

# **IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PELAYANAN NILAI TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**

Disusun Oleh:

NAMA : GOYANDI DWI AMMAR  
NPM : 1861002165  
JURUSAN : ADMINISTRASI PUBLIK  
PROGRAM STUDI : ADMINISTRASI PEMBANGUNAN NEGARA  
KONSENTRASI : KEBIJAKAN PEMBANGUNAN

Tesis diajukan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar  
Magister Terapan Administrasi Publik (M.Tr.A.P)



**LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA  
POLITEKNIK STIA LAN JAKARTA  
PROGRAM MAGISTER TERAPAN  
TAHUN 2021**

**PROGRAM STUDI APN MAGISTER TERAPAN  
POLITEKNIK STIA LAN JAKARTA**

**LEMBAR PERSETUJUAN TESIS**

Nama : Goyandi Dwi Ammar  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1861002165  
Jurusan : Administrasi Publik  
Program Studi : Administrasi Pembangunan Negara  
Konsentrasi : Kebijakan Pembangunan  
Judul Tesis : Implementasi Kebijakan Pelayanan Nilai Tanah pada Kantor Pertanahanan Kota Bekasi  
(Bahasa Indonesia)  
Judul Tesis : Implementation of Land Value Service Policy at the Bekasi City Land Office  
(Bahasa Inggris)

**POLITEKNIK  
STIA LAN  
J A K A R T A**  
Diterima dan disetujui untuk dipertahankan Pembimbing Teknis  
Jakarta,



(Dr. Edy Sutrisno, M.Si)

**PROGRAM STUDI APN MAGISTER TERAPAN  
POLITEKNIK STIA LAN JAKARTA**

**LEMBAR PENGESAHAN**

NAMA : GOYANDI DWI AMMAR  
NPM : 1861002165  
JURUSAN : ADMINISTRASI PUBLIK  
PROGRAM STUDI : ADMINISTRASI PEMBANGUNAN NEGARA  
KONSENTRASI : KEBIJAKAN PEMBANGUNAN  
JUDUL TESIS : IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PELAYANAN NILAI TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI

Telah mempertahankan tesis di hadapan penguji tesis Program Magister Terapan Administrasi Pembangunan Negara, Politeknik STIA LAN Jakarta, Lembaga Administrasi Negara, pada:

Hari : Jumat  
Tanggal : 16 Juli 2021  
Pukul : 14.00 – 15.30

**TELAH DINYATAKAN LULUS PENGUJI TESIS:**

Ketua Sidang : Dr. R. Luki Kurnia, MA.

Sekretaris : Dr. Asropi, M.Si

Pembahas : Dr. Bambang Giyanto, M.Pd

Pembimbing : Dr. Edy Sutrisno., M.Si  
Tesis



*[Handwritten signatures of the examiners: Dr. R. Luki Kurnia, Dr. Asropi, Dr. Bambang Giyanto, Dr. Edy Sutrisno., and the author Goyandi Dwi Ammar.]*

## **LEMBAR PERNYATAAN**

Nama : Goyandi Dwi Ammar  
NPM : 1861002165  
Jurusan : Administrasi Publik  
Program Studi : Administrasi Pembangunan Negara  
Konsentrasi : Kebijakan Pembangunan

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis yang telah Saya susun ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila dikemudian hari penulisan Tesis ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka Saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan atau ketentuan yang berlaku di Politeknik STIA LAN Jakarta.

Demikian Pernyataan ini Saya buat dalam keadaan sadar dan tidak ada paksaan.



## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat NYA sehingga tesis saya yang berjudul "Implementasi Kebijakan Pelayanan Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi" dapat selesai tepat waktu. Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Terapan Administrasi Pembangunan Negara (M.Tr.A.P).

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan tesis ini tidak terlepas dari doa, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati yang paling dalam, penulis menghaturkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya, khususnya kepada Dr. Edy Sutrisno, M.Si, selaku pembimbing tesis yang telah bersedia memberikan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, mengoreksi dan memberikan masukan yang sangat berharga dalam penyelesaian tesis ini. Selanjutnya ucapan terima kasih penulis, juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Nurliah Nurdin, selaku Direktur Politeknik STIA LAN Jakarta;
2. Dr. R Luki Kurnia, MA, Dr. Asropi, M.Si dan Dr. Bambang Giyanto, M.Pd., selaku penguji tesis yang telah bersedia meluangkan waktu, memberikan masukan dan koreksi untuk memperbaiki tesis menjadi lebih baik;
3. Kedua Orang Tua, Istri dan Anak-anak saya yang tiada henti-hentinya mendoakan dan mendukung penulis agar diberikan kemudahan dan kelancaran dalam penyusunan tesis ini;
4. Ibu Arie Yuriwin dan Deni Ahmad Hidayat, S.H., M.H., selaku pimpinan penulis yang selalu mendukung, mendorong dan

memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat belajar menempuh Program Magister;

