

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Konklusi dari studi ini terkait pelaksanaan kebijakan nilai tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah sebagai berikut:

1. Faktor *communication* (komunikasi) kebijakan implementasi nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah berjalan dengan baik. Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 dan surat edaran mengenai pemanfaatan peta zona nilai tanah, membuat implementasi kebijakan nilai tanah dilaksanakan secara baik oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Namun demikian dilihat dari hasil pelaksanaan implementasi kebijakan secara nasional, terlihat bahwa masih banyak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang enggan melaksanakan kebijakan penggunaan nilai tanah dalam layanan pertanahan. Dukungan dari Komisi Pemberantasan Korupsi dan Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor PT.03.01/299/II/2020 tanggal 5 Februari 2020 tentang Pemanfaatan Peta zona nilai tanah oleh Pemerintah Kabupaten/Kota diharapkan mendorong semua Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk menggunakan peta zona nilai tanah dalam layanan pertanahan. Tentunya dengan terlebih dahulu melakukan revisi hasil peta zona nilai tanah bila ternyata ditemukan nilai maupun deliniasi zona yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan.
2. Faktor *resources* (sumberdaya) kebijakan implementasi nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi kurang berjalan dengan baik. Adanya perubahan struktur kelembagaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional membuat sumber daya manusia yang sudah terdidik menjadi hilang begitu saja. Kemampuan sumber daya manusia yang ada hanya untuk melaksanakan rutinitas pelayanan nilai tanah saja, namun untuk sumber daya manusia yang mampu mengolah peta zona nilai tanah masih

sangatlah minim, khususnya di Provinsi Jawa Barat dan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

3. Faktor *dispositions or attitudes* (sikap pelaksana) dari kebijakan implementasi nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi sudah berjalan dengan baik. Pelayanan nilai tanah sudah dilaksanakan melalui sistem Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan. Namun demikian kekurangannya antara lain peta zona nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi tidak dilakukan updating/pembaruan selama 2 (dua) tahun terakhir sehingga dikhawatirkan nilai tanah dari peta tersebut menjadi tertinggal. Selain itu peta zona nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi juga belum dilakukan kerjama dengan pemerintah daerah padahal peta tersebut juga merupakan sumber pendapatan asli daerah yang dapat dimanfaatkan.
4. Faktor *bureaucratic structure* (struktur birokrasi) dari kebijakan implementasi nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi sudah berjalan dengan baik. Walaupun peta zona nilai tanah yang ada sudah di upload ke dalam sistem Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan, masih terdapat kegiatan yang belum sesuai dengan Standar Operasional Prosedur, yaitu dengan melakukan validasi informasi nilai tanah di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan. Namun demikian secara umum struktur birokrasi pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi sudah berjalan dengan baik. Hasil dari pelayanan menggunakan peta zona nilai tanah tersebut terlihat dari besarnya Penerimaan Negara Bukan Pajak yang disumbangkan Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

B. Saran

Adapun saran dari peneliti terkait implementasi kebijakan nilai tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah sebagai berikut:

1. Faktor *communication* (komunikasi)

- a. Memberikan reward bagi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang telah mengupload peta zona nilai tanahnya ke Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan dan menggunakannya di dalam layanan pertanahan;
- b. Memberikan punishment bagi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang tidak mengupload dan menggunakan peta zona nilai tanah dengan cara tidak memberikan anggaran updating dan mensosialisasikan bahwa dengan tidak menggunakannya dalam layanan pertanahan akan menyebabkan kerugian besar bagi negara;
- c. Membangun Sistem Informasi Penilaian Tanah yang Terpadu/Terintegrasi di dalam Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan kemudian antar kementerian/Lembaga yang dapat menyajikan informasi nilai tanah secara akurat dan mendekati wajar dan meminimalisasi adanya sanggahan dan sengketa informasi nilai tanah di masyarakat dalam rangka penggunaan satu nilai tanah dalam rangka menyelenggarakan database nilai tanah secara nasional, system yang baik ini dapat digunakan sebagai sarana untuk monitoring dan evaluasi pelaksanaan sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota merasa percaya diri untuk melaksanakan kebijakan pelayanan nilai tanah dalam layanan pertanahan.

2. Faktor *resources* (sumberdaya)

- a. Pelaksana pembuatan peta zona nilai tanah dari pihak ketiga agar bisa ditambah persyaratan tenaga ahli penilai bersertifikat dalam rangka mendapatkan hasil yang lebih berkualitas;
- b. Konsultan perorangan/tenaga ahli penilai yang bersertifikat untuk membantu kegiatan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam rangka mendapatkan hasil yang berkualitas serta menyiasati kekurangan tenaga sumber daya manusia di daerah;

- c. Peningkatan kompetensi penilai tanah melalui diklat/kursus/Pendidikan di perguruan tinggi dan asosiasi penilai (MAPPI) untuk Aparatur Sipil Negera (ASN) dalam rangka meningkatkan kapasitas pegawai;
- d. Menyusun kurikulum Pendidikan dan pelatihan penilai tanah untuk Aparatur Sipil Negara dan Non Aparatur Sipil Negara;
- e. Mengusulkan jabatan fungsional penilai pertanahan;
- f. Pengadaan perangkat keras, seperti standar PC bagi pengolahan data spasial.

