c) Technically possible to be done. The inhibiting factors were related to what were to be received by stakeholders, such as (a) The Agrarian Department, which was related to a non-field-based ZNT Map scale that complicated the service process; (b) The PPAT, which was related to the additional task of sketching the requested location because of adding their job, the unclear time determination of land value information service from Agrarian Department caused the uncertainty of time service, and the existence of land value verification from DPPKAD led to uncertainty of service; (c) The public, which was related to the irrational value of the land.

Keywords: Effectiveness, Coordination, Single Land Value Zone Map

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

PERSETUJUAN TAPM

Judul TAPM	:	Efektivitas Koordinasi Dalam Pengadaan Peta Zona Nillai Tanah Tunggal Untuk Kepentingan Fiskal Di Kabupaten Bangka Tengah
Penyusun TAPM	:	Tudi Iskandar
NIM	:	500629715
Program Studi	:	Administrasi Publik
Hari/Tanggal	:	Juli 2018

Menyetujui :

Pembimbing II,

Dr. Tuswoyo, M.Si.
NIP. 19620808 198910 1 001

Pembimbing I,

Dr. Darmanto, M.Ed.
NIP. 19591027 198603 1 003

Penguji Ahli,

Prof. Dr. Endang Wirjatmi Trilestari, M.Si.
NIP. 19541014 198103 2 001

Menyetujui :

Ketua Pascasarjana Hukum, Sosial dan Politik,

Dr. Darmanto, M.Ed.
NIP. 19591027 198603 1 003

Dekan Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,

Prof. Daryono, S.H., M.A., Ph.D
NIP. 19640722 198903 1 019

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK

PENGESAHAN

Nama	:	Tudi Iskandar
NIM	:	500629715
Program Studi	:	Administrasi Publik
Judul TAPM	:	Efektivitas Koordinasi Dalam Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Untuk Kepentingan Fiskal Di Kabupaten Bangka Tengah

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Tugas Akhir Program Magister (TAPM) Administrasi Publik Program Pascasarjana Universitas Terbuka pada :

Hari/Tanggal : Jumat, 06 Juli 2018

Waktu : 08.00 s/d Selesai

Dan telah dinyatakan : L U L U S

PANITIA PENGUJI TAPM

Tanda Tangan

Ketua Komisi Penguji
Nama : Dr. Darmanto, M.Ed
.....

Penguji Ahli
Nama : Prof. Dr. Endang Wirjatmi Trilestari, M.Si
.....

Pembimbing I
Nama : Dr. Darmanto, M.Ed
.....

Pembimbing II
Nama : Dr. Tuswoyo, M.Si
.....

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan TAPM (Tugas Akhir Program Magister) dengan judul : "EFEKTIVITAS KOORDINASI DALAM PENGADAAN PETA ZONA NILAI TANAH TUNGGAL UNTUK KEPENTINGAN FISKAL DI KABUPATEN BANGKA TENGAH". Penyusunan TAPM (Tugas Akhir Program Magister) ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan studi Program Pascasarjana Magister Administrasi Publik pada Universitas Terbuka.

Dalam penyusunan Proposal TAPM (Tugas Akhir Program Magister) ini, penulis banyak memperoleh bimbingan, bantuan, dorongan serta petunjuk dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini sudah selayaknya apabila penulis menghaturkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Drs. Ojat Darojat., M. Bus., Ph.D selaku Rektor Universitas Terbuka.
2. Bapak Prof. Daryono, S.H., M.A., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Terbuka.
3. Bapak Dr. Darmanto, M.Ed selaku Ketua Pascasarjana Hukum, Sosial dan politik Universitas Terbuka sekaligus selaku Dosen Pembimbing I.
4. Bapak Dr. Tuswoyo, M.Si. selaku Dosen Pembimbing II.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

5. Bapak/Ibu Dosen dan Karyawan/Karyawati pada Universitas Terbuka UPBJJ-UT Pangkalpinang.
6. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah beserta jajarannya.
7. Bapak Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bangka Tengah beserta jajarannya.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan Proposal TAPM (Tugas Akhir Program Magister) ini.

Penulis menyadari bahwa TAPM (Tugas Akhir Program Magister) ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, untuk itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun bagi kesempurnaan TAPM (Tugas Akhir Program Magister) ini sangat kami harapkan.

Koba, Juli 2018

Penulis

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

RIWAYAT HIDUP

Nama	:	Tudi Iskandar
NIM	:	500629715
Program Studi	:	Magister Ilmu Administrasi Bidang Minat Administrasi Publik
Tempat/Tanggal Lahir	:	Gunung Kidul, 16 November 1985
Riwayat Pendidikan	:	1. Lulus SDN 01 Candirejo Semin di Gunung Kidul pada tahun 1997 2. Lulus SMPN 03 Semin di Gunung Kidul pada tahun 2000 3. Lulus SMU N 1 Wonosari di Gunung Kidul pada tahun 2003 4. Lulus D1 Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta tahun 2004 5. Lulus D4 Manajemen Pertanahan pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta tahun 2013 6. Lulus S1 Hukum pada Universitas Widya Mataram di Yogyakarta tahun 2013
Riwayat Pekerjaan	:	1. Tahun 2005 s/d 2009 sebagai Staf di KANWIL BPN Prov. Kepulauan Bangka Belitung di Pangkalpinang 2. Tahun 2009 s/d 2013 Tugas Belajar pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta 3. Tahun 2013 s/d 2014 sebagai Analis Permasalahan Pertanahan di KANWIL BPN Prov. Kepulauan Bangka Belitung di Pangkalpinang 4. Tahun 2015 s/d 2016 sebagai Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak & PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka di Sungailiat 5. Tahun 2016 s/d 2017 sebagai Kepala Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah di Koba 6. Tahun 2017 s/d Sekarang sebagai Kepala Sub Seksi Penetapan Hak dan Pemberdayaan Masyarakat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah di Koba

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

Alamat	:	Jln. Gandaria I Perumahan Taman Gandaria Indah Blok A No. 8 Kelurahan Air Kepala Tujuh Kecamatan Gerunggang Kota Pangkalpinang
Telepon	:	085200702017

Pangkalpinang, Juli 2018

Tudi Iskandar
NIM. 500629715

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
ABSTRAK ii
LEMBAR PERNYATAAN iv
LEMBAR PERSETUJUAN v
LEMBAR PENGESAHAN vi
RIWAYAT HIDUP vii
KATA PENGANTAR ix
DAFTAR ISI xi
DAFTAR TABEL xiii
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Perumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian 8
D. Kegunaan Penelitian 9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 10
A. Kajian Teori 10
1. Pasar Tanah 10
2. *Land Rent* 12
3. Kurva Laffer 16
4. Efektivitas 18
5. Koordinasi 23
6. Konsep Pengelolaan 36
7. *Collaborative Governance* 37
B. Penelitian Terdahulu 41
C. Kerangka Berpikir 51
D. Operasionalisasi Variabel 54

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

BAB III METODE PENELITIAN..... 55
A. Desain Penelitian..... 55
B. Lokasi Penelitian..... 56
C. Sumber Informasi..... 56
D. Pemilihan Informan..... 58
E. Instrumen Penelitian..... 60
F. Prosedur Pengumpulan Data..... 60
G. Metode Analisis Data..... 62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... 64
A. Gambaran Umum Kabupaten Bangka Tengah..... 64
B. Kependudukan..... 66
C. Pertanahan..... 68
D. Perpajakan..... 88
E. Koordinasi Dalam Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Untuk Kepentingan Fiskal di Kabupaten Bangka Tengah..... 90
F. Faktor-Faktor Pendukung Koordinasi Dalam Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Untuk Kepentingan Fiskal di Kabupaten Bangka Tengah..... 110
G. Faktor-Faktor Penghambat Koordinasi Dalam Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Untuk Kepentingan Fiskal di Kabupaten Bangka Tengah..... 121
BAB V PENUTUP..... 136
A. Kesimpulan..... 136
B. Saran..... 138
DAFTAR PUSTAKA..... 140
LAMPIRAN

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kehilangan Penerimaan Negara Dalam 1 Tahun di Kecamatan Pangkalan Baru Kabupaten Bangka Tengah..... 5

Tabel 2. Kebaruan (*Novelty*)..... 47

Tabel 3. Jumlah Penduduk menurut Kecamatan, Luas Daerah (Km²) dan Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km²) Tahun 2015..... 68

Tabel 4. Realisasi Penerimaan PNBP Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2014 s/d 2016..... 69

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kurva bentuk harga dan luas tanah..... 12

Gambar 2. Perbedaan *land rent* dari tiga luas lahan yang berbeda kualitas, lokasi dan jarak dari pusat pelayanan..... 13

Gambar 3. Hubungan sewa tanah dengan aksesibilitas menurut Berry dan Harton (1970)..... 15

Gambar 4. Kurva Laffer..... 17

Gambar 5. Bagan Kerangka Pemikiran..... 53

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman Wawancara..... 145
Lampiran 2. Transkrip Wawancara..... 147
Lampiran 3. Tabel Data Nilai Tanah Menurut Peta ZNT BPN, Harga Transaksi dan NJOP Di Kecamatan Pangkalan Baru Tahun 2016..... 159
Lampiran 4. Tabel Data BPHTB Menurut Peta ZNT BPN dan Harga Transaksi Di Kecamatan Pangkalan Baru 2016..... 160
Lampiran 5. Tabel Data PBB Menurut Peta ZNT BPN dan NJOP Di Kecamatan Pangkalan Baru 2016..... 161
Lampiran 6. Tabel Data PNBP Menurut Peta ZNT BPN dan NJOP Di Kecamatan Pangkalan Baru 2016..... 162
Lampiran 7. Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah..... 163

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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 di bidang 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. 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

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

(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 batasanya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa 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 di lingkungan BPN didasarkan pada Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/SE-100/I/2013 tentang pengenaan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 (selanjutnya disebut PP No. 13/2010) yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut PP No. 128/2015) dan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-100/I/2015 tentang Evaluasi Pelayanan Pemetaan Tematik Dan Nilai Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010. Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

merupakan satu-satunya Kantor Pertanahan di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung yang telah melakukan pemetaan Zona Nilai Tanah yaitu di Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalan Baru, serta telah digunakan dalam pelayanan pertanahan terkait penentuan tarif PNBP yang berlaku di BPN sebagaimana arahan dalam surat edaran yang telah disebutkan di atas.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU No. 28/2009) memberikan kewenangan kepada Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kabupaten/Kota untuk mengelola beberapa jenis pajak dan retribusi sebagai sumber pendapatan asli daerahnya. Hal penting yang diatur dalam undang-undang ini diantaranya adalah dimasukkannya 2 jenis pajak pusat yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan (selanjutnya disebut PBB) sebagai pajak daerah. Sebagai tindak lanjut dari adanya UU No. 28/2009, Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut Perda No. 12/2011) dan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 30 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (selanjutnya disebut Perda No. 30/2011)

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

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

adalah nilai objek pajak yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli bidang tanah atau properti yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan ohjek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Peraturan Daerah No. 30/2011 menyebutkan bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP tersebut dilakukan oleh Bupati.

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 menyatakan 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 dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB. Secara resmi pengelolaan mengenai PBB dan BPHTB Kabupaten Bangka Tengah berada pada Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (selanjutnya disebut DPPKAD). DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah mempunyai tugas pokok yaitu melaksanakan urusan pemerintahan daerah dan tugas pembantuan di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah. Untuk melaksanakan tugas pokok

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

tersebut DPPKAD mempunyai fungsi melaksanakan pembinaan, pengendalian, pengelolaan, dan pengawasan PBB dan BPHTB.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa suatu bidang tanah di Kabupaten Bangka Tengah memiliki 3 data (*referensi*) nilai yang menggambarkan nilai pasar tanah yaitu yang tertuang dalam 1.) Peta ZNT BPN sebagai dasar pengenaan PNBP, 2.) NPOP yang merupakan harga transaksi dalam Akta Jual Beli PPAT (selanjutnya disebut harga transaksi) sebagai dasar pengenaan BPHTB, serta 3.) NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Ketiga nilai tersebut merupakan nilai yang didasarkan pada harga pasar, harga transaksi, atau nilai pasar suatu bidang tanah atau properti.

Menurut data awal yang didapat dari sampel acak dan telah diolah (lampiran 3) dapat diperoleh disparitas nilai tanah antara Peta ZNT BPN, harga transaksi serta NJOP yang ada di Kabupaten Bangka Tengah adalah 5 : 2 : 1, sedangkan kehilangan peneriman negara dalam satu Kecamatan dan 1 Tahun adalah sebagai berikut :

Tabel. 1 Kehilangan Penerimaan Negara Dalam 1 Tahun di Kecamatan Pangkalan Baru Kabupaten Bangka Tengah

No.	Jenis Penerimaan Negara	Jumlah (Rp)
1.	Penerimaan Negara Bukan Pajak	Rp. 155.299.241,-
2.	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	Rp. 6.876.478.870,-
3.	Pajak Bumi dan Bangunan	Rp.1.552.992.410,-

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2016

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Dalam penelitian terdahulu umumnya peneliti memfokuskan pada faktor-faktor yang mempengaruhi adanya perbedaan nilai tanah secara umum dan NJOP seperti halnya penelitian yang telah dilakukan oleh Ika (2000:vii) dan Wawan (2006:viii) menyimpulkan bahwa faktor faktor yang membedakan nilai tanah secara umum dengan NJOP adalah penggunaan tanah, aksesbilitas, sarana dan prasarana. Selain itu faktor yang mempengaruhi perbedaan antara nilai tanah dan NJOP adalah jarak ke jalan utama, bentuk tanah, lebar jalan depan dan ketentuan range. Sedangkan penelitian Rahmad (2012:xv) menyimpulkan bahwa terdapat perbedaan nilai tanah yang signifikan antara Peta ZNT PBB dan Peta ZNT BPN, karena kedua instansi menggunakan kriteria klasifikasi nilai tanah yang berbeda dan pengaruh pola penggunaan tanah. Penggunaan tanah untuk tanah pertanian mempunyai nilai tanah yang relatif sama, sedangkan untuk permukiman, nilai tanah BPN cenderung lebih besar.

Dwijayanti (2013:viii) dalam penelitiannya selain membandingkan penerimaan negara (penerimaan pusat dan penerimaan daerah) dari sektor BPHTB dan PNBP dengan dasar penggenaan Peta ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP, juga menyimpulkan persepsi masyarakat terhadap penerapan nilai tanah Peta ZNT BPN sebagai dasar pengenaan BPHTB negatif karena perbedaan nilai yang tinggi daripada menggunakan dasar pengenaan harga transaksi maupun NJOP. Persepsi masyarakat terhadap penerapan nilai tanah Peta ZNT BPN sebagai dasar pengenaan PNBP positif meskipun terdapat perbedaan nilai PNBP dengan dasar pengenaan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

harga transaksi maupun NJOP. Perbedaan nilai tidak terlalu besar dan masih wajar untuk tarif pelayanan pertanahan.

Berdasarkan penelitian mengenai nilai tanah yang telah dilaksanakan di atas maka belum mengarah pada pengkajian koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal. Penelitian ini penting dilakukan dalam memahami permasalahan koordinasi dalam bidang nilai tanah yang selama ini masih ditemui permasalahan koordinasi diantara pihak-pihak yang terkait dengan nilai tanah dan dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi pemangku kepentingan untuk mencegah terjadinya potensi kehilangan (*potential loss*) penerimaan Negara dari sektor Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul "Efektivitas Koordinasi Dalam Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Untuk Kepentingan Fiskal di Kabupaten Bangka Tengah".

B. Perumusan Masalah

Menurut PP No. 128/2015 dan UU No. 28/2009 diketahui bahwa nilai tanah yang digunakan sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB dan PBB adalah sama yaitu nilai pasar tanah. Dalam kenyataannya, sampai saat ini di Kabupaten Bangka Tengah terdapat dan diberlakukan 3 sumber nilai tanah yaitu nilai tanah menurut Peta ZNT BPN, harga transaksi dan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

NJOP yang ketiganya memiliki nilai yang berbeda. Hal ini disebabkan karena belum ada koordinasi antara Kantor Pertanahan dan DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah mengenai penyamaan sumber informasi nilai tanah tunggal. Sumber nilai tanah yang berbeda tersebut menimbulkan perbedaan besarnya penerimaan negara dari PNBP, BPHTB, dan PBB.

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah efektivitas koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
2. Faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat efektivitas koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk:

a. Menganalisis efektivitas koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah.
b. Menganalisis faktor pendukung dan penghambat efektivitas koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

D. Kegunaan Penelitian

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya bagi disiplin ilmu administrasi publik terkait dengan teori dan konsep koordinasi tentang pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal.

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan di bidang pertanahan dan perpajakan dalam penyusunan kebijakan penilaian tanah dan pemanfaatannya baik bagi BPN maupun Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah sehingga tidak menimbulkan perbedaan referensi nilai tanah yang pada akhirnya menimbulkan potensi kehilangan penerimaan negara.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Pasar Tanah

Sukirno (2014:76) menyatakan bahwa hukum permintaan hakikatnya merupakan suatu hipotesis yang menyatakan bahwa makin rendah harga suatu barang maka makin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Sebaliknya, makin tinggi harga suatu barang maka makin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Sedangkan hukum penawaran pada dasarnya mengatakan bahwa makin tinggi harga sesuatu barang, semakin banyak jumlah barang tersebut akan ditawarkan oleh penjual. Sebaliknya, makin rendah harga sesuatu barang semakin sedikit jumlah barang yang ditawarkan.

Dalam Hermit (2009:14) dinyatakan bahwa produsen diwakili oleh apa yang disebut dengan penawaran, sedangkan konsumen diwakili oleh permintaan. Selanjutnya Sukirno (2014:77) menyatakan bahwa interaksi di antara permintaan dan penawaran akan menentukan keadaan keseimbangan di pasar, yaitu di mana keinginan masyarakat untuk membeli sama dengan keinginan produsen untuk menjual barangnya yang selanjutnya akan menentukan tingkat harga yang berlaku di pasar.

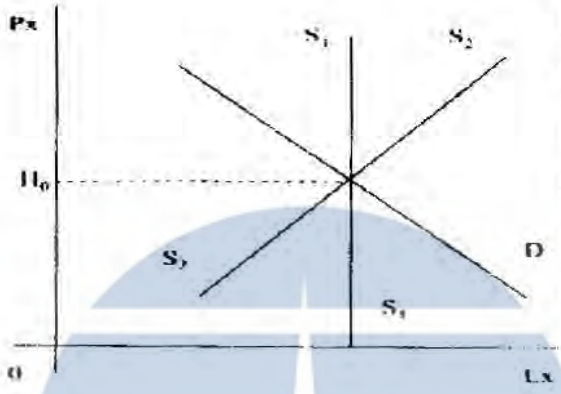
Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai tanah atau harga sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis karena luas tanah tidak dapat ditambahkan secara cepat dan drastis (Guritno dalam Nasucha, 1995:30). Selanjutnya secara umum bentuk harga dan luas tanah yang diminta dan ditawarkan ditentukan oleb perpotongan kurva penawaran dan permintaan (H0) sebagaimana dalam gambar 1 (Nasucha, 1995:30). Pada titik perpotongan antara kurva penawaran dan permintaan membentuk harga pasar karena adanya keseimbangan antara penawaran dan permintaan.

Hidayati, dkk (2003:61) menyatakan bahwa faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti salah satunya adalah faktor kebangsaan/politik. Sistem perundangan yang terlalu ketat mungkin akan menyebabkan permintaan akan turun dan selanjutnya mempengaruhi nilai tanah. Sebagai contob di Indonesia, peraturan berkaitan dengan *landreform* mengakibatkan nilai tanah pertanian menjadi lebih rendah dibandingkan dengan nilai tanah non pertanian. Hal ini dikarenakan terbatasnya subyek yang dapat memiliki hak atas tanah pertanian, yaitu hanya bagi penduduk yang berdomisili di desa lokasi tanah tersebut atau di kecamatan yang berbatasan dengan lokasi tanah tersebut. Selain itu, subyek hak dari tanah pertanian adalah orang telah mampu mengerjakan tanah pertanian tersebut, sedangkan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

untuk tanah non pertanian, setiap penduduk Indonesia dari dapat menjadi subyek hak atas tanah non pertanian.



Keterangan
S1S1 : Kurva Penawaran (Inelastis Sempurna)
S2S2 : Kurva Penawaran
DD : Kurva Permintaan
Lx : Luas Tanah
Px : Harga Tanah

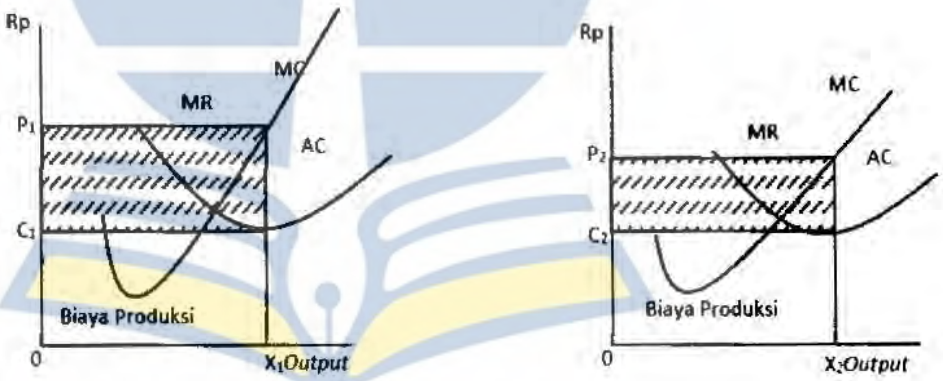
Gambar 1. Kurva bentuk harga dan luas tanah
Sumber: Nasucha, 1995

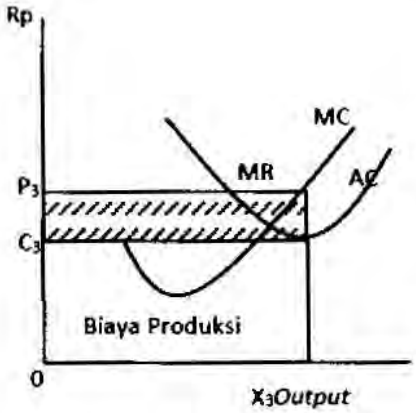
2. *Land Rent*

Land rent merupakan surplus pendapatan di atas pengeluaran biaya untuk lahan yang memungkinkan faktor produksi dapat dimanfaatkan dalam proses produksi (Suparmoko, 2008:32). David Ricardo (dalam Suparmoko, 2008:32) memberikan konsep sewa atas dasar perbedaan kesuburan tanah terutama di sektor pertanian. Asumsinya pada daerah permukiman baru yang terdapat sumber daya lahan yang subur dan berlimpah, akan muncul sewa jika penduduk bertambah. Teori sewa model Ricardo ditentukan berdasarkan perbedaan dalam kualitas tanah yang hanya melihat faktor kemampuan tanah untuk membayar sewa tanpa memperhatikan faktor lokasi tanah.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Von Thunen (dalam Yunus, 2008:42) mengemukakan konsep *location rent* (sewa lokasi) dengan variabel utama yang dianalisis berupa *transportation cost* yang dengan sendirinya sangat erat kaitannya dengan variabel jarak dan karakteristik dari komoditas yang diangkut. Selanjutnya Von Thunen (dalam Suparmoko, 2008:4) menjelaskan bahwa sewa tanah berkaitan dengan perlunya biaya transport dari daerah yang jauh ke pusat pasar. Biaya transport tersebut merupakan komponen dari biaya produksi sehingga jarak lokasi produsen ke pusat pelayanan akan memberikan nilai *land rent* yang berbeda sebagaimana gambar 2.





Keterangan :

P1,P2,P3 : Harga Produksi

C1,C2,C3 : Biaya Produksi

X1, X2, X3 : Tingkat Produksi

AC : Biaya Rata-Rata

MC : Biaya Marginal

MR : Penerimaan Marginal

Land Rent

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Gambar 2. Perbedaan *land rent* dari tiga luas lahan yang berbeda kualitas, lokasi dan jarak dari pusat pelayanan
Sumber: Suparmoko, 2008

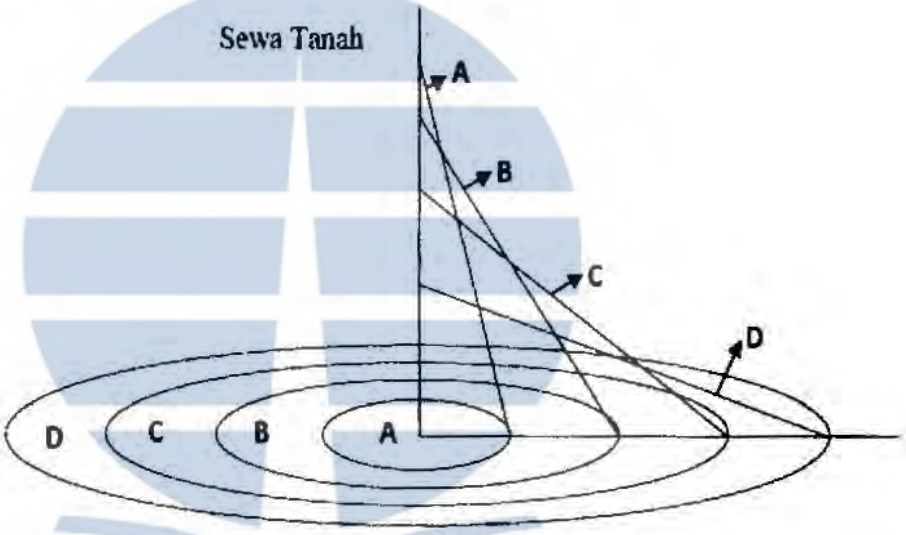
Suparmoko (2008:5) menjelaskan bahwa perbedaan kualitas lokasi ke pusat pelayanan disebabkan karena dengan rata-rata biaya produksi per unit yang sama, harga output yang diterima produsen di daerah pusat pelayanan akan proporsional dengan harga jual output (X1). Namun demikian, di lokasi yang agak jauh dari pusat pelayanan, maka harga yang diterima produsen akan lebih rendah (X2) dan untuk lokasi yang lebih jauh lagi maka sewa lahan akan lebih rendah lagi (X3) karena adanya biaya transport. Berdasarkan perbedaan harga yang diterima produsen tersebut, *land rent* tertinggi adalah lokasi terdekat pusat pelayanan dan semakin menurun bila jauh dari pusat pelayanan.

Selanjutnya Von Thunen (dalam Yunus, 2005:61) menjelaskan hubungan antara keterkaitan lokasi dan penggunaan tanah yang selanjutnya dapat digunakan untuk menentukan besaran *land rent*. Tanaman yang paling menguntungkan akan ditanam di sekitar kota dan yang paling tidak menguntungkan akan berada di lokasi paling jauh, sehingga akan terlihat distribusi keruangan dari pemanfaatan lahan untuk jenis-jenis tanaman tertentu.

Burgess (dalam Nasucha, 1995:47) membahas bubungan antara sewa tanah dengan pencapaian (aksesibilitas) yang diukur dengan jarak dari pusat kota. Pencapaian (aksesibilitas) akan menurun secara

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

bertahap ke semua arah dari pusat kota, sehingga sewa tanah akan berkurang seiring dengan makin jauhnya tempat tersebut dari pusat kota (gambar 3). Akan tetapi tidak semua kegiatan mempunyai kepekaan yang sama terhadap perbedaan tingkat pencapaian tersebut. Oleh karena itu, kegiatan yang berbeda akan memperlihatkan respon yang berbeda pula.



Gambar 3. Hubungan sewa tanah dengan aksesibilitas menurut Berry dan Harton (1970)
Sumber: Nasucha, 1995

Selanjutnya menurut Burgess (dalam Nasucha, 1995:41) dalam kenyataannya, hal ini mencerminkan adanya persaingan berbagai kegiatan di suatu tempat. Misalnya kegiatan A yang mutlak menuntut aksesibilitas yang tinggi, menyisihkan kegiatan lainnya, berada di pusat kota (zona A sebagai perwakilan dari zona perdagangan). Kegiatan B, mampu menempati nilai sewa yang tinggi akan menempati zona B sebagai perwakilan dari zona industri. Sedangkan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

kegiatan C hanya mampu menempati zona C sebagai perwakilan dari zona tempat tinggal. Demikian pula dengan kegiatan D akan menempati zona D sebagai perwakilan dari zona pertanian.

Doebele (dalam Nasucha, 1995:41) menekankan hubungan antara alih guna tanah dengan inkremen investasi pada tiga hal pokok, yaitu:

a) Tanah-tanah pertanian (*raw land*) yang terdapat fasilitas perkotaan akan memberikan tambahan nilai tanah sekaligus pula surplus/keuntungan yang menyertainya.
b) Daerah perkotaan yang perkembangannya pesat akan memberikan surplus/keuntungan yang sangat besar. Oleh karena itu, harga tanah menjadi sangat peka bagi tiap tambahan investasi.
c) Proses terjadinya harga tanah pada dasarnya memberikan kekayaan (aset) yang tinggi, dengan pengertian, Pemerintah Kota mempunyai cara-cara untuk meraih kembali investasinya.

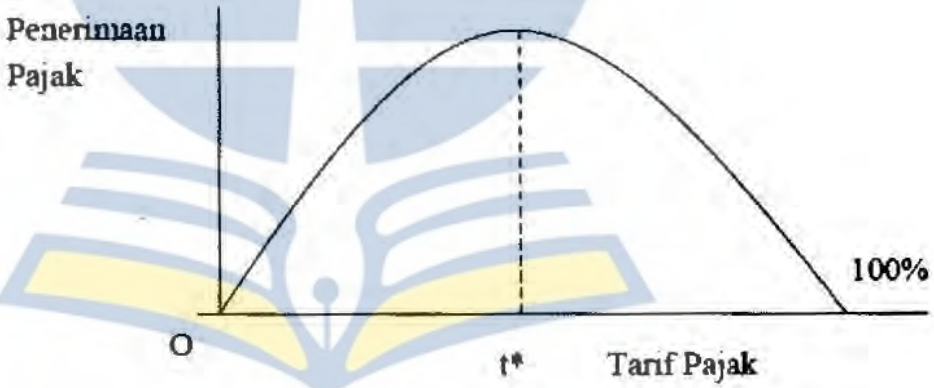
3. Kurva Laffer

Boediono (1997:25) menyebutkan bahwa Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara mempunyai dua sisi yaitu sisi yang mencatat pengeluaran dan sisi yang mencatat penerimaan. Sisi penerimaan menunjukkan darimana dana yang diperlukan tersebut diperoleh. Salah satu sumber dari penerimaan tersebut adalah pajak. Kebijakan pemerintah yang mengatur mengenai perpajakan termasuk dalam kebijakan fiskal. Selanjutnya berdasarkan perkembangannya, terdapat

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

pula penerimaan negara yang berasal dari sektor PNBP (UU No. 20/1997).

Arthur Laffer (dalam Nopirin, 1996:196), menyatakan hubungan antara tarif pajak dengan penerimaan pemerintah dalam suatu kurva (gambar 4). Kurva Laffer memotong sumbu horizontal (tarif pajak) pada titik 0% dan 100%. Artinya apabila tarif pajak adalah 0% (tidak ada pajak) maka penerimaan pemerintah dari pajak juga nol. Sama halnya apabila tarif pajak sebesar 100%, maka tidak ada orang yang mau bekerja (sebab semua penghasilannya untuk membayar pajak) sehingga penerimaan pemerintah dari pajak juga nol.