5. Ir. Perdananto Aribowo, M.Cs, Zaky Yusa, S.Si., Enny Sulistyowati, S.T., M.E., Catur Yulianto, S.Tr., M.Ec.Dev., Ir. Nandang Agus Taruna, Surachman, S.H., dan Hirza Arafatul Lama'ah, S.H. selaku narasumber penelitian yang bersedia memberikan waktu, ilmu dan pengetahuannya dalam memberikan informasi kepada penulis;
  6. Para Dosen dan Staf di kampus tercinta Politeknik STIA LAN Jakarta yang telah memberikan ilmu dan dukungan dalam penyusunan tesis ini;
  7. Teman-teman Politeknik STIA LAN Jakarta Angkatan Tahun 2018 yang selalu saling memberikan semangat dan dukungan kepada penulis;
  8. Rekan-rekan di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu atas dukungannya.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih dan semoga tesis ini dapat memberikan setitik pengetahuan dan khasanah dalam ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya ilmu Administrasi Publik.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

J A K A R T A Jakarta, Agustus 2021

Goyandi Dwi Ammar

## **ABSTRAK**

### **Implementasi Kebijakan Pelayanan Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi**

Goyandi Dwi Ammar

[goy.dwiammar@gmail.com](mailto:goy.dwiammar@gmail.com)

Politeknik STIA LAN Jakarta

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan Pelayanan Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Metode yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan telaah dokumen. Berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan, yaitu komunikasi, sumber daya, sikap pelaksana dan struktur birokrasi, hasil penelitian menunjukkan faktor komunikasi sudah berjalan dengan baik, sementara ditinjau dari faktor sumber daya, sikap pelaksana dan struktur birokrasi kurang berjalan dengan baik.

Kata kunci: implementasi, nilai tanah, komunikasi, sumber daya, disposisi, struktur birokrasi

**POLITEKNIK  
STIA LAN  
JAKARTA**

## **ABSTRACT**

### ***Implementation of Land Value Service Policy at the Bekasi City Land Office***

Goyandi Dwi Ammar

[goy.dwiammar@gmail.com](mailto:goy.dwiammar@gmail.com)

Politeknik STIA LAN Jakarta

*This study aims to explain the factors that influence the implementation of the Land Value Service policy at the Bekasi City Land Office. The method used is a qualitative research method. Data was collected through interviews and document review. Based on the factors that influence the implementation of the policy, namely communication, resources, attitude of implementers and bureaucratic structure, the results of the study show that the communication factor has gone well, while in terms of resource factors, the attitude of the implementer and the bureaucratic structure is not going well.*

*Keywords:* implementation, land value, communication, resources, disposition, bureaucratic structure

**POLITEKNIK  
STIA LAN  
JAKARTA**

## **DAFTAR ISI**

Kata Pengantar .....	i
Abstrak .....	iii
<i>Abstract</i> .....	iv
Daftar Isi .....	v
Daftar Gambar .....	vii
Daftar Tabel .....	x
BAB I. PERMASALAHAN PENELITIAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	8
C. Rumusan Permasalahan .....	8
D. Tujuan Penelitian .....	8
E. Manfaat Penelitian .....	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....	10
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Tinjauan Kebijakan dan Teoritis .....	14
C. Konsep Kunci .....	50
D. Model Berpikir .....	51
E. Pertanyaan Penelitian .....	52
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN .....	53
A. Metode Penelitian .....	53
B. Teknik Pengumpulan Data .....	54
C. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	57
D. Instrumen Penelitian .....	57
BAB IV. HASIL PENELITIAN .....	59
A. Gambaran Umum Obyek Penelitian .....	59
B. Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	68

BAB V. SIMPULAN DAN SARAN .....	106
A. Simpulan .....	106
B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA .....	110
LAMPIRAN .....	112