3. Faktor *dispositions or attitudes* (sikap pelaksana)

- a. Mengalokasikan anggaran pembuatan dan updating/pembaruan peta zona nilai tanah di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setiap tahunnya;
- b. Mengusulkan pembuatan dan updating/pembaruan peta zon nilai tanah melalui mekanisme kerjasama dengan pemerintah daerah dengan pembahasan rencana anggaran biaya bersama-sama;
- c. Monetisasi informasi nilai tanah

4. Faktor *bureaucratic structure* (struktur birokrasi)

- a. Penyusunan Standar Operasional Prosedur tahap-tahap pelayanan informasi nilai tanah, agar tidak ada lagi kebingungan pada pelaksana apakah harus mengutip pajak informasi nilai tanah secara mandiri ataukah informasi nilai tanah sebagai pelayanan yang bergabung dengan pelayanan utamanya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarita, Saul. 2016. *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus: Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang)*. Jurnal Geodesi Undip, Volume 5, Nomor 2.
- Astuti, Anastasia. 2015. *Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah*. Jurnal Geodesi Undip, Volume 4, Nomor 1.
- Islamy, M.Irfan, 1999, *Reformasi Pelayanan Publik*, Makalah Pelatihan Strategi Pembangunan Sumber Manusia Aparatur Pemerintah Daerah dalam Era Globalisasi, di Kabupaten Daerah Tingkat II Trenggalek.
- Kadjie, Yulianto. 2015. *Formulasi dan Implementasi Kebijakan Publik Kepemimpinan dan Perilaku Birokrasi dalam Fakta Realitas*. Gorontalo: Universitas Negeri Gorontalo Press, Anggota IKAPI.
- Kuncoro, Mudrajad. 2005. *Strategi Bagaimana Meraih Keunggulan Kompetitif*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama.
- Maimanah, Zahra Amalia. 2019. *Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (ZNT) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak*. Notarius, Volume 12 Nomor 1.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan Komite Penyusunan Standar Penilaian. 2018. *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia*. Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan Komite Penyusunan Standar Penilaian.
- Mirza, Tony. 2019. *Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Kasus pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir)*. Jurnal Pemerintahan dan Politik Global, Volume 04, Nomor 02.
- Northam, Ray M., *Urban Geography*, New York: John & Sons, Inc., 1975.

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

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaans.

Penilaian Tanah, Direktorat. 2017. *Standar Operasional Prosedur Internal Direktorat Penilaian Tanah*. Jakarta: Direktorat Penilaian Tanah.

Standar Operasional Prosedur Internal 2020 Direktorat Penilaian Tanah, Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Tachjan. 2006. *Implementasi Kebijakan Publik*. Bandung: Asosiasi Ilmu Politik Indonesia (AIPI) Bandung bekerjasama dengan Puslit KP2W Lembaga Penelitian Unpad.

Taufiqurokhman. 2014. *Kebijakan Publik, Pendeklasian Tanggung Jawab Negara Kepada Presiden Selaku Penyelenggara Pemerintahan*. Jakarta: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Moestopo Beragama.

Taufiqurokhman dan Satispi, Evi. 2018. *Teori dan Perkembangan Manajemen Pelayanan Publik*. Tangerang Selatan: UMJ Press 2018.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.

Vitriana, Anita. 2017. *Increase in Land Value due to Spatial Transformation in the Northern Part of the Bandung – Cimahi Peri-urban Region*. Journal of Regional and City Planning, Volume 28, Nomor 1, Page 70-80.

PEDOMAN WAWANCARA

Pedoman Wawancara ini digunakan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan data penelitian dengan judul Implementasi Kebijakan Pelayanan Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dengan tujuan untuk memperoleh data atau informasi penelitian yang lebih lengkap, mendalam, akurat dan actual, obyektif pada saat melakukan wawancara mendalam secara langsung kepada informan penelitian. Narasumber dari penelitian ini adalah:

1. Pembuat kebijakan;
2. Pengawas kebijakan;
3. Pelaksana kebijakan;
4. Penerima manfaat;
5. Pengguna informasi.

Berikut disampaikan daftar pertanyaan wawancara kepada masing masing narasumber:

No .	Unit Kerja	Pertanyaan	Topik Pertanyaan	Keterangan
1.	Direktorat Penilaian Tanah	Bagaimana implikasi dari implementasi pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Komunikasi	Pembuat kebijakan tentang penggunaan nilai tanah dalam layanan pertanahan
		Apakah bentuk dukungan Saudara dalam rangka mensukseskan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?	Disposisi	
		Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi berjalan sesuai dengan tujuan dilaksanakannya kebijakan ini?	Struktur birokrasi	
		Apakah Standar Operasional	Struktur	

No .	Unit Kerja	Pertanyaan	Topik Pertanyaan	Keterangan
		Pelayanan yang telah ditetapkan, dapat dengan mudah dilaksanakan oleh pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi?	birokrasi	
		Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
		Bagaimana tahapan implementasi pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
2.	Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat	Apakah bentuk dukungan Saudara dalam rangka mensukseskan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?	Disposisi	Pengawas kebijakan tentang penggunaan nilai tanah dalam layanan pertanahan
		Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi berjalan sesuai dengan tujuan dilaksanakannya kebijakan ini?	Struktur birokrasi	
		Apakah Standar Operasional Pelayanan yang telah ditetapkan, dapat dengan mudah dilaksanakan oleh pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
		Apakah Kantor Pertanahan Kota	Struktur	