Gambar 4. Kurva Laffer
Sumber: Nopirin, 1996

Selanjutnya, menurut Laffer diantara kedua titik tersebut penerimaan pajak positif. Kenaikan tarif pajak dari 0% akan menaikkan penerimaan pajak sampai pada suatu tarif pajak tertentu (t*) kemudian naiknya tarif pajak akan diikuti dengan penurunan penerimaan pajak (titik t* tidak mesti 50%). Salah satu alasannya

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

adalah kenaikan tarif pajak sering menimbulkan usaha masyarakat untuk menghindar dari pemungutan pajak. Mereka terkadang tidak melaporkan pendapatan yang diperolehnya (*underground economy*). Oleh karena itu, menurut penganjur ekonomi sisi penawaran penurunan tarif pajak dapat mengurangi pelarian pajak atau dengan perkataan lain dapat mengangkat pendapatan yang tidak dilaporkan menjadi dilaporkan. Akibatnya penurunan tarif pajak dapat menaikkan penerimaan pemerintah dari pajak.

Menurut Guritno, dkk (dalam Nasucha, 1995:30) ditinjau dari segi ekonomi, keadilan pajak bukanlah dilihat dari siapa yang membayar pajak kepada pemerintah, akan tetapi siapakah yang menderita beban pajak. Jadi prinsip keadilan disini harus diartikan sebagai distribusi beban pajak. Lebih tepat bila beban keringanan diberikan dalam bentuk nilai jual yang tidak kena pajak.

4. Efektivitas

Martoyo (1998:4) memberikan definisi efektivitas sebagai berikut :

"Efektivitas dapat pula diartikan sebagai suatu kondisi atau keadaan, dimana dalam memilih tujuan yang hendak dicapai dan sarana yang digunakan, serta kemampuan yang dimiliki adalah tepat, sehingga tujuan yang diinginkan dapat dicapai dengan hasil yang memuaskan".

Dari pendapat di atas, dapat dipahami bahwa efektivitas dalam proses suatu program yang tidak dapat mengabaikan target sasaran yang telah ditetapkan agar operasionalisasi untuk mencapai keberhasilan dari program yang dilaksaksanakan dapat tercapai

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

dengan tetap memperhatikan segi kualitas yang diinginkan oleh program. Pengertian efektivitas secara umum menunjukkan sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang terlebih dahulu ditentukan. Hal tersebut sesuai dengan pengertian efektivitas menurut Hidayat (1986) yang menjelaskan bahwa: "Efektivitas adalah suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas dan waktu) telah tercapai. Dimana makin besar persentase target yang dicapai, makin tinggi efektivitasnya".

Unsur yang penting dalam konsep efektivitas adalah pencapaian tujuan yang sesuai dengan apa yang telah disepakati secara maksimal, tujuan merupakan harapan yang dicita-citakan atau suatu kondisi tertentu yang ingin dicapai oleh serangkaian proses. Emitai Etzioni (1982:54) mengemukakan bahwa "Efektivitas organisasi dapat dinyatakan sebagai tingkat keberhasilan organisasi dalam usaha untuk mencapai tujuan atau sasaran." Adapun Komaruddin (1994:294) juga mengungkapkan bahwa "Efektivitas adalah suatu keadaan yang menunjukan tingkat keberhasilan kegiatan manajemen dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan terlebih dahulu."

Berdasarkan pendapat para ahli di atas dapat diketahui bahwa efektivitas merupakan suatu konsep yang sangat penting karena mampu memberikan gambaran mengenai keberhasilan suatu organisasi dalam mencapai sasarannya atau dapat dikatakan bahwa efektivitas merupakan tingkat ketercapaian tujuan dari aktivasi-

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

aktivasi yang telah dilaksanakan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan sebelumnya. Dari beberapa literatur ilmiah mengemukakan bahwa efektivitas merupakan pencaian tujuan secara tepat atau memilih tujuan-tujuan yang tepat dari serangkaian alternatif atau pilihan cara dan menentukan pilihan dari beberapa pilihan lainnya. Efektivitas juga bisa diartikan sebagai pengukuran keberhasilan dalam pencapaian tujuan-tujuan yang telah ditentukan. Sebagai contoh jika sebuah tugas dapat selesai dengan pemilihan cara-cara yang sudah ditentukan, maka cara tersebut adalah benar atau efektif.

a. Efektivitas Nilai Tanah

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Secara umum, efektivitas menunjukkan sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan ataupun target yang terlebih dahulu ditentukan.

Jika efektivitas dikaitkan dengan nilai tanah, maka efektivitas nilai tanah adalah perbandingan antara nilai tanah untuk menentukan besaran PNBP, BPHTB dan PBB. Efektivitas nilai tanah menggambarkan kesamaan nilai sesuai dengan nilai pasar tanah.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

b. Efektivitas Organisasi

Pada dasarnya, alasan dari didirikannya suatu organisasi adalah untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah disepakati bersama dengan lebih efektif dan efisien. Selain itu, dengan tindakan yang dilakukan bersama-sama dengan penuh rasa tanggung jawab, maka pencapaian tujuan dari organisasi tersebut diharapkan dapat terlaksana dengan hasil yang baik. Suatu organisasi yang berhasil dapat diukur dengan melihat pada sejauh mana organisasi tersebut dapat mencapai tujuannya.

Menurut Dessler (dalam Tangkilisan, 2005) mengemukakan pendapatnya bahwa organisasi dapat diartikan sebagai pengaturan sumber daya dalam suatu kegiatan kerja, dimana tiap-tiap kegiatan tersebut telah disusun secara sistematika untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan. Pada organisasi tersebut masing-masing personel yang terlibat didalamnya diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang dikoordinasikan untuk mencapai tujuan organisasi, dimana tujuan organisai tersebut dirumuskan secara musyawarah sebagai tujuan bersama yang diwujudkan secara bersama-sama.

Selanjutnya Tangkilisan (2005) mendefinisikan organisasi secara sederhana sebagai suatu bentuk kerja sama untuk mencapai tujuan bersama-sama secara efisien dan efektif melalui kegiatan yang telah ditentukan secara sistematis dan didalamnya ada

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

pembagian tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang jelas dalam mencapai tujuan organisasi tersebut.

Jadi secara umum ada pandangan bahwa efektivitas organisasi dimaksudkan atau dapat didefinisikan dalam batas-batas tingkat pencapaian tujuan organisasi. Efektivitas organisasi menurut Sedarmayanti (2009) sebagai tingkat keberhasilan organisasi dalam usaha mencapai tujuan/sasaran. Hall (dalam Tangkilisan, 2005) mengartikan bahwa dengan tingkat sejauh mana suatu organisasi merealisasikan tujuannya, semua konsep tersebut hanya menunjukan pada pencapaian tujuan organisasi, sedangkan bagaimana cara mencapainya tidak dibahas. Sedangkan Tangkilisan (2005) sendiri mengartikan efektivitas organisasi menyangkut dua aspek, yaitu tujuan organisasi dan pelaksanaan fungsi atau cara untuk mencapai tujuan tersebut.

Melihat dari uraian mengenai efektivitas, organisasi dan efektivitas organisasi diatas, peneliti menyimpulkan bahwa efektivitas organisasi lebih dapat digunakan sebagai ukuran untuk melihat tercapai atau tidaknya suatu organisasi dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan atau fungsi-fungsi sehingga tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai dengan menggunakan secara optimal alat-alat dan sumber-sumber yang ada.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

5. Koordinasi

a. Konsep Koordinasi

Koordinasi dibutuhkan dalam mewujudkan tujuan organisasi publik maupun swasta. Sebagaimana dijelaskan Handoko (2003:195) koordinasi adalah proses pengintegrasian tujuan-tujuan dan kegiatan-kegiatan pada satuan-satuan yang terpisah (departemen-departemen atau bidang-bidang fungsional) pada suatu organisasi untuk mencapai tujuan secara efisien dan efektif.

Secara normatif, koordinasi diartikan sebagai kewenangan untuk menggerakkan, menyerasikan, menyelaraskan, dan menyeimbangkan kegiatan-kegiatan yang spesifik atau berbeda-beda agar semuanya terarah pada tujuan tertentu pada saat yang telah ditetapkan. Sedangkan secara fungsional, koordinasi dilakukan guna untuk mengurangi dampak negatif spesialisasi dan mengefektifkan pembagian kerja (Ndraha, 2011:290).

Koordinasi menurut Djamin (dalam Hasibuan, 2015:86) diartikan sebagai suatu usaha kerja sama antara badan, instansi, unit dalam pelaksanaan tugas-tugas tertentu, sehingga terdapat saling mengisi, saling membantu dan saling melengkapi. Dengan demikian koordinasi dapat diartikan sebagai suatu usaha yang mampu menyelaraskan pelaksanaan tugas maupun kegiatan dalam suatu organisasi.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Koordinasi menurut Terry (dalam Hasibuan, 2015:85) adalah suatu usaha yang sinkron dan teratur untuk menyediakan jumlah dan waktu yang tepat, dan mengarahkan pelaksanaan untuk menghasilkan suatu tindakan yang seragam dan harmonis pada sasaran yag telah ditentukan. Definisi Terry ini berarti bahwa koordinasi adalah pernyataan usaha dan meliputi ciri-ciri sebagai berikut :

1) Jumlah usaha, baik secara kuantitatif mauapun secara kualitatif;
2) Waktu yang tepat dari usaha-usaha ini;
3) Pengarahan usaha-usaha ini.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan bahwa kordinasi adalah proses kesepakatan bersama secara mengikat dari berbagai kegiatan atau unsur (yang terlihat dalam proses) pemerintahan yang berbeda-beda pada dimensi waktu, tempat, komponen, fungsi dan kepentingan antar pemerintah sehingga semua kegiatan dikedua belah pihak terarah pada tujuan pemerintahan yang ditetapkan bersama.

b. Tipe-Tipe Koordinasi

Umumnya organisasi memiliki tipe koordinasi yang dipilih dan disesuaikan dengan kebutuhan atau kondisi-kondisi tertentu yang diperlukan untuk melaksanakan tugas agar pencapaian tujuan tercapai dengan baik. Hasibuan (2006:86) berpendapat

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

bahwa tipe koordinasi di bagi menjadi dua bagian besar yaitu koordinasi vertikal dan koordinasi horizontal. Kedua tipe ini biasanya ada dalam sebuah organisasi. Makna kedua tipe koordinasi ini dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini:

1) Koordinasi vertikal *(Vertical Coordination)* adalah kegiatan penyatuan dan pengarahan yang dilakukan oleh atasan terhadap kegiatan unit-unit, kesatuan-kesatuan kerja yang ada di bawah wewenang dan tanggung jawabnya. Tegasnya, atasan mengkoordinasi semua aparat yang ada di bawah tanggung jawabnya secara langsung. Koordinasi vertikal ini secara relatif mudah dilakukan, karena atasan dapat memberikan sanksi kepada aparat yang sulit diatur.
2) Koordinasi horizontal *(Horizontal Coordination)* adalah mengkoordinasikan tindakan-tindakan atau kegiatan-kegiatan penyatuan, pengarahan yang dilakukan terhadap kegiatan-kegiatan dalam tingkat organisasi (aparat) yang setingkat. Koordinasi horizontal ini dibagi atas *interdisciplinary* dan *interrelated. Interdisciplinary* adalah suatu koordinasi dalam rangka mengarahkan, menyatukan tindakan-tindakan, mewujudkan, dan menciptakan disiplin antara unit yang satu dengan unit yang lain secara intern maupun ekstern pada unit-unit yang sama tugasnya. Sedangkan *Interrelated* adalah koordinasi antar badan (instansi) beserta unit-unit yang

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

fungsinya berbeda, tetapi instansi yang satu dengan yang lain saling bergantung atau mempunyai kaitan secara intern atau ekstern yang levelnya setaraf. Koordinasi horizontal ini relatif sulit dilakukan, karena koordinator tidak dapat memberikan sanksi kepada pejabat yang sulit diatur sebab kedudukannya setingkat.

c. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Koordinasi

Hasibuan (2006:88), berpendapat bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi koordinasi sebagai berikut:

1) Kesatuan Tindakan

Pada hakekatnya koordinasi memerlukan kesadaran setiap anggota organisasi atau satuan organisasi untuk saling menyesuaikan diri dalam tugasnya dengan anggota atau satuan organisasi lainnya agar anggota atau satuan organisasi tersebut tidak berjalan sendiri-sendiri. Oleh sebab itu konsep kesatuan tindakan adalah inti dari pada koordinasi. Kesatuan dari usaha, berarti bahwa pemimpin harus mengatur sedemikian rupa usaha-usaha dari tiap kegiatan individu sehingga terdapat adanya keserasian di dalam mencapai hasil. Kesatuan tindakan ini merupakan suatu kewajiban dari pimpinan untuk memperoleh suatu koordinasi yang baik dengan mengatur jadwal waktu sehingga usaha itu dapat berjalan sesuai dengan waktu yang telah direncanakan.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

2) Komunikasi

Komunikasi tidak dapat dipisahkan dari koordinasi, karena dengan komunikasi sejumlah unit dalam organisasi akan dapat dikoordinasikan berdasarkan komunikasi. Komunikasi merupakan salah satu dari sekian banyak kebutuhan manusia dalam menjalani hidup dan kehidupannya. Kata "komunikasi" berasal dari perkataan *communicare*, yang dalam bahasa latin mempunyai arti berpartisipasi ataupun memberitahukan. Dalam organisasi komunikasi sangat penting karena dengan komunikasi, partisipasi anggota akan semakin tinggi dan pimpinan memberitahukan tugas kepada karyawan harus dengan komunikasi. Dengan demikian komunikasi merupakan hubungan antara komunikator dengan komunikan dimana keduanya mempunyai peranan dalam menciptakan komunikasi.

Dari pengertian komunikasi sebagaimana disebut di atas terlihat bahwa komunikasi itu mengandung arti komunikasi yang bertujuan merubah tingkah laku manusia. Karena sesuai dengan pengertian dari ilmu komunikasi menurut Hovland (dalam Efendy, 2009:10) yaitu suatu upaya yang sistematis untuk merumuskan secara tegas azas-azas, dan atas dasar azas-azas tersebut disampaikan informasi serta dibentuk pendapat dan sikap. Maka komunikasi tersebut merupakan suatu hal

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

perubahan suatu sikap dan pendapat akibat informasi yang disampaikan oleh seseorang kepada orang lain.

Namun ada beberapa faktor yang perlu diperhatikan agar komunikasi dapat berhasil dengan baik yaitu menurut Cultip dan Center (dalam Wursanto, 1987:68-70) yang lebih dikenal "*The seven c's communication*" meliputi : 1) *Credibility* (kepercayaan) antara komunikator dan komunikan, 2) *Context* (perhubungan,pertalian) situasi atau kondisi lingkungan pada saat berlangsungnya komunikasi, 3) *Content* (kepuasan) komunikasi yang dapat menimbulkan kepuasan karena adanya reaksi antara kedua belah pihak , 4) *Clarity* (kejelasan) yang meliputi isi berita/pesan, tujuan maupun lambang-lambang yang digunakan, 5) *Continuity and Consistency* (kesinambungan dan konsistensi) komunikasi yang dilakukan secara terus- menerus, 6) *Capability of Audience* (kemampuan pihak penerima berita) ada kesesuaian kemampuan dan pengetahuan komunikan, 7) *Channels of Distribution* (saluran pengiriman berita) hendaknya menggunakan saluran yang umum dan sudah dikenal.

Sehingga dari uraian tersebut terlihat fungsi komunikasi sebagai berikut :

a) Mengumpulkan dan menyebarkan informasi mengenai kejadian dalam suatu lingkungan.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

b) Menginterpretasikan terhadap informasi mengenai lingkungan.

c) Kegiatan mensosialisasikan informasi, nilai dan norma sosial dari generasi yang satu ke generasi yang lain.

Maka dari itu komunikasi itu merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh seseorang untuk merubah sikap dan perilaku orang lain dengan melalui informasi atau pendapat atau pesan atau idea yang disampaikannya kepada orang tersebut.

3) Pembagian Kerja

Secara teoritis tujuan dalam suatu organisasi adalah untuk mencapai tujuan bersama dimana individu tidak dapat mencapainya sendiri. Kelompok dua atau lebih orang yang berkeja bersama secara kooperatif dan dikoordinasikan dapat mencapai hasil lebih daripada dilakukan perseorangan. Dalam suatu organisasi, tiang dasarnya adalah prinsip pembagian kerja (*Division of labor*). Prinsip pembagian kerja ini adalah untuk dapat mewujudkan tujuan suatu organisasi. Pembagian kerja adalah perincian tugas dan pekerjaan agar setiap individu dalam organisasi bertanggung jawab untuk melaksanakan sekumpulan kegiatan yang terbatas.

Jadi pembagian kerja pekerjaan menyebabkan kenaikan efektifitas secara dramatis, karena tidak seorangpun secara fisik mampu melaksanakan keseluruhan aktifitas dalam tugas-

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

tugas yang paling rumit dan tidak seorangpun juga memiliki semua keterampilan yang diperlukan untuk melaksanakan berbagai tugas. Oleh karena itu perlu diadakan pemilahan bagian-bagian tugas dan membaginya kepada sejumlah orang. Pembagian pekerjaan yang dispesialisasikan seperti itu memungkinkan orang mempelajari keterampilan dan menjadi ahli pada fungsi pekerjaan tertentu.

4) Disiplin

Pada setiap organisasi yang kompleks, setiap bagian harus bekerja secara terkoordinasi, agar masing-masing dapat menghasilkan hasil yang diharapkan. Koordinasi adalah usaha penyesuaian bagian-bagian yang berbeda-beda agar kegiatan pada bagian-bagian itu selesai pada waktunya dan mencapai target yang sudah ditentukan. Jika disiplin dilaksanakan maka masing-masing dapat memberikan sumbangan usahanya secara maksimal agar diperoleh hasil secara keseluruhan.

d. Tujuan Koordinasi

Apabila dalam organisasi dilakukan koordinasi secara efektif maka ada beberapa manfaat yang didapatkan. Hasibuan (2015:87) berpendapat bahwa tujuan koordinasi adalah sebagai berikut :

1) Untuk mengarahkan dan menyatukan semua tindakan serta pemikiran ke arah tercapainya sasaran perusahaan.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

2) Untuk menjuruskan ketrampilan spesialis ke arah sasaran perusahaan.
3) Untuk menghindari kekosongan dan tumpang tindih pekerjaan.
4) Untuk menghindari kekacauan dan penyimpangan tugas dan sasaran.
5) Untuk mengintintegrasikan dan pemanfaatan 6M (*Money, Methods, Materials, Machines and Market*) ke arah sasaran organisasi atau perusahaan.
6) Untuk menghindari tindakan *overlaping* dari sasaran perusahaan.

e. Mekanisme Koordinasi

Menurut Mintzberg (dalam Heene, 2015:230) membedakan tiga mekanisme koordinasi yang mendasar, yaitu penyesuaian timbal balik, pengawasan langsung dan standarisasi. Standarisasi sendiri akan dipecah kedalam empat tipe turunan berupa standarisasi keterampilan, standarisasi proses kerja, standarisasi kinerja (*output*) dan standarisasi nilai.

Adapun mengenai penyesuaian timbal balik dan pengawasan langsung dapat kita anggap sebagai mekanisme-mekanisme koordinasi yang mengarah pada aktivitas tertentu, sedangkan standarisasi memiliki karakteristik sebagai sesuatu yang sudah terprogram sebelumnya. Untuk lebih jelasnya bisa kita rinci sebagai berikut :

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

1) Penyesuaian timbal balik adalah bentuk mekanisme koordinasi yang paling tua yang pernah dikenal dan paling sering dipergunakan dikarenakan terjalin melalui interaksi-interaksi serba informal yang acap kali muncul secara spontan. Koordinasi dilakukan melalui negosiasi.
2) Pengawasan langsung, lazimnya mengarah pada hubungan-hubungan yang bersifat hierarkis. Koordinasi diterapkan dengan memberikan tanggungjawab kepada individu agar memantau pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleb rekan - rekannya. Melalui pemberian instruksi yang kemudian ditindaklanjuti itu, serta dibarengi pula dengan upaya memantau tindakan-tindakan yang telah dilakukan, maka keseluruhan aktivitas yang ada dapat difokuskan kepada tujuan tertentu.
3) Standarisasi keterampilan dimaksudkan agar segenap upaya pengelolaan aktivitas-aktivitas koorganisasian dapat dikoordinasikan melalui internalisasi dari keterampilan-keterampilan spesifik berikut pengetahui empiris yang diperoleh para partisipan secara perorangan. Organisasi perlu memahami apa yang sekiranya patut dilakukan seseorang dan dengan cara bagaimanakah individu akan merespon dalam situasi – situasi profesional tertentu. Artinya, kemungkinan akan adanya variasi haruslah diminimalkan. Lazimnya, proses

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

internalisasi ini dilakukan pihak luar organisasi, dan secara tidak langsung menjadi persyaratan bagi anggotanya agar dapat menjabat sebuah posisi tertentu pada organisasi.

4) Standarisasi proses-proses kerja, dilaksanakan melalui peraturan maupun prosedur-prosedur, norma-norma, persyaratan-persyaratan, buku-buku panduan, saran-saran, teknik-teknik, memo-memo dan sebagainya. Disini tugas-tugas yang dilaksanakan berikut pedoman baku dari bentuk-bentuk perilaku para anggota yang diharapkan muncul akan dirinci secara tertulis. Semua tindakan yang akan dilakukan sebelumnya telah terlebih dahulu direncanakan, diuraikan, diprogramkan dan kemudian dibakukan selaku norma anutan.

5) Standarisasi kerja adalah langkah-langkah dimana hasil-hasil yang ingin diperoleh didefinisikan secara ketat melalui penentuan berbagai tolak ukur prestatif dan bukan ditentukan dengan cara apa kinerja itu tercapai. Diterapkannya mekanisme pengkoordinasian seperti itu, terutama sekali dimaksudkan agar diantara bidang-bidang otonom ataupun region-region geografis yang telah didesentralisasikan terjalin upaya saling menyesuaikan diri.

6) Standarisasi nilai-nilai, lebih bermakna sebagai sebuah mekanisme koordinasi yang kokoh dilakukan melalui proses sosialisasi, indoktrinasi maupun pelatihan ideologi atau bisa

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

juga dengan cara observasi partisipan dimana secara terus-menerus secara bertahun-tahun, individu diajak secara bersama-sama terjun langsung memfokuskan diri pada sejumlah obyek perhatian sehingga akhirnya mereka ini dapat diyakinkan untuk menjadi para partisipan yang mau menerapkan nilai-nilai maupun sikap anutan tertentu dalam kiprah keorganisasian.

f. Mengukur Koordinasi (*Effective Coordination*)

Menurut Ndraha (2011:297) dengan memandang koordinasi melalui proses manajeman, yang perlu diukur adalah :

1) Informasi, komunikasi dan teknologi informasi.

Komunikasi dalam hal ini adalah komunikasi yang terjadi antara Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dalam berkoordinasi untuk mewujudkan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal.

2) Kesadaran pentingnya koordinasi; berkoordinasi; koordinasi *built-in* dalam setiap job atau task.

Kesadaran pentingnya koordinasi adalah kesadaran yang dibangun oleh partisipan terutama para pemangku kepentingan dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kaupaten Bangka Tengah.

3) Kompetensi partisipan dan kalender pemerintahan. Peserta forum koordinasi harus pejabat yang berkompeten

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

mengambil keputusan. Untuk menjamin kehadiran pejabat yang demikian, harus ditetapkan kalender pemerintahan (koordinasi) yang ditaati sepenuhnya dari atas ke bawah.

Kompetensi partisipan adalah kehadiran pejabat dan ahli yang berwenang untuk menentukan keputusan yang tepat dalam pelaksanaan koordinasi pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal.

4) Kesepakatan dan komitmen. Kesepakatan dan komitmen harus diagendakan (diprogramkan) oleh setiap pihak secara institusional (formal).

   Kesepakatan dan komitmen koordinasi adalah kesepakatan dan komitmen antara Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dalam berkoordinasi untuk mewujudkan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal.

5) Penetapan kesepakatan oleh setiap pihak yang berkoordinasi.

   Penetapan kesepakatan adalah kesepakatan oleh setiap pihak yang terlibat dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal.

6) Insentif koordinasi, yaitu sanksi bagi pihak yang ingkar atau tidak menanti kesepakatan bersama. Sanksi itu datang dari pihak atasan terkait.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Insentif koordinasi adalah sanksi bagi pihak yang ingkar atau tidak menaati kesepakatan bersama. Sanksi itu dari atasan atau pihak terkait.

7) *Feedback* sebagai masukan balik ke dalam proses koordinasi selanjutnya.

Feedback adalah umpan balik dari obyek dan subyek pembangunan untuk melihat masukan terhadap proses koordinasi pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal selanjutnya.

6. Konsep Pengelolaan

Pengelolaan atau yang sering disebut manajemen pada umumnya sering dikaitkan dengan aktivitas-aktivitas dalam organisasi berupa perencanaan, pengorganisasian, pengendalian, pengarahan, dan pengawasan. Istilah manajemen berasal dari kata kerja "*to manage*" yang berarti menangani, memimpin, membimbing, atau mengatur. Sejumlah ahli memberikan batasan bahwa manajemen merupakan suatu proses, yang diartikan sebagai usaha yang sistematis untuk menjalankan suatu pekerjaan. Proses ini merupakan serangkaian tindakan yang berjenjang, berlanjut dan berkaitan dilakukan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Terry (dalam Soewarno Handayaningrat, 1981:20) mengatakan bahwa manajemen merupakan suatu proses yang membeda-bedakan atas perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengawasan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

dengan memanfaatkan baik ilmu maupun seni agar dapat menyelesaikan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Sementara menurut Koontz dan O'Donnel (1980) "*management is getting things done through people. In bringing about this coordinating of group activity, the manager, as a manager plans, organizes, staffs, direct and control the activities other people*" yang dapat diterjemahkan bahwa manajemen adalah usaha mencapai tujuan tertentu melalui kegiatan orang lain.

Dengan demikian manajer seharusnya mengadakan koordinasi atau sejumlah aktivitas dengan orang lain yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, penempatan, pengarahan, dan pengendalian.

7. *Collaborative Governance*

Pemerintah tidak hanya mengandalkan pada kapasitas internal yang dimiliki dalam penerapan sebuah kebijakan dan pelaksanaan program. Keterbatasan kemampuan, sumber daya maupun jaringan yang menjadi faktor pendukung terlaksananya suatu program atau kebijakan, mendorong pemerintah untuk melakukan kerjasama dengan berbagai pihak, baik dengan sesama pemerintah, pihak swasta maupun masyarakat dan komunitas masyarakat sipil sehingga dapat terjalin kerjasama kolaboratif dalam mencapai tujuan program atau kebijakan. Menurut Cordery (dalam Subarsono, 2016:175), secara umum *Collaborative Governance* merupakan sebuah proses yang di dalamnya melibatkan berbagai *stakeholder* yang terikat untuk

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

mengusung kepentingan masing-masing instansi dalam mencapai tujuan bersama. Dalam definisi ini tidak dijelaskan secara terperinci jenis organisasi apa saja yang tergabung didalam proses tersebut. Hanya saja memang pada umumnya sebuah kerjasama antar organisasi menuju pada tujuan yang telah disepakati bersama dengan pengaktualisasian kapasitas masing-masing pihak.

Sebuah pengaturan yang mengatur satu atau lebih lembaga publik secara langsung terlibat dengan pemangku kepentingan non publik dalam proses pengambilan keputusan kolektif yang bersifat formal, berorientasi konsensus, dan musyawarah yang bertujuan untuk membuat atau mengimplementasikan kebijakan publik atau mengelola program atau aset publik. Definisi tersebut di atas dapat dirumuskan beberapa kata kunci yang menekankan pada enam karakteristik, antara lain :

a. Forum tersebut di inisiasi atau dilaksanakan oleh lembaga publik maupun aktor-aktor dalam lembaga publik;
b. Peserta didalam forum tersebut juga termasuk aktor non publik;
c. Peserta terlibat secara langsung dalam pembuatan dan pengambilan keputusan dan keputusan tidak harus merujuk pad aktor-aktor publik;
d. Forum terorganisir secara formal dan pertemuan diadakan secara bersama-sama;

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

e. Forum bertujuan untuk membuat keputusan atas kesepakatan bersama, dengan kata lain forum ini berorientasi pada konsensus;
f. Kolaborasi berfokus pada kebijakan publik maupun manajeman publik.

Berbeda halnya dengan definisi *collaborative governance* yang dijelaskan Agrawal dan Lemos (dalam Subarsono, 2016:176) bahwa definisi *collaborative governance* tidak hanya terbatas pada stakeholder yang terdiri dari pemerintah dan non pemerintah tetapi juga terbentuk atas adanya "*multipartner governance*" yang meliputi sektor privat, masyarakat dan komunitas sipil dan terbangun atas sinergi peran stakeholder dan penyusunan rencana yang bersifat *hybrid* seperti halnya kerjasama publik-privat dan privat-sosial.

Collaborative governance merupakan sebuah proses dan struktur dalam manajeman dan perumusan keputusan kebijakan publik yang melibatkan aktor-aktor yang secara konstruktif berasal dari berbagai level, baik dalam tataranpemerintahan dan atau instansi publik, instansi swasta dan masyarakat sipil dalam rangka mencapai tujuan publik yang tidak dapat dicapai apabila dilaksanakan oleh satu pihak saja.

Dwiyanto (2011:251) menjelaskan secara terperinci bahwa dalam kerjasama kolaboratif terjadi penyamaan visi, tujuan, strategi, dan aktivitas antara para pihak, mereka masing-masing memiliki otoritas untuk mengambil keputusan secara independen dan memiliki

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

otoritas dalam mengelola organisasinya walaupun mereka tunduk pada kesepakatan bersama. Kerjasama kolaboratif sebagai sebuah proses dimana organisasi-organisasi yang memiliki suatu kepentingan terhadap satu masalah tertentu berusaha mencari solusi yang ditentukan secara bersama dalam rangka mencapai tujuan yang mereka tidak dapat mencapainya secara sendiri-sendiri. Dari pejelasan di atas dapat disimpulkan bahwa setiap organisasi atau entitas yang tergabung di dalam kerjasama tersebut masing-masing memiliki kepentingan yang akan diusung didalam sebuah kebijakan dan masing-masing menawarkan solusi alternatif dari sebuah permasalahan namun tetap harus menjunjung kesepakatan bersama.

Collaborative Governance berbasis pada tujuan untuk memecahkan bersama permasalahan atau isu tertentu dari para pihak yang terikat. Pihak tersebut tidak hanya terbatas pada instansi pemerintah dan non pemerintah, karena dalam prinsip tata kelola pemerintahan yang baik melibatkan masyarakat sipil dalam perumusan dan pengambilan keputusan. Kerjasama diinisiasi atau keterbatasan kapasitas, sumber daya maupun jaringan yang dimiliki masing-masing pihak, sehingga kerjasama dapat menyatukan dan melengkapi berbagai komponen yang mendorong keberhasilan pencapaian tujuan bersama. Dalam perumusan tujuan, visi dan misi, norma dan nilai bersama dalam kerjasama, kedudukan masing-masing

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

pihak setara yaitu memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan secara independen walaupun terikat pada kesepakatan bersama.

Dari berbagai kajian tersebut maka konsep yang tepat menyangkut efektivitas koordinasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah konsep yang dimiliki oleh Ndraha karena lebih komprehensif dan teori ini lebih tepat diterapkan dalam koordinasi pengadaan peta zona nilai tanah tunggal di Kabupaten Bangka Tengah.

B. Penelitian Terdahulu

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

Penelitian yang dilakukan oleh Tudi Iskandar (2017) berjudul "Efektivitas Koordinasi Dalam Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Untuk Kepentingan Fiskal di Kabupaten Bangka Tengah". Lokasi penelitian adalah Kabupaten Bangka Tengah, dan tujuan penelitian adalah untuk mengetahui : (1) Efektivitas Koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tengah ; (2) Faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, penulis akan mendeskripsikan mengenai efektivitas koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah. Karakteristik penelitian ini selanjutnya diperbandingkan dengan hasil-hasil penelitian lainnya sebagai berikut :

1. Penelitian Kartika Ika (2000)

   Penelitian Ika (2000) berjudul "Studi tentang Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Purwakarta". Penelitian ini bertujuan mengetahui (a) besarnya harga umum dan NJOP, (b) faktor-faktor yang membedakan keduanya. Metode penelitan survei dengan teknik analisis kualitatif. Penelitian berlokasi di Kabupaten Puwakarta. Pengumpulan data melalui pengamatan langsung di lapangan dan dokumentasi.

   Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Tudi Iskandar (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuan penelitiannya, (d) metode analisisnya, dan (e) data yang digunakan dalam penelitian Ika (2000) merupakan harga umum dan NJOP sedangkan dalam Tudi Iskandar (2017) menggunakan data nilai tanah dalam Peta ZNT, harga transaksi dalam AJB PPAT, serta NJOP.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

2. Penelitian Wawan Nurcahya (2003)

Penelitian Nurcahya (2003) berjudul "Analisis Perbedaan Antara Nilai Tanah Dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Di Desa Bendungan Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo". Penelitian ini bertujuan mengetahui (a) perbedaan antara nilai tanah dan NJOP, (b) faktor-faktor yang mengakibatkan perbedaan tersebut. Metode penelitan survei dengan teknik analisis kuantitatif. Penelitian berlokasi di Kabupaten Kulonprogo. Pengumpulan data melalui pengamatan langsung di lapangan dan dokumentasi.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Tudi Iskandar (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuan penelitiannya, (d) metode penelitiannya, (e) data yang dikumpulkan, dalam penelitian Nurcahya (2003) nilai tanah merupakan nilai transaksi di lapangan dan NJOP sedangkan pada Tudi Iskandar (2017) nilai tanah adalah nilai tanah dalam Peta ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP.

3. Penelitian Yulad Nur Rahmat (2012)

Penelitian Rahmad (2012) berjudul "Sistem Infomasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN". Penelitian ini bertujuan mengetahui (a) proses pembangunan sistem informasi nilai tanah; (b) kelebihan dan kekurangan aplikasi sistem

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

informasi nilai tanah, (c) mengetahui perbedaan antara Peta ZNT BPN dengan Peta ZNT PBB. Metode penelitan research and development dengan teknik analisis kualitatif. Penelitian berlokasi di Kabupaten Sleman. Pengumpulan data melalui dokumentasi.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Tudi Iskandar (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuan penelitiannya, (d) metode penelitiannya (e) data yang dikumpulkan, dalam penelitian Rahmad (2012) data yang dikumpulkan adalah Peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB sedangkan pada Tudi Iskandar (2017) data yang dikumpulkan adalah nilai tanah dengan sumber Peta ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP.

4. Penelitian Ratna Dwijayanti (2013)

Penelitian Dwijayanti (2013) berjudul "Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman". Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui : (a) perbedaan BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, NJOP di Kabupaten Sleman dan (b) persepsi masyarakat terkait perbedaan BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi dan NJOP. Metode penelitan yang digunakan adalah metode kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi. Data dianalisis dengan teknik analisis kuantitatif.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Tudi Iskandar (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuan penelitiannya, (e) metode penelitiannya yaitu dengan menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

5. Penelitian Sugiasih (2013)

Penelitian Sugiasih (2013) berjudul "*Review Land And Building Tax For The Purpose Of Local Government Revenue Increase : The Case Study In Bantul Regency*". Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui : (a) perbedaan NJOP dan harga tanah pada wilayah yang terpengaruh urbanisasi, sedikit terpengaruh urbanisasi dan tidak terpengaruh urbanisasi dan (b) cara untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Bantul melalui nilai tanah. Metode penelitan yang digunakan adalah metode kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi. Data dianalisis dengan teknik analisis kuantitatif.

Hasil perbandingannya adalah bahwa penelitian yang dilakukan oleh Tudi Iskandar (2017) ini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuan penelitiannya, (e) metode penelitiannya yaitu dengan menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Untuk lebih jelasnya perbandingan penelitian yang dilakukan oleh Tudi Iskandar (2017) dengan penelitian sebelumnya disajikan dalam tabel 2 sebagai berikut :

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tabel 2. Kebaruan (*Novelty*)

No.	Nama/Judul/Lokasi/ Tahun	Tujuan	Metode	Sumber Data	Hasil
1.	Kartika Ika Studi tentang Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Purwakarta Kabupaten Purwakarta 2000	1. Untuk mengetahui besarnya harga umum dan NJOP 2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang membedakan keduanya	Metode survey dengan populasi wilayah Kabupaten Purwakarta di wilayah pedesaan dan perkotaan dan analisis yang digunakan kualitatif.	Data primer hasil pengamatan langsung, survey serta wawancara. Data sekunder dari instansi terkait seperti Dispenda.	1. Di daerah perkotaan harga umum lebih tinggi dibandingkan NJOP sedangkan pedesaan sebaliknya 2. Faktor-faktor yang membedakan adalah penggunaan tanah, aksesbilitas, sarana dan prasarana.
2.	Wawan Nurcahya Analisis Perbedaan Antara Nilai Tanah Dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Desa Bendungan Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo 2006.	1. Mengetahui perbedaan antara nilai tanah dan NJOP 2. Mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan perbedaan tersebut	Metode survey dengan populasi wilayah Desa Bendungan. Data variabel yang digunakan adalah data kerat lintang (*cross section data*) yang diambil secara sampel bertujuan (*purposive sampling*). Analisis dilakukan secara kuantitatif.	Data primer berupa wawancara nilai transaksi. Data sekunder dari Kantor Pelayanan PBB Sleman.	1. Analisis perbedaan rata-rata menunjukkan bahwa antara nilai tanah dan NJOP terdapat perbedaan yang signifikan ditunjukkan dengan besaran Z-hitung sebesar 3,5. 2. Analisis faktor yang mempengaruhi perbedaan antara nilai tanah dan NJOP adalah jarak ke jalan utama, bentuk tanah, lebar jalan depan dan ketentuan range. dengan daya jelas (R2) sebesar 50,2%. 3. Faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah lebar jalan depan, kondisi jalan depan, jarak ke jalan utama, jarak ke CBD, dan bentuk tanah dengan daya jelas (R2) sebesar 77,91% sedangkan faktor yang mempengaruhi NJOP yaitu jarak CBD, kondisi jalan depan dan range daya jelas (R2) sebesar 94% .

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

No.	Nama/Judul/Lokasi/ Tahun	Tujuan	Metode	Sumber Data	Hasil
3.	Yulad Nur Rahmad Sistem Infomasi Nilai Tanah dan Uji Perbedaan Peta ZNT PBB terhadap Peta ZNT BPN 2012	1. Untuk mengetahui proses pembangunan sistem informasi nilai tanah; 2. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan aplikasi system informasi nilai tanah; 3. Untuk mengetahui perbedaan antara Peta ZNT BPN dengan Peta ZNT PBB	Metode *Reasearce and Development* dengan metode *overlay* atau tumpang susun dan teknik analisisnya berupa kualitatif.	Data Sekunder dari Kantor Pertanahan.	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 berbasis persil, perolehan informasi lengkap, cepat, mudah dan akurat, output untuk informasi biaya pelayanan permohonan peralihan hak, dan dapat dikoneksikan dengan internet; 3. Kekurangan Sistem Informasi Nilai Tanah : masih membutuhkan aplikasi lain, belum sesuai dengan NSPM, output belum integrasi dalam satu halaman report untuk dicetak. 4. Perbedaan Peta ZNT BPN dan Peta ZNT PBB signifikan karena kriteria klasifikasi dan pengaruh pola penggunaan tanah.
4.	Ratna Dwijayanti Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, Harga Transaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman 2013	1. Mengetahui perbedaan BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi, NJOP di Kabupaten Sleman, 2. Mengetahui persepsi masyarakat terkait perbedaan BPHTB dan PNBP berdasarkan Peta ZNT, harga transaksi dan NJOP	Metode *survey* dengan populasi wilayah Kabupaten Sleman di wilayah pedesaan dan perkotaan dan analisis yang digunakan kuantitatif-kualitatif.	Data primer hasil wawancara serta pengamatan langsung. Data sekunder dari peta Kantor Pertanahan Kahupaten Sleman.	1. Besar perbedaan BPHTB dengan dasar perhitungan Peta ZNT : harga transaksi : NJOP yaitu 20 : 5 : 2 sedangkan besar perbedaan untuk PNBP = 4 : 2 : 1 2. Persepsi Masyarakat Setuju terhadap BPHTB dengan NJOP dan untuk PNBP dengan ZNT

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

No.	Nama/Judul/Lokasi/ Tahun	Tujuan	Metode	Sumber Data	Hasil
5.	Sugiasih *Review Land And Building Tax For The Purpose Of Local Government Revenue Increase: The Case Study In Bantul Regency* Kabupaten Bantul 2013	1. Untuk mengetahui perbedaan NJOP dan harga tanah pada wilayah yang terpengaruh urbanisasi, sedikit terpengaruh urbanisasi dan tidak terpengaruh urbanisasi, 2. Untuk mengetahui cara untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Bantul	Metode survey dengan populasi wilayah Kabupaten Bantul dengan pembagian wilayah yang terpengaruh urbanisasi, sedikit terpengaruh urbanisasi dan tidak terpengaruh urbanisasi. Metode analisis kuantitatif.	Sumber Data Primer berupa wawancara Sumber data sekunder berupa dokumentasi dari KPP PBB Kab. Bantul	1. Perbedaan NJOP dan harga tanah pada wilayah yang pertama dibandingkan dengan wilayah kedua dan ketiga adalah cukup besar tetapi persentase NJOP terhadap harga tanah tidak banyak berbeda, berkisar antara 45% - 60%. 2. Ada empat cara yang dipertimbangkan untuk meningkatkan pendapatan pemerintah daerah. Pertama, meningkatkan tarif PBB. Kedua, pengenalan tarif pajak berdasarkan pada penggunaan lahan dapat dipertimbangkan. Ketiga, revaluasi nilai tanah secara teratur untuk NJOP dapat lebih sering dilakukan. Terakhir, pengenalan peningkatan otomatis dari NJOP secara paralel baik dengan tingkat inflasi umum rata-rata kenaikan harga perumahan di daerah yang relevan atau harga penjualan properti dapat dipertimbangkan.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Dalam penelitian terdahulu umumnya peneliti memfokuskan pada faktor-faktor yang mempengaruhi adanya perbedaan nilai tanah secara umum dan NJOP seperti halnya penelitian yang telah dilakukan oleh Ika (2000:viii) dan Wawan (2006:ix) menyimpulkan bahwa faktor faktor yang membedakan nilai tanah secara umum dengan NJOP adalah penggunaan tanah, aksesbilitas, sarana dan prasarana. Selain itu faktor yang mempengaruhi perbedaan antara nilai tanah dan NJOP adalah jarak ke jalan utama, bentuk tanah, lebar jalan depan dan ketentuan range. Sedangkan penelitian Rahmad (2012:vii) menyimpulkan bahwa terdapat perbedaan nilai tanah yang signifikan antara Peta ZNT PBB dan Peta ZNT BPN, karena kedua instansi menggunakan kriteria klasifikasi nilai tanah yang berbeda dan pengaruh pola penggunaan tanah. Penggunaan tanah untuk tanah pertanian mempunyai nilai tanah yang relatif sama, sedangkan untuk permukiman, nilai tanah BPN cenderung lebih besar.

Dwijayanti (2013:ix) dalam penelitiannya selain membandingkan penerimaan negara (penerimaan pusat dan penerimaan daerah) dari sektor BPHTB dan PNBP dengan dasar penggenaan Peta ZNT BPN, harga transaksi dan NJOP, juga menyimpulkan persepsi masyarakat terhadap penerapan nilai tanah Peta ZNT BPN sebagai dasar pengenaan BPHTB negatif karena perbedaan nilai yang tinggi daripada menggunakan dasar pengenaan harga transaksi maupun NJOP. Persepsi masyarakat terhadap penerapan nilai tanah Peta ZNT BPN sebagai dasar pengenaan PNBP positif meskipun terdapat perbedaan nilai PNBP dengan dasar pengenaan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

harga transaksi maupun NJOP. Perbedaan nilai tidak terlalu besar dan masih wajar untuk tarif pelayanan pertanahan.

Berdasarkan penelitian mengenai nilai tanah yang telah dilaksanakan di atas, maka belum mengarah pada pengkajian koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal. Penelitian ini penting dilakukan sebagai bahan referensi bagi pemangku kepentingan untuk mencegah terjadinya potensi kehilangan (*potential loss*) penerimaan Negara dari sektor Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

C. Kerangka Berpikir

Alur penelitian bertolak dari bidang tanah di Kabupaten Bangka Tengah sebagai sumber penerimaan negara dari sektor pajak melalui Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dan sektor bukan pajak melalui PNBP oleh Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah memanfaatkan nilai tanah pada Peta ZNT sebagai dasar penarikan tarif PNBP sebagaimana PP No. 128/2015. Sementara itu, peralihan hak atas tanah melalui jual beli menghasilkan nilai transaksi yang mencerminkan harga pasar, nilai tansaksi tersebut dituangkan dalam AJB PPAT. Selanjutnya berdasarkan UU No. 28/2009, terhadap tanah yang mengalami peralihan hak, maka dikenakan BPHTB yang besarnya didasarkan pada NPOP (harga transaksi). Selain BPHTB, Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah juga

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

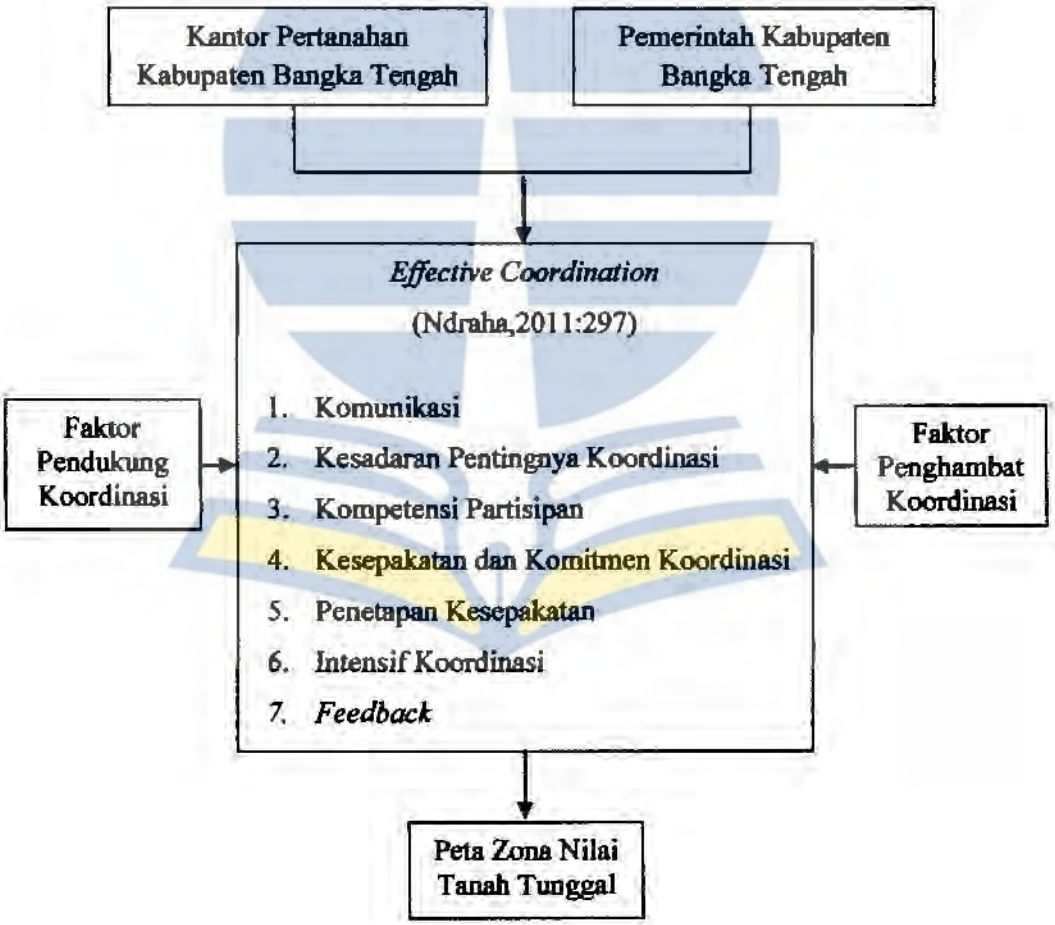
menggunakan NJOP sebagai dasar penarikan penerimaan negara dari sektor pajak melalui PBB.

Dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah belum ada koordinasi yang optimal sehingga penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis koordinasi antar pihak-pihak yang terkait dalam permasalahan nilai tanah. Terkait dengan koordinasi, didapatkan aspek-aspek yang mendukung maupun yang menghambat koordinasi pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah. Koordinasi yang optimal antara pihak-pihak yang terkait dengan nilai tanah diharapkan menghasilkan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal.

Berdasarkan uraian di atas, di Kabupaten Bangka Tengah terdapat dan diberlakukan tiga data (referensi) nilai tanah dari sumber yang berbeda yaitu Peta ZNT BPN, nilai transaksi dalam AJB PPAT, dan NJOP yang nilainya berbeda beda. Sebagaimana yang kita ketahui, pengenaan tarif PNBP, BPHTB, dan PBB didasarkan pada harga pasar tanah. Hal ini menggambarkan bahwa jika pengenaan tarif tersebut tidak didasarkan pada nilai pasar tanah maka akan terjadi potensi kehilangan penerimaan negara, mengingat harga tanah menurut harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP umumnya jauh lebih rendah daripada nilai (harga) pasar tanah. Untuk itu, penelitian ini perlu dilakukan untuk mengetahui koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

di Kabupaten Bangka Tengah. Dari berbagai kajian teori yang ada maka konsep yang tepat menyangkut efektivitas koordinasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah konsep yang dimiliki oleh Ndraha karena lebih komprehensif dan teori ini lebih tepat diterapkan dalam mengukur efektivitas koordinasi dalam pengadaan peta zona nilai tanah tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah. Kerangka pemikiran dalam penelitian ini digambarkan dalam gambar 5.



Gambar 5. Bagan Kerangka Berfikir

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

D. Operasionalisasi Variabel

Berdasarkan pada permasalahan penelitian, tujuan penelitian, telaah pustaka, dan pertanyaan penelitian ditemukan variabel penelitian yaitu efektivitas koordinasi. Dalam penelitian ini yang dimaksud koordinasi yang efektif adalah koordinasi antara Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah sehingga menghasilkan data tunggal.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif yaitu metode penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan proses atau peristiwa yang berlangsung pada masa kini dengan mengumpulkan data ataupun informasi mengenai status, gejala, ataupun fakta yang ada menurut keadaan yang sebenarnya (Arikunto, 2002:309)

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah model pendekatan penelitian kualitatif. Model pendekatan kualitatif adalah prosedur penelitian untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dll., secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Moleong, 2007:6).

Melalui metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, penulis akan mendeskripsikan mengenai bagaimana efektivitas koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

B. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Bangka Tengah, wilayah tersebut dipilih sebagai lokasi penelitian dengan subyek penelitian adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah serta Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bangka Tengah. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada alasan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah telah melakukan pemetaan zona nilai tanah di sebagian wilayah Kabupaten Bangka Tengah yaitu di Kecamatan Pangkalan Baru dan Kecamatan Koba dan telah digunakan sebagai dasar penghitungan tarif PNBP untuk pelayanan pertanahan. Di sisi lain, Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah melalui Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah juga melakukan pemetaan zona nilai tanah PBB dengan nilai tanah yang didasarkan pada NJOP yang telah ditetapkan melalui Peraturan Daerah.

C. Sumber Informasi

Dalam setiap penelitian, selain menggunakan metode yang tepat juga diperlukan kemampuan memilih sumber informasi dan metode pengumpulan data yang relevan. Data merupakan faktor penting dalam penelitian. Jenis data yang digunakan dalam penelitian adalah data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah informasi yang diperoleh langsung dari sumbernya secara langsung. Data primer merupakan sumber data yang

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer dapat berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Untuk mendapatkan data primer, peneliti mengumpulkan secara langsung (Hadari, 2008:117).

Sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dengan penelitian melalui wawancara mendalam, pengamatan langsung serta peneliti terlibat. Dalam penelitian ini pemilihan informan menggunakan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* yaitu penentuan sampel berdasarkan tujuan tertentu dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi (Supardi, 2006:88). Data primer dalam penelitian ini adalah pendapat-pendapat dan anggapan-anggapan tentang hal-hal yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diambil secara tidak langsung dari sumbernya (Irawan, 2011:54). Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan memahami melalui media lain yang bersumber dari literaturnya. Data sekunder dalam penelitian ini berasal dari berbagai literatur yang berhubungan dengan efektivitas koordinasi dalam pengadaan Peta

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah.

D. Pemilihan Informan

1. Informan

Informan dalam penelitian adalah orang atau pelaku yang benar-benar tahu dan menguasai masalah, serta terlibat langsung dengan masalah penelitian. Dalam penelitian kualitatif sebagaimana disampaikan oleh Irawan (2011:4.41) bahwa penelitian kualitatif biasanya tidak menggunakan populasi dan sampel, kebanyakan penelitian kualitatif adalah penelitian non populasi *(non population research)*, namun dalam pengumpulan datanya dalam bentuk informan. Sebagai narasumber adalah sebagai berikut :

a) Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
   1) Kepala Kantor
   2) Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan
b) Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah
   1) Kepala Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah
   2) Kepala Bidang Pendapatan

Pemilihan informan dalam point a dan b sebagai sumber data dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada asas subyek yang menguasai permasalahan, memiliki data, dan bersedia memberikan imformasi lengkap dan akurat. Informan yang bertindak sebagai

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

sumber data dan informasi harus memenuhi syarat, yang akan menjadi informan narasumber (*key informan*) dalam penelitian ini adalah para pejabat Badan Pertanahan Nasional dan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah yang terkait dengan pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah.

c) Notaris/PPAT

Pemilihan informan Notaris/PPAT sebagai narasumber dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik *Accidental* yaitu penarikan sampel berdasarkan kebetulan. Maka yang menjadi informan adalah Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli bidang tanah yang ada di Kecamatan Koba maupun Kecamatan Pangkalan Baru serta telah didaftarkan di Kantor Pertanahan yaitu :

- ✓ Gemara Handawuri, SH., M.Kn.
- ✓ Yumi, SH., M.Kn.
- ✓ Youke Nursahid, SH., M.Kn.

d) Pemohon/Masyarakat

Pemilihan informan pemohon/masyarakat sebagai nara sumber dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik *Accidental* yaitu penarikan sampel berdasarkan kebetulan. Maka yang menjadi informan adalah masyarakat yang melakukan pengurusan peralihan hak (jual-beli) dan pelayanan lain yang

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

penentuan PNBP nya di hitung berdasarkan nilai tanah yaitu 6 masyarakat tanpa kuasa yang mengurus permohonan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah sendiri.

2. Teknik Pengumpulan Informan

Pemilihan informan sebagai sumber data dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada asas subyek yang menguasai permasalahan, memiliki data, dan bersedia memberikan informasi lengkap dan akurat. Informan yang bertindak sebagai sumber data dan informasi harus memenuhi syarat, yang akan menjadi informan narasumber (*key informan*).

E. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti sendiri berperan dan berfungsi sebagai instrumen penelitian atau instrumen pengumpul data, dimana peneliti secara langsung hadir ke latar penelitian dan melakukan wawancara serta pencatatan terhadap data dan informasi dilapangan. Dengan demikian, instrumen penelitian kualitatif adalah manusia. Seperti dikatakan Moleong (2007:28), bahwa ia sekaligus merupakan perencana, pelaksana pengumpul data, analis, penafsir data, dan pada akhirnya ia menjadi pelapor hasil penelitiannya.

F. Prosedur Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan yang mempunyai peranan yang sangat penting dalam penelitian. Teknik pengumpulan data yang benar akan menghasilkan data yang memiliki kredibilitas tinggi, dan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

sebaliknya. Oleh karena itu tahap ini tidak boleh salah dan harus dilakukan dengan cermat sesuai prosedur dan ciri-ciri penelitian kualitatif. Sebab, kesalahan atau ketidaksempurnaan dalam metode pengumpulan data akan berakibat fatal, yakni berupa data yang tidak *credible,* sehingga hasil penelitiannya tidak bisa dipertanggungjawabkan. Hasil penelitian demikian berbahaya, terlebih jika dipakai sebagai dasar pertimbangan untuk mengambil kebijakan publik. Untuk dapat dapat mengumpulkan data yang efektif, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Kegiatan Wawancara

   Dalam penelitian ini, kegiatan wawancara dilaksanakan dengan pendekatan wawancara secara langsung (*interview*) yaitu teknik yang digunakan untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam mengenai koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah. Hal ini dilakukan secara tatap muka dan bertemu langsung dengan informan yang sudah ditetapkan oleh karena informan tersebut dapat memberikan jawaban yang relevan dan akurat.

   Untuk kegiatan wawancara ini maka diperlukan pedoman wawancara (*interview guide*). Pedoman ini merupakan penuntun bagi peneliti dalam mengembangkan pertanyaan-pertanyaan yang bersifat terbuka sehingga memberikan kebebasan yang seluas-luasnya bagi informan untuk menyampaikan argumentasinya.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

2. Dokumentasi

Seperti telah dipahami bahwa teknik dokumentasi pada penelitian ini yaitu teknik mengumpulkan data melalui dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian sebagai sumber data yang baik dalam bentuk literatur ilmiah, jurnal dan laporan-laporan yang berhubungan dengan penelitian ini.

G. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses analisa yang dilakukan secara sistematis terhadap data yang telah dikumpulkan. Dalam penelitian ini, metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dengan informan dideskripsikan secara menyeluruh untuk menjawab masalah penelitian.

Analisis data dimulai dari wawancara dengan informan untuk dapat ditulis ke dalam transkrip, setelah itu peneliti membuat reduksi data dengan cara abstraksi, yaitu mengambil data sesuai dengan konteks penelitian dan mengabaikan data yang tidak diperlukan. Penelitian kualitatif harus memiliki kredibilitas, hal ini dimaksudkan untuk mengeksplorasi masalah yang majemuk atau kepercayaan terhadap hasil penelitian. Data yang diperoleh kemudian diuraikan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis. Selanjutnya dianalisis secara deskriptif untuk memperoleh kejelasan masalah dan ditarik kesimpulan, yaitu hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus untuk menggambarkan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

efektivitas koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Bangka Tengah

Kabupaten Bangka Tengah dibentuk pada tanggal 25 Februari 2003 berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bangka Selatan, Kabupaten Bangka Tengah, Kabupaten Bangka Barat dan Kabupaten Belitung Timur di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 25, Tambaha Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4268). Wilayah administratif Kabupaten Bangka Tengah sejak awal pembentukan terdiri dari 4 Kecamatan, 1 Kelurahan, 39 Desa, dan 74 Dusun. Kemudian tahun 2006 dibentuk 2 Kecamatan baru, 16 Desa dan 6 Kelurahan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 31 Tahun 2006 tentang Pembentukan Kecamatan Namang dan Kecamatan Lubuk Besar, dan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 32 Tahun 2006 tentang Pembentukan 16 Desa dan 6 Kelurahan di Kabupaten Bangka Tengah (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2006 Nomor 26).

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 25 menyatakan bahwa salah satu tugas dan wewenang Kepala Daerah adalah memimpin penyelenggaraan pemerintah daerah berdasarkan kebijakan yang ditetapkan bersama DPRD. Dalam pelaksanaan pembangunan Kabupaten

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Bangka Tengah, Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah selalu berupaya melaksanakan koordinasi bersama dengan masyarakat dan DPRD dalam penetapan kebijakan. Hasil akhir yang hendak dicapai dari penyelenggaraan pemerintahan adalah meningkatnya kesejahteraan rakyat. Seiring dengan tujuan tersebut Bupati selaku Kepala Daerah juga berkoordinasi dengan berbagai pihak diantaranya, instansi vertikal, pihak swasta dan pemerintah daerah lain yang berbatasan dengan Kabupaten Bangka Tengah (Kabupaten Bangka Selatan, Kabupaten Bangka dan Kota Pangkalpinang), Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Pusat serta masyarakat, baik dalam Musrenbang (Musyawarah Perencanaan Pembangunan) dan lainnya.

Wilayah Kabupaten Bangka Tengah memiliki luas wilayah ± 228.268,40 Ha dan dikelilingi oleh 12 pulau-pulau kecil dengan panjang garis pantai ± 195 Km. Kabupaten Bangka Tengah terletak antara 105°75' BT-106°80' BT dan 2°20'LS-2°80'LS, dengan ibukota Koba yang berjarak 58 Km dari ibukota Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Batas Wilayah Kabupaten Bangka Tengah adalah sebagai berikut :

- ✓ Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Bangka
- ✓ Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Karimata dan Selat Gaspar
- ✓ Sebelah Utara berbatasan dengan Kota Pangkalpinang dan Kabupaten Bangka
- ✓ Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bangka Selatan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

B. Kependudukan

Kependudukan memegang peranan penting dalam perkembangan suatu daerah. Pertumbuhan Penduduk yang semakin besar disatu sisi dapat menambah jumlah tenaga kerja, namun disisi lain akan mempengaruhi meningkatnya kebutuhan akan tanah terutama untuk permukiman. Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah menyebabkan meningkatnya nilai tanah, jumlah peralihan dan pembebanan hak atas tanah.

Data hasil registrasi penduduk Kabupaten Bangka Tengah pada tahun 2014 menunjukkan jumlah penduduk 167.659 jiwa. Dari data tersebut, jumlah penduduk laki-laki sebanyak 87.113 (51,96%) jiwa dan perempuan sebanyak 80.546 (48,04%) jiwa. Sehingga sex ratio penduduk Kabupaten Bangka Tengah menjadi 108 artinya apabila terdapat penduduk laki-laki sebanyak 108 jiwa maka penduduk perempuan jumlahnya sebanyak 100 jiwa. Dari data jumlah penduduk dan luas wilayah akan dapat diketahui kepadatan penduduk suatu wilayah dengan satuan jiwa/km, sehingga tingkat kepadatan penduduk Kabupaten Bangka Tengah adalah 74 jiwa/Km^2.

Kabupaten Bangka Tengah mempunyai jumlah kelahiran pada tahun 2013 adalah sebanyak 1.597 jiwa sedangkan angka kematian hanya 520 jiwa, sehingga pertambahan penduduk Kabupaten Bangka Tengah dari pertambahan penduduk alami sekitar 1.077 jiwa.

Sedangkan dari hasil data registrasi penduduk Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2015 menunjukkan jumlah penduduk 179.565 jiwa. Dari

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

data tersebut, jumlah penduduk laki-laki sebanyak 93.370 (52,00%) jiwa dan perempuan sebanyak 86.169 (48,00%) jiwa. Dari data jumlah penduduk dan luas wilayah akan dapat diketahui kepadatan penduduk suatu wilayah dengan satuan jiwa/km, luas wilayah Kabupaten Bangka Tengah adalah 2.279,11 Km^2, sedangkan jumlah penduduknya adalah 179.565 jiwa, sehingga tingkat kepadatan penduduk Kabupaten Bangka Tengah adalah 78,79 jiwa/Km^2.

Pertambahan penduduk dipengaruhi oleh pertambahan penduduk alami yaitu lahir-mati dan perpindahan penduduk, sedangkan untuk Kabupaten Bangka Tengah jumlah kelahiran jumlah kelahiran adalah sebanyak 3.509 jiwa, sedangkan angka kematian hanya 29 jiwa, sehingga pertambahan penduduk Kabupaten Bangka Tengah dari pertumbuhan penduduk alami 3.480 jiwa.

Laju Pertumbuhan penduduk relatif merata di setiap kecamatan dengan laju pertumbuhan penduduk tertinggi di Kecamatan Pangkalan Baru yang mencapai 4,99 persen. Tidak terjadi laju penurunan penduduk di semua kecamatan.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tabel 3.