**POLITEKNIK  
STIA LAN  
JAKARTA**

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1:	Model Implementasi Kebijakan Menurut Edward III .....	21
Gambar 2.2:	Surat Keterangan Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti .....	36
Gambar 2.3:	Kutipan Peta Zona Nilai Tanah.....	37
Gambar 2.4:	Diagram Alir Penanganan Keberatan Informasi Nilai Tanah.....	39
Gambar 2.5:	Contoh Berita Acara untuk Skema 1 dan 2 .....	41
Gambar 2.6:	Contoh Kutipan Nilai Tanah untuk Skema 1 dan 2 .....	42
Gambar 2.7:	Contoh Berita Acara untuk Skema 3 .....	43
Gambar 2.8:	Contoh Kutipan Nilai Tanah untuk Skema 3 .....	44
Gambar 2.9:	Contoh Peta Zona Nilai Tanah Kabupaten Pelalawan Provinsi Riau .....	49
Gambar 2.10:	Model Berpikir Implementasi Kebijakan Pelayanan Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi .....	51
Gambar 4.1:	Struktur Lembaga Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan .....	60
Gambar 4.2:	Struktur Organisasi Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota .....	62
Gambar 4.3:	Cakupan Peta Zona Nilai Tanah di Provinsi Jawa Barat .....	64
Gambar 4.4:	Peta Zona Nilai Tanah Kota Bekasi.....	65
Gambar 4.5:	Surat Deputi Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan Nomor 186/S/D.I/III/2010 tanggal 28 Maret 2010 .....	71

Gambar 4.6:	Surat Direktur Survei Potensi Tanah Nomor 50/5.01/III/2011 Tanggal 4 Maret 2011 .....	72
Gambar 4.7:	Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor 1561/15.1-600/IV/201Tanggal 6 April 2017 .....	73
Gambar 4.8:	Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor 446/30.1-600/II/2018 Tanggal 6 Februari 2018 .....	74
Gambar 4.9:	Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor PT.03.01/02-02-600/I/2019 Tanggal 11 Januari 2019 .....	75
Gambar 4.10:	Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor PT.03.01/2383-600/XII/2019 Tanggal 31 Desember 2019 .....	76
Gambar 4.11:	Surat Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Nomor PT.03.01/2384-600/XII/2019 Tanggal 31 Desember 2019 .....	77
Gambar 4.12:	Dukungan KPK dalam Penggunaan Peta Zona Nilai Tanah.....	78
Gambar 4.13:	Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor PT.03.01/299/II/2020 Tanggal 5 Februari 2010 .....	80
Gambar 4.14:	Cakupan Peta Zona Nilai Tanah sampai dengan Tahun 2021 .....	81
Gambar 4.15:	Capaian Penggunaan Peta Zona Nilai Tanah dalam Layanan Pertanahan sampai dengan Tahun 2021 .....	81
Gambar 4.16:	Kegiatan Sosialisasi Penilaian Tanah.....	83

Gambar 4.17: Kondisi Sumber Daya Manusia yang menguasai Penilaian Tanah di Seluruh Indonesia .....	87
Gambar 4.18: Kegiatan Peningkatan Ketrampilan Penilai Tanah .....	89
Gambar 4.19: Kondisi Prasarana Komputer yang digunakan Sebagai Alat Pelayanan Nilai Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi.....	92
Gambar 4.20: Kondisi Loket Pelayanan Nilai Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi .....	93
Gambar 4.21: Kegiatan Pelatihan Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah di Provinsi Sulawesi Tenggara.....	98
Gambar 4.22: Contoh Surat Keputusan Penggunaan Peta Zona Nilai Tanah dalam Pelayanan Pertanahan .....	100

# POLITEKNIK STIA LAN JAKARTA

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1	:	Pelayanan Informasi Nilai Tanah yang Terkait dengan Nilai Tanah .....	4
Tabel 1.2	:	Jumlah Berkas dan Nilai Penerimaan Negara Bukan Pajak dari Pelayanan Informasi Nilai Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi Tahun 2014-2018 .....	5
Tabel 1.3	:	Peta Zona Nilai Tanah dari Tahun 2007-2020 .....	6
Tabel 2.1	:	Pelayanan Informasi Nilai Tanah atau Kawasan .....	31
Tabel 3.1	:	Susunan Narasumber Studi .....	55
Tabel 3.2	:	Asal Dokumen/Data Studi .....	57
Tabel 4.1	:	Cakupan Wilayah Indonesia yang sudah tersedia Peta Zona Nilai Tanah .....	63
Tabel 4.2	:	Anggaran Kegiatan Pembaruan/Updating Peta Zona Nilai Tanah .....	96
Tabel 4.3	:	Rangkuman Penerimaan Negara Bukan Pajak Kantor Pertanahan Kota Bekasi Tahun 2014-2020 .....	104