No .	Unit Kerja	Pertanyaan	Topik Pertanyaan	Keterangan
		Bekasi dalam melaksanakan pelayanan nilai tanah telah bekerjasama dengan SKPD terkait lainnya?	birokrasi	
		Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
		Bagaimana tahapan implementasi pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
3.	Kantor Pertanahan Kota Bekasi	Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah pada kantor pertanahan dapat dilaksanakan dengan mudah dan jelas oleh semua pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi?	Komunikasi	Pelaksana kebijakan tentang penggunaan nilai tanah dalam layanan pertanahan
		Apakah pegawai konsisten terhadap keputusan penggunaan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Komunikasi	
		Apakah di antara pegawai satu dengan pegawai lainnya di Kantor Pertanahan Kota Bekasi memberikan penjelasan yang sama tentang pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Komunikasi	
		Apakah Kantor Pertanahan Kota Bekasi melakukan kegiatan sosialisasi sebelum menerapkan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Komunikasi	
		Apakah pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah bertugas	Sumber daya	

No .	Unit Kerja	Pertanyaan	Topik Pertanyaan	Keterangan
		secara professional dalam memberikan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?		
		Apakah sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah cukup memadai dari segi kuantitas dan kualitas dalam rangka mendukung kelancaran pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Sumber daya	
		Apakah Kantor Pertanahan Kota Bekasi memiliki ruang/tempat yang layak dalam mendukung pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Sumber daya	
		Bagaimana ketersediaan staf/pelaksana dalam mendukung pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Sumber daya	
		Bagaimana kompetensi staf/pelaksana dalam pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Sumber daya	
		Apakah pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam melakukan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan sesuai dengan Standar Pelayanan yang telah ditetapkan?	Disposisi	
		Apakah pegawai yang bertugas di Kantor Pertanahan Kota Bekasi paham	Disposisi	

No .	Unit Kerja	Pertanyaan	Topik Pertanyaan	Keterangan
		dengan makna pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?		
		Apakah seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi berkomitmen mendukung penyelenggaraan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?	Disposisi	
		Bagaimana Anda mengarahkan pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang berinteraksi langsung dengan pemohon dalam rangka pelayanan nilai tanah?	Disposisi	
		Apakah bentuk dukungan Saudara dalam rangka mensukseskan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?	Disposisi	
		Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi berjalan sesuai dengan tujuan dilaksanakannya kebijakan ini?	Struktur birokrasi	
		Apakah Standar Operasional Pelayanan yang telah ditetapkan, dapat dengan mudah dilaksanakan oleh pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
		Apakah Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam melaksanakan pelayanan	Struktur birokrasi	

No .	Unit Kerja	Pertanyaan	Topik Pertanyaan	Keterangan
		nilai tanah telah bekerjasama dengan SKPD terkait lainnya?		
		Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
		Bagaimana tahapan implementasi pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
		Bagaimana perkembangan pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
4.	Pemerintah Daerah Kota Bekasi	Apakah Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam melaksanakan pelayanan nilai tanah telah bekerjasama dengan SKPD terkait lainnya?	Struktur birokrasi	Penerima manfaat kebijakan tentang penggunaan nilai tanah
		Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	
5.	Notaris/PP AT	Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?	Struktur birokrasi	Pengguna informasi nilai tanah dalam layanan pertanahan
		Bagaimana kesesuaian persyaratan pelayanan pertanahan dengan jenis pelayanan?		
		Bagaimana kemudahan prosedur pelayanan nilai tanah?		
		Bagaimana kecepatan waktu dalam memberikan pelayanan?		

No .	Unit Kerja	Pertanyaan	Topik Pertanyaan	Keterangan
		Bagaimana kewajaran biaya/tarif petugas dalam pelayanan?		
		Bagaimana kesesuaian produk pelayanan antara yang tercantum dalam standar pelayanan dengan hasil yang diberikan?		
		Bagaimana kompetensi/kemampuan petugas dalam pelayanan?		
		Bagaimana perilaku petugas dalam memberikan pelayanan?		
		Bagaimana kualitas sarana dan prasarana?		
		Bagaimana penanganan pengaduan pengguna pelayanan?		

**POLITEKNIK
STIA LAN
JAKARTA**

HASIL WAWANCARA

Informasi Narasumber:

Nama : Zaky Yusa, S.Si
Jabatan : Kepala Subdirektorat Pengembangan Penilaian Tanah
Instansi : Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan
Tanggal Wawancara : Selasa, 12 Januari 2021

Pembuat kebijakan, Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan

1. Bagaimana implikasi dari implementasi pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Pada intinya pelayanan nilai tanah di kantor pertanahan merupakan amanat dari PP 128 tahun 2015 tentang Tarif PNBP Pelayanan Pertanahan. Di Kementerian ATR/BPN terdapat beberapa jenis layanan yang menggunakan nilai tanah sebagai referensi tarif diantaranya pemberian hak, perpanjangan hak dan pembaharuan hak. Dengan dasar referensi tersebut kita memberikan pelayanan nilai tanah yang juga dapat dijadikan informasi bagi masyarakat yang membutuhkan informasi mengenai berapa nilai tanah yang ada di bidang tanah milik mereka. Sumber dari informasi nilai tanah tersebut adalah peta zona nilai tanah yang sudah dibuat oleh Kementerian ATR/BPN. Jadi implikasi dari implementasi pelayanan nilai tanah adalah nilai tanah sebagai referensi dalam pelayanan pertanahan yang lain serta nilai tanah sebagai informasi yang dibutuhkan masyarakat.