Jumlah Penduduk menurut Kecamatan, Luas Daerah (Km²) dan Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km²) Tahun 2015

Kecamatan	Luas Wilayah (Ha)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km²)
Koba	39.148,41	37.269	95,18
Pangkalan Baru	10.959,19	40.399	368,75
Sungai Selan	79.143,08	34.348	43,39
Simpang Katis	22.928,05	24.489	106,73
Namang	20.402,00	16.625	81,54
Lubuk Besar	55.687,67	26.535	47,98
Jumlah	228.268,08	179.665	78,79

Sumber : Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2015.

Data hasil registrasi penduduk Kabupaten Bangka Tengah menunjukkan jumlah penduduk pada tahun 2015 adalah 179.665 jiwa yang tersebar di 6 (enam) kecamatan. Kacamatan Sungai Selan dan Lubuk Besar merupakan kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk di bawah rata-rata kabupaten, yaitu berjumlah 43 jiwa/Km² dan 47 jiwa/Km². Sementara itu, Kecamatan Pangkalan Baru merupakan daerah yang mempunyai kepadatan penduduk tertinggi yaitu 368 jiwa/Km².

C. Pertanahan

Kantor Pertanahan kabupaten Bangka Tengah berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi Kepulauan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Bangka Belitung. Organisasi dan tata kerja Kantor Pertanahan diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Perrtanahan. Pasal 30 peraturan tersebut menyatakan bahwa tugas Kantor Pertanahan adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di wilayah kerja Kabupaten/Kota yang bersangkutan, dalam hal ini wilayah Kabupaten Bangka Tengah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah menetapkan tarif untuk pelayanan pertanahan mengacu pada PP 13 Tahun 2010 tentang PNBP pada BPN yang mengatur besar tarif pelayanan pertanahan, sedangkan realisasi penerimaan PNBP 3 (tiga) tahun terakhir adalah sebagai berikut :

Tabel 4. Realisasi Penerimaan PNBP Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2014 s/d 2016

No	Tahun	Realisasi Penerimaan PNBP (Rp)	Keterangan
1.	2014	1.590.560.791	
2.	2015	1.791.126.394	
3.	2016	1.931.717.887	

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2017

Dari tabel di atas Penerimaan PNBP pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah mengalami kenaikan dari tahun ke tahun karena penerapan penggunaan nilai tanah ZNT sebagai dasar perhitungan PNBP yang sebelumnya memakai NJOP. Peta ZNT Kabupaten Bangka Tengah disahkan pada tanggal 5 Januari 2015 sebagai tindak lanjut dari

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Surat Edaran Kepala BPN RI tanggal 28 Maret 2010 No. 136/S-DI/III/2010 perihal tata cara penerapan untuk menentukan tarif sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif PNBP yang berlaku pada BPN-RI dan Surat Edaran Kepala BPN RI tanggal 04 Maret 2011 No. 60/SD-I/III/2011 perihal pemanfaatan hasil-hasil survei penilaian dan penetapan potensi tanah (nilai tanah) BPN-RI. Penerapan Peta ZNT setelah dilakukan sosialisasi Peta ZNT Kabupaten Bangka Tengah pada tanggal 01 Agustus 2016 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah.

Peta ZNT berisikan nilai tanah wilayah Kabupaten Bangka Tengah, khususnya wilayah Kecamatan Pangkalan Baru dan Kecamatan Koba. Peta ZNT tersebut terbagi menjadi zona-zona sejumlah sebagai berikut :

1. Hasil identifikasi lapangan ZNT Kecamatan Pangkalan Baru adalah 80 zona dengan zona nilai terendah Rp. 8.000,- per m² dan ZONA NILAI tertinggi Rp. 3.718.000,- per m2.
2. Hasil identifikasi lapangan ZNT kecamatan Koba adalah 74 zona dengan nilai terendah Rp. 2.000,- per m² dan tertinggi Rp. 1.132.000,- per m².

Penentuan zona berdasarkan karakteristik wilayah dengan memperhatikan faktor-faktor antara lain penggunaan tanah, letak tanah dari jalan raya, dan letak tanah dari *Central Business District* (CBD). Setiap zona nilai tanah memiliki satu nilai tanah yang didapat dari perhitungan dengan metode pendekatan berbasis pasar, yaitu pendekatan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

perbandingan harga pasar, pendekatan kalkulasi biaya, dan pendekatan pendapatan. Data lapangan yang digunakan adalah data transaksi dalam wilayah zona nilai tanah tersebut dan jika tidak memungkinkan menggunakan data penawaran sampel bidang tanah.

Salah satu tugas pokok dan fungsi BPN sesuai Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2006 adalah menyususn Sistem Informasi Manajemen Aset Pertanahan (SIMASTAN) yang diharapkan dapat memerankan multifungsi informasi nilai tanah bagi berbagai kepentingan dan bagi multipihak. Berkaitan dengan hal tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah telah memiliki Peta ZNT khususnya wilayah Kecamatan Pangkalan Baru dan Kecamatan Koba yang dimanfaatkan untuk penghitungan PNBP sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah telah memanfaatakan Peta ZNT sebagai bagian dari layanan publik di bidang penilaian tanah dan informasi nilai tanah serta penghitungan tarif pelayanan pertanahan sesuai dengan amanat Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak. Secara eksplisit dari Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 disebutkan bahwa PNBP yang berlaku pada BPN adalah penerimaan dari Kegiatan :

a. Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan,

b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah,

c. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya,

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

d. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan,

e. Pelayanan Pendaftaran Tanah,

f. Pelayanan Informasi Pertanahan,

g. Pelayanan Lisensi,

h. Pelayanan Pendidikan,

i. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965.

j. Pelayanan di bidang pertanahan yang berasal dari kerja sama dengan pihak lain.

Penerapan nilai tanah ZNT sebagai dasar pengenaan tarif pelayanan pertanahan di atur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 ditentukan sebagai berikut :

a. Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a berupa Pelayanan Pendaftaran :

   1) Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dihitung berdasarkan rumus T = (2‰ x Nilai Tanah) + Rp.100.000,00

   2) Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dihitung berdasarkan rumus T = (2‰ x Nilai Tanah) + Rp.100.000,00

b. Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus T = (1‰ x Nilai Tanah) + Rp. 50.000,00.

Berdasarkan Pasal 16 tersebut nilai tanah merupakan data yang mutlak diperlukan dalam rangka menjalankan tugas pengenaan PNBP layanan pertanahan. Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah No. 13 tahun 2010 dapat menjadi landasan sekaligus payung hukum yang cukup bagi BPN dalam menjalankan tugas pengenaan tarif PNBP.

Pemanfaatan Peta ZNT sebenarnya tidak hanya sebagai dasar pengenaan PNBP tetapi dalam Kerangka Acuan Kerja Penilaian Tanah disebutkan bahwa Peta ZNT diharapkan bermanfaat sebagai :

a. Informasi umum nilai pasar tanah. Peta ZNT digunakan sebagai bagian layanan publik di bidang penilaian tanah dan informasi nilai tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang PNBP yang berlaku bagi BPN.
b. Referensi nilai untuk tukar menukar tanah dan properti, baik untuk kepentingan masyarakat, maupun khususnya untuk kepentingan pengamanan aset negara. Dalam kegiatan tukar menukar tanah dan properti diperlukan acuan yang mencerminkan nilai pasar tanah sehingga terwujud keadilan dalam proses tukar menukar tanah dan properti.
c. Referensi penghitungan tarif layanan pertanahan melalui PNBP. Peta ZNT dijadikan sebagai acuan dalam penentuan tarif pelayanan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

pertanahan berdasarkan PP No. 13 Tahun 2010 tentang PNBP yang berlaku bagi BPN, khususnya tarif pendaftaran untuk perpanjangan dan pembaharuan hak, tarif pendaftaran peralihan hak (jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya), dan tarif pemberian hak dalam rangka P3MB/Prk5 (Pasal 16 dan Pasal 18 PP. No. 13 Tahun 2010).

d. Referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti. Nilai tanah/property Peta ZNT yang mencerminkan nilai pasar) sangat dibutuhkan masyarakat untuk kegiatan transaksi maupun investasi di bidang pertanahan.

e. Informasi nilai aset pertanahan yang transparan dan terkini dapat berkontribusi langsung kepada pasar tanah/property yang sehat dan manajemen asset pertanahan yang komprehensif.

f. Informasi nilai dan pajak tanah yang lebih transparan dan adil (*fair*), yaitu sebagai pendapat kedua (*second opinion*) bagi NJOP PBB. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi daerah, dimana BPN dapat berkontribusi nyata dalam penyediaan informasi kepada daerah, karena pada umumnya: (a) daerah belum bisa dan tidak mempunyai infrastruktur penilaain tanah yang selama ini dilaksanaakn oleh Ditjen Pajak Kementrian Keuangan, dan (b) BPN dapat mendorong daerah untuk menyediakan informasi nilai tanah yang transparan dan berdasarkan nilai pasar nyata (*present market value*) yang berlaku pada saat ini.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

g. Referensi dalam penetapan nilai ganti-rugi bagi masyarakat dan Tim/Lembaga Penilai Tanah (Perpres No. 36 Tahun 2005 juncto No. 65 Tahun 2006). Nilai tanah/properti Peta ZNT yang mencerminkan nilai pasar juga sangat bermanfaat bagi Penilai Independen guna memperoleh pembanding atas nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang akan mereka nilai.

h. Piranti monitoring nilai dan pasar tanah atau properti. Pasar tanah di Indonesia tidak transparan berdasarkan nilai administratif yang mengacu kepada NJOP. Ada tiga penyebab utama mengenai hal ini, yaitu: (a) para wajib pajak, yaitu penjual dan pembeli menghindari beban pajak, (b) badan/lembaga pemeriksa publik membenarkan hal ini, (c) tidak tersedianya data atau informasi harga transaksi atau nilai pasar.

Berdasarkan uraian di atas Peta ZNT BPN tidak hanya dimanfaatkan untuk kepentingan intern BPN tetapi juga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat serta instansi lain seperti Pemerintah Daerah.

Peta ZNT Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah saat ini belum dimanfaatkan oleh Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah walaupun peta tersebut merupakan hasil kerjasama yang telah dilakukan pada akhir 2014. DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah sebagai instansi yang bertanggungjawab dalam pemungutan BPHTB dan PBB masih menggunakan Peta Blok PBB meskipun DPPKAD telah mengakui bahwa Peta ZNT hasil kerjasama tersebut lebih mutakhir. Hal ini disebabkan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

karena masih menunggu adanya payung hukum penggunaan Peta ZNT sebagai dasar pemungutan PBB dan BPHTB.

1. Tanah, Harga dan Nilai Tanah

Tanah adalah permukaan bumi, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di daratan maupun di bawah air, termasuk ruang di atas maupun di bawahnya, dalam batas-batas tertentu termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang mempunyai batas-batas dan sistem-sistem tertentu, baik batas dan sistem alam, batas dan sistem administrasi, maupun batas dan sistem penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatannya. Dalam pengertian ini maka tanah termasuk baik tanah yang sudah ada sesuatu hak di atasnya, maupun yang belum dilekati oleh sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (SOPI SPT, 2014:4).

Harga adalah istilah yang digunakan untuk sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa. Hubungannya dengan penilaian, harga merupakan fakta historis, baik yang diumumkan secara terbuka maupun dirahasiakan. Karena kemampuan finansial, motivasi, atau kepentingan khusus dari seorang penjual atau pembeli, harga yang dibayarkan atau suatu barang atau jasa dapat berhubungan atau tidak berhubungan dengan nilai barang atau jasa yang bersangkutan. Meskipun demikian, harga biasanya merupakan indikasi atas nilai relatif dari barang atau jasa oleh pembeli

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

tertentu dan atau penjual tertentu dalam kondisi yang tertentu pula (SOPI SPT, 2014:5).

Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli. 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 (SPI, 2015:8).

Nilai tanah (*land value*) adalah nilai ekonomi tanah atas hak kepemilikan tanah, baik dalam keadaan kosong, maupun berikut benda benda yang ada di atasnya atau melekat padanya (*real property*) (SPI, 2015:9). Nilai pasar sesuai SPI 2015 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 transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan.

2. Tinjauan Umum tentang Harga Tanah

Darmawan, DA dan Indriyati (dalam Dwijayanti, 2013:12), menyatakan bahwa ada empat harga tanah dalam praktek sehari-hari yaitu (a) harga pasar, (b) harga NJOP, (c) harga PPAT dan (d) harga dasar tanah. Berdasarkan perkembangannya, saat ini ada 3 harga

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

tanah yaitu harga NJOP, harga transaksi dan harga dalam Peta ZNT BPN yang ketiganya mencerminkan nilai pasar tanah. Karakteristik dari ketiga nilai akan dijelaskan sebagai berikut.

a. Harga Tanah pada Peta ZNT BPN

Berdasarkan modul SOPI SPT (2014:14), Peta ZNT adalah peta yang memuat zona nilai tanah yang merupakan poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, 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.

Selanjutnya nilai tanah menurut ZNT BPN adalah nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam nilai dalam SPI 2015, dalam keadaan "kosong", tidak termasuk nilai benda-benda yang melekat padanya (SOPI SPT 2014:11). Nilai tanah menurut ZNT BPN harus menggambarkan nilai pasar, sehingga penilaian diutamakan dengan berbasis nilai pasar. Pada obyek tanah yang tidak tersedia data pembandingnya bisa dilakukan penilaian bebasis nilai non pasar.

Sutaryono (2012:4) 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.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Pemanfaatan peta ZNT BPN di lingkungan BPN didasarkan pada Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/SE-100/I/2013 tentang pengenaan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Biaya dan Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak dan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-100/I/2015 tentang Evaluasi Pelayanan Pemetaan Tematik Dan Nilai Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010.

b. Harga Transaksi dalam Akta Jual Beli PPAT

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak salah satunya melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu dari isi akta ini memuat tentang harga transaksi.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Berdasarkan keterangan di atas, maka dapat dinyatakan bahwa harga tanah yang tertuang dalam AJB PPAT merupakan harga pasar tanah yang dapat dijadikan dasar penarikan pajak. Akan tetapi, pada prakteknya dalam AJB PPAT, harga tanah sebagai nilai transaksi peralihan hak lebih kecil dari nilai transaksi riil. Hal ini dilakukan untuk mengurangi jumlah kewajiban pembayaran pajak BPHTB dan PPH. Biasanya nilai transaksi yang dimuat dalam AJB adalah nilai dari NJOP dibulatkan keatas, sehingga pajak-pajak yang harus dibayar adalah berdasarkan NJOP yang dibulatkan keatas. Tujuan dilakukannnya pengecilan nilai transaksi dalam AJB adalah untuk mengecilkan jumlah pajak-pajak yang harus dibayar (Putra, 2010:ix). Sehingga harga transaksi tanah pada AJB PPAT cenderung tidak menunjukkan harga pasar atau bias.

Pemanfaatan harga transaksi dalam AJB PPAT ini digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB sebagaimana ketentuan dalam pasal 87 UU No. 28/2009 yang menyatakan bahwa dasar

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

pengenaan BPHTB adalah NPOP. NPOP yang dimaksud adalah harga transaksi dan atau nilai pasar.

c. Harga NJOP yang tertuang dalam SPPT-PBB

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (40) UU No. 28/2009 dinyatakan bahwa NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Penentuan NJOP tersebut umumnya dilakukan secara masal dengan menentukan beberapa zona penilaian yang mengindikasikan nilai rata-rata yang sama bagi properti yang berbeda pada zona yang sama. Sistem zonasi yang digunakan oleh PBB adalah pertimbangan faktor penggunaan tanah dan aksesibilitas dengan zonasi lebih detil/lebih sempit dan mengarah pada satuan bidang tanah (Sudirman, dkk, 2012:8)

Pemanfaatan NJOP ini didasarkan pada UU No. 28/2009 dan ditindaklanjuti melalui Peraturan Daerah. Berdasarkan Pasal 79 UU No. 28/2009 dinyatakan bahwa dasar pengenaan PBB adalah NJOP. Selain itu, berdasarkan Pasal 87 UU No. 28/2009 tersebut dinyatakan bahwa NJOP sebagai dasar pengenaan BPHTB apabila nilai NPOP kurang dari nilai NJOP.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

3. Perbedaan Nilai Tanah Menurut Peta ZNT BPN, Harga Transaksi dan NJOP

Penelitian Ika (2000:ix) menyimpulkan bahwa di daerah perkotaan harga umum lebih tinggi dibandingkan NJOP sedangkan pedesaan sebaliknya. Faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan tersebut adalah penggunaan tanah, aksesibilitas, sarana dan prasarana. Penelitian Nurcahya (2003:viii) menyimpulkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai tanah dalam hal ini adalah harga transaksi dan NJOP di Desa Bendungan Kecamatan Wates, Kabupaten Kulonprogo. Hal ini dikarenakan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dan NJOP tersebut berbeda. Faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah lebar jalan depan, kondisi jalan depan, jarak ke jalan utama, jarak ke CBD, dan bentuk tanah sedangkan faktor yang mempengaruhi NJOP yaitu jarak CBD dan kondisi jalan depan.

Penelitian Rahmad (2012:vii) menyimpulkan bahwa terdapat perbedaan antara peta ZNT PBB dengan Peta ZNT BPN. Perbedaan NJOP dengan nilai tanah menurut ZNT BPN dikarenakan Peta ZNT BPN berbasis zona sedangkan NJOP berbasis persil serta kriteria klasifikasi dan pengaruh pola penggunaan tanah. Penelitian Dwijayanti (2013:x) menyimpulkan bahwa di Sleman terjadi perbedaan nilai BPHTB dan PNBP dengan dasar perhitungan nilai dari Peta ZNT BPN, harga transaksi dalam AJB PPAT dan NJOP.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Sugiasih (2013:x) menyimpulkan bahwa perbedaan NJOP dan harga tanah pada wilayah yang terpengaruh urbanisasi dibandingkan dengan wilayah sedikit terpengaruh urbanisasi dan wilayah yang tidak terpengaruh urbanisasi di Kabupaten Bantul adalah cukup besar. Meskipun terdapat perbedaan yang besar antara nilai NJOP dan nilai harga tanah, persentase NJOP terhadap harga tanah tidak banyak berbeda, berkisar antara 45%-60%.

Sudirman dan Sutaryono (2012:4) dalam kajian akademik "Pemanfaatan ZNT sebagai Dasar Penentuan PBB dan BPHTB di Kabupaten Sleman" dalam Dwijayanti (2013:ix) menyebutkan bahwa perbedaan nilai pada peta ZNT dan NJOP disebabkan karena teknis terkait peta kerja dan sistem zonasi. Perbedaan antara NJOP dan ZNT BPN terletak pada :

a. Peraturan Perundang-undangan

Dasar peraturan NJOP pada Peta ZNT PBB dengan peraturan perundang-undangan yaitu tentang PBB yang kemudian dilimpahkan kewenangannya kepada pemerintah daerah menurut UU No. 28/2009 yang menyatakan bahwa NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan PBB. Nilai tanah pada NJOP merupakan produk yang kemudian menjadi acuan lintas dalam menetapkan kebijakannya. Misalnya, sistem pengawasan BPHTB dimana harga transaksi yang dilaporkan sebagai dasar pengenaan BPHTB dianggap wajar jika nilai transaksi di atas NJOP. Penetapan biaya

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

peralihan hak pada BPN juga masih mengacu pada NJOP sepanjang di lokasi obyek peralihan hak belum terdapat ZNT BPN.

Peraturan perundangan yang mengatur penggunaan ZNT BPN yaitu peraturan pemerintah dimana lebih rendah daripada undang-undang yang mengatur NJOP PBB. Penerapan ZNT sebagai tindak lanjut dari PP No. 13/2010 tentang PNBP pada BPN hanya sebatas Surat Edaran Direktur Survei Potensi Tanah Nomor 60/SD.I/III/2011 tanggal 4 Maret 2011 perihal Pemanfaatan Hasil-Hasil Survei, Penilaian dan Pemetaan Potensi Tanah.

b. Tahapan Pembangunan

Metode penilaian yang digunakan oleh PBB maupun BPN sama yaitu metode pendekatan berbasis pasar, perbedaan terletak pada :

1) Peta Kerja

Peta kerja yang digunakan oleh BPN menggunakan citra satelit dimana ketelitiannya tidak bisa ditoleransi untuk ZNT PBB. Peta kerja ZNT PBB menggunakan peta hidang-bidang tanah.

2) Sistem Zonasi

Sistem zonasi yang digunakan baik oleh BPN maupun PBB hampir sama dengan pertimbangan faktor penggunaan tanah dan aksesibilitas. Perbedaan terjadi karena zonasi PBB lebih detil/lebih sempit dan mengarah pada satuan bidang tanah.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

3) Basis Nilai Tanah

Pada Peta ZNT PBB yang memuat NJOP, nilai tanah berbasis persil sedangkan Peta ZNT BPN berbasis zona.

c. Penilaian

Penilaian NJOP mempertimbangkan jumlah pajak sangat banyak dan menyebar di seluruh Indonesia, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka penilaian dilakukan dengan dua cara yaitu penilaian masal dan penilaian individu.

Penilaian ZNT BPN merupakan penilaian yang berbasis pasar untuk menunjukkan nilai riil bidang tanah dalam suatu zona dimana sampel yang diambil merupakan nilai individual bidang tanah. Prosedur penilaiannya yaitu menggunakan penilaian berbasis pasar baik menggunakan perbandingan data pasar, pendekatan kapitalisasi pendapatan, maupun pendekatan kalkulasi biaya. Perhitungan terhadap sampel dalam setiap zona nilai tanah yang telah ditetapkan sebelumnya.

Namun, dalam SOPI SPT 2014 disebutkan bahwa NJOP saat ini tidak mencerminkan nilai nyata (sering dinyatakan sebagai "*under valued*"), sehingga :

i. Tidak mencerminkan nilai sesungguhnya dari aset masyarakat.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

ii. Hanya merupakan "*administrative value*", cenderung menjadi "*legalizing process*" bagi penyelenggaraan pemerintahan, khususnya dalam penetapan nilai ganti kerugian tanah, pajak tanah (BPHTB serta PPh : Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah), uang pemasukan atas pemberian hak tanah, dan lain sebagainya.

4. Penerimaan Negara dari Tanah

b. Penerimaan Negara Bukan Pajak

Menurut UU No. 20/1997, PNBP merupakan seluruh penerimaan pemerintah pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan. Jenis PNBP yang berasal dari pelayanan pendaftaran tanah adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 dan Pasal 17 PP No. 128/2015 adalah sebagai berikut :

1) Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali berupa Pelayanan Pendaftaran berupa Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dan Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu. Nilainya dihitung berdasarkan rumus :

T = (2‰ x Nilai Tanah) + Rp100.000,00.....(i)

2) Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus :

T = (1‰ x Nilai Tanah) + Rp 50.000,00.....(ii)

c. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 41 UU No. 28/2009 menyebutkan bahwa BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Selanjutnya Pasal 86 ayat (1) UU No. 28/2009 menyebutkan bahwa subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan dalam Pasal 87 UU No. 28/2009 ditegaskan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP. Besarnya NPOP ditetapkan berdasarkan harga transaksi dan nilai pasar.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi a) pemindahan hak karena 1) jual beli; 2) tukar menukar; 3) hibah; 4) hibah wasiat; 5) waris; 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; 8) penunjukan pembeli dalam lelang; 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; 10) penggabungan usaha; 11) peleburan usaha; 12) pemekaran usaha; atau 13) hadiah serta b) pemberian hak baru karena : 1) kelanjutan pelepasan hak; atau 2) di luar pelepasan hak.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

d. Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Pasal 37 UU No. 28/2009, pajak daerah dari tanah meliputi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

D. Perpajakan

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan kewenangan pajak kepada daerah baik dalam penetapan, pemungutan, maupun pengolahan pajak. Jenis pajak yang dilimpahkan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah salah satunya yaitu BPHTB dan PBB. Pelimpahan wewenang ini memberikan kesempatan bagi pemerintah daerah unutuk meningkatkan pendapatan daerah dengan swakelola BPHTB dan PBB.

Pengelolaan BPHTB oleh pemerintah daerah resmi dilaksanakan pada 1 Januari 2011 dengan syarat adanya peraturan daerah yang mengatur BPHTB. Pemerintah tingkat II Kabupaten Bangka Tengah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 tentang BPHTB sebagai dasar hukum pemungutan BPHTB. Pokok pengaturan meliputi besaran NPOTPK yaitu sebesar Rp. 60.000.000,-. Dasar pengenaan BPHTB untuk perolehan jual beli yaitu harga transaksi dengan pertimbangan jika NPOP

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

lebih rendah atau tidak diketahui menggunanakan NJOP. NJOP wilayah Kabupaten Bangka Tengah ditetapkan oleh Dirjen Pajak yang dituangkan dalam Peta Zona Nilai Tanah PBB. NJOP menjadi acuan terhadap kewajaran besar BPHTB atau berfungsi sebagai pengawasan kewajaran BPHTB serta menjadi acuan dalam penghitungan PBB.

Pemungutan PBB oleh Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah didasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 30 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah. Objek Pajak adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Dalam pemungutanya PBB didasarkan pada NJOP yang telah ditetapkan, sedangkan besar NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) sedangkan NJOP di atas Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebesar 0,2 % (nol koma dua persen).

Pengelolaan BPHTB dan PBB menjadi tugas dan fungsi DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Pengelolaan BPHTB & PBB dilaksanakan sejak pelimpahan wewenang BPHTB dari Dirjen Pajak pada tanggal 1 Januari 2011.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Penerimaan PBB dan BPHTB dari tahun 2014 s/d 2016 mengalami peningkatan, seperti yang ditunjukkan dari tabel berikut :

Tabel 4. Realisasi Penerimaan BPHTB & PBB di Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2014-2016

Tahun	BPHTB	PBB	Keterangan
2014	1.932.792.760	3.828.567.120	
2015	2.305.256.459	4.542.681.240	
2016	4.819.699.688	5.731.478.490	

Sumber : Kantor Pertanahan & DPPKAD Kab. Bangka Tengah

E. Koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah

Koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah yang melibatkan Kantor Pertanahan dan DPPKAD dapat diketahui dengan melihat indikator koordinasi yaitu komunikasi, kesadaran pentingnya koordinasi, kompetensi partisipan, kesepakatan dan komitmen, Insentif koordinasi dan *feedback* adalah sebagai berikut :

1. Komunikasi Antara Kantor Pertanahan dan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kabupaten Bangka Tengah.

   Dalam setiap koordinasi diperlukan model komunikasi yang efektif, baik dalam satu lingkup bidang kerja maupun antar bidang, serta antara individu-individu di dalamnya. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Ir. Mulana Arbani selaku Kepala Kantor Pertanahan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Kabupaten Bangka Tengah dalam komunikasi antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam hal ini di wakili oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (DPPKAD) selaku Satuan Kerja Perangkat Daerah yang bertanggungjawab dalam menentukan nilai tanah untuk kepentingan perpajakan dimulai pada saat DPPKAD merasa nilai tanah yang terdapat dalam Peta Blok PBB sudah tidak relevan lagi. Hal ini juga disampaikan oleh Kepala Bidang Pendapatan Bapak Riza, SE yang menyatakan bahwa :

"Komunikasi dengan BPN berawal dari nilai tanah yang terdapat dalam NJOP yang kita punyai tidak pernah di revisi dari awal pemberian Kantor Pajak Pratama Bangka sehingga tidak *up date* dan kita tahu BPN punya tugas dalam penilaian tanah, kita berfikir ada peluang untuk kerjasama"

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Bapak Bambang Yuniarto, ST., M.App. Sc mengatakan bahawa :

"Komunikasi dengan PEMDA berawal dari belum pernah dilaksanakannya pemetaan zona nilai tanah sedangkan sesuai dengan PP. 13 Tahun 2010 mengenai PNBP yang berlaku di BPN harus segera dilaksanakan tetapi anggaran di Kantor Pertanahan belum ada, Anggaran tersebut berada di Kanwil BPN Provinsi. BPN merasa ada peluang kerjasama mengenai hal ini"

Pengadaan Peta ZNT BPN Kabupaten Bangka Tengah dibiayai oleh Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) BPN, dimana pelaksana pengadaan peta tersebut adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Dengan keterbatasan anggaran tersebut BPN hanya mampu menghasilkan Peta

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

ZNT berbasis bentang lahan, sehingga informasi nilai tanah yang dihasilkan menjadi kurang rinci. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah menyadari akan kekurangan dari Peta ZNT yang dimiliki, namun terbatasnya anggaran menjadi kendala dalam pengadaan Peta ZNT yang berbasis bidang.

Apabila ada kerjasama dengan pihak lain, baik Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung merasa mampu dari segi SDM dalam pengadaan Peta ZNT berbasis bidang. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah telah mengirimkan stafnya untuk mengikuti diklat penilaian tanah dan bangunan. Hal tersebut semakin menambah keyakinan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah mampu untuk melaksanakan kerjasama pengadaan Peta ZNT berbasis bidang, sehingga akan dihasilkan Peta ZNT Tunggal yang dapat dimanfaatkan oleh berbagai pihak.

Menurut keterangan yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Bapak Ir. Mulana Arbani pada tahun 2014 telah ada wacana mengenai kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dan DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah untuk pengadaan Peta ZNT berbasis bidang. Pada waktu itu telah berlangsung kerjasama pembuatan Peta ZNT berbasis

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

bentang lahan. Pengadaan Peta ZNT tersebut bertujuan untuk menciptakan sumber informasi mengenai nilai tanah tunggal, sehingga dapat menjadi referensi nilai tanah untuk keperluan berbagai pihak. Kerjasama tersebut telah terealisasi pada tahun 2015 meskipun hanya 2 Wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Pangkalan Baru dan Kecamatan Koba. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang Pendapatan DPPKAD Bapak Riza, SE Kabupaten Bangka Tengah, kerjasama tersebut telah terealisasi akan tetapi sempat ada keraguan dalam penerapannya, keraguan tersebut berasal dari Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah terkait kekhawatiran *self assesment* dari pembayaran BPHTB akan terlanggar dan adanya protes dari masyarakat apabila PBB yang meningkat karena perubahan NJOP.

Keberhasilan komunikasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah tidak terlepas dari peran Kepala Kantor Pertanahan terutama dengan Bupati Bangka Tengah yang yang awalnya hanya komunikasi yang bersifat informal antara kedua pimpinan, yang selanjutnya karena kejelasan isi dalam komunikasi tersebut ditindak lanjuti dengan berbagai pertemuan secara formal dalam bentuk rapat koordinasi dalam pembahasan pengadaan Peta ZNT Tunggal. Hal ini sesuai dengan teori yang disampaikan oleh Scot M. Cultip dan Allen H. Center (dalam I.G. Wursanto, 1987:68-70), bahwa salah satu faktor yang menyebabkan komunikasi yang efektif salah satunya adalah *clarity* (kejelasan), *Credibility* (kepercayaan),

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Context (perhubungan pertalian), *Content* (kepuasan) *Capability and Consistency* (kesinambungan dan konsistensi), *Capability of Audience* (kemampuan pihak penerima berita) dan *Channels of distribution* (saluran pengiriman berita).

Komunikasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dan DPPKAD dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah adalah mengenai bagaimana pekerjaan, dasar pemikiran dan praktik teknis sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing instansi. Proses komunikasi bersumber dari Kantor Pertanahan dan DPPKAD yang mengelola Peta ZNT Tunggal menggunakan komunikasi baik formal maupun informal. Komunikasi secara formal masih tergolong hierarkis, membutuhkan proses panjang secara formal dan memakan waktu cukup lama sehingga tidak efisien. Dalam komunikasi yang dilakukan belum memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi, Kantor Pertanahan dan DPPKAD masih menggunakan surat menyurat untuk melaksanakan rapat koordinasi. Akan tetapi komunikasi awal sudah di bangun oleh pimpinan tertinggi yaitu antara Kepala Kantor Pertanahan dengan Bupati Bangka Tengah yang kemudian memerintahkan Kepala DPPKAD untuk dapat menindaklanjuti secara formal.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

2. Kesadaran pentingnya koordinasi dalam pengadaaan Peta ZNT Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah.

Dalam pelaksanaan pemungutan PBB dan BPHTB, DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah menggunakan Peta Blok PBB yang diperoleh melalui hibah dari Dirjen Pajak dimana informasi nilai tanah yang ada jauh dibawah harga pasar. Hal tersebut membuat DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah memiliki kesulitan dalam pelaksanaan pemungutan PBB dan BPHTB. Dalam pemungutan BPHTB, DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah tidak memiliki acuan nilai tanah yang mutakhir, sehingga sering terjadi kecurangan yang dilakukan oleh subyek pajak dengan mencantumkan harga tanah jauh dibawah harga transaksi sebenarnya. Pada awal pengelolaan BPHTB, untuk mengatasi hal tersebut DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah melaksanakan cek lapangan, namun hasil pengecekan tersebut tidak diadministrasikan dengan baik serta tidak dijadikan sebagai bahan pemutakhiran Peta Blok PBB.

Kendala dalam pengelolaan PBB dan BPHTB oleh DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah tidak hanya bersumber dari data nilai tanah yang tidak mutakhir, tetapi juga karena kurangnya SDM yang dimiliki, sedangkan pelimpahan wewenang pajak pusat yang harus ditangani tidak hanya PBB dan BPHTB tetapi masih ada 9 jenis pajak lain yang harus dikelola.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah menyadari pentingnya informasi nilai tanah yang mencerminkan nilai pasar baik sebagai acuan dalam pemungutan BPHTB maupun PBB. Oleh karena itu meskipun ada kekhawatiran dan keraguan dari DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah untuk menggunakan Peta ZNT Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah tetapi tidak menutup kemungkinan untuk melaksanakan kerjasama dalam pengadaan Peta ZNT berbasis bidang-bidang tanah mengingat terbatasnya kemampuan SDM yang dimiliki DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah.

Kesadaran akan pentingnya koordinasi dalam rangka pengadaan Peta ZNT Tunggal ini disampaikan oleh Kepala DPPKAD Cherlini, ST, M.Si. yang mengatakan bahwa :

"Seluruh pejabat terkait sangat sadar bahwa koordinasi mengenai ZNT ini sangat penting dan mendesak hal ini bisa dibuktikan hanya dengan rapat 4 kali saja kerjasama ini dapat terwujud, hal ini tentu didasarkan pada pentingnya percepatan pemberian pelayanan masyarakat dibidang pertanahan dan potensi peningkatan PAD dalam sektor BPHTB ".

Pemahaman dan persamaan persepsi dalam pelaksanaan koordinasi menjadi penting dalam upaya kesadaran akan pentingnya koordinasi. Menurut Kartono (dalam Herbani Pasolong, 2007:111), mengemukakan bahwa kepemimpinan adalah kemampuan untuk memberikan pengaruh yang konstruktif kepada orang lain untuk melakukan usaha kooperatif mencapai tujuan yang sudah dicanangkan. Peran pemimpin di dalam koordinasi sangat penting guna membantu terwujudnya kesadaran tersebut. Menurut Kouzes dan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Posner (dalam Herbani Pasolong, 2013:14), mengadakan riset yang dilakukan terhadap ribuan eksekutif swasta dan pemerintah (pemimpin birokrasi) yang menunjukkan bahwa para pengikut mengharapkan pemimpin yang mempunyai salah satu karakteristik kompeten (*competent*), yaitu kemampuan seseorang pemimpin melakukan suatu hal, karena adanya level motivasional yang terkandung keinginan atau kemauan dan kemampuan seseorang untuk mendemonstrasikan kinerja efektif. Pengetahuan SDM juga diperlukan dalam melaksanakan koordinasi karena koordinasi dibutuhkan SDM yang memiliki kemampuan baik dalam hal teknis di lapangan maupun dalam menjalin komunikasi yang baik dengan orang lain. Atas dasar itu dapat dinyatakan bahwa kiranya azas koordinasi harus ada keselarasan aktivitas antara bagian organisasi serta keselarasan tugas antara pegawai dalam usaha pencapaian efektivitas kerja.

Kesadaran pentingnya koordinasi dapat dilihat dari pelaksanaan koordinasi yang sudah berjalan sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya masing-masing dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal untuk kepentingan fiskal. Pelaksanaan dilakukan secara formal dan informal. Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala DPPKAD sudah memberikan pengarahan dan menghimbau untuk selalu melaksanakan koordinasi lintas instansi tidak hanya dalam dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal untuk kepentingan fiskal tetapi kegiatan lain yang sifatnya melibatkan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

instansi lain. Pengetahuan SDM mengenai koordinasi sudah sesuai dengan kapasitasnya masing-masing sesuai ahli teknis di setiap bidangnya dengan begitu mereka dapat melaksanakan koordinasi tanpa paksaan karena sudah mengetahui akan pentingnya koordinasi.

3. Kompetensi Partisipan Dalam Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah

Suatu program kegiatan yang didalamnya memerlukan koordinasi tidak akan berhasil tanpa adanya dukungan dari sumber daya manusia yang cukup kualitas dan kuantitasnya. Kualitas sumber daya manusia berkaitan dengan keterampilan, profesionalitas, dan kompetensi dibidangnya, sedangkan kuantitas berkaitan dengan jumlah sumber daya manusia apakah sudah cukup untuk melingkupi seluruh kelompok sasaran.

Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT) merupakan tugas pokok dan fungsi dari Direktorat Survei dan Potensi Tanah dalam sesuai mandat Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena pihak yang paling terlibat dalam pengadaan Peta ZNT adalah Badan Pertanahan Nasional.

Dalam prakteknya, pelaksanaan tugas dan fungsi pembuatan Peta ZNT tersebut dapat dilakukan oleh BPN maupun oleh pihak-pihak lain yang ditunjuk oleh BPN menurut ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Kerangka Acuan Kerja (KAK) Kajian Kebijakan Penilaian Tanah Survei Potensi Tanah BPN, dijelaskan bahwa dalam

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

menjalankan tupoksi penilaian tanah guna pembuatan Peta ZNT itu dibagi ke dalam dua tahapan, yaitu (a) pengumpulan data sampai dengan verifikasinya dilakukan oleh petugas oleh Kantor Pertanahan setempat, sedangkan (b) dalam proses pengolahannya sampai dengan dihasilkannya Peta ZNT diteruskan oleh Kanwil BPN Provinsi setempat, serta (c) pengesahan sampai dengan pemanfaatannya dilakukan kembali oleh Kantor Pertanahan tersebut.

Pengadaan Peta ZNT di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah pembagian tersebut sudah tergambarkan karena pengumpulan data sampai dengan verifikasinya dilakukan oleh petugas oleh Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh petugas dari Kantor Wilayah. Dalam kegiatan ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah telah dilibatkan dalam proses pengecekan kelogisan dari distribusi zona-zona nilai tanah yang telah tertuang dalam draft Peta ZNT tersebut. Oleh karena itu, keterlibatan para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dalam pembuatan Peta ZNT sudah sesuai dengan petunjuk dalam KAK. Sebagai akibat dari kenyataan itu, tentu nilai-nilai tanah yang tersajikan dalam masing-masing zona dalam Peta ZNT menggambarkan nilai-nilai yang seharusnya ada. Hal ini merupakan komentar dari Kepala Seksi Infrastruktur Kantor Pertanahan Bangka Tengah.

Pendanaan pembuatan Peta ZNT yang selama ini umumnya berasal dari DIPA BPN, namun apakah DIPA itu melalui DIPA BPN

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Pusat, Kanwil BPN Provinsi, atau DIPA Kantor Pertanahan?. Berdasarkan hasil penelitian, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah diperoleh informasi bahwa DIPA kegiatan pembuatan Peta ZNT atau DIPA revisi Peta ZNT umumnya ada di BPN Pusat atau di Kanwil BPN Provinsi. Oleh karena itu, dapat dimaklumi jika Kantor Pertanahan hanya dapat menunggu perbaikan Peta ZNT itu ketika ada *complain* dari masyarakat maupun PPAT.

Hal di atas sesuai dengan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah yaitu Bapak Bambang Yuniarto, ST., M.App.Sc yang mengatakan bahwa :

"Dalam rangka sinergi pelaksanaan Penyusunan ZNT di Kabupaten Bangka Tengah, Pemerintah Daerah Bangka Tengah bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah telah melakukan kerja sama dengan mengalokasikan dana untuk pelaksanaan Penyusunan ZNT di wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalan Baru seluas ± 20.000 Ha skala peta 1:10.000 melalui Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Perubahan tahun 2014. Kegiatan tersebut diharapkan akan diperoleh informasi nilai tanah yang disajikan dalam bentuk Peta ZNT skala 1: 10.000."

Berdasarkan hasil penelitian, pengadaan Peta ZNT di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah ditemukan hal khusus. Apa kekhususan itu, yaitu oleh kelihaian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah terdahulu yaitu Bapak Asnaedi Aptnh., MH. yang menjabat sampai dengan akhir tahun 2016 dalam meyakinkan manfaat yang menguntungkan bagi Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah jika Peta ZNT ini segera diadakan dengan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

kualitas dan tingkat kerincian yang baik. Manfaat bagi Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah yang dimaksudkan disini adalah kaitan antara Peta ZNT yang seharusnya menyajikan informasi nilai tanah berdasarkan harga pasar dengan telah dilimpahkannya tugas pengelolaan PBB dan BPHTB berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Retribusi dan Pajak Daerah yang mendasarkan pengenaannya berdasarkan nilai tanah.

Promosi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah ini disambut positif oleh Bupati Bangka Tengah yang pada saat ini mengemban tugas mengelola retribusi dan pajak daerah dimaksud, mengingat piranti dan perangkat untuk menjalankannya belum tersedia. Salah satu hal yang menjadikan Bupati tersebut tertarik pada usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah ini adalah bahwa di pihak Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah waktu itu belum tersedia informasi nilai tanah termutakhir yang akan digunakan sebagai dasar pengenaan atau penghitungan pajak-pajak tersebut terutama yang berkaitan dengan tanah. Sementara Kepala Kantor Pertanahan Bangka Tengah menawarkan hal tersebut melalui Peta ZNT, sehingga gayung bersambutlah antara tugas mengelola pajak daerah dengan penawaran Kepala Kantor Pertanahan tentang program pengadaan Peta ZNT dimaksud.

Sebagai manifestasi dari keinginan Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah untuk segera menggunakan Peta ZNT ini adalah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

berupa bantuan untuk kegiatan pengadaan sebesar Rp. 449.130.000,-. Akhir tahun 2015 kegiatan itu selesai selanjutnya Peta ZNT akan digunakan oleh (a) Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah sebagai dasar pengenaan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) bidang pertanahan, dan (b) Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah sebagai dasar pengenaan BPHTB dan PBB.

Berdasarkan uraian di atas, dapat digaris bawahi bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam pengadaan Peta ZNT di Kabupaten Bangka Tengah adalah (a) BPN melalui BPN Pusat, Kanwil BPN Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, dan (b) Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah melalui Bupati Bangka Tengah berupa bantuan dana dan SDM guna percepatan pengadaan Peta ZNT tersebut.

Kompetensi partisipan yang terlibat dalam koordinasi pengadaan Peta ZNT Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah yaitu pimpinan Kantor Pertanahan dan Kepala DPPKAD terkait dengan pengarahan dan manajerialnya. Ahli teknis atau pelaksana di bawahnya sering berkoordinasi di lapangan karena lebih mengetahui secara teknis dan komprehensif adalah ahli teknis tiap-tiap bidang pada instansi masing-masing. Hal ini sesuai dengan mekanisme koordinasi yang dikemukakan Mintzberg (dalam Heene, 2015:230) yaitu pengawasan langsung, lazimnya hubungan yang bersifat hierarkis. Koordinasi diterapkan dengan memberikan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

tanggungjawab partisipan memantau pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh rekan-rekannya. Melalui pemberian instruksi yang dilakukan oleh Bupati dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, serta dibarengi pula upaya untuk memantau tindakan yang telah dilakukan, maka keseluruhan aktivitas yang ada dapat difokuskan kepada tujuan tertentu.

4. Penetapan Kesepakatan dan Komitmen Dalam Upaya Membangun Kerjasama dan Payung Hukum Kerjasama

Kerjasama yang dimaksudkan adalah kerjasama antara BPN dengan Kementrian Dalam Negeri yang dapat dilakukan pada berbagai level yaitu antara Kepala BPN dengan Menteri Dalam Negeri, antara Kepala Kantor Wilayah BPN dengan Gubernur, dan atau antara Kepala Kantor Pertanahan dengan Bupati dan Walikota.

Seperti halnya teori yang dikemukakan oleh Dwiyanto (2011:251) yang menjelaskan bahwa *Collaborative governance* terjadi karena penyamaan visi, tujuan, strategi, dan aktivitas antara para pihak, mereka masing-masing memiliki otoritas untuk mengambil keputusan secara independen dan memiliki otoritas dalam mengelola organisasinya walaupun mereka tunduk pada kesepakatan bersama. Kerjasama kolaboratif sebagai sebuah proses Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Tengah yang memiliki suatu kepentingan terhadap masalah zona nilai tanah dan berusaha mencari solusi yang ditentukan secara bersama dalam rangka mendapat zona

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

nilai tanah tunggal yang mereka sulit mencapainya secara sendiri-sendiri.

Seperti yang telah disampaikan oleh Bapak Ir. Mulana Arbani selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah yang menyatakan bahwa :

"Kesepakatan dan Komitmen Kantor Pertanahan dan Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dilaksanakan melalui Perjanjian Kerja Sama/*Memorandum of Understanding* (MOU) Nomor : 900/47/DPPKAD/2014 dan Nomor : 149.I/19.4/X/2014 Tanggal 14 Oktober 2014" (lihat lampiran 7)

Hal ini merupakan bukti positif bahwa pengadaan Peta ZNT Tunggal dapat dilaksanakan oleh para pemangku kepentingan. Peta ZNT Tunggal ini berbasis bentang lahan dan untuk kerjasama selanjutnya diharapkan berbasis bidang yang didanai oleh Pemerintah Kabupaten dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah, dalam rangka menyediakan informasi nilai tanah berbasis nilai pasar yang mutakhir dan rasional, yang dapat digunakan secara bersama-sama paling tidak oleh kedua lembaga pemerintah tersebut. Kerjasama ini dilakukan dalam rangka pembuatan Peta ZNT Tunggal yang dapat digunakan baik oleh BPN maupun para *stakeholders* (multipihak) terutama Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah untuk kepentingan sebagai dasar penghitungan tarif PBB dan BPHTB (DPPKAD) dan tarif PNBP (BPN).

Terbangunnya Peta ZNT Tunggal multimanfaat bagi multipihak ini diharapkan dapat menjamin sistem pemetaan yang efisien karena

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

tidak memerlukan dobel anggaran. Terbangunnya sistem pemetaan ZNT tunggal ini juga dapat menjamin keadilan beban pajak dan beban bea bagi masyarakat atau tidak terjadi standar ganda. Disamping efisiensi anggraan dan terciptanya keadilan, maka nilai informasi nilai pasar tanah juga akan dapat meningkatkan penerimaan negara baik melalui PNBP, PBB, dan BPHTB. Oleh karena itu, dengan dapat dibangunnya sistem pemetaan ZNT tunggal berskala besar berbasis bidang tanah yang multimanfaat bagi multipihak, diharapkan akan mendongkrak penerimaan negara baik dari pajak maupun penerimaan bukan pajak yang berkaitan dengan nilai tanah. Pertimbangan inilah yang mengantarkan untuk mengusulkan bahwa sistem pemetaan yang dimaksudkan tertakhir ini dapat menjadi salah satu cara mengatasi kendala pengadaan dan pemanfaatan Peta ZNT bagi kantor-kantor pertanahan di seluruh Indonesia pada masa yang akan datang.

Sangat disadari bahwa membangun kerjasama antara BPN dengan *stakeholders* dalam pemetaan ZNT Tunggal tidaklah semudah membalik telapak tangan. Pekerjaan ini harus dirintis mulai dari tahapan sosialisasi antar lembaga (institusi) terutama dari BPN kepada Pemerintah Kabupaten dan Kota atau pada level yang lebih tinggi. Dalam sosialisasi ini perlu disajikan hasil analisis kelayakan teknis dan ekonomi yang bahkan BPN harus mampu meyakinkan kepada pihak *stakeholders* bahwa dengan mempergunakan Peta ZNT Tunggal berskala besar berbasis bidang tanah akan diperoleh berbagai manfaat

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

terutama peningkatan penerimaan negara (Pemerintah Kabupaten dan Kota) dari pajak tanah. Dalam kelayakan teknis harus dapat ditunjukkan kepada mereka bahwa BPN memiliki kapasitas untuk itu, walau harus melakukan program pendidikan penilaian tanah terhadap sumberdaya baik ASN maupun para non ASN terlebih dahulu.

Jika kesepahaman telah dicapai antara kedua belah pihak, maka dilanjutkan dengan pembicaraan mengenai pembuatan kesepakatan kerjasama (MOU) antara kedua belah pihak sebagai kontrak administrasi antara kedua belah pihak. Berkaiatan dengan Peta ZNT Tunggal berskala besar berbasis bidang-bidang tanah, maka kontribusi BPN melalui peta pendaftaran tanah yang selama ini telah terbangun menjadi asset sekaligus modal awal yang sangat berharga bagi rencana dibangunnya MOU, begitupula kepemilikan Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah atas Peta Blok PBB juga merupakan asset mereka dalam membangun MOU ini. Walaupun rintisan kerjasama dapat dibangun dari bawah (*bottom up*), namun sebaiknya perlu payung hukum yang memayungi bentuk kerjasama semacam ini sehingga menjamin keberlanjutan komitmen kerjasama antara kedua belah pihak.

Bentuk kesepakatan dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal untuk kepentingan fiskal dapat dilihat dari MOU antara Kantor Pertanahan dengan Pemerintah Daerah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor dan Bupati Bangka Tengah yaitu Nomor : 900/47/DPPKAD/2014 dan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Nomor : 149.I/19.4/X/2014 Tanggal 14 Oktober 2014. Dengan adanya bentuk kerjasama ini menurut peneliti dirasa belum cukup untuk menjadi acuan yang kuat dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal secara intensif dan menyeluruh di seluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah.

Kesepakatan antara Kantor Pertanahan dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Tengah memberikan pengaruh kepada seluruh karyawan yang terkait untuk mengikuti dan menyetujui apa yang ditawarkan didalam kesepakatan tersebut. Bentuk kesepakatan yang ada dapat dilihat dari rincian peraturan-peraturan, prosedur-prosedur, dan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kerjasama pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal tersebut. Sesuai teori yang dikemukakan oleh Steers dan Porter (dalam Ramadhany, 2010:5) bahwa suatu bentuk komitmen yang muncul bukan hanya bersifat loyalitas yang pasif, tetapi juga melibatkan hubungan yang aktif dengan organisasi kerja yang memiliki tujuan memberikan segala usaha demi keberhasilan organisasi yang bersangkutan. Bentuk komitmen tersebut dapat dilihat dari sejauh mana individu-individu yang ada di dalam organisasi tersebut bertanggungjawab melaksanakan tugas dan kewajibannya atas dasar kesepakatan yang sudah disepakati bersama. Bentuk komitmen yang ada adalah dengan melaksanakan tugas pokok dan fungsi masing-masing instansi terkait pengadaan Peta ZNT Tunggal serta dengan konsisten melaksanakan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

tahapan yang dimulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan hingga evaluasi.

5. Insentif Dalam Koordinasi Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah

Mengenai sanksi koordinasi belum diatur dalam kerjasama yang sudah ada begitupun untuk insentif koordinasi juga belum diatur di dalam kerjasama yang sudah ada hanya sekedar penilaian individu terhadap kinerjanya saja yang dapat dilihat oleh atasan langsung. Tidak ada insentif koordinasi pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah. Baik Kantor Pertanahan maupun Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bangka Tengah tidak memaparkan insentif yang diperoleh pada saat berkoordinasi maupun berkomunikasi dalam penyelenggaraan pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah.

6. *Feedback* Untuk Perencanaan Pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal Berbasis Bidang

Keberlanjutan pengadaan Peta ZNT Tunggal memang sangat dibutuhkan, keberlanjutan akan pengadaan Peta ZNT Tunggal berbasis bidang dapat memberikan timbal balik terhadap apa yang telah dilaksanakan sebelumnya yaitu Peta ZNT Tunggal berbasis bentang lahan. Menurut Sondang P. Siagian (1994:108) Perencanaan dapat didefinisikan sebagai keseluruhan proses pemikiran dan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

penentuan secara matang daripada hal-hal yang akan dikerjakan di masa yang akan datang dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditentukan. Menurut Lutan Rusli (1988:300), umpan balik adalah pengetahuan yang diperoleh berkenaan dengan sesuatu tugas, perbuatan atau respon yang telah diberikan. Umpan balik didapat setelah melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan pengadaan Peta ZNT Tunggal berbasis bentang lahan yang sudah dilakukan.

Perencanaan pengadaan Peta ZNT Tunggal dilakukan sesuai kebutuhan dan kemampuan anggaran masing-masing instansi yang dilakukan diawal tahun. Hasil dari perencanaan ditindaklanjuti melalui MOU antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Tengah untuk pengadaan Peta ZNT Tunggal. Sesuai dengan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Bapak Bambang Yuniarto, ST, M.App. Sc., mengatakan bahwa :

"Dalam rangka sinergi pelaksanaan Penyusunan ZNT di Kabupaten Bangka Tengah, Pemerintah Daerah Bangka Tengah bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah telah melakukan kerja sama dengan mengalokasikan dana untuk pelaksanaan penyusunan ZNT di wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalan Baru seluas ± 20.000 Ha skala peta 1:10.000 melalui Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Perubahan tahun 2014. Kegiatan tersebut diharapkan akan diperoleh informasi nilai tanah yang disajikan dalam bentuk peta ZNT skala 1: 10.000. Hal ini tentu terjadi setelah semua pihak sepaham yang dilanjutkan dengan MOU sebagai kontrak administrasi antara kedua belah pihak."

Hasil kerja sama tersebut di evaluasi untuk penyempurnaan pengadaan Peta ZNT Tunggal yang akan datang. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Djali dan Pudji (2008:1),

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

evaluasi dapat juga diartikan sebagai proses menilai sesuatu berdasarkan kriteria atau tujuan yang telah ditetapkan yang selanjutnya diikuti dengan pengambilan keputusan atas obyek yang dievaluasi.

F. Faktor-faktor pendukung koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah

Dalam pembahasan mengenai faktor pendukung koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal, penulis menekankan pada tiga hal yang mendasari kemungkinan dibangunnya suatu pemetaan Peta ZNT Tunggal oleh Pemerintah Kabupaten dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah. Tiga hal tersebut adalah (a) adanya peluang pengguna Peta ZNT selain BPN, (b) gejala adanya *political will* pengadaan Peta ZNT Tunggal oleh multipihak yang berkepentingan, dan (c) memungkinkan dilakukan secara teknis. Jika ketiga hal tersebut ada, maka sangat mungkin dibangunnya sistem pemetaan Peta ZNT Tunggal tersebut.

1. Adanya Peluang Pengguna Peta ZNT Selain BPN

Seperti telah diketahui bersama bahwa lima tahun setelah diundangkannya UU Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Kabupaten dan Kota harus telah menjalankan tugas barunya yaitu mengelola pajak dan retribusi daerah. Dalam kaitannya dengan tanah, pajak yang pengelolaannya menjadi urusan Pemerintah Kabupaten dan Kota

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Pasal 37, UU No. 28/2009), dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Pasal 41, UU No. 28/2009).

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (Pasal. 79, (1). UU No. 28/2009). Nilai Jual Objek Pajak adalah nilai objek pajak yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli bidang tanah atau properti 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 (Pasal 40, UU No. 28/2009). Pernyataan "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. Harga pasar tanah dalam konteks ini adalah "nilai pasar tanah".

Subyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Pasal. 86 (1), UU No. 28/2009). Menurut Pasal 2 Ayat (2) undang-undang ini yang menjadi Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Lebih lanjut dalam Pasal 87 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 ditegaskan bahwa dasar

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Besarnya NPOP ditetapkan berdasarkan "harga transaksi" dan "nilai pasar tanah" (Pasal. 87 (2), UU No. 28/2009).

Tarif pajak (PBB & BPHTB) dan PNBP menurut kurva Laffer dalam teori yang dikemukakan oleh Arthur dalam Nopirin (1996:196) yang di dasarkan pada Peta Zona Nilai Tanah Tunggal diharapkan dapat maksimal pada t* sehingga penerimaan pajak (PBB & BPHTB) dan PNBP positif. Kurva Laffer memotong sumbu horizontal (tarif pajak) pada titik 0% dan 100%. Artinya apabila tarif pajak (PBB & BPHTB) dan PNBP adalah 0% (tidak ada pajak) maka penerimaan pemerintah dari pajak (PBB & BPHTB) dan PNBP juga nol. Sama halnya apabila tarif pajak (PBB & BPHTB) dan PNBP sebesar 100%, maka tidak ada orang yang mau bekerja (sebab semua penghasilannya untuk membayar pajak) sehingga penerimaan pemerintah dari pajak (PBB & BPHTB) dan PNBP juga nol.

Hal penting dari informasi di atas adalah bahwa baik NJOP yang dijadikan sebagai dasar penghitungan pajak PBB terutang, maupun NPOP yang digunakan sebagai dasar dalam penghitungan BPHTB didasarkan pada harga pasar, harga traksaksi, atau nilai pasar suatu bidang tanah atau properti. Besarnya nilai tanah yang disajikan dalam Peta ZNT Tunggal yang rasional diharapkan dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat dan pemerintah. Seperti diketahui bahwa

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

selama ini NJOP disiapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan dengan berbagai keterbatasan dan permasalahannya di lapangan. Keterbatasan dan permasalahan dimaksud adalah nilai tanah yang hampir belum pernah dimutakhirkan, sehingga nilai tanah menurut NJOP menjadi sangat tertinggal dengan nilai tanah saat ini. Pelimpahan tugas pengelolaan PBB dan BPHTB dari Ditjen Pajak Kementrian Keuangan kepada Pemerintah Kahupaten dan Kota berarti pula melimpahkan masalah ketidakmutakhiran data nilai tanah tersebut kepada Pemerintah Kabupaten dan Kota.

Kondisi di atas tentu berdampak terhadap tertinggalnya penerimaan Negara dari pajak tanah baik dari PBB maupun BPHTB. Menyadari hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah perlu melakukan langkah-langkah untuk melakukan pemutakhiran data nilai tanah tersebut. Namun demikian, adanya keterbatasan sumberdaya dana, tenaga, dan waktu, beberapa dari mereka melirik untuk menggunakan Peta Zona Nilai Tanah BPN. Sebagaimana telah dikemukakan oleh Bapak Bambang Yuniarto, ST, M.App. Sc selaku Kepala Seksi Infrastruktur yang menyimpulkan bahwa :

"Satu hal yang sangat mendukung karena merupakan landasan dalam pengadaan peta ZNT ini adalah NJOP yang dijadikan dasar perhitungan PBB dan BPHTB merupakan harga pasar tanah seperti halnya harga pasar yang dijadikan dasar BPN untuk memungut PNBP dalam pelayanan pertanahan dan hal ini bisa dilakukan secara teknis."

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Sebagai contoh, Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah telah membuat kerjasama pembuatan peta ZNT sebagai dasar pengenaan BPHTB & PBB, pengadaan peta tersebut telah selesai dilaksanakan, akan tetapi Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah masih menunggu Peraturan Daerah yang mendasari Peta ZNT digunakan sebagai dasar pemungutan pajak. Hal tersebut merupakan bukti bahwa ada kemungkinan dibuatnya Peta ZNT Tunggal multi manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Dasar pengenaan kedua pajak tersebut didasarkan pada nilai bidang tanah atau *property* (tanah dan bangunan). Nilai bidang tanah adalah hasil perkalian antara luas bidang tanah (m^2) dengan harga pasar atau harga transaksi atau nilai transaksi tanah tersebut per m^2. Informasi ini menunjukkan bahwa "nilai tanah" yang dimaksudkan dalam UU No. 28 tahun 2009 tersebut adalah "nilai bidang tanah". Oleh karenanya, dalam penerapannya informasi nilai tanah ini juga harus didasarkan pada nilai-nilai yang berbasis bidang-bidang tanah atau persil tanah. Hal inilah yang belum dipenuhi oleh peta ZNT BPN yang pemetaannya berbasis zona dengan skala yang kasar yaitu 1: 25.000. Informasi ini mengindikasikan bahwa Pemetaan Zona Nilai Tanah yang berbasis bidang-bidang tanah harus segera direalisasikan.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

2. Gejala adanya *Political Will* Pengadaan Peta ZNT Tunggal Berskala Besar Berbasis Bidang Tanah

Peta ZNT Tunggal yang dimaksudkan disini adalah peta yang dapat memerankan multifungsi. Dalam konteks ini adalah Peta Zona Nilai Tanah yang oleh karena informasi yang dikandungnya dan adanya kesamaan sistem pemetaannya, suatu peta dalam hal ini Peta ZNT BPN dapat dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan.

Dalam Peta ZNT di Kabupaten Bangka Tengah, peta ini akan diberi dua judul oleh karena adanya dua pihak yang akan memanfaatkannya. Judul pertama, yaitu Peta Zona Nilai Tanah (Peta ZNT) oleh karena peta ini merupakan produk dan digunakan oleh BPN, melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah. Judul kedua, adalah Peta Zona Harga Pasar (Peta ZHP) oleh karena nilai-nilai yang termaktub dalam peta adalah harga pasar, dan istilah ini secara yuridis digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah sebagai informasi untuk penetapan besarnya pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Informasi yang digunakan dari kedua judul peta tersebut sebenarnya adalah nilai tanah berdasarkan harga transaksi atau yang setara dengan itu. Dari aspek ini, Peta ZNT tersebut berperan ganda yaitu sebagai dasar penghitungan PNBP pertanahan dan sebagai penghitungan besarnya PBB dan BPHTB. Artinya, peta tersebut

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

memilki manfaat ganda atau multimanfaat atau multi guna. Seperti yang telah di kemukakan oleh Ibu Cherlini, ST., M.Si selaku Kepala DPPKAD yang mengatakan bahwa :

"Ya jika peta ZNT dapat diadakan maka bisa berperan ganda dapat digunakan sebagai dasar perhitungan PNBP pertanahan dan sebagai perhitungan besarnya PBB dan BPHTB. Artinya peta tersebut memiliki manfaat ganda atau multi manfaat atau multiguna. Hal ini menyiratkan adanya keinginan pimpinan atau bisa juga dikatakan *politicall will* bersama antara BPN dan PEMDA dalam rangka pengadaan peta tersebut secara bersama-sama dan digunakan secara bersama-sama pula."

Informasi ini juga menyiratkan adanya *politicall will* bersama antara BPN dalam hal ini diperankan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah dengan Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dalam rangka pengadaan peta ZNT bersama yang digunakan secara bersama-sama. Namun demikian, peneliti menilai bahwa bentuk kerjasama ini perlu ditingkatkan untuk sampai pada ranah kerincian informasi dan sistem pemetaannya. Kerincian informasi yang dimaksudkan adalah bahwa peta ZNT yang dibuat seharusnya berbasis bidang mengingat dasar pengenaan pajak dan retribusi lainnya juga berbasis bidang. Hal ini bermakna bahwa Peta ZNT yang dibuat harus berskala besar, bila perlu sama dengan peta pendaftaran tanah yang berskala hingga 1:500 atau 1:1000. Namun, jika secara pendanaan hal ini berat dilakukan, maka pemetaan sebaiknya dilakukan dengan skala peta hingga masing-masing bidang tanah dapat diberi atribut nomor induk nilai bidang (NIB), misalnya Skala 1:5.000.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Political will semacam itu sangat bermanfaat dalam rangka membangun pemetaan yang lebih efisien serta dalam rangka menghasilkan sumber informasi tunggal yang multimanfaat. Secara tidak langsung produk semacam ini juga dapat menjamin rasa keadilan masyarakat sebagai wajib pajak atas pelayanan pemerintah karena tidak ada standar ganda. Standar ganda dimaksudkan di sini adalah bahwa adanya perbedaan informasi nilai bidang tanah yang sama oleh karena dihasilkan dan dilayankan oleh instansi yang berbeda.