## **BAB I**

### **PERMASALAHAN PENELITIAN**

#### **A. Latar Belakang**

Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, setiap warga Indonesia berhak mendapatkan kemudahan yang baik. Tujuan dari diberikannya fasilitas umum, yaitu berupa pelayanan publik ialah upaya memberikan kepastian hukum kepada penyelenggara pelayanan publik dan kehumasan. Salah satu penyelenggara publik yang memberikan pelayanan adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pelayanan yang diberikan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah Pelayanan Pertanahan. Peraturan Presiden Republik Indonesia No 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, yang salah satu fungsinya adalah menerapkan pengelolaan informasi lahan pertanian berkelanjutan dan informasi sektor pertanahan. Salah satu informasi di bidang pertanahan yang diberikan kepada masyarakat adalah data tentang nilai tanah. Informasi nilai tanah ini menjadi penting karena dijadikan sebagai isu penting dalam hal ketidaksempurnaan informasi. Dalam hal ini, transparansi terhadap informasi nilai tanah menjadi salah satu isu penting yang direkomendasikan oleh Bank Dunia untuk meningkatkan indeks kualitas Administrasi Pertanahan dalam pemeringkatan *Ease of Doing Business* (EoDB). Transparansi terhadap informasi nilai tanah dapat menekan terjadinya praktik spekulasi harga tanah. Keberadaan spekulasi menyebabkan masalah inefisiensi. Spekulasi menyebabkan harga transaksi lebih tinggi dari nilai keekonomian lahan yang bersangkutan. Salah satu cara untuk mengatasi masalah ini adalah dengan memberikan nilai tanah secara transparan, dengan memperhatikan nilai-nilai ekonomi, sosial dan budaya yang melekat pada masyarakat.. Keterbukaan informasi ini akan menurunkan *searching costs* (biaya untuk mencari informasi) dan menciptakan kepastian dan transparansi dalam administrasi pertanahan yang

sekaligus memperkecil peluang terjadinya korupsi di dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah dan ruang. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sendiri dikenal dua jenis peta yang menyajikan informasi nilai tanah, yaitu peta nilai tanah berbasis bidang dan peta zona nilai tanah. Kedua jenis peta tersebut diperlukan sebagai dasar perkiraan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak beberapa layanan di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dalam perkembangannya informasi tersebut juga digunakan sebagai dasar dalam menentukan besaran nilai pajak, baik Pajak Bumi dan Bangunan maupun Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh pemerintah kabupaten/kota. Sebagian pemerintah daerah, baik di tingkat provinsi maupun kabupaten/kota telah dan akan menyelenggarakan kerjasama (MOU dan PKS) dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam memanfaatkan informasi nilai tanah. Kebijakan dan strategi Rancangan Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional salah satunya adalah meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak secara signifikan guna pencapaian visi menerapkan pengelolaan ruang dan pertanahan berstandar dunia dan andal.

Nilai tanah sebagai referensi dalam pelayanan masyarakat, pertama kali digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Sebelum tahun 2010, Badan Pertanahan Nasional menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 menggunakan variabel nilai jual objek pajak dalam menentukan tarif, sementara yang digunakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010 adalah nilai tanah yang ada pada peta zona nilai tanah. Dalam perkembangannya untuk mengurangi beban masyarakat, mengembangkan perekonomian nasional, menyesuaikan jenis dan tarif pajak penghasilan tidak kena pajak Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlangsung

pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagaimana halnya sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Variabel nilai tanah tetap digunakan pada peraturan ini sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, bahwa nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam peta zona nilai tanah yang disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk tahun berkenaan dan untuk wilayah yang belum tersedia peta zona nilai tanah digunakan Nilai Jual Objek Pajak atas tanah pada tahun berkenaan. Nilai tanah dalam peta zona nilai tanah tersebut digunakan sebagai penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015, dalam pasal 16 ayat 1 dan ayat 2 menjelaskan bahwa besarnya perhitungan tarif untuk:

1. Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a berupa Pelayanan Pendaftaran 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, dihitung berdasarkan rumus  $T = (2\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp.}100.000,00$ .
2. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus  $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp.}50.000,00$ .

Selain itu dalam Pasal 18, menjelaskan perhitungan tarif untuk Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf i adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari nilai tanah. Di dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015, juga tertulis bahwa terdapat beberapa layanan informasi pertanahan yang terkait dengan nilai tanah, antara lain dapat melihatnya di tabel 1.1.