2. Apakah bentuk dukungan Saudara dalam rangka mensukseskan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan terus berkoordinasi dan berkomunikasi dengan Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN dalam rangka sosialisasi dan pengembangan aplikasi pelayanan nilai tanah. Hal ini dilakukan mengingat alur tata laksana pelayanan nilai tanah sudah masuk ke dalam aplikasi KKP. Saat ini sudah mulai berjalan pelayanan berbasis elektronik pada beberapa kantor

pertanahan, informasi nilai tanah ini sebagai salah satu pelayanan yang sudah berbasis elektronik dengan tidak ada pertemuan langsung dengan pemohon secara fisik, jadi langsung secara sistem saja. Kekurangannya mungkin saat ini, yang baru merasakan pelayanan elektronik adalah para PPAT, kedepannya nanti diharapkan semua lapisan atau golongan masyarakat bila membutuhkan informasi nilai tanah maka dapat menggunakan pelayanan elektronik juga. Informasi pelayanan nilai tanah ini kedepannya juga bisa berbasis internet, jadi online secara spasial sehingga orang yang membutuhkan informasi nilai tanah tinggal klik ke dalam aplikasi web tersebut untuk mendapatkan nilai secara range. Namun untuk memperoleh nilai yang ada di bidang tanahnya, maka masyarakat tetap harus membayar karena ini merupakan amanat PP 128 tahun 2015. Bentuk dukungan yang lain diantaranya dalam segi anggaran, setiap tahun pemerintah pusat menganggarkan anggaran untuk kegiatan pembaruan peta zona nilai tanah, termasuk untuk Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

3. Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi berjalan sesuai dengan tujuan dilaksanakannya kebijakan ini?

Jawab: Secara umum, hampir semua kantor pertanahan yang mempunyai peta zona nilai tanah telah melaksanakan amanat PP 128 tahun 2015. Kantor pertanahan tersebut melaksanakan pelayanan nilai tanah menggunakan sistem yang ada di aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) secara online, walaupun belum semua kantor pertanahan melakukan layanan elektronik berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Saat ini program aplikasi tersebut sedang beralih dari KKP 1 ke KKP 2, namun demikian proses migrasi ini tidak menimbulkan masalah yang berarti bagi pelayanan nilai tanah.

4. Apakah Standar Operasional Pelayanan yang telah ditetapkan, dapat dengan mudah dilaksanakan oleh pegawai di lingkungan Kantor Pertanahanan Kota Bekasi?

Jawab: Saat ini pelayanan nilai tanah telah dilakukan dengan baik pada setiap kantor pertanahan. Jumlah pelayanan dan nilai yang mungkin diterima dari pelayanan nilai tanah dapat dilihat pada website www.statistik.atrbpn.go.id. Pelayanan nilai tanah saat ini sudah mengikuti aplikasi KKP sehingga pelaksana di lapangan tinggal mengikuti saja. Untuk tahapan pelayanannya mengikuti prosedur yang ada di Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Standar pelayanan inilah yang kemudian digunakan sebagai dasar dalam membuat alur dalam aplikasi KKP. Selanjutnya diharapkan inovasi pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan dapat terus berkembang sehingga masyarakat dapat dengan mudah mengakses dan memperoleh informasi tentang nilai tanah. Rencananya mulai tahun 2021 ini akan dibuatkan sistem untuk setiap peta zona nilai tanah yang sudah selesai dibuat oleh kantor wilayah BPN provinsi maupun oleh kantor pertanahan, sebelum di upload ke dalam aplikasi KKP harus dilakukan quality control oleh Kementerian ATR/BPN pusat. Hal ini dilakukan mengingat adanya pengaduan masyarakat mengenai nilai maupun batas zona nilai tanah yang sudah dipetakan. Setelah peta tersebut di kontrol oleh pusat, selanjutnya akan dikembalikan kembali ke daerah untuk selanjutnya mendapatkan pengesahan dari kepala kantor pertanahan. Selain itu kementerian ATR/BPN juga mendukung agar peta zona nilai tanah yang sudah dibuat dapat digunakan untuk keperluan lain, seperti menggunakan untuk pemungutan pajak PBB maupun BPHTB. Penggunaan peta zona nilai tanah selain untuk PNBP ini sejalan dengan arahan KPK agar setiap pemerintah daerah menggunakan peta zona nilai tanah sebagai dasar pemungutan pajak yang berdasar nilai tanah.

5. Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Proses pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi sudah berjalan sejak tahun 2013. Pada awalnya memang masih secara manual, namun saat ini sudah menggunakan aplikasi KKP.