Namun jika ditilik dari sistem pemetaanya, sebenarnya antara Kantor Pertanahan dan Kantor DPPKAD menempuh sistem pemetaan yang berbeda. Paling tidak sampai saat ini, karena keterbatasan sumberdaya yang dimiliki, Kantor Pertanahan merasa cukup dengan Peta ZNT berbasis zona yang kasar dengan skala 1:25.000 sedangkan untuk kedepan DPPKAD memerlukan Peta ZNT yang berbasis persil atau bidang tanah, karena disamping untuk kepentingan BPHTB, Peta ZNT yang seharusnya berbasis bidang juga untuk kepentingan PBB yang juga mutlak harus berbasis bidang.

Dalam sejarah pertama pengadannya, Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dan Kantor Pertanahan melalui Perjanjian Kerja Sama/ *Memorandum of Understanding* (MOU) Nomor : 900/47/DPPKAD/2014 dan Nomor : 149.I/19.4/X/2014 Tanggal 14 Oktober 2014 merupakan bukti positif bahwa ke depan ada

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

kemungkinan dapat dibangun *political will* kegiatan pengadaan Peta ZNT Tunggal. Peta ZNT Tunggal ini diharapkan berbasis bidang yang didanai oleh Pemerintah Kabupaten dengan Kantor Pertanahan, dalam rangka menyediakan informasi nilai tanah berbasis nilai pasar yang mutakhir dan rasional, yang dapat digunakan secara bersama-sama paling tidak oleh kedua lembaga pemerintah tersebut.

Ketertarikan Pemerintah Daerah untuk menyediakan Peta ZNT Tunggal ini berangkat dari motivasi mereka mengumpulkan pendapatan daerah sebanyak-banyaknya dari sektor pajak dalam rangka menjalankan tugasnya menurut amanat UU Nomor 28 Tahun 2009. Dengan dasar pemikiran bahwa jika sebagian kecil dari peningkatan pendapatan daerah tersebut digunakan untuk membiayai pengadaan Peta ZNT berskala besar berbasis bidang tanah, maka Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah akan dapat memperoleh pendapatan daerah yang jauh lebih tinggi melalui pelayanan yang lebih adil dan bijaksana, berdasarkan Peta ZNT yang rasional.

Implikasi positif dari adanya *political will* pengadaan Peta ZNT bersama antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah adalah terciptanya efisiensi penggunaan anggaran pemetaan ZNT. Hal ini sudah barang tentu akan berimbas positif terhadap dapat dilaksanakannya pelayanan yang lebih luas berstandar tunggal yang adil dengan penganggaran yang lebh efisien.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

3. Memungkinkah Secara Teknis

Hal mendasar yang diperhatikan dalam rangka memikirkan pertimbangan kelayakan teknis pengadaan Peta ZNT berbasis bidang untuk kepentingan pengadaan Peta ZNT Tunggal ini adalah orientasi berpikir bahwa kita akan membuat sutu sumber informasi nilai tanah dan atau properti yang mutakhir, mudah dibuat, dan mudah diakses untuk pelayanan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dua pekerjaan rumahnya adalah (a) merancang dan membangun sistem pemetaan ZNT berbasis bidang yang relatif mudah dan murah dan (b) membuat aplikasi pelayanan yang mudah, cepat, dan akurat dalam suatu sistem informasi nilai tanah.

Dalam membangun sistem pemetaan ZNT berbasis bidang ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan, yaitu (a) ketersediaan peta dasar digital wilayah yang akan dipetakan nilai tanahnya (skala besar dapat berupa skala 1:500, 1:1.000, 1:2.500, atau 1:5.000), (b) ketersediaan peta bidang tanah digital di wilayah yang akan dipetakan (skala besar dapat berupa skala 1:500, 1:1.000, 1:2.500, atau 1:5.000, (c) ketersediaan data harga transaksi (atau harga yang senilai dengan itu) bidang-bidang tanah di bagian wilayah yang akan dipetakan, (d) ketersediaan informasi (data) karakteristik bidang-bidang tanah sampel yang mengalami transaksi (penawaran) yang diyakini mempengaruhi nilai tanah, (e) ketersediaan informasi (data) karakteristik bidang-bidang tanah sampel yang akan diestimasi yang

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

diyakini mempengaruhi nilai tanah, dan (f) ketersediaan *software* pemetaan tersebut.

Setelah dapat dibuat suatu sistem pemetaan ZNT berskala besar berbasis bidang-bidang tanah tersebut, tugas berikutnya adalah membuat aplikasi yang mengkoneksikan antara data tekstual informasi bidang tanah dengan data spasial dalam skema kerja sistem informasi pertanahan. Kepala Bidang Pendapatan DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah Bapak Riza, SE menyatakan bahwa :

"Kami DPPKAD dalam berkoordinasi mengenai pembuatan peta ZNT ini sangat didukung oleh BPN oleh karena kita sama-sama membutuhkan *up dating* nilai tanah untuk keperluan kita masing-masing. Secara teknis dengan menggunakan fasilitas sofware Arc.GIS BPN sudah mempersiapkan aplikasinya sehingga kita DPPKAD tidak perlu lagi pengadaan aplikasi tersebut, tentunya SDM kita juga semakin ringan kerjanya jika kerjasama terwujud karena keterbatasan kemampuan SDM kita"

Dengan menggunakan fasilitas Software Arc.GIS 10.1, untuk pekerjaan tersebut dapat disusun aplikasi sederhana yang mengkoneksikan antara data tekstual informasi bidang-bidang tanah dengan data spasial bidang-bidang tanah dalam Peta ZNT yang berbasis bidang-bidang tanah. Dengan disusunnya aplikasi tersebut dapat mempermudah para petugas di BPN dalam melakukan pelayanan informasi nilai tanah secara cepat, tepat, dan akurat. Informasi ini menunjukkan bahwa pembuatan Peta ZNT berskala besar berbasis bidang-bidang tanah terebut secara teknis dapat dan mudah dilakukan. Dengan pernyataan lain keinginan untuk

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

membangun sistem pemetaan ZNT berskala besar tersebut dapat dilakukan secara teknis.

G. Faktor-faktor penghambat koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah

Yang dimaksud dengan faktor penghambat disini adalah yang diterima oleh seluruh pemangku kepentingan yaitu (a) Kantor Pertanahan, (b) DPPKAD, (c) PPAT, (d) Masyarakat sebagai pihak yang dilayani.

1. Kantor Pertanahan

Pihak Kantor Pertanahan yang dimaksudkan adalah Seksi Infrastruktur Pertanahan khususnya Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar Tematik. Berdasarkan hasil wawancara dengan para pejabat tersebut permasalahan yang sering dirasakan oleh Seksi Infrastruktur Pertanahan khususnya Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Tematik adalah berupa :

a. Belum tersedianya sistem informasi nilai tanah yang memadai di Kantor Pertanahan, masih diperlukannya pemikiran dan cara untuk dapat menelusuri informasi nilai tanah dalam Peta ZNT secara mudah dan cepat jika ada pemohon. Hal ini disebabkan karena posisi bidang-bidang tanah yang dimohon tersebut tidak berada dalam hamparan zona dan bukan berada pada peta pendaftaran yang mudah dikenali. Dalam proses ini petugas Kantor Pertanahan harus menugaskan PPAT untuk membuat sketsa lokasi bidang tanah yang

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

akan dimohon atau meminta pemohon menunjukkan lokasi hidang tersebut pada Peta Citra Satelit untuk penelusuran posisi koordinatnya. Berdasarkan posisi koordinat inilah petugas akan menelusuri perkiraan posisi relatif bidang tanah tersebut dalam Peta Zona Nilai Tanah. Setelah proses tersebut kemudian dapat dicuplik bagian bidang tanah tersebut dan dicetak sebagai informasi nilai tanah. Hasil cuplikan tersebut disebut sebagai lembar layanan informasi nilai tanah. Berdasarkan angka nilai tanah yang tertera dalam lembar informasi tersebut selanjutnya digunakan sebagai dasar penghitungan PNBP. Kondisi pelacakan nilai tanah di Peta ZNT inilah yang dirasakan sebagai pekerjaan yang tidak efisien. Petugas menjadi pihak yang dipersalahkan ketika proses pelayanan informasi nilai tanah tidak dapat dihasilkan secara cepat. Seperti halnya yang telah dikemukakan oleh Kepala Seksi Infrastruktur Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah yang menyatakan bahwa :

"Secara teknis banyak kendala dalam pengadaan peta ZNT ini salah satunya adalah belum ditemukannya cara yang efektif dalam penelusuran bidang tanah yang belum terpetakan dalam peta pendaftaran BPN selain itu komplain dari masyarakat yang akan membayar baik PNBP kaget dengan kenaikan tarifnya, untuk menindaklanjuti hal itu BPN Bangka Tengah perlu bekoordinasi dengan KANWIL BPN untuk revisi sehingga komplain tersebut tidak dapat ditangani dengan cepat"

Oleh karena itu, kedepan harus dipikirkan dan diwujudkan pembuatan sistem informasi nilai tanah yang lebih instan agar

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

pelacakan nilai tanah dimaksud dapat dilakukan secara mudah, cepat, dan akurat.

b. Petugas sering mendapatkan komplain dari para pemohon yang merasa nilai tanah per meter persegi (m^2) untuk tanahnya tidak rasional. Ketidakrasionalan ini digambarkan oleh *complain* pemohon yang menganggap nilai tanahnya lebih tinggi dari kenyataannya atau sebaliknya nilai tanah yang berbatasan yang seharusnya lebih tinggi malah kenyataannya sama atau lebih rendah. Oleh karena, besarnya nilai tanah per m^2 ini berpengaruh signifikan terhadap nilai bidang tanah, maka untuk bidang-bidang tanah yang mempunyai luasan besar akan berpengaruh signifikan terhadap beban yang harus mereka bayarkan dalam pengurusan pendaftaran tanah atau proses layanan pertanahan lainnya. Hal ini dikemukakan oleh Kepala DPPKAD Ibu Cherlini, ST, M.Si yang menyatakan bahwa :

"Peta ZNT hasil kerjasama dengan BPN adakalanya tidak rasional kadang lembar BPHTB yang di bawa PPAT ke DPPKAD untuk di validasi nilai tanahnya lebih besar dari pada nilai yang tertera pada peta ZNT sehingga harus ada kroscek dilapangan"

Penyebab terjadinya irrasionalitas nilai tanah per m^2 tersebut muncul karena skala Peta ZNT yang sangat kasar (1:25.000) untuk pelayanan yang seharusnya berbasis bidang-bidang tanah.

c. Jika ada *complain* dari para pemangku kepentingan, para pejabat di Kantor Pertanahan yang bertautan tugas dengan pelayanan nilai tanah tidak dapat berbuat apa-apa dan tidak berwenang melakukan perubahan-perubahan atau revisi atas Peta ZNT tersebut untuk menjawab *complain* tersebut, sehingga mereka hanya bisa menunggu

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

tanggapan dari Kanwil BPN Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Hal ini juga dirasa sebagai masalah dalam mengimpelementasikan Peta ZNT yang ada.

2. DPPKAD

Bagian DPPKAD yang relevan dengan pemanfaatan Peta ZNT adalah Bidang PBB dan BPHTB. Dalam layanan BPHTB dan PBB ini Bidang PBB dan BPHTB DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah sering diperhadapkan pada berbagai masalah terkait dengan adanya ketidak cocokan antara nilai tanah per meter persegi (m^2) yang diajukan oleh PPAT atau pemohon dengan nilai tanah yang tertera dalam Peta ZNT. Ketidaksesuaian ini dapat berupa nilai tanah dalam Peta ZNT lebih kecil dari harga transaksi yang tertera dalam Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT atau lebih rendah dari NJOP dalam Peta Blok Bidang-bidang Tanah PBB. Seperti yang telah dikemukakan oleh Kepala DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah yaitu Ibu Cherlini, ST., M.Si menyatakan bahwa :

"Peta ZNT hasil kerjasama dengan BPN adakalanya tidak rasional kadang lembar BPHTB yang di bawa PPAT ke DPPKAD untuk di validasi nilai tanahnya lebih besar dari pada nilai yang tertera pada peta ZNT sehingga harus ada kroscek dilapangan"

Hal yang sama juga dikemukakan oleh Riza, SE selaku Kepala Bidang Pendapatan DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah yang menyatakan bahwa :

"Satu hal yang menjadi permasalahan ketika nilai tanah yang ada di peta ZNT ternyata lebih kecil dengan harga transaksi yang tertera dalam

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Akta Jual Beli yang diajukan untuk membayar BPHTB maka jika ada kejadian seperti itu terdapat pekerjaan tambahan bagi kami untuk melakukan survey ulang ke lapangan guna mengecek kebenaran nilai tanah tersebut"

Kondisi tersebut dianggap permasalahan, oleh karena itu pihak DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah harus melakukan pengecekan di lapangan terlebih dahulu. Hal ini merupakan pekerjaan tambahan yang harus dilakukan yang disebabkan oleh terjadinya irrasionalitas informasi nilai tanah yang tertera dalam Peta Zona Nilai Tanah dimaksud. Hal ini dimungkinkan disebabkan oleh skala Peta ZNT yang terlalu kasar yang belum siap untuk digunakan bagi pelayanan informasi nilai tanah yang berbasis bidang-bidang tanah.

Menunjuk permasalahan di atas, maka DPPKAD berkepentingan untuk segera membuat Peta Zona Nilai Tanah yang berbasis bidang-bidang tanah. Hal ini sebenarnya dapat dilakukan dengan melakukan *updating* terhadap Peta Blok PBB. Untuk kepentingan tersebut, maka DPPKAD harus menyediakan anggaran lagi untuk proses *updating* tersebut.

3. PPAT

Permasalahan dalam memanfaatkan Peta ZNT dalam pelayanan pertanahan yang dirasakan oleh PPAT dapat berupa : (a) adanya tambahan pekerjaan untuk membuat sketsa lokasi bidang tanah untuk meminta informasi nilai tanah dari bidang tanah yang dimohon ke Seksi Infrastruktur Pertanahan, (b) kepastian waktu penyelesaian pengurusan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

pelayanan pertanahan menjadi tidak jelas, (c) perlu memverifikasi informasi nilai tanah kepada DPPKAD, dan (d) PPAT sering mendapatkan *complain* dari klien.

a. Sketsa lokasi bidang tanah yang dimohon harus disertakan untuk menelusuri nilai bidang tanah tersebut di Kantor Pertanahan, sehingga PPAT harus membuat sketsa lokasi bidang tanah yang dimohon. Agar dapat membuat sketsa lokasi yang akurat, PPAT harus mensurvei bidang tanah yang dimohon atau paling tidak meminta agar pemohon dapat memberikan informasi mengenai lokasi bidang tanahnya kepada petugas PPAT. Hal inilah yang dirasakan oleh para PPAT menjadi tambahan pekerjaan yang harus dilakukan oleh PPAT jika dibandingkan dengan sebelum diberlakukannya Peta ZNT. Mereka para PPAT menyatakan hal tersebut membutuhkan tenaga dan waktu tersendiri, belum kalau dalam pembuatan sketsa tersebut terjadi kesalahan atau ketidakjelasan. Hal ini akan mengganggu kecepatan ditemukannya informasi nilai tanah bagi bidang tanah yang dimaksudkan. Jika hal ini terjadi maka akan berdampak terhadap mundurnya penyelesaian pekerjaan pelayanan pertanahan secara keseluruhan. Informasi ini diperoleh dari informan yaitu PPAT yang diwawancarai dalam penelitian ini, yaitu Gemara Handawuri, SH., M.Kn yang menatakan bahwa :

"Tambahan pekerjaan membuat sket lokasi tanah yang sedang dibuat Akta Jual Beli di kami. Sket lokasi yang kami buat jika mau akurat

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

ya harus kelapangan atau paling tidak menanyakan kurang lebih posisi tanahnya yang relatif benar dimana."

b. Dari Notaris/PPAT yang diwawancarai dalam penelitian ini, yaitu Yurni, SH., M.Kn., juga diperoleh informasi bahwa ketidakjelasan waktu yang diperlukan untuk menyiapkan sketsa lokasi bidang, dan ketepatan waktu dapat ditemukannya informasi nilai bidang oleh petugas dari kantor pertanahan dirasakan merupakan salah satu permasalahan dalam pemanfaatan Peta ZNT bagi PPAT. Mereka menjelaskan jika hal tersebut tidak menentu, tentunya kepastian waktu penyelesaian pelayanan pertanahannya juga tidak jelas. Jika hal ini tidak ada kejelasan mengenai waktu penyelesaian maka PPAT belum bisa melakukan pengecekan sertipikat, pembuatan akta dan pendaftaran peralihan hak. Informasi ini diperoleh dari informan yaitu PPAT yang diwawancarai dalam penelitian ini, yaitu Yurni, SH., M.Kn yang menyatakan bahwa :

"Ketidakjelasan waktu yang diperlukan untuk menyiapkan sketsa lokasi bidang, dan ketepatan waktu dapat ditemukannya informasi nilai bidang oleb petugas dari kantor pertanahan menjadi kendala kami para Notaris/PPAT."

c. Jika informasi nilai tanah dari Kantor Pertanahan telah diperoleh PPAT masih harus melakukan verifikasi nilai tersebut ke DPPKAD, jika sudah sesuai, maka verifikasi diberikan dan proses penerbitan Akta Jual Beli dapat dilakukan, tetapi jika belum maka harus mengikuti arahan dari DPPKAD, apakah harus membuat pernyataan atau menunggu pengecekan lapangan yang dilakaukan oleh pihak

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

DPPKAD. Jika yang kedua ini terjadi, maka ketidakpastian penyelesaian layanan pekerjaan menjadi lebih besar. Hal inilah yang dirasakan dan dialami oleh PPAT sebagai suatu masalah dalam pemanfaatan Peta ZNT tersebut. Informasi ini diberikan oleh informan yaitu Notaris/PPAT yang diwawancarai dalam penelitian ini, yaitu Youke Nursahid, SH., M.Kn yang menyatakan bahwa :

"Banyak komplain yang datang dari klien kami karena kita tidak bisa menjelaskan kapan selesainya proses balik nama. Sebenarnya BPN dan DPPKAD harus ada batasan waktu dalam melayani masalah nilai tanah ini sehingga kita dapat menjelaskan kepada klien kami mengenai waktu selesainya pekerjaan ini."

Sebagai akibat dari ketidakjelasan waktu penyelesaian baik dari Kantor Pertanahan maupun verifikasi dari DPPKAD menyebabkan Notaris/PPAT tidak dapat menjelaskan determinasi waktu yang relatif tepat kepada klien. Hal inilah yang menyebabkan munculnya banyak *complain* dari pada klien tersebut.

4. Pemohon/Masyarakat

Permasalahan yang dirasakan oleh masyarakat sebagai pemohon dengan telah dimanfaatkannya Peta ZNT BPN dicerminkan oleh penjelasan para informan penelitian, sebagai berikut :

a. Handrianto Tjong yang berumur 59 tahun ini menerangkan kepada peneliti perihal pengalaman dan atau rasa tidak menyenangkan terkait dengan kegiatan jual-beli tanah yang dia lakukan. Sebagai pembeli Handrianto Tjong mempunyai beban harus membayar BPHTB dan PNBP untuk kepengurusan peralihan hak di Kantor

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Pertanahan. Menurut Handrianto Tjong PPAT menerangkan bahwa besar PNBP tersebut adalah (1 ‰ x nilai tanah) + Rp. 50.000.,. Hendrianto Tjong bahwa :

"Saya heran ketika angka PNBP nya cukup tinggi, kok setinggi ini?. Padahal saya membeli tanah ini tidak semahal harga yang digunakan untuk perhitungan dalam PNBP. Kenapa harga yang digunakan untuk penghitungan PNBP kok hampir dua kali harga pembelian saya?".

Pertanyaan Handrianto Tjong akhirnya dijawab oleh PPAT yang membantu mengurus Akta Jual Beli. PPAT mengatakan, dasar perhitungan PNBP didasarkan pada nilai tanah yang tertera pada Peta Zona Nilai Tanah. Kelanjutan pertanyaan dari Handrianto Tjong adalah sebagai berikut :

"lho Peta ZNT ini dibuat atas dasar apa? Kok seperti ini? Kok nilai yang tertera jauh lebih tinggi dari senyatanya dan bahkan masa nilai tanah saya yang terletak dibagian wilayah yang lebih dalam kok sama dengan nilai tanah milik teman saya yang terletak dekat dengan jalan raya?"

Informasi tersebut menggambarkan bahwa ada permasalahan dengan Peta ZNT dalam hal rasionalitas atau kelaziman nilai yang tertera dalam peta tersebut. Selanjutnya penting untuk dilakukan kajian untuk membuktikan adanya irrasionlitas nilai tanah dalam Peta ZNT tersebut. Langkah berikutnya perlu dilakukan pembuatan Peta ZNT yang berbasis bidang atau yang mendekati dengan itu, sehingga nilai-nilai yang teruang menjadi rasional.

b. Tokijan Hora berumur 46 tahun, menerangkan kepada peneliti bahwa beliau telah membeli sebidang tanah seluas 250 m² dengan harga transaksi Rp. 1.500.000,-/m². Dalam pengurusan Akta Jual

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Beli Tokijan Hora dikenakan PNBP sesuai dengan ketentuan, tetapi ternyata nilai tanahnya dihitung dengan mengalikan 250 m² x Rp. 2.240.000/m². Setelah ditanyakan mengapa besar nilai tanahnya jadi seperti itu?, maka PPAT menjelaskan bahwa yang digunakan sebagai pengali adalah nilai tanah per meter persegi yang tertera dalam Peta Zona Nilai Tanah. Mengapa, harus begitu, karena PNBP yang memungut adalah BPN dan mereka mendasarkan perhitungan PNBP pada Peta Zona Nilai Tanah. Hal tersebut memberi informasi bahwa Peta ZNT yang masih kasar dan telah digunakan sebagai dasar pengenaan PNBP yang berbasis bidang tanah menimbulkan masalah. Dengan pernyataan lain, nilai-nilai tanah yang tertuang dalam Peta ZNT masih banyak yang belum rasional.

c. Tjhang Sui In seorang informan yang berumur 55 tahun menerangkan kepada peneliti bahwa Tjhang Sui In membeli tanah seluas 10.106 m² dengan harga Rp. 445.000,- pada tiga tahun yang lalu, tetapi belum di balik namakan. Sekarang ketika mau di balik namakan, dikenakan pembayaran PNBP yang besarnya = (1 ‰ x (10.106 m² x Rp.1.625.000,-/m²) + Rp. 50.000-, sehingga menjadi lebih banyak dari harga tanah tahun pembelian. Tjhang Sui In menjelaskan bahwa :

"Kenapa dulu beli dengan harga Rp. 445.000,; kok sekarang dikenai harga Rp. 1.625.000,-/m²? Setelah saya minta penjelasan kepada PPAT katanya harga tersebut sesuai dengan nilai yang tertera pada Peta ZNT, sehingga harus diikuti. Namun, saya terangkan kepada PPAT, tetangga saya belum lama menjual tanahnya hanya laku

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Rp.650.000/m² pak dan tanah-tanah yang terletak didekat jalanpun harganya belum sampai Rp. 1.625.000,-/m²?"

Oleh karena itu, berdasarkan pendapat peneliti terjadi irasionalitas nilai tanah yang ditetapkan dalam Peta ZNT tersebut, yang kemungkinan besar disebabkan oleh terlalu kecilnya skala dan terlalu besarnya standar deviasi nilai antar bidang-bidang tanah yang digunakan dalam masing-masing zona. Terlalu luasnya zona juga menyebabkan terjadinya hal tersebut. Selanjutnya, tiga tahun merupakan waktu yang cukup menyebabkan terjadinya perubahan harga tanah terlebih tanah-tanah yang terletak di lokasi yang strategis, oleh karenanya pemutakhiran nilai tanah juga masalahan yang perlu diantisipasi.

d. Abdullah Satoto (48 tahun) menerangkan kepada peneliti bahwa dia telah menjual tanahnya orang tuanya kepada saudaranya untuk membiayai biaya rumah sakit orang tuanya. Tanah tersebut telah di jual lebih rendah dari harga umum yang berlaku di lokasi tersebut. Pada saat pengurusan balik nama, mengalami kesulitan dari pihak DPPKAD karena setelah diverifikasi harga transaksi dinilai terlalu rendah jika dibandingkan nilai tanah yang tertera pada Peta Zona Nilai Tanah maupun NJOP. DPPKAD bermaksud menggunakan dasar nilai tanah menurut Peta Zona Nilai Tanah namun Abdullah Satoto tidak setuju karena tidak sesuai harga traksaksi. Akhirnya, dengan terpaksa Abdullah Satoto dipersyaratkan untuk membuat pernyataan tentang harga transaksi dan penyebab mengapa kami

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

mensepakati harga tersebut. Informasi ini mengindikasikan bahwa nilai tanah yang tertera dalam Peta ZNT adalah berbasis pasar, sehingga jika ada kondisi traksaksi yang tidak memenuhi kaedah harga pasar maka Peta ZNT tidak dapat digunakan. Kejadian ini dirasakan mengganggu kelancaran pengurusan proses balik nama yang mereka lakukan.

e. Irene Tjhia berumur 28 tahun menceritakan mengenai pengalamannya ketika melakukan baliknama sertipikat tanah yang telah beberapa tahun dibelinya di bawah tangan. Pada saat beli tanah seharga Rp. 20.000,-/m², sedangkan pada saat melakukan pengurusan baliknama dikenakan biaya yang besarnya dihitung berdasarkan harga yang jauh lebih tinggi daripada ketika membeli beberapa waktu yang lalu yaitu Rp. 320.000,-/m². Timbullah pertanyaan informan yaitu

"Mengapa ini bisa terjadi, padahal beberapa waktu belum lama terjadi transaksi jual beli tanah berlokasi 3 bidang di sebelah barat tanah saya ini hanya Rp. 120.000,-/m² yang menurut saya dan masyarakat di sekitar saya harga tersebut memang sudah sangat pantas. Pada bagian lain saya juga menemukan adanya traksaksi tanah di bagian wilayah yang lebih ramai dan terletak ditepi jalan raya yang harganya juga Rp. 400.000,-/m². Mengapa harga tanah yang dekat dengan jalan raya dengan yang relatif jauh dengan jalan raya seperti tanah saya ini sama harganya? Setelah saya tanyakan kepada PPAT yang membantu pengurusan baliknama saya, ternyata keduanya tertuang dalam Peta ZNT yang digunakan sebagai dasar pengenaan tarif PNBP di Kabupaten Bangka Tengah. Permasalahannya mengapa kok nilainya bisa sama antara yang terletak ditempat yang strategis dengan yanh tidak strategis?."

Informasi tersebut menggambarkan adanya irasionalitas nilai-nilai tanah yang tercantum dalam Peta ZNT. Dimungkinkan irrasionalitas

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

nilai-nilai tanah itu disebabkan oleh terlalu kasarnya skala Peta ZNT dan terlalu lebarnya standar deviasi antara nilai-nilai bidang tanah dalam maisng-masing zona yang digunakan yaitu sebesar 30%.

f. Chris Evayani (33 tahun) yang pernah mengajukan Hak Guna Bangunan untuk rumah yang ditinggalinya menceritakan kepada peneliti. Dia merasakan bahwa hampir dalam satu setengah tahun ini dasar pengenaan biaya pengurusan pertanahan menjadi lebih tinggi. Harga tersebut sepertinya kurang pantas untuk lokasi perumahan kecil yang dia huni. Terlihat dari pertanyaan informan ini yaitu :

"Kenapa harga tanah di lokasi perumahan kami kok hampir sama dengan nilai tanah yang berada di depan dekat dengan jalan arteri? Padahal ketika ada tetangga yang menjual rumahnya kepada pihak lain, saya tidak memperoleh harga transaksi setinggi itu."

Informasi ini menunjukkan bahwa terjadi irrasionalitas nilai tanah dalam masing-maisng zona nilai tanah yang tertera dalam Peta ZNT, dan hal ini merupakan pekerjaan rumah BPN dalam hal ini adalah pihak Kantor Pertanahan untuk menyempurnakannya.

Permasalahan yang dirasakan oleh masyarakat sebagai pemohon dengan telah dimanfaatkannya Peta ZNT Tunggal yang dicerminkan oleh penjelasan para informan di atas dapat disimpulkan mengenai rasionalitas nilai dalam Peta ZNT Tunggal. Rasionalitas nilai dalam Peta ZNT Tunggal dimaksudkan untuk melihat tingkat kelaziman atau kenalaran hubungan antara nilai tanah dengan karakteristik faktor-faktor yang diduga mempengaruhi nilai tanah. Salah satu faktor yang mempengaruhi nilai tanah seperti yang dikemukakan oleh Von Thunen

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

(dalam Yunus, 2008:42) mengemukakan konsep *location rent* (sewa lokasi) dengan variabel utama yang dianalisis berupa *transportation cost* yang dengan sendirinya sangat erat kaitannya dengan variabel jarak dan karakteristik dari komoditas yang diangkut.

Nilai-nilai tanah dalam Peta ZNT Tunggal dikatakan memiliki rasionalitas tinggi jika nilai tanah berkorelasi positif dengan baik buruknya kondisi faktor-faktor yang diduga mempengaruhi nilai tanah. Nilai tanah lebih tinggi jika bidang-bidang tanah memiliki karakteristik yang lebih baik daripada bidang-bidang tanah lainnya. Dengan pernyataan lain, jika faktor penentu nilai tanah membaik, maka nilai tanahnya meningkat dan berlaku sebaliknya. Jika terdapat bidang-bidang tanah dengan karakteristik yang lebih baik namun tidak diikuti oleh peningkatan nilai tanahnya berarti nilai tanah dalam Peta ZNT Tunggal tersebut tidak rasional. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan pada penerapannya karena masyarakat akan merasa diperlakukan tidak adil.

Berangkat dari ketelitian dan rasionalitas Peta ZNT Tunggal yang dipertanyakan oleh karena proses pembuatannnya yang bertentangan dengan logika pembuatan suatu zona nilai tanah ditambah dengan skala Peta ZNT yang kasar patut untuk dipikirkan cara perbaikannya. Cara perbaikan yang dimaksudkan dapat berupa memanipulasi kondisi Peta ZNT Tunggal yang telah ada sehingga menjadi Peta ZNT Tunggal seperti yang diharapkan dan atau dengan cara membuat Peta ZNT

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tunggal yang baru berbasis persil dengan cara mengatasi sumber permasalahannya berupa keterbatasan sumberdaya dana.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya mengenai efektivitas koordinasi antara Kantor Pertanahan dan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa selama ini koordinasi yang telah dilakukan oleh kedua instansi tersebut pada umumnya belum berjalan secara efektif. Hal tersebut dapat dilihat berdasarkan indikator koordinasi pada aspek komunikasi yaitu dengan adanya disparitas nilai tanah antara NJOP PBB, ZNT BPN dan harga transaksi maka maka dapat disimpulkan komunikasi antara kedua instansi tersebut belum berjalan dengan baik. Pada aspek penetapan kesepakatan dan komitmen koordinasi, meskipun kesepakatan dan komitmen sudah berjalan sesuai dengan MOU antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Tengah namun dirasa belum cukup menjadi acuan yang kuat dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal secara intensif dan menyeluruh. Pada aspek intensif koordinasi belum ada diatur mengenai insentif koordinasi dan komunikasi untuk Kantor Pertanahan dan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. Pada aspek *feedback* untuk

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

perencanaan dan keberlanjutan pengadaan Peta ZNT Tunggal berbasis bidang yang merupakan timbal balik terhadap apa yang telah dilaksanakan sebelumnya yaitu Peta ZNT Tunggal berbasis bentang lahan belum terlaksana karena tidak dituangkan dalam MOU antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah sebelumnya.