Tabel 1.1

Pelayanan Informasi Nilai Tanah yang Terkait dengan Nilai Tanah

No.	Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak	Satuan	Tarif
1.	Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti	Per bidang	Rp50.000,00
2.	Zona Nilai Tanah (min 50 hektar)	Per hektar	Rp1.000,00
3.	Nilai Ekonomi Kawasan (min 50 hektar)	Per hektar	Rp1.000,00
4.	Nilai Aset Kawasan (min 50 hektar)	Per hektar	Rp1.000,00

Sumber: Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015

Namun untuk dapat meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak secara signifikan serta mencapai pelayanan publik yang berkualitas tidaklah mudah mengingat masih banyak permasalahan yang dihadapi. Berdasarkan data dari statistik.atrbpn.go.id diperoleh bahwa pelayanan informasi nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi sejak digunakannya peta zona nilai tanah dalam pelayanan pertanahan malahan mengalami penurunan penerimaan negara. Padahal hakikatnya nilai tanah di Kota Bekasi mengalami kenaikan setiap tahunnya yang efeknya akan meningkatkan pula pelayanan informasi nilai tanah, namun di Kantor Pertanahan Kota Bekasi justru mengalami penurunan. Hal ini tentu saja tidak berjalan sesuai dengan tujuan adanya perubahan dari Peraturan Pemerintah

Nomor 46 Tahun 2002 yang berubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 dan selanjutnya menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 yaitu diharapkan dapat meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk dikelola dan dimanfaatkan dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Untuk lebih jelasnya data tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1.2

Jumlah Berkas dan Nilai Penerimaan Negara Bukan Pajak dari Pelayanan Informasi Nilai Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi Tahun 2014-2018

Tahun	Jumlah Berkas (Berkas) dan Nilai PNBP (Rp.)	Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti
2014	Jumlah	20.318
	Nilai PNBP	1.015.700.000
2015	Jumlah	20.234
	Nilai PNBP	1.012.250.000
2016	Jumlah	18.203
	Nilai PNBP	923.250.000
2017	Jumlah	16.649
	Nilai PNBP	835.000.000
2018	Jumlah	7.737
	Nilai PNBP	386.950.000

Berdasarkan Daftar Inventarisasi Masalah dari Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan yang terkait kegiatan Pelayanan Informasi Nilai Tanah Tahun 2020 yang dirangkum dari Laporan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di seluruh wilayah Indonesia, beberapa hal permasalahan antara lain belum tersedianya peta zona nilai tanah dengan cakupan wilayah diseluruh kabupaten/kota. Idealnya pembaruan harus dilaksanakan setiap tahun, namun pelaksanaannya tidak bisa dilakukan karena terkendala anggaran. Selain itu juga masih ada beberapa Kantor Pertanahan yang belum memanfaatkan peta zona nilai

tanah dalam pelayanan dikarenakan terkendala kurangnya sumber daya manusia yang mengerti aplikasi layanan informasi nilai tanah serta masih ada kekawatiran pihak Kantor Pertanahan terhadap nilai tanah yang dihasilkan akan memberatkan masyarakat dalam pengenaan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak. Hasil peta zona nilai tanah yang sudah ada, masih dianggap belum mencerminkan nilai yang ada di lapangan. Selain itu juga ditemukan masalah anggaran untuk survei lapangan yang tidak ada, bila diharuskan cek lokasi dalam menanggapi keberatan informasi nilai tanah dari masyarakat.

Tabel 1.3

Peta Zona Nilai Tanah dari Tahun 2007-2020

No	Jenis Wilayah	Luas (Ha)	Proporsi (%)
1.	Luas daratan Indonesia	189.130.508	100,00
2.	Kawasan hutan	125.829.120	66,53
3.	Kawasan budidaya (non hutan)	63.423.070	33,53
4.	Kawasan budidaya yang telah tersedia peta zona nilai tanah	35.325.932	55,70
5.	Kawasan budidaya yang belum tersedia peta zona nilai tanah	28.097.138	44,30

- A. Jumlah Provinsi : 34
- B. Jumlah Kab/Kota : 517
- C. Kab/Kota blm ada Peta ZNT : 74 (14,31%)
- D. Kab/Kota sudah ada Peta ZNT : 443 (85,69%)
- 1) Peta ZNT sudah diupload : 242 (46,81%)
- 2) Peta ZNT blm diupload : 201 (38,88%)
- 3) Kab/kota melaksanakan pelayanan ZNT : 242 (46,81%)