6. Bagaimana tahapan implementasi pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi?

Jawab: Implementasi nilai tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi di dahului dengan sosialisasi kepada para notaris/PPAT. Sosialisasi ini perlu dilakukan mengingat tarif nilai yang sebelumnya menggunakan nilai NJOP berubah menjadi menggunakan nilai tanah dari peta zona nilai tanah.



**POLITEKNIK
STIA LAN
JAKARTA**

Informasi Narasumber:

Nama : Enny Sulistyowati, S.T., M.E.
Jabatan : Kepala Seksi Bina Penilai Tanah
Instansi : Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan

Tanggal Wawancara : Senin, 11 Januari 2021

Pembuat kebijakan, Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan

1. Bagaimana implikasi dari implementasi pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Sudah berjalan dengan baik, hanya saja masih terkendala di lapangan, masih ada masyarakat yang complain dengan nilai tanah yang dikeluarkan dari peta zona nilai tanah dan masyarakat merasa tidak sesuai dengan hasilnya, sementara bagi petugas kantor pertanahan belum disiapkan anggaran transportasi untuk melakukan cek lapangan, mungkin sebaiknya dibuatkan aturan apabila ada complain hasil nilai peta zona nilai tanah maka anggaran transportasinya di tanggung oleh pemohon, aturan tersebut bisa saja dibuat ke dalam bentuk peraturan setingkat petunjuk teknis, contohnya juknis PTSI

2. Apakah bentuk dukungan Saudara dalam rangka mensukseskan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Bentuk dukungannya adalah penganggaran, setiap tahun dalam rangka pelaksanaan Rencana Strategis Kementerian ATR/BPN tahun 2020-2024 maka setiap tahun telah di anggarkan pembuatan peta zona nilai tanah walaupun anggarannya tidak terlalu besar tapi tetap di anggarkan karena pembuatan peta zona nilai tanah ini termasuk ke dalam Prioritas Nasional (PN), namun demikian saat ini penganggaran peta zona nilai tanah sedikit demi sedikit dikurangkan karena mulai mengembangkan peta zona nilai tanah berbasis bidang atau peta nilai bidang tanah.

Salah satu sasaran Kementerian ATR/BPN adalah focus untuk meningkatkan pendapatan melalui PNBP, dalam rangka mewujudkan hal ini maka otomatis harus melakukan kerjasama dengan pemerintah daerah, saat ini Direktorat

Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan sedang melakukan pengembangan dengan menyiapkan petunjuk teknis kerjasama pembuatan peta zona nilai tanah dengan pemerintah daerah dalam rangka meningkatkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

3. Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi berjalan sesuai dengan tujuan dilaksanakannya kebijakan ini?

Jawab: Iya sudah berjalan, dan penerimaan PNBP juga sudah berjalan, hanya saja mungkin masih terkendala dari pemahaman sumber daya manusia pelaksananya, kendala yang lain juga adalah mulai tahun 2021 ini aplikasi komputerisasi kantor pertanahan (KKP) telah beralih dari KKP 1 menjadi KKP 2. Hal ini sedikit berpengaruh pada pelayanan mengingat ada beberapa fitur yang mengalami perubahan, seperti tingkat keamanan dalam mengupload peta zona nilai tanah ke dalam KKP dimana profil bisa melakukan upload adalah dari kepala subseksi pemanfaatan dan penilaian tanah di kantor pertanahan. Namun saat ini dari pihak pembuat kebijakan telah menyiapkan petunjuk teknis untuk melakukan upload ke dalam aplikasi KKP 2.

4. Apakah Standar Operasional Pelayanan yang telah ditetapkan, dapat dengan mudah dilaksanakan oleh pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi?

Jawab: Saat ini operasional pelayanan nilai tanah di masing-masing kantor pertanahan telah menggunakan aplikasi KKP, hanya saja dengan beralihnya sistem dari KKP 1 ke KKP 2 mengakibatkan sedikit kendala karena kurangnya sosialisasi terhadap pelaksana di kantor pertanahan, namun demikian pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan petunjuk teknis tentang cara mengupload di aplikasi KKP 2 dalam rangka mendukung pelayanan nilai tanah.

5. Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Proses pelayanan nilai tanah telah menggunakan aplikasi KKP, sehingga tidak lagi menggunakan manual dengan software GIS.

6. Bagaimana tahapan implementasi pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahanan Kota Bekasi?

Jawab: Tahapan implementasi pelayanan sudah dilaksanakan sesuai Standar Operasional Prosedur yang dikeluarkan oleh Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan.



**POLITEKNIK
STIA LAN
JAKARTA**

Informasi Narasumber:

Nama : Ir. Nandang Agus Taruna
Jabatan : Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan
Instansi : Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
Jawa Barat