2. Faktor-faktor pendukung koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah, adalah (a) adanya peluang pengguna Peta ZNT selain BPN, (b) gejala adanya *political will* pengadaan Peta ZNT Tunggal oleh multipihak yang berkepentingan, dan (c) memungkinkan dilakukan secara teknis.
3. Faktor-faktor penghambat koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal ini berkaitan dengan yang diterima oleh pemangku kepentingan, yaitu (a) pihak Kantor Pertanahan terkait dengan skala Peta ZNT yang tidak berbasis bidang sehingga mempersulit dalam proses pelayanan, (b) pihak PPAT terkait dengan tambahan tugas membuat sketsa lokasi bidang tanah yang dimohon karena menambah pekerjaannya, ketidakjelasan determinasi waktu layanan informasi nilai tanah dari Kantor Pertanahan menyebabkan ketidak jelasan waktu layanan, dan adanya verifikasi nilai tanah dari DPPKAD menyebabkan ketidakpastian pelayanan; (c) pihak masyarakat berkaitan dengan nilai tanah yang tidak rasional.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

B. Saran

Merujuk pada kesimpulan yang dikemukakan peneliti maka saran yang dapat menjadi rekomendasi bagi Kantor Pertanahan dan DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah dalam melakukan koordinasi dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal untuk kepentingan fiskal adalah sebagai berikut :

1. Dengan adanya keinginan dari Kantor Pertanahan maupun Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dalam kerjasama pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berbasis bidang, maka perlu segera dibangun komunikasi yang lebih intensif untuk merealisasikan kerjasama tersebut serta berusaha untuk mengurangi alur komunikasi yang bersifat heirarkis dengan memanfaatkan teknologi informasi untuk menghemat biaya, waktu dan tenaga.
2. Membuat bentuk kesepakatan antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah berupa regulasi yang komprehensif untuk memperjelas pembagian kerja dan diberikan SOP yang lengkap yang dapat dijadikan pedoman dalam pelaksanaan koordinasi lintas sektor dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah.
3. Pimpinan instansi terkait memulai berinisiatif memberikan sanksi dan insentif terhadap pelaksanaan koordinasi lintas sektor dalam pengadaan Peta ZNT Tunggal untuk menunjang peningkatan produktivitas. Misalnya memberikan kesempatan stafnya untuk mengikuti pelatihan agar dapat meningkatkan kapasitas dan kemampuannya.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

4. Dalam pembuatan Peta Zona Nilai Tanah berbasis bidang, sebaiknya disempurnakan dengan sistem informasi nilai tanah. Dengan dibangunnya aplikasi sistem informasi nilai tanah akan mempermudah akses informasi nilai tanah baik bagi masyarakat maupun instansi yang membutuhkan. Aplikasi tersebut diupayakan untuk berbagai kepentingan yaitu, PNBP, PBB, BPHTB, penilaian besar agunan, referensi ganti rugi, dan lain-lain.
5. Berangkat dari adanya kemungkinan secara teknis dan diuntungkannya secara ekonomis mengenai pengadaan Peta ZNT Tunggal multimanfaat, maka perlu segera melakukan penambahan SDM sesuai dengan kapasitas dan kemampuan secara teknis dalam pengelolaan Peta ZNT Tunggal guna mengakslerasi pengadaannya dan meningkatkan efisiensi biaya pengadaannya.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

DAFTAR PUSTAKA

Arikunto, Suharsini. (2002). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek.* Jakarta: Rineka Cipta.

Badan Pertanahan Nasional. (2014). *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.

Boediono. (1997). *Ekonomi Makro*. Yogyakarta: Penerbit BPFE.

Budiardjo. (1991). *Kamus Psikologi*. Semarang: Effhar & Dahara Prize.

Djali & Pudji. (2008). *Pengukuran dalam Bidang Pendidikan*. Jakarta: Grasindo.

Dwiyanto, Agus. (2011). *Manajemen Pelayanan Publik: Peduli, Inklusif, dan Kolaboratif.* Yogyakarta: Gava Media.

Dwijayanti, Ratna. (2013). Valuasi Ekonomi BPHTB dan PNBP Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah, Harga Tansaksi dan NJOP di Kabupaten Sleman. *Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta.*

Effendy, Onong Uchjana. (2009). *Ilmu, Komunikasi Teori dan Praktek*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

Etzioni, Amitai. (1982). *Organisasi-Organisasi Modern*. Alih bahasa oleh Suryatim. Jakarta : Diterbitkan atas kerja sama Universitas Indonesia dan Pustaka Bradjaguna

Hadari, H. (2008). *Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Bisnis Yang Kompetitif.* Yogyakarta: Gajah Mada University Press.

Handayaningrat, Soewarno. (1981). *Pengantar Studi Ilmu Administrasi dan Manajemen*. Jakarta : CV Hajimasagung.

Handoko, T. Hani. (2003). *Manajemen*. Yogyakarta : BPFE.

Hasibuan, Malayu. (2015). *Manajeman Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Bumi Aksara.

----------.(2006). *Manajeman Dasar Pengertian dan Masalah*. Jakarta: Bumi Aksara.

Hidayat. (1986). *Teori Efektifitas Dalam Kinerja Karyawan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.

Heene, Aime. (2015). *Manajemen Strategik Keorganisasian Publik*. Jakarta: Refika Aditama.

Hermit, Herman, Ir. (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan Teori dan Praktek Penilaian Tanah*. Bandung: Penerbit Mandar Maju.

Ika, Kartika. (1999). Studi tentang Harga Umum dan NJOP di Kabupaten Purwakarta. *Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN Yogyakorta*.

Irawan, P. (2011). *Metodologi Penelitian Administrasi*. Jakarta: Universitas Terbuka.

Komarudin. (1994). *Ensiklopedia Manajemen*. Jakarta : Bumi Aksara.

Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia. (2015). *Standar Penilaian Indonesia*. Jakarta: MAPPI.

Koontz, Harold Cyril O'Donnel. (1980). *Management*. Tokyo : Mc Graw-Hill Kogakusha, Ltd.

Martoyo, Susilo. (1998). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta : BPFF.

Moleong, Lexy J. (2007). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Posdakarya

Nasucha, Chaizi. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Kesaint Blanc.

Ndraha, Taliziduhu. (2011). *Kybernology 1: Ilmu Pemerintahan Baru*. Jakarta: Rineka Cipta.

Nopirin, Ph.D. (1996). *Ekonomi Moneter*. Yogyakarta: Penerbit BPFE.

Nurcahya, Wawan. (2003). Analisis Perbedaan Antara Nilai Tanah Dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Di Desa Bendungan Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo. *Thesis Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta*.

Pasolong, Herbani. (2007). *Teori Administrasi Publik*. Bandung : Alfabeta.

Pasolong, Harbani. (2013). *Kepemimpinan Birokrasi*. Bandung : Alfabeta.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Putra, Akmelen Zulda. (2010). Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT. *Thesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.*

Ramadhany, Irfan. (2010). Faktor-faktor dalam koordinasi lintas sektoral pengelolaan Drainase di Kota Semarang. *Jurnal Administrasi Publik Undip Oktober 2010.*

Rusli, Lutan. (1988). *Belajar Ketrampilan Motorik, Pengantar Teori dan Metode. Jakarta* : Departemen P&K Dirjen Dikti Proyek Pengembangan Lembaga Pendidikan dan Tenaga Kependidikan.

Sedarmayanti. (2009). *Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja*. Bandung: CV Mandar Maju.

Siagian, Sondang P. (1994). *Manajemen Sumber Daya Manusia, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*. Jakarta: Bumi Aksara.

Subarsono, Agustinus. (2016). *Kebijakan Publik dan Pemerintah Kolaboratif Isu-Isu Kontemporer.* Yogyakarta: Gava Media.

Sugiasih (2013). *Review Land And Building Tax For The Purpose Of Local Government Revenue Increase: The Case Study In Bantul Regency. Thesis Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.*

Supardi. (2006). *Metodologi Penelitian.* Mataram: Yayasan Cerdas Press.

Sukirno, Sadono. (2014). *Mikroekonomi Teori Pengantar*. Jakarta: Penerbit Raja Rafindo Persada.

Suparmoko. (2008). *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis).* Yogyakarta: Penerbit BPFE.

Sutaryono. (2012). Dinamika Perkembangan Wilayah Dan Dampaknya Terhadap Nilai Tanah. *Jurnal Bhumi STPN Yogyakarta.*

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

Tangkilisan, Nogi Hessel. (2005). *Manajemen Publik.* Jakarta : PT. Gramedia Widiasarana Indonesia.

Wangso, Jiwo dan Brotoharsojo, Hartanto. (2003). *Merit Sistem*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Wursanto, IG. (1987). *Etika Komunikasi Kantor.* Yogyakarta: Kanisius.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2007 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Peranahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 tentang Oganisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 12 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 48 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2011-2031

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 30 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 30 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 17 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Tengah Nomor 30 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/SE-100/I/2013 tentang pengenaan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-100/I/2015 tentang Evaluasi Pelayanan Pemetaan Tematik Dan Nilai Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010.

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

PEDOMAN WAWANCARA

A. Kantor Pertanahan dan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Bangka Tengah

1. Bagaimanakah komunikasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
2. Bagaimanakah kesadaran pentingnya koordinasi dalam rangka pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
3. Bagaimanakah peran para pejabat yang berkompetensi dalam hal pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
4. Bagaimanakah kesepakatan, komitmen, insentif dan kontinuitas perencanaan Kantor Pertanahan dan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
5. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
6. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Bagaimanakah peran PPAT dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
2. Permasalahan apa saja yang dihadapi PPAT dalam mengikuti kebijakan Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam hal nilai tanah?

C. Pemohon/Masyarakat

1. Bagaimanakah pendapat Bapak/Ibu mengenai kesesuaian biaya PNBP, BPHTB dan PBB terbadap nilai transaksi tanah yang sebenarnya?
2. Adakah kendala terkait dengan nilai tanah yang sudah ditetapkan sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB dan PBB?

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama : Ir. Mulana Arbani
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Tempat : Ruang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Senin, 05 Juni 2017

1. Bagaimanakah komunikasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Awalnya pemikiran mengenai pembuatan Peta ZNT Tunggal ini dilatarbelakangi oleh Surat Edaran Kepala BPN Nomor 2/SE-100/I/2015 tentang Evaluasi Pelayanan Pemetaan Tematik Dan Nilai Tanah Berdasarkan PP Nomor 13 Tahun 2010 yang memerintahkan BPN untuk menarik PNBP berdasarkan Zona Nilai Tanah sedangkan Anggaran mengenai pengadaan peta ini di Kanwil Provinsi. Nah PEMDA Kan juga perlu untuk menarik BPHTB maupun PBB oleh karena itu Kepala Kantor terdahulu menginisiasi mengenai kerjasama dalam pembuatan peta ini. Komunikasi ini diawali dengan cara informal antara Kepala Kantor Pertanahan dengan Bupati Bangka Tengah yang kemudian di teruskan dengan rapat-rapat koordinasi surat menyurat secara formal dalam pembahasan perencanaan sampai dengan evaluasi"
2. Bagaimanakah kesadaran pentingnya koordinasi dalam rangka pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Tentunya semua pihak yang terkait dengan Peta ZNT Tunggal ini sangat sadar akan pentingnya koordinasi ini karena BPN butuh peta ZNT ini terkait dengan PNBP dalam layanan pertanahan sedangkan PEMDA dalam hal ini DPPKAD sangat perlu guna penentuan nilai PBB dan BPHTB karena acuan selama ini masih menggunakan peta Blok PBB lama yang dikasih Kementerian Keuangan sehingga nilai tanah itu tidak *up to date*."
3. Bagaimanakah peran para pejabat yang berkompetensi dalam hal pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Dalam pelaksanaan pengadaan Peta ZNT Tunggal para pejabat dan pelaksana berperan aktif sesuai dengan Keputusan Bupati Bangka Tengah Nomor : 188.45/648.a/DPPKAD/2014 Tentang Pembentukan Tenaga Ahli/Narasumber/Tim Pembahas/Tim Penyusun PNS dan Tenaga Ahli/Instruktur/Narasumber Non PNS Tenaga Lokal Pengumpul Data Pada Kegiatan Penyusunan Zona Nilai Tanah Kabupaten Bangka Tengah Tahun Anggaran 2014 sesuai dengan kompetensinya untuk :
   - ✓ Membuat Peta Zona Nilai Awal Tanah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

- ✓ Mengumpulkan Data Zona Nilai Tanah
- ✓ Mengolah Data Tekstual dan Numeris
- ✓ Mengolah Data Spasial
- ✓ Menyajikan dan membuat Peta Zona Nilai Tanah
- ✓ Bertanggungjawab atas Peta Zona Niai Tanah"

4. Bagaimanakah kesepakatan, komitmen, insentif dan kontinuitas perencanaan Kantor Pertanahan dan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Kesepakatan, komitmen dan kontinuitas perencanaan pengadaan Peta ZNT Tunggal dapat dilihat dari Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah tentang Pembuatan Zona Nilai Tanah Kecamatan Koba dan Pangkalan Baru Nomor : 900/47/DPPKAD/2014 dan Nomor : 149.1/19.04/X/2014"
5. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Secara umum yang mendukung berjalannya kerjasama pembuatan Peta ZNT Tunggal ini ya dapat dipakai oleh kedua instansi baik BPN maupun DPPKAD untuk keperluan mereka masing-masing"
6. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Hambatan secara umum saya rasa tidak ada tetapi dalam tataran pelaksana secara teknis pasti ada, coba tanya ke kasi infrastruktur!"

Nama	:	Bambang Yuniarto, ST., M.App.Sc
Jabatan	:	Kepala Seksi Infrastruktur Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Tempat	:	Ruang Kepala Seksi Infrastruktur Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu	:	Selasa, 06 Juni 2017

1. Bagaimanakah komunikasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "BPN kan diberi Mandat oleh Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 untuk menyelenggarakan kebijakan dan pengelolaan pertanahan secara nasional, regional dan sektoral termasuk didalamnya pelaksanaan survei dan pemetaan potensi tanah, Nah sedangkan PEMDA untuk meningkatkan

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

PAD di sektor BPHTB dan PBB khususnya informasi penilaian tanah (*land market*) maka kebutuhan ketersediaan Peta ZNT Tunggal dalam rangka mendukung pembangunan yang berkesinambungan sesuai kebijakan pembangunan dianggap sangat mendesak, maka para pimpinan melalui komunikasi informal dan ditindaklanjuti melalui komunikasi formal dalam surat menyurat dan rapat koordinasi pengadaan Peta ZNT Tunggal ini dilakukan. Komunikasi dengan PEMDA berawal dari belum pernah dilaksanakannya pemetaan zona nilai tanah sedangkan sesuai dengan PP. 13 Tahun 2010 mengenai PNBP yang berlaku di BPN harus segera dilaksanakan tetapi anggaran di Kantor Pertanahan belum ada, Anggaran tersebut berada di Kanwil BPN Provinsi. BPN merasa ada peluang kerjasama mengenai hal ini."

2. Bagaimanakah kesadaran pentingnya koordinasi dalam rangka pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Ya semua pemangku kepentingan mengenai nilai tanah pasti merasa ini hal sangat penting karena hal ini merupakan perwujudan percepatan pelaksanaan pembangunan daerah dalam bidang penyediaan data dan informasi nilai tanah yang pada pokoknya zona nilai tanah ini untuk menentukan tarif pelayanan pertanahan, referensi pengenaan BPHTB dan penetapan NJOP. Makanya dulu kerjasama pengadaan ZNT tunggal ini cepat dilaksanakan hanya kendala anggaran sehingga hanya 2 kecamatan saja yang sudah dikerjasamakan"
3. Bagaimanakah peran para pejabat yang berkompetensi dalam hal pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Para pimpinan tertinggi yang berkompeten dalam koordinasi pengadaan ini sangat dominan seperti yang telah dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah yang dapat meyakinkan manfaat yang menguntungkan bagi Pemerintah Daerah jika peta ZNT bisa diadakan dengan kualitas kerincian yang baik"
4. Bagaimanakah kesepakatan, komitmen, insentif dan kontinuitas perencanaan Kantor Pertanahan dan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Dalam rangka sinergi pelaksanaan Penyusunan ZNT di Kabupaten Bangka Tengah, Pemerintah Daerah Bangka Tengah bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah telah melakukan kerja sama dengan mengalokasikan dana untuk pelaksanaan penyusunan ZNT di wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalan Baru seluas ± 20.000 Ha skala peta 1:10.000 melalui Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Perubahan tahun 2014. Kegiatan tersebut diharapkan akan diperoleh informasi nilai tanah yang disajikan dalam bentuk peta ZNT skala 1: 10.000. Hal ini tentu terjadi setelah semua pihak sepaham yang

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

dilanjutkan dengan MOU sebagai kontrak administrasi antara kedua belah pihak"

5. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Satu hal yang sangat mendukung karena merupakan landasan dalam pengadaan peta ZNT ini adalah NJOP yang dijadikan dasar perhitungan PBB dan BPHTB merupakan harga pasar tanah seperti halnya harga pasar yang dijadikan dasar BPN untuk memungut PNBP dalam pelayanan pertanahan dan hal ini bisa dilakukan secara teknis"
6. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Secara teknis banyak kendala dalam pengadaan peta ZNT ini salah satunya adalah belum ditemukannya cara yang efektif dalam penelusuran bidang tanah yang belum terpetakan dalam peta pendaftaran BPN selain itu komplain dari masyarakat yang akan membayar baik PNBP kaget dengan kenaikan tarifnya, untuk menindaklanjuti hal itu BPN Bangka Tengah perlu bekoordinasi dengan KANWIL BPN untuk revisi sehingga komplain tersebut tidak dapat ditangani dengan cepat"

Nama : Cherlini, ST., M.Si
Jabatan : Kepala DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah
Tempat : Ruang Kepala DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Selasa, 09 Mei 2017

1. Bagaimanakah komunikasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Komunikasi dengan BPN berawal dari nilai tanah yang terdapat dalam NJOP yang kita punya tidak pernah di revisi dari awal pemberian Kantor Pajak Pratama Bangka sehingga tidak *up date* dan kita tahu BPN punya tugas dalam penilaian tanah, kita berfikir ada peluang untuk kerjasama"
2. Bagaimanakah kesadaran pentingnya koordinasi dalam rangka pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Kami DPPKAD pastinya menyadari bahwa hal ini sangat penting karena dalam rangka percepatan pembangunan di sektor pertanahan baik berupa peningkatan Pendapatan Asli Daerah maupun untuk mengurangi potensi sengketa dan konflik pertanahan di masyarakat maka perlu adanya

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

langkah-langkah strategis yang perlu dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah antara lain dengan membatasi peralihan, pelepasan ataupun pengoperan penguasaan tanah garapan lebih dari 1 kali dan segera ditetapkannya Zona Nilai Tanah di seluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah. Seluruh pejabat terkait sangat sadar bahwa koordinasi mengenai ZNT ini sangat penting dan mendesak hal ini bisa dibuktikan hanya dengan rapat 4 kali saja kerjasama ini dapat terwujud, hal ini tentu didasarkan pada pentingnya percepatan pemberian pelayanan masyarakat dibidang pertanahan dan potensi peningkatan PAD dalam sektor BPHTB"

3. Bagaimanakah peran para pejabat yang berkompetensi dalam hal pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Sebenarnya sesuai Kerangka Acuan Kerja Kebijakan Penilaian Tanah yang dipunyai BPN menjelaskan bahwa dalam menjalankan tupoksi penilaian tanah guna pembuatan peta ZNT dilakukan dalam 3 tahap yaitu :
   - ✓ Pengumpulan data sampai dengan verifikasi dilakukan oleh Kantor Pertanahan
   - ✓ Proses pengolahannya dilakukan oleh Kanwil BPN
   - ✓ Pengesahannya sampai dengan pemanfaatannya oleh Kantor Pertanahan

   Walaupun Pemerintah Daerah SDM yang berkompeten secara teknis tidak banyak tetapi dari seluruh tahapan semua di sertakan"
4. Bagaimanakah kesepakatan, komitmen, insentif dan kontinuitas perencanaan Kantor Pertanahan dan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Wujud kesepakatan, komitmen ini tertuang dalam perjanjian kerjasama antara BPN dan PEMDA dengan ruang lingkup kerjasama ini meliputi :
   - ✓ Pembuatan nilai pasar tanah yang menggunakan jumlah responden dengan tingkat kedalaman data sampai dengan tingkat desa/kelurahan diwilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalan Baru
   - ✓ Batas luasan wilayah pembuatan nilai pasar seluas ± 20.000 Ha
   - ✓ Pemutakhiran nilai pasar dilakukan sesuai perkembangan nilai pasar yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB.

   Mengenai insentif belum diatur hanya penilaian individu daja dari atasan, sedangkan kontinuitas perencanaan dimungkinkan akan diadakan kerjasama pengadaan Peta ZNT Tunggal dengan basis bidang tanah tidak lagi bentang lahan"
5. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Ya jika peta ZNT dapat diadakan maka bisa berperan ganda dapat digunakan sebagai dasar perhitungan PNBP pertanahan dan sebagai

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

perhitungan besarnya PBB dan BPHTB. Artinya peta tersebut memiliki manfaat ganda atau multi manfaat atau multiguna. Hal ini menyiratkan adanya keinginan pimpinan atau bisa juga dikatakan *politicall will* bersama antara BPN dan PEMDA dalam rangka pengadaan peta tersebut secara bersama-sama dan digunakan secara bersama-sama pula."

6. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Peta ZNT hasil kerjasama dengan BPN adakalanya tidak rasional kadang lembar BPHTB yang di bawa PPAT ke DPPKAD untuk di validasi nilai tanahnya lebih besar dari pada nilai yang tertera pada peta ZNT sehingga harus ada kroscek dilapangan"

Nama : Riza, SE
Jabatan : Kepala Bidang Pendapatan DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah
Tempat : Ruang Kepala Bidang DPPKAD Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Selasa, 09 Mei 2017

1. Bagaimanakah komunikasi antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Ya tentunya komunikasi itu pasti ada terlebih dahulu antar sesama pimpinan terutama pimpinan tertinggi BPN Bangka Tengah maupun Bupati baik secara informal maupun formal yang berkeinginan untuk melakukan kerjasama, kalau kita sebagai bawahan pasti ikut perintah untuk melakukan koordinasi dengan BPN. Komunikasi dengan BPN berawal dari nilai tanah yang terdapat dalam NJOP yang kita punyai tidak pernah di revisi dari awal pemberian Kantor Pajak Pratama Bangka sehingga tidak *up date* dan kita tahu BPN punya tugas dalam penilaian tanah, kita berfikir ada peluang untuk kerjasama"
2. Bagaimanakah kesadaran pentingnya koordinasi dalam rangka pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Kalau saya pribadi menyadari Peta ZNT Tunggal ini sangat penting untuk di wujudkan mengingat BPHTB merupakan salah salah satu jenis pajak yang menjadi salah satu andalan Pemerintah Daerah Bangka Tengah dalam menggali pendapatan daerah, tetapi dalam pelaksanaannya memerlukan dukungan sumber daya manusia dan prasarana seperti pembuatan tabel Nilai Jual Obyek Pajak. Jika Peta ZNT ini ada maka data nilai tanah untuk PBB dan BPHTB akan *up-date*"

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

3. Bagaimanakah peran para pejabat yang berkompetensi dalam hal pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Pembuatan peta ZNT jika di PEMDA adalah tugas dari DPPKAD khususnya bidang pendapatan oleh karena itu sumber daya manusia yang berkompeten di bidang pembuatan peta terutama mengenai data spasial sangat diperlukan, kami DPPKAD sangat kurang tidak lebih dari 3 orang yang bisa melakukan pembuatan data spasial oleh karena BPN juga mempunyai tugas membuat peta ZNT maka kami bekerjasama dalam pembuatannya sehingga SDM kita terbantu oleh SDM BPN"
4. Bagaimanakah kesepakatan, komitmen, insentif dan kontinuitas perencanaan Kantor Pertanahan dan DPPKAD dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Kesepakatan dan komitmen antara BPN dan PEMDA yang sudah ada dapat dilihat dalam MOU Nomor : 149.I/19.4/X/2014. BPN dan PEMDA melaksanakan pembuatan peta ZNT di Kecamatan Koba dan Pangkalan Baru. Kenapa tidak seluruh wilayah Kabupaten Bangka Tengah? Karena hal ini pertama kita lakukan mengingat pendanaan juga maka 2 Kecamatan ini dijadikan lokasi karena wilayah ini lebih berkembang dari pada wilayah lain dengan demikian PAD dari sektor BPHTB dan PBB dapat ditingkatkan. Insentif dari koordinasi blm ada ya karena ini kan sudah tugas jadi atasan yang menilai. Jika masalah kontinuitas perencanaan sebaiknya basis peta ZNT adalah bidang bukan lagi zona sehingga informasi lebih detail dan lebih mendekati kebenaran nilai."
5. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pendukung koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Kami DPPKAD dalam berkoordinasi mengenai pembuatan peta ZNT ini sangat didukung oleh BPN oleh karena kita sama-sama membutuhkan *up dating* nilai tanah untuk keperluan kita masing-masing. Secara teknis dengan menggunakan fasilitas sofware Arc.GIS BPN sudah mempersiapkan aplikasinya sehingga kita DPPKAD tidak perlu lagi pengadaan aplikasi tersebut, tentunya SDM kita juga semakin ringan kerjanya jika kerjasama terwujud karena keterbatasan kemampuan SDM kita"
6. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat koordinasi dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Satu hal yang menjadi permasalahan ketika nilai tanah yang ada di peta ZNT ternyata lebih kecil dengan harga transaksi yang tertera dalam Akta Jual Beli yang diajukan untuk membayar BPHTB maka jika ada kejadian seperti itu terdapat pekerjaan tambahan bagi kami untuk melakukan survey ulang ke lapangan guna mengecek kebenaran nilai tanah tersebut"

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Nama : Gemara Handawuri, SH., M.Kn.
Pekerjaan : Notaris/PPAT Kabupaten Bangka Tengah
Tempat : Ruang Tunggu Pemohon Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Selasa, 11 April 2017

1. Bagaimanakah peran PPAT dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Ya, kami PPAT sebenarnya hanya mengikuti saja peta ZNT yang ada, karena dalam penentuan nilai tanah di situ kami tidak berperan. Akan tetapi karena harga transaksi yang tertera dalam Akta Jual Beli yang kami buat apabila ada klien kami minta dicantumkan secara jujur antara penjual dan pembeli sehingga nilai tanah mendekati kewajaran."
2. Permasalahan apa saja yang dihadapi PPAT dalam mengikuti kebijakan Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam hal nilai tanah?
   Jawaban :
   "Tambahan pekerjaan membuat sket lokasi tanah yang sedang dibuat Akta Jual Beli di kami. Sket lokasi yang kami buat jika mau akurat ya harus kelapangan atau paling tidak menanyakan kurang lebih posisi tanahnya yang relatif benar dimana."

Nama : Yurni, SH., M.Kn.
Pekerjaan : Notaris/PPAT Kabupaten Bangka Tengah
Tempat : Ruang Tunggu Pemohon Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Rabu, 12 April 2017

1. Bagaimanakah peran PPAT dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Tidak ada pak, kami hanya mencantumkan harga transaksi sesuai keterangan dari penjual dan pembeli."
2. Permasalahan apa saja yang dihadapi PPAT dalam mengikuti kebijakan Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam hal nilai tanah?
   Jawaban :
   "Lambatnya vaidasi yang dilakukan DPPKAD dalam pembayaran BPHTB serta pencarian bidang tanah yang dimaksud berdampak pada tidak adanya kepastian waktu sehingga PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak bisa segera melakukan ceking untuk dapat didaftarkannya Akta tersebut ke BPN selain itu, ketidakjelasan waktu yang diperlukan untuk menyiapkan sketsa lokasi bidang, dan ketepatan waktu dapat ditemukannya informasi nilai bidang oleh petugas dari kantor pertanahan menjadi kendala kami para Notaris/PPAT"

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Nama : Youke Nursahid, SH., M.Kn.
Pekerjaan : Notaris/PPAT Kabupaten Bangka Tengah
Tempat : Ruang Tunggu Pemohon Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Jumat, 21 April 2017

1. Bagaimanakah peran PPAT dalam pengadaan Peta Zona Nilai Tanah Tunggal untuk kepentingan fiskal di Kabupaten Bangka Tengah?
   Jawaban :
   "Dalam kode etik kami selaku Notaris/PPAT tidak boleh intervensi harga antara penjual dan pembeli kesepakatan merekalah yang kita cantumkan dalam akta dengan bukti kuitansi yang sudah mereka buat sebelumnya, Jadi peta ZNT yang jadi rujukan dalam pembayaran BPHTB kami sebagai user saja. Jika nilai transaksi lebih kecil maka nilai yang digunakan baru nilai dalam peta ZNT."
2. Permasalahan apa saja yang dihadapi PPAT dalam mengikuti kebijakan Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah dalam hal nilai tanah?
   Jawaban :
   "Banyak komplain yang datang dari klien kami karena kita tidak bisa menjelaskan kapan selesainya proses balik nama. Sebenarnya BPN dan DPPKAD harus ada batasan waktu dalam melayani masalah nilai tanah ini sehingga kita dapat menjelaskan kepada klien kami mengenai waktu selesainya pekerjaan ini."

Nama : Handrianto Tjong
Alamat : Kecamatan Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah.
Tempat : Ruang Tunggu Loket Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Kamis, 06 April 2017

1. Bagaimanakah pendapat Bapak/Ibu mengenai kesesuaian biaya PNBP, BPHTB dan PBB terhadap nilai transaksi tanah yang sebenarnya?
   Jawaban :
   "Tidak sesuai dengan harga beli saya dulu pak, nilai untuk menghitung PNBP tanah yang saya daftarkan sebagai jaminan di Bank dengan Hak Tanggungan lebih tinggi dua kali lipat dari biasanya. Saya heran ketika angka PNBP nya cukup tinggi, kok setinggi ini?. Padahal saya membeli tanah ini tidak semahal harga yang digunakan untuk perhitungan dalam PNBP. Kenapa harga yang digunakan untuk penghitungan PNBP kok hampir dua kali harga pembelian saya?"
2. Adakah kendala terkait dengan nilai tanah yang sudah ditetapkan sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB dan PBB?
   Jawaban :

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

"Tanah saya yang letaknya lebih dalam dengan tanah teman saya yang di depan jalan nilai tanahnya sama, kok seperti ini ya? Peta ZNT ini dibuat atas dasar apa? Kok seperti ini? Kok nilai yang tertera jauh lebih tinggi dari senyatanya dan bahkan masa nilai tanah saya yang terletak dibagian wilayah yang lebih dalam kok sama dengan nilai tanah milik teman saya yang terletak dekat dengan jalan raya?"