Sumber: Laporan Direktorat Penilaian Tanah, Tahun 2020

Permasalahan seperti yang disebutkan di atas, tentu saja, bukan berdiri sendiri dan ada sebab akibat yang mendahuluinya. Berkenaan dengan itu sangat penting bagi semua pemangku kepentingan untuk melihat dari berbagai sudut pandang secara utuh sehingga melihat permasalahan dari kacamata yang obyektif dan menemukan solusi terbaiknya. Berdasarkan problem dan isu tersebut, menjadikan penulis melakukan penelitian tentang Implementasi Kebijakan Pelayanan Nilai Tanah

pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Hal ini penting diketahui dalam kaitannya dengan upaya mewujudkan pelayanan publik yang berkualitas dan dalam upaya meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak secara signifikan. Kota Bekasi merupakan salah satu *buffer zone* ibu kota Jakarta. Kota Bekasi memiliki populasi sebesar 3,2 juta jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 16.500/km dan luas wilayah 210.000 km, maka Kota Bekasi dipilih sebagai lokasi penelitian. Kondisi yang demikian ini menjadikan Kota Bekasi sebagai daerah pemukiman pekerja Jakarta. Hal ini dikutip dari media online metro.tempo.co sebagaimana web berikut (<https://metro.tempo.co/read/1248859/penduduk-kota-bekasi-tertinggi-ketiga-setelah-dki-dan-surabaya/full&view=ok>).

Selain itu, wilayah Kota Bekasi menjadi menarik untuk daerah permukiman karena terdapat beberapa pembangunan infrastruktur yang juga merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) yang melewati wilayah Kota Bekasi, antara lain:

1. Tol Layang Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu);
2. Kereta Cepat Jakarta Bandung;
3. Tol Layang Jakarta Cikampek II;
4. *Light Rail Transit (LRT)*;
5. *Double-double Track (DDT)* KRL Jakarta-Cikarang;
6. Tol Cimanggis-Cibitung;
7. Tol Jakarta Cikampek II Selatan, dan
8. Jalur Rel Kereta Jakarta-Surabaya *Elevated*,

Bisa dibayangkan apabila semua sudah selesai dibangun akan menjadikan Kota Bekasi terkoneksi dengan mudah, tentu saja dampak yang paling nyata akan semakin banyak orang yang memilih tinggal di Kota Bekasi yang salah satu dampaknya akan meningkatkan permintaan akan tanah. Dalam layanan pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah melaksanakan pelayanan pertanahan informasi nilai tanah menggunakan peta zona nilai tanah sejak tahun 2013 berada di 5 besar daftar kabupaten/kota penyumbang Penerimaan Negara Bukan Pajak di Provinsi Jawa Barat, Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2019 ([statistik.atrbpn.go.id](http://statistik.atrbpn.go.id)),

Penerimaan Negara Bukan Pajak Tahun 2019 sebesar Rp8.796.228.875,-. dimana menjadikan Jawa Barat termasuk 5 besar provinsi di Indonesia yang menyumbangkan Penerimaan Negara Bukan Pajak.

## B. Identifikasi Masalah

1. Kepala kantor pertanahan sebagai pihak yang paling berperan dalam melaksanakan layanan pertanahan, belum memiliki pemahaman yang sama akan pentingnya menggunakan peta zona nilai tanah di dalam layanan pertanahan;
2. Cakupan wilayah peta zona nilai tanah yang sudah dilakukan pemetaan baru sekitar 55,70% dari luas Kawasan budidaya Indonesia;
3. Anggaran pembuatan dan pembaruan peta zona nilai tanah yang minim;
4. Volume dan kecakapan dari sumber daya manusia untuk menguasai ilmu penilaian tanah;
5. Hasil peta zona nilai tanah yang sudah ada, dianggap belum mencerminkan nilai yang ada di lapangan.

## C. Rumusan Permasalahan

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor dasar yang sudah disampaikan, maka rumusan masalah yang akan diangkat pada studi ini ialah sebagai berikut: Bagaimana Implementasi Kebijakan Pelayanan Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

## D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan Pelayanan Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

## **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan manfaat dari pelayanan informasi nilai tanah untuk:

1. Memberikan masukan bagi para pengambil kebijakan yang berhubungan dengan nilai tanah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dan Lembaga Pemerintahan lainnya;
2. Meningkatkan ketersediaan hasil penelitian empiris bagi para ilmuwan yang mengkaji kualitas penyelenggaraan pelayanan publik.



**POLITEKNIK  
STIA LAN  
JAKARTA**