Tanggal Wawancara : Senin, 8 Februari 2021

Pengawas kebijakan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat

1. Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Berdasarkan pengalaman saya ketika menjabat sebagai Kepala Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kanwil BPN Provinsi Banten pada tahun 2011-2014, memang pada awal-awal keluarnya ketentuan pelayanan nilai tanah, ini dilakukan dengan seiring dengan pelayanan lainnya, misal pada pelayanan peralihan, namun ada juga yang meminta dari PPAT dalam rangka membuat konsep akta tanah. Namun demikian ada pemeriksaan BPK pada Kantor Pertanahan Surabaya II, yang menyatakan bahwa pelayanan nilai tanah tidak boleh disertakan dengan pelayanan lainnya, jadi harus pelayanan nilai tanah tersendiri. Ketika kemarin sebelum menjabat disini, saya masih sebagai Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sy juga mendapat temuan dari Inspektorat Kementerian ATR yang menemukan pelayanan nilai tanah bersama dengan pelayanan peralihan hak. Padahal seharusnya Ketika pelayanan peralihan maka pelayanan nilai tanah seharusnya gratis. Pelayanan nilai tanah akan sangat diperlukan dalam kegiatan pengadaan tanah serta bagi pelaku-pelaku usaha. Untuk di Kantor Pertanahan Kota Bekasi karena pelayanan nilai tanah ini hanya boleh diberikan secara tersendiri sehingga pendapatan PNBP dari pelayanan ini jadi kecil, padahal dulu Ketika bersamaan dengan peralihan/pelayanan lainnya maka bisa besar. Alasan dari BPK Ketika mendapati temuan ini di Kantor Pertanahan Surabaya II adalah

bahwa Peta Zona Nilai Tanah ini dalam pembuatannya menggunakan dana APBN.

2. Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi berjalan sesuai dengan tujuan dilaksanakannya kebijakan ini?

Jawab: Jadi memang sebenarnya bila ini akan menjadikan nilai tanah ini sebagai informasi terbuka yang tidak memerlukan pembayaran PNBP. Maka seharusnya dari kementerian kita menyediakan anjungan/kios yang memberikan informasi nilai tanah atau melalui web yang bersifat terbuka. Jadi dulu saya pernah Ketika menjadi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, kita menggunakan fasilitas Telkom, untuk masyarakat yang sedang perjalanan menuju bandara, di ponsel mereka langsung masuk SMS, Namanya Dekapzonatan. SMS itu hanya memberitahukan bahwa kita punya aplikasi tersebut. Hal tersebut penting dalam rangka mempromosikan nilai tanah ini ke khalayak masyarakat. Jadi pergerakan nilai tanah terutama di Pulau Jawa itu sangatlah massif karena keberhasilan pengadaan tanah pada tahap perencanaan itu sangatlah penting. Apalagi di dukung oleh peta zona nilai tanah yang per bidang itu menjadi sentral dalam tahap perencanaan. Banyak kasus yang menjadi masalah dalam pengadaan tanah, bahwa dalam tahap perencanaan, prediksi untuk anggaran pengadaan tanah karena peta zona nilai tanah kita masih berbasis zona, kemudian jomplang dengan kondisi real Ketika mulai pembayaran, sehingga hanya beberapa seksi saja yang bisa dibayarkan. Dan jika lewat tahun anggaran maka itu akan menjadi permasalahan berkaitan dengan nilai tanahnya.

3. Apakah Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam melaksanakan pelayanan nilai tanah telah bekerjasama dengan SKPD terkait lainnya?

Jawab: Maap saya belum paham betul dengan kondisi di Kota Bekasi, namun pengalaman saya di Jakarta Barat, mungkin sekarang sudah di tindak lanjuti oleh pengganti saya. Hal yang di antisipasi adalah bahwa hitungan BPHTB di DKI menggunakan NJOP, kedepannya antara NJOP yang identic dengan

NOP sementara kita menggunakan NIB, jadi kedepannya sudah ngelink antara NOP dan NIB. Ketika nilai tanah sudah menjadi per bidang maka 2 hal ini akan saling berhubungan. Kota-kota besar haruslah per bidang dan tidak bisa lagi berbasis zona. Peta zona nilai tanah berbasis bidang ini tahun lalu sudah di inisiasi di lakukan di Kota Bandung pada tahun 2020 lalu oleh Kementerian ATR/BPN.

4. Apakah bentuk dukungan Saudara dalam rangka mensukseskan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Sudah baik, untuk tahun 2021 terdapat 27 Kabupaten/kota di Provinsi Jawa Barat memperoleh anggaran untuk update peta zona nilai tanah. Sebenarnya memang apabila pelayanan nilai tanah itu diperbolehkan maka hasil pembayaran PNBP dari masyarakat yang melakukan peralihan hak ataupun pengecekan, bisa dimanfaatkan untuk melakukan update peta zona nilai tanah. Cuma karena menurut aturan keuangan tidak boleh maka update peta zona nilai tanah hanya bisa dilakukan setiap 2 tahun padahal pergerakan nilai tanah di suatu lokasi itu sangat cepat. Begitu ada pembangunan didaerah tersebut maka nilai tanah didaerah tersebut juga akan meningkat.

5. Ketika kita menggunakan peta zona nilai tanah dalam pemungutan pajak BPHTB maupun PBB, maka sebenarnya nilainya akan lebih besar dari biasanya Ketika kita menggunakan NJOP sebagai dasarnya, sehingga sebenarnya kita telah memberatkan masyarakat dalam pajak, bagaimana pandangan bapak tentang hal ini?