Nama : Tokijan Hora
Alamat : Kecamatan Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah.
Tempat : Ruang Tunggu Loket Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Selasa, 18 April 2017

1. Bagaimanakah pendapat Bapak/Ibu mengenai kesesuaian biaya PNBP, BPHTB dan PBB terhadap nilai transaksi tanah yang sebenarnya?
   Jawaban :
   "Wah nilainya jauh berbeda pak tidak sesuai dengan kenyataan, contohnya saya yang harusnya per m² Rp.1.500.000 eh berubah jadi per m² Rp.2.240.000, jadi kan saya harus bayar setoran ke BPN lebih mahal dari yang dulu."
2. Adakah kendala terkait dengan nilai tanah yang sudah ditetapkan sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB dan PBB?
   Jawaban :
   "Kurang mengerti pak, kita sebagai warga ya hanya bisa terima dengan ketentuan pemerintah, tapi menurut saya harga tanah ini tidak sesuai "

Nama : Tjhang Sui In
Alamat : Kecamatan Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah.
Tempat : Ruang Tunggu Loket Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu : Rabu, 19 April 2017

1. Bagaimanakah pendapat Bapak/Ibu mengenai kesesuaian biaya PNBP, BPHTB dan PBB terhadap nilai transaksi tanah yang sebenarnya?
   Jawaban :
   "saya pribadi kurang setuju dengan nilai ini pak, contohnya saya membeli tanah seluas 10.106 m² dengan harga Rp. 445.000,- pada tiga tahun yang lalu, tetapi belum saya balik namakan. Sekarang ketika mau saya balik namakan, saya dikenakan pembayaran PNBP yang besarnya = (1 ‰ x (10.106 m² x Rp.1.625.000,-/m²) + Rp. 50.000-, sehingga menjadi banyak pak. Kenapa dulu beli dengan harga Rp. 445.000,; kok sekarang dikenai harga Rp. 1.625.000,-/m²?"

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

2. Adakah kendala terkait dengan nilai tanah yang sudah ditetapkan sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB dan PBB?
   Jawaban :
   "Jika ada kendala yang seperti ini pasti saya minta penjelasan kepada PPAT tempat bikin Akta, katanya harga tersebut sesuai dengan nilai yang tertera pada peta ZNT, sehingga harus diikuti. Namun, saya terangkan kepada PPAT, tetangga saya belum lama menjual tanahnya hanya laku Rp.650.000/m² pak dan tanah-tanah yang terletak didekat jalanpun harganya belum sampai Rp. 1.625.000,-/m²?"

Nama	:	Abdullah Sutoto
Alamat	:	Kecamatan Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah.
Tempat	:	Ruang Tunggu Loket Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu	:	Senin, 17 April 2017

1. Bagaimanakah pendapat Bapak/Ibu mengenai kesesuaian biaya PNBP, BPHTB dan PBB terhadap nilai transaksi tanah yang sebenarnya?
   Jawaban :
   "waktu kami menjual tanah orang tua kepada saudara saya, di DPPKAD ada kendala katanya harga tanahnya kok jauh di bawah nilai tanah di mereka katanya tidak sesuai"
2. Adakah kendala terkait dengan nilai tanah yang sudah ditetapkan sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB dan PBB?
   Jawaban :
   "Ya kita akhirnya dengan kendala seperti itu kita jelaskan memang tanah itu dijual lebih murah kepada saudara karena orang tua butuh biaya berobat, akhirnya kita di minta buat surat pernyataan yang menjelaskan harganya bisa seperti itu."

Nama	:	Irene Tjhia
Alamat	:	Kecamatan Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah.
Tempat	:	Ruang Tunggu Loket Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu	:	Kamis, 20 April 2017

1. Bagaimanakah pendapat Bapak/Ibu mengenai kesesuaian biaya PNBP, BPHTB dan PBB terhadap nilai transaksi tanah yang sebenarnya?
   Jawaban :
   "Pada saat beli tanah ini seharga Rp. 20.000,-/m², sedangkan pada saat saya melakukan pengurusan baliknama saya dikenakan biaya yang besarnya dihitung berdasarkan harga yang jauh lebih tinggi daripada ketika

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

saya membeli beberapa waktu yang lalu yaitu Rp. 320.000,-/m². Mengapa ini bisa terjadi, padahal beberapa waktu belum lama terjadi transaksi jual beli tanah berlokasi 3 bidang di sebelah barat tanah saya ini hanya Rp. 120.000,-/m² yang menurut saya dan masyarakat di sekitar saya harga tersebut memang sudah sangat pantas. Pada bagian lain saya juga menemukan adanya traksaksi tanah di bagian wilayah yang lebih ramai dan terletak ditepi jalan raya yang harganya juga Rp. 400.000,-/m². Mengapa harga tanah yang dekat dengan jalan raya dengan yang relatif jauh dengan jalan raya seperti tanah saya ini sama harganya?

2. Adakah kendala terkait dengan nilai tanah yang sudah ditetapkan sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB dan PBB?
   Jawaban :
   "Permasalahannya mengapa kok nilai tanah bisa sama antara yang terletak ditempat yang strategis dengan yang tidak strategis?

Nama	:	Chris Evayani
Alamat	:	Kecamatan Pangkalan Baru, Kabupaten Bangka Tengah.
Tempat	:	Ruang Tunggu Loket Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah
Waktu	:	Jum'at, 07 April 2017

1. Bagaimanakah pendapat Bapak/Ibu mengenai kesesuaian biaya PNBP, BPHTB dan PBB terhadap nilai transaksi tanah yang sebenarnya?
   Jawaban :
   "Menurut saya tidak pantas nilai yang digunakan DPPKAD dan BPN soalnya kami hanya tinggal di perumahan kecil."
2. Adakah kendala terkait dengan nilai tanah yang sudah ditetapkan sebagai dasar pengenaan PNBP, BPHTB dan PBB?
   Jawaban :
   "Ya pasti ada karena saya lihat-lihat kok harga tanah di perumahan kecil masuk ke dalam seperti kami harganya sama dengan perumahan besar yang ada dipinggir jalan arteri? Terus kita nanti kena PBB tiap tahun juga naik.Jadi kita merasa keberatan. Kenapa harga tanah di lokasi perumahan kami kok hampir sama dengan nilai tanah yang berada di depan dekat dengan jalan arteri? Padahal ketika ada tetangga yang menjual rumahnya kepada pihak lain, saya tidak memperoleh harga transaksi setinggi itu."

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tabel Data Nilai Tanah Menurut Peta ZNT BPN, Harga Tansaksi dan NJOP Di Kecamatan Pangkalan Baru Tahun 2016

No.	Jenis Hak	No. Hak	Kelurahan	Luas (m²)	Nilai Tanah (Rp/m²)		
					ZNT BPN	Harga Transaksi	NJOP
1	M	554	Beluluk	1.907	1.625.000	288.000	103.000
2	M	553	Beluluk	1.995	1.625.000	125.000	103.000
3	M	78	Jeruk	13.786	341.000	47.200	27.000
4	M	2210	Dul	3.001	376.000	245.000	243.000
5	M	1457	Dul	958	2.240.000	240.000	243.000
6	M	1300	Dul	1.945	2.240.000	240.000	243.000
7	B	51	Padang Baru	83	297.000	189.000	48.000
8	B	58	Padang Baru	83	297.000	189.000	48.000
9	B	28	Padang Baru	85	297.000	189.000	48.000
10	B	50	Padang Baru	103	297.000	189.000	48.000
11	B	1	Padang Baru	852	148.000	205.000	48.000
12	M	557	Beluluk	245	1.625.000	306.000	103.000
13	M	429	Beluluk	120	341.000	275.000	200.000
14	M	431	Beluluk	120	341.000	250.000	200.000
15	M	552	Beluluk	1.889	1.625.000	53.000	103.000
16	M	1843	Dul	8.655	1.379.000	103.000	103.000
17	M	62	Padang Baru	280	199.000	125.000	64.000
18	B	40	Padang Baru	102	297.000	125.000	48.000
19	B	26	Padang Baru	87	297.000	125.000	48.000
20	B	39	Padang Baru	83	297.000	125.000	48.000
21	B	30	Padang Baru	103	297.000	125.000	48.000
22	B	24	Padang Baru	91	297.000	125.000	48.000
23	B	57	Padang Baru	83	297.000	125.000	48.000
24	B	33	Padang Baru	83	297.000	125.000	48.000
25	M	1529	Air Mesu	19.367	320.000	20.000	10.000
26	M	1504	Air Mesu	33.997	115.000	14.000	27.000
27	M	1532	Air Mesu	16.764	320.000	20.000	48.000
28	M	567	Beluluk	10.106	1.625.000	445.000	394.000
29	M	568	Beluluk	1.993	650.000	351.000	200.000
30	M	610	Beluluk	11.870	1.625.000	760.000	64.000
31	B	107	Beluluk	11.469	650.000	95.400	48.000
32	B	101	Beluluk	8.263	650.000	200.000	200.000
33	B	110	Beluluk	5.040	650.000	95.400	48.000
34	B	106	Beluluk	6.820	650.000	95.400	48.000
35	B	108	Beluluk	3.192	650.000	95.400	48.000
36	B	111	Beluluk	2.386	650.000	200.000	200.000
37	B	105	Beluluk	3.438	650.000	137.700	82.000
38	B	103	Beluluk	41.567	650.000	203.400	103.000
39	B	100	Beluluk	617	650.000	137.700	82.000
40	B	104	Beluluk	12.738	650.000	95.400	48.000
41	B	102	Beluluk	12.825	650.000	248.000	128.000
42	B	109	Beluluk	3.427	650.000	137.700	82.000
43	B	112	Beluluk	15.239	650.000	95.400	48.000
44	B	119	Beluluk	10.410	650.000	20.000	82.000
45	B	377	Dul	90	1.770.000	900.000	147.000
46	B	380	Dul	90	1.770.000	1.110.000	147.000
47	B	378	Dul	90	1.770.000	850.000	147.000
48	M	1863	Dul	166	2.240.000	1.500.000	1.416.000
49	M	1865	Dul	1.085	2.240.000	1.650.000	1.416.000
50	B	893	Dul	68	2.240.000	900.000	1.416.000
Jumlah					43.157.000	14.510.100	8.990.000
Perbandingan					5	2	1

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2017

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tabel Data BPHTB Menurut Peta ZNT BPN dan Harga Transaksi
Di Kecamatan Pangkalan Baru Tahun 2016

No.	Jenis Hak	No. Hak	Kelurahan	Luas (m^2)	Nilai Tanah (Rp/m^2)		BPHTB (Rp)	
					ZNT BPN	Harga Transaksi	ZNT BPN	Harga Transaksi
1	M	554	Beluluk	1.907	1.625.000	288.000	154.943.750	27.460.800
2	M	553	Beluluk	1.995	1.625.000	125.000	162.093.750	12.468.750
3	M	78	Jeruk	13.786	341.000	47.200	235.051.300	32.534.960
4	M	2210	Dul	3.001	376.000	245.000	56.418.800	36.762.250
5	M	1457	Dul	958	2.240.000	240.000	107.296.000	11.496.000
6	M	1300	Dul	1.945	2.240.000	240.000	217.840.000	23.340.000
7	B	51	Padang Baru	83	297.000	189.000	1.232.550	784.350
8	B	58	Padang Baru	83	297.000	189.000	1.232.550	784.350
9	B	28	Padang Baru	85	297.000	189.000	1.262.250	803.250
10	B	50	Padang Baru	103	297.000	189.000	1.529.550	973.350
11	B	1	Padang Baru	852	148.000	205.000	6.304.800	8.733.000
12	M	557	Beluluk	245	1.625.000	306.000	19.906.250	3.748.500
13	M	429	Beluluk	120	341.000	275.000	2.046.000	1.650.000
14	M	431	Beluluk	120	341.000	250.000	2.046.000	1.500.000
15	M	552	Beluluk	1.889	1.625.000	53.000	153.481.250	5.005.850
16	M	1843	Dul	8.655	1.379.000	103.000	596.762.250	44.573.250
17	M	62	Padang Baru	280	199.000	125.000	2.786.000	1.750.000
18	B	40	Padang Baru	102	297.000	125.000	1.514.700	637.500
19	B	26	Padang Baru	87	297.000	125.000	1.291.950	543.750
20	B	39	Padang Baru	83	297.000	125.000	1.232.550	518.750
21	B	30	Padang Baru	103	297.000	125.000	1.529.550	643.750
22	B	24	Padang Baru	91	297.000	125.000	1.351.350	568.750
23	B	57	Padang Baru	83	297.000	125.000	1.232.550	518.750
24	B	33	Padang Baru	83	297.000	125.000	1.232.550	518.750
25	M	1529	Air Mesu	19.367	320.000	20.000	309.872.000	19.367.000
26	M	1504	Air Mesu	33.997	115.000	14.000	195.482.750	23.797.900
27	M	1532	Air Mesu	16.764	320.000	20.000	268.224.000	16.764.000
28	M	567	Beluluk	10.106	1.625.000	445.000	821.112.500	224.858.500
29	M	568	Beluluk	1.993	650.000	351.000	64.772.500	34.977.150
30	M	610	Beluluk	11.870	1.625.000	760.000	964.437.500	451.060.000
31	B	107	Beluluk	11.469	650.000	95.400	372.742.500	54.707.130
32	B	101	Beluluk	8.263	650.000	200.000	268.547.500	82.630.000
33	B	110	Beluluk	5.040	650.000	95.400	163.800.000	24.040.800
34	B	106	Beluluk	6.820	650.000	95.400	221.650.000	32.531.400
35	B	108	Beluluk	3.192	650.000	95.400	103.740.000	15.225.840
36	B	111	Beluluk	2.386	650.000	200.000	77.545.000	23.860.000
37	B	105	Beluluk	3.438	650.000	137.700	111.735.000	23.670.630
38	B	103	Beluluk	41.567	650.000	203.400	1.350.927.500	422.736.390
39	B	100	Beluluk	617	650.000	137.700	20.052.500	4.248.045
40	B	104	Beluluk	12.738	650.000	95.400	413.985.000	60.760.260
41	B	102	Beluluk	12.825	650.000	248.000	416.812.500	159.030.000
42	B	109	Beluluk	3.427	650.000	137.700	111.377.500	23.594.895
43	B	112	Beluluk	15.239	650.000	95.400	495.267.500	72.690.030
44	B	119	Beluluk	10.410	650.000	20.000	338.325.000	10.410.000
45	B	377	Dul	90	1.770.000	900.000	7.965.000	4.050.000
46	B	380	Dul	90	1.770.000	1.110.000	7.965.000	4.995.000
47	B	378	Dul	90	1.770.000	850.000	7.965.000	3.825.000
48	M	1863	Dul	166	2.240.000	1.500.000	18.592.000	12.450.000
49	M	1865	Dul	1.085	2.240.000	1.650.000	121.520.000	89.512.500
50	B	893	Dul	68	2.240.000	900.000	7.616.000	3.060.000
Jumlah							8.993.650.000	2.117.171.130
IPL BPHTB							6.876.478.870	

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2017

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tabel Data PBB Menurut Peta ZNT BPN dan NJOP
Di Kecamatan Pangkalan Baru Tahun 2016

No.	Jenis Hak	No. Hak	Kelurahan	Luas (m^2)	Nilai Tanah (Rp/m^2)		PBB (Rp)	
					ZNT BPN	NJOP	ZNT BPN	NJOP
1	M	554	Beluluk	1.907	1.625.000	103.000	30.988.750	1.964.210
2	M	553	Beluluk	1.995	1.625.000	103.000	32.418.750	2.054.850
3	M	78	Jeruk	13.786	341.000	27.000	47.010.260	3.722.220
4	M	2210	Dul	3.001	376.000	243.000	11.283.760	7.292.430
5	M	1457	Dul	958	2.240.000	243.000	21.459.200	2.327.940
6	M	1300	Dul	1.945	2.240.000	243.000	43.568.000	4.726.350
7	B	51	Padang Baru	83	297.000	48.000	246.510	39.840
8	B	58	Padang Baru	83	297.000	48.000	246.510	39.840
9	B	28	Padang Baru	85	297.000	48.000	252.450	40.800
10	B	50	Padang Baru	103	297.000	48.000	305.910	49.440
11	B	1	Padang Baru	852	148.000	48.000	1.260.960	408.960
12	M	557	Beluluk	245	1.625.000	103.000	3.981.250	252.350
13	M	429	Beluluk	120	341.000	200.000	409.200	240.000
14	M	431	Beluluk	120	341.000	200.000	409.200	240.000
15	M	552	Beluluk	1.889	1.625.000	103.000	30.696.250	1.945.670
16	M	1843	Dul	8.655	1.379.000	103.000	119.352.450	8.914.650
17	M	62	Padang Baru	280	199.000	64.000	557.200	179.200
18	B	40	Padang Baru	102	297.000	48.000	302.940	48.960
19	B	26	Padang Baru	87	297.000	48.000	258.390	41.760
20	B	39	Padang Baru	83	297.000	48.000	246.510	39.840
21	B	30	Padang Baru	103	297.000	48.000	305.910	49.440
22	B	24	Padang Baru	91	297.000	48.000	270.270	43.680
23	B	57	Padang Baru	83	297.000	48.000	246.510	39.840
24	B	33	Padang Baru	83	297.000	48.000	246.510	39.840
25	M	1529	Air Mesu	19.367	320.000	10.000	61.974.400	1.936.700
26	M	1504	Air Mesu	33.997	115.000	27.000	39.096.550	9.179.190
27	M	1532	Air Mesu	16.764	320.000	48.000	53.644.800	8.046.720
28	M	567	Beluluk	10.106	1.625.000	394.000	164.222.500	39.817.640
29	M	568	Beluluk	1.993	650.000	200.000	12.954.500	3.986.000
30	M	610	Beluluk	11.870	1.625.000	64.000	192.887.500	7.596.800
31	B	107	Beluluk	11.469	650.000	48.000	74.548.500	5.505.120
32	B	101	Beluluk	8.263	650.000	200.000	53.709.500	16.526.000
33	B	110	Beluluk	5.040	650.000	48.000	32.760.000	2.419.200
34	B	106	Beluluk	6.820	650.000	48.000	44.330.000	3.273.600
35	B	108	Beluluk	3.192	650.000	48.000	20.748.000	1.532.160
36	B	111	Beluluk	2.386	650.000	200.000	15.509.000	4.772.000
37	B	105	Beluluk	3.438	650.000	82.000	22.347.000	2.819.160
38	B	103	Beluluk	41.567	650.000	103.000	270.185.500	42.814.010
39	B	100	Beluluk	617	650.000	82.000	4.010.500	505.940
40	B	104	Beluluk	12.738	650.000	48.000	82.797.000	6.114.240
41	B	102	Beluluk	12.825	650.000	128.000	83.362.500	16.416.000
42	B	109	Beluluk	3.427	650.000	82.000	22.275.500	2.810.140
43	B	112	Beluluk	15.239	650.000	48.000	99.053.500	7.314.720
44	B	119	Beluluk	10.410	650.000	82.000	67.665.000	8.536.200
45	B	377	Dul	90	1.770.000	147.000	1.593.000	132.300
46	B	380	Dul	90	1.770.000	147.000	1.593.000	132.300
47	B	378	Dul	90	1.770.000	147.000	1.593.000	132.300
48	M	1863	Dul	166	2.240.000	1.416.000	3.718.400	2.350.560
49	M	1865	Dul	1.085	2.240.000	1.416.000	24.304.000	15.363.600
50	B	893	Dul	68	2.240.000	1.416.000	1.523.200	962.880
Jumlah							**1.798.730.000**	**245.737.590**
IPL PBB							**1.552.992.410**	

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2017

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Tabel Data PNBP Menurut Peta ZNT BPN dan NJOP
Di Kecamatan Pangkalan Baru Tahun 2016

No.	Jenis Hak	No. Hak	Kelurahan	Luas (m²)	Nilai Tanah (Rp/m²)		PNBP (Rp)	
					ZNT BPN	NJOP	ZNT BPN	NJOP
1	M	554	Beluluk	1.907	1.625.000	103.000	3.148.875	246.421
2	M	553	Beluluk	1.995	1.625.000	103.000	3.291.875	255.485
3	M	78	Jeruk	13.786	341.000	27.000	4.751.026	422.222
4	M	2210	Dul	3.001	376.000	243.000	1.178.376	779.243
5	M	1457	Dul	958	2.240.000	243.000	2.195.920	282.794
6	M	1300	Dul	1.945	2.240.000	243.000	4.406.800	522.635
7	B	51	Padang Baru	83	297.000	48.000	74.651	53.984
8	B	58	Padang Baru	83	297.000	48.000	74.651	53.984
9	B	28	Padang Baru	85	297.000	48.000	75.245	54.080
10	B	50	Padang Baru	103	297.000	48.000	80.591	54.944
11	B	1	Padang Baru	852	148.000	48.000	176.096	90.896
12	M	557	Beluluk	245	1.625.000	103.000	448.125	75.235
13	M	429	Beluluk	120	341.000	200.000	90.920	74.000
14	M	431	Beluluk	120	341.000	200.000	90.920	74.000
15	M	552	Beluluk	1.889	1.625.000	103.000	3.119.625	244.567
16	M	1843	Dul	8.655	1.379.000	103.000	11.985.245	941.465
17	M	62	Padang Baru	280	199.000	64.000	105.720	67.920
18	B	40	Padang Baru	102	297.000	48.000	80.294	54.896
19	B	26	Padang Baru	87	297.000	48.000	75.839	54.176
20	B	39	Padang Baru	83	297.000	48.000	74.651	53.984
21	B	30	Padang Baru	103	297.000	48.000	80.591	54.944
22	B	24	Padang Baru	91	297.000	48.000	77.027	54.368
23	B	57	Padang Baru	83	297.000	48.000	74.651	53.984
24	B	33	Padang Baru	83	297.000	48.000	74.651	53.984
25	M	1529	Air Mesu	19.367	320.000	10.000	6.247.440	243.670
26	M	1504	Air Mesu	33.997	115.000	27.000	3.959.655	967.919
27	M	1532	Air Mesu	16.764	320.000	48.000	5.414.480	854.672
28	M	567	Beluluk	10.106	1.625.000	394.000	16.472.250	4.031.764
29	M	568	Beluluk	1.993	650.000	200.000	1.345.450	448.600
30	M	610	Beluluk	11.870	1.625.000	64.000	19.338.750	809.680
31	B	107	Beluluk	11.469	650.000	48.000	7.504.850	600.512
32	B	101	Beluluk	8.263	650.000	200.000	5.420.950	1.702.600
33	B	110	Beluluk	5.040	650.000	48.000	3.326.000	291.920
34	B	106	Beluluk	6.820	650.000	48.000	4.483.000	377.360
35	B	108	Beluluk	3.192	650.000	48.000	2.124.800	203.216
36	B	111	Beluluk	2.386	650.000	200.000	1.600.900	527.200
37	B	105	Beluluk	3.438	650.000	82.000	2.284.700	331.916
38	B	103	Beluluk	41.567	650.000	103.000	27.068.550	4.331.401
39	B	100	Beluluk	617	650.000	82.000	451.050	100.594
40	B	104	Beluluk	12.738	650.000	48.000	8.329.700	661.424
41	B	102	Beluluk	12.825	650.000	128.000	8.386.250	1.691.600
42	B	109	Beluluk	3.427	650.000	82.000	2.277.550	331.014
43	B	112	Beluluk	15.239	650.000	48.000	9.955.350	781.472
44	B	119	Beluluk	10.410	650.000	82.000	6.816.500	903.620
45	B	377	Dul	90	1.770.000	147.000	209.300	63.230
46	B	380	Dul	90	1.770.000	147.000	209.300	63.230
47	B	378	Dul	90	1.770.000	147.000	209.300	63.230
48	M	1863	Dul	166	2.240.000	1.416.000	421.840	285.056
49	M	1865	Dul	1.085	2.240.000	1.416.000	2.480.400	1.586.360
50	B	893	Dul	68	2.240.000	1.416.000	202.320	146.288
Jumlah							**182.373.000**	**27.073.759**
IPL PNBP							**155.299.241**	

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2017

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

43660.pdf

PERJANJIAN KERJA SAMA

ANTARA

PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA TENGAH

DENGAN

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKA TENGAH

TENTANG

PEMBUATAN ZONA NILAI TANAH
KECAMATAN KOBA DAN KECAMATAN PANGKALANBARU

Nomor : 900 / 47 /DPPKAD/2014
Nomor :149.1 /15. 04/ X /2014

Pada hari ini Selasa tanggal Empat Belas bulan Oktober tahun Dua Ribu Empat Belas (14-10-2014), bertempat di Koba, yang bertanda tangan di bawah ini: ----------

1. Nama : **H. ERZALDI ROSMAN, S.E., M.M.** --------
   Jabatan : Bupati Bangka Tengah ----------
   Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah. ----------
   Alamat/Tempat Kedudukan : Jalan Raya By Pass Nomor 01 Koba Kabupaten Bangka Tengah 33681, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KE I.** ----------

2. Nama : **ASNAEDI, A. Ptnh., M.H.** ----------
   Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah ----------
   Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah. ----------
   Alamat/Tempat Kedudukan : Jalan Gelora I Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KE II.** ----------

PIHAK KE I dan **PIHAK KE II** selanjutnya secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**. ----------

Paraf	
Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah	Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Dengan ini **PARA PIHAK** sepakat dan mengikatkan diri untuk mengadakan Perjanjian Kerja Sama tentang pembuatan Zona Nilai Tanah (ZNT) dengan ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal berikut: ----------

Pasal 1
SUBJEK KERJASAMA

Subjek Kerja Sama ini adalah **PIHAK KE I** dan **PIHAK KE II** yang telah sepakat dan mengikatkan diri untuk mengadakan Perjanjian Kerja Sama. ------

Pasal 2
MAKSUD DAN TUJUAN

(1) Maksud Perjanjian Kerja Sama ini sebagai perwujudan percepatan pelaksanaan Pembangunan Daerah dalam bidang penyediaan data dan informasi nilai tanah. ----------

(2) Tujuan Perjanjian Kerja Sama ini untuk membuat zona nilai tanah sebagai dasar: ----------
a. penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan; ----------
b. referensi dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); ----------
c. penentuan ganti rugi; ----------
d. inventori nilai asset publik maupun asset masyarakat; ----------
e. monitoring nilai tanah dan pasar tanah; dan ----------
f. referensi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). ----------

Pasal 3
OBJEK DAN RUANG LINGKUP

(1) Objek Perjanjian Kerja Sama ini adalah Zona Nilai Tanah wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalanbaru. ----------.

(2) Ruang lingkup perjanjian kerjasama ini meliputi: ----------
a. pembuatan nilai pasar harga tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah yang menggunakan jumlah responden dengan tingkat kedalaman data sampai dengan tingkat desa/kelurahan di wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalanbaru; ----------
b. batas luasan wilayah pembuatan nilai pasar sebagaimana dimaksud pada huruf a seluas kurang lebih 20.000 (dua puluh ribu) hektar yang meliputi wilayah Kecamatan Pangkalanbaru dan Kecamatan Koba; dan -
c. pemutakhiran nilai pasar dilakukan sesuai perkembangan nilai pasar yang digunakan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). ----------

Paraf	
Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah	Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Pasal 4
HAK DAN KEWAJIBAN

(1) Hak dan Kewajiban **PIHAK KE I**: ----------
a. **PIHAK KE I** berhak menerima hasil kegiatan pembuatan Zona Nilai Tanah yang terdiri dari: ----------
1. peta zona nilai tanah wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalanbaru skala 1:10.000; ----------
2. laporan kegiatan dan peta yang dihasilkan berupa selain print out/hard copy juga dalam bentuk file yang disimpan dalam eksternal harddisk; dan ----------
3. aplikasi zona nilai tanah. ----------

b. **PIHAK KE I** wajib menyediakan biaya untuk pembuatan Zona Nilai Tanah wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalanbaru. ---------

(2) Hak dan Kewajiban **PIHAK KE II**: ----------
a. **PIHAK KE II** berhak menerima honorarium atas pembuatan Zona Nilai Tanah Wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalanbaru; dan ---
b. **PIHAK KE II** wajib melaksanakan survei nilai pasar desa/kelurahan dan menyusun zona nilai tanah di wilayah Kecamatan Koba dan Kecamatan Pangkalanbaru. ----------

Pasal 5
JANGKA WAKTU

(1) Jangka waktu Perjanjian Kerja Sama ini adalah sampai dengan tanggal 31 Desember 2014 dan dapat diubah, diperpanjang dan diakhiri sebelum habis masa berlaku atas persetujuan **PARA PIHAK**. ----------

(2) Perpanjangan dan pengakhiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh **PARA PIHAK** paling lambat 15 (lima belas) hari sebelum berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kerja Sama ini. ----------

(3) Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ada pemberitahuan resmi mengenai diperpanjang atau tidaknya Perjanjian Kerja Sama ini, maka dengan sendirinya dinyatakan berakhir oleh **PARA PIHAK**. ----------

Pasal 6
KEADAAN MEMAKSA/FORCE MAJEURE

(1) **PARA PIHAK** dibebaskan dari tanggung jawab atas keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kerja Sama ini, yang disebabkan atau diakibatkan oleh kejadian di luar kekuasaan **PARA PIHAK** yang digolongkan sebagai keadaan memaksa/force majeure. ----------

Paraf	
Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah	Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

(2) Peristiwa yang dapat digolongkan keadaan memaksa/force majeure adalah adanya bencana alam seperti gempa bumi, badai, banjir atau hujan terus menerus, wabah penyakit, adanya perang, peledakan, sabotase, revolusi, pemberontakan, huru hara, adanya tindakan pemerintahan dalam bidang ekonomi dan moneter yang secara nyata berpengaruh terhadap pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama ini. ----------

(3) Apabila terjadi keadaan memaksa/force majeure, maka **PIHAK** yang lebih dahulu mengetahui wajib memberitahukan kepada **PIHAK** lainnya selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah terjadinya keadaan memaksa/force majeure. ----------

(4) Keadaan memaksa/force majeure sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghapuskan atau mengakhiri Perjanjian Kerja Sama ini, setelah keadaan Force Majeure berakhir dan kondisinya masih memungkinkan kegiatan dapat dilaksanakan oleh **PARA PIHAK**, maka **PARA PIHAK** akan melanjutkan pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kerja Sama ini. ----------

Pasal 7
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

(1) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama ini terdapat perselisihan, maka akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. ---------

(2) Apabila perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka **PARA PIHAK** sepakat akan menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau Pengadilan Negeri Sungailiat. ----------

(3) Penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat **PARA PIHAK**. -

Pasal 8
PENGAKHIRAN KERJA SAMA

Berakhirnya kerja sama ini apabila: ----------

a. jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerja Sama ini telah berakhir; dan ----------
b. **PARA PIHAK** telah melaksanakan seluruh hak dan kewajiban masing-masing, sehingga dengan demikian **PARA PIHAK** menjamin tidak akan menuntut hak dan kewajiban apapun terhadap pihak lainnya. ----------

Paraf	
Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah	Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka

Pasal 9
LAIN-LAIN

(1) Seluruh informasi dan data sehubungan dengan Perjanjian Kerja Sama ini harus dijaga kerahasiaannya oleh **PARA PIHAK**, dan **PARA PIHAK** sepakat untuk tidak memberitahukan dan atau memberi sebagian informasi dan data atau seluruhnya kepada pihak lainnya, kecuali atas persetujuan tertulis dari **PARA PIHAK**. ----------

(2) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama ini terdapat kebijakan pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain yang mengakibatkan perubahan dalam Perjanjian Kerja Sama ini, selanjutnya akan dibicarakan dan disepakati bersama oleh **PARA PIHAK**. ----------

(3) Hal-hal yang belum diatur serta perubahan yang diperlukan dalam Perjanjian Kerja Sama ini akan diatur dan ditetapkan kemudian dalam Adendum dan/atau Amandemen yang disepakati oleh **PARA PIHAK** serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerja Sama ini. -

Pasal 10
PENUTUP

Demikian Perjanjian Kerja Sama ini dibuat dengan itikad baik, untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh **PARA PIHAK** dengan penuh tanggung jawab, dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, yang ditandatangani oleh **PARA PIHAK** di atas meterai yang cukup memiliki kekuatan hukum sama setelah ditandatangani dan dibubuhi cap **PARA PIHAK**, 1 (satu) eksemplar untuk **PIHAK KE I** dan 1 (satu) eksemplar untuk **PIHAK KE II**, serta mulai berlaku pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana disebutkan pada bagian awal Perjanijan Kerja Sama ini.----------

PIHAK KE II,	PIHAK KE I,
	METERAI TEMPEL AFDAFACF576584543 6000
ASNAEDI, A.Ptnh., M.H.	**H. ERZALDI ROSMAN, S.E., M.M.**

Paraf	
Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Tengah	Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah

Koleksi Perpustakaan Universitas Terbuka