Jawab: menurut pendapat saya, Ketika membayar PBB maka tetap menggunakan NJOP sebagai nilai dasar, tetapi untuk BPHTB maka menggunakan peta zona nilai tanah karena ini sudah sesuai dengan nilai pasar atau mendekati nilai pasar, yang memberatkan apabila pungutan pajak tersebut dibalik, PBB di ambil berdasarkan peta zona nilai tanah dan BPHTB di ambil berdasarkan NJOP. Jadi untuk BPHTB muncul Ketika masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah sehingga di asumsikan mereka mempunyai dana untuk dibayarkan, sementara PBB itu setiap tahun sudah

rutin di ambil. Jadi kalau saya pertegas kembali, penghitungan BPHTB menggunakan peta zona nilai tanah dari Kementerian ATR/BPN yang mengadakan MOU dengan pemerintah daerah yang kemudian di Perdakan tapi tidak otomatis peta zona nilai tanah menjadi NJOP.

6. Dalam rangka memberikan pelayanan nilai tanah yang baik kepada masyarakat, maka dibutuhkan peta zona nilai tanah yang baik, yang sesuai dengan kondisi lapangan, namun demikian kadang kala kepala kantor pertanahan enggan untuk menggunakan peta zona nilai tanah dalam pelayanan pertanahan karena beranggapan petanya kurang bagus ataupun mungkin petanya masih belum melengkapi keseluruan wilayahnya, menurut bapak, bagaimana menyikapi kondisi ini?

Jawab: memang dilematis, pengalaman saya di Kabupaten Sidoarjo dimana pemerintah kabupaten sangat mensuport peta zona nilai tanah karena BPHTB digunakan sebagai andalan pendapatan daerah tapi terkendala dimana dalam pembuatan ataupun update peta zona nilai tanah yang baik pasti memerlukan sampel yang banyak sehingga dalam penganggarannya mengharuskan untuk dilakukan lelang, hal ini menjadi kendala juga. Akhirnya dari kantor pertanahan menyiasatinya, apabila ditemukan nilai-nilai yang jomplang maka dari dilakukan cek lapangan, kemudian zona tersebut akan di update dan menggunakan berita acara perubahan nilai sesuai dengan standar operasional prosedur dari Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Kementerian ATR

Informasi Narasumber:

Nama : Surachman, S.H.
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota
Bekasi (Kepala Subseksi Pemanfaatan Tanah
Pemerintah dan Penilaian Tanah)
Instansi : Kantor Pertanahan Kota Bekasi
Tanggal Wawancara : Rabu, 17 Februari 2021

Pelaksana kebijakan, Kantor Pertanahan Kota Bekasi

1. Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah pada kantor pertanahan dapat dilaksanakan dengan mudah dan jelas oleh semua pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi?

Jawab: Kebijakan pelayanan nilai tanah dapat dilaksanakan dengan mudah dan jelas oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Penggunaan peta zona nilai tanah dalam pelayanan pertanahan ini dilakukan sejak tahun 2013, saat itu pelayanan dilaksanakan oleh Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah pada Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan. Namun sejak tahun 2015 adanya perubahan struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional menyebabkan perubahan tugas pokok dan fungsinya. Pelayanan nilai tanah ini berpindah pada Seksi Pengadaan Tanah di Sub Seksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah.

2. Apakah pegawai konsisten terhadap keputusan penggunaan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Saat ini sudah 2 tahun (2019 dan 2020) pelayanan nilai tanah tidak dilakukan pungutan informasi zona nilai tanah. Kantor Pertanahan Kota Bekasi sudah 2 tahun ini tidak menerbitkan kutipan zona nilai tanah. Oleh karena itu selama 2 tahun ini tidak dilakukan updating/pembaharuan peta zona nilai tanah. Updating ini tidak dilakukan karena anggaran pembaruan yang ada di Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat dilakukan saving anggaran.

3. Apakah di antara pegawai satu dengan pegawai lainnya di Kantor Pertanahan Kota Bekasi memberikan penjelasan yang sama tentang pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Iya sama. Sebelum pelaksanaan penggunaan peta zona nilai tanah dalam pelayanan pertanahan, pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah mendapatkan sosialisasi dari Kementerian ATR/BPN. Selain itu setiap beberapa tahun sekali, dari Kementerian ATR/BPN selalu memberikan *On the Job Trainning* (OJT) dalam rangka meningkatkan dan mengenalkan pengetahuan tentang penilaian tanah.

4. Apakah Kantor Pertanahan Kota Bekasi melakukan kegiatan sosialisasi sebelum menerapkan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Iya. Kegiatan dilakukan kepada internal, yaitu seluruh pegawai dilingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi serta kepada para PPAT/Notaris sebagai wakil dari masyarakat yang melakukan layanan pertanahan.

5. Apakah pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah bertugas secara professional dalam memberikan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Iya. Petugas Kantor Pertanahan telah bertugas secara professional untuk melayani masyarakat.

6. Apakah sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah cukup memadai dari segi kuantitas dan kualitas dalam rangka mendukung kelancaran pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Iya, pelayanan nilai tanah dilakukan bersama dengan pelayanan pertanahan yang lain sehingga sarana dan prasarananya menggunakan fasilitas keseluruhan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

7. Apakah Kantor Pertanahan Kota Bekasi memiliki ruang/tempat yang layak dalam mendukung pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Iya, pelayanan informasi nilai tanah saat ini hanya dilakukan bersama dengan pelayanan pertanahan lainnya, tidak ada yang dilakukan secara

tersendiri sehingga pelayanan tersebut bergabung bersama dengan pelayanan lainnya di loket pertanahan.

8. Bagaimana ketersediaan staf/pelaksana dalam mendukung pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: ada 2 orang yang membantu dalam pelayanan nilai tanah.

9. Bagaimana kompetensi staf/pelaksana dalam pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: dari 2 orang tersebut, 1 orang standby di komputer untuk pelayanan validasi petanya dan satu lagi di bagian pendaftarannya di loket.

10. Apakah pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam melakukan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan sesuai dengan Standar Pelayanan yang telah ditetapkan?

Jawab: Saat ini di di Kantor Pertanahan Kota Bekasi pelayanan informasi nilai tanah dilaksanakan secara otomatis bersamaan dengan pelayanan pertanahan lainnya. Pelayanan informasi mandiri tidak diterapkan. Hal ini dilakukan sejak tahun 2018.

11. Apakah seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi berkomitmen mendukung penyelenggaraan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan?

Jawab: Iya. Seluruh pegawai di Kantor Pertanahan Kota Bekasi mendukung digunakannya nilai tanah sebagai dasar penentuan tarif pelayanan pertanahan.

12. Apakah bentuk dukungan Saudara dalam rangka mensukseskan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Dukungan untuk penerapan pelayanan informasi nilai tanah dilakukan dengan mengupdate peta zona nilai tanah yang sudah ada, namun demikian sudah 2 tahun terakhir yaitu tahun 2019 dan 2020, kegiatan updating/pembaharuan peta zona nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi tidak dapat dilakukan karena dilakukan saving anggaran.

13. Apakah kebijakan pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi berjalan sesuai dengan tujuan dilaksanakannya kebijakan ini?

Jawab: Pada awalnya pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi dipungut dan diterbitkan produknya, yaitu kutipan peta zona nilai tanah. Namun demikian pada 2 tahun terakhir ini tidak dilakukan pencetakan dan pungutan informasinya, namun pelayanan yang menggunakan nilai tanah di validasi dulu di Seksi Pengadaan Tanah.

14. Apakah Standar Operasional Pelayanan yang telah ditetapkan, dapat dengan mudah dilaksanakan oleh pegawai di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Bekasi?

Jawab: SOP Pelayanan yang diterapkan sudah sesuai dengan peraturan yang ada. Peta zona nilai tanah sudah di upload ke aplikasi KKP sehingga pelayanan pertanahan yang mengacu pada nilai tanah langsung dapat di proses dalam aplikasi tersebut berdasarkan tahapan yang sudah di tentukan oleh Pusdatin Kementerian ATR/BPN.

15. Apakah Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam melaksanakan pelayanan nilai tanah telah bekerjasama dengan SKPD terkait lainnya?

Jawab: Belum ada kerjasama dengan pemerintah daerah tentang pemanfaatan peta zona nilai tanah di Kota Bekasi.

16. Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan sejak tahun 2018 tidak dilakukan pungutan pajak untuk per bidang informasi nilai tanah, namun informasi nilai tanah tersebut langsung dilakukan perhitungan bersamaan dengan tarif pelayanan pada aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan.

17. Bagaimana tahapan implementasi pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi?

Jawab: Implementasi pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi sudah sesuai dengan tahapan pelayanan nilai tanah yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN.

18. Bagaimana perkembangan pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi?

Jawab: Pelayanan nilai tanah yang sudah berjalan dari tahun 2013 masih berlangsung sampai dengan sekarang. Kendala yang ada saat ini, peta zona nilai tanah yang digunakan sebagai dasar pelayanan belum dilakukan updating/pembaharuan sejak tahun 2018 karena adanya saving anggaran. Hal ini berakibat bahwa peta zona nilai tanah yang **di** ambil dari nilai tanah di daerah tersebut menjadi tidak sesuai dengan kondisi dilapangan. Akhirnya target penerimaan pajak PNBP dari dasar peta zona nilai tanah juga menjadi tidak maksimal.



Informasi Narasumber:

Nama : Hirza Arafatul Lama'ah, S.H.
Jabatan : Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bekasi

Tanggal Wawancara : Rabu, 3 Maret 2021

Pengguna informasi nilai tanah

1. Menurut Saudara, bagaimana proses pelayanan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan di Kota Bekasi?

Jawab: Proses pelayanan nilai tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi saat ini berjalan dengan baik. Pada awal penggunaan peta zona nilai tanah sebagai dasar penentuan tarif memang sempat menjadi polemik, karena nilai pada peta zona nilai tanah lebih tinggi dari nilai NJOP yang ada di lapangan sehingga kami sebagai notaris harus memberikan pengertian dan menerangkan kepada pemohon. Namun demikian hal ini tidak berlangsung lama. Setelah itu pemohon mulai terbiasa dengan penggunaan peta zona nilai tanah sebagai dasar penentuan tarif, lagi pula hanya tarif PNBP layanan pertanahan yang menggunakan peta zona nilai tanah, sementara BPHTB menggunakan nilai yang ditentukan oleh pemerintah daerah. Pada awal penggunaan peta zona nilai tanah kami juga di wajibkan untuk memohon informasi nilai tanah dengan hasil kutipan peta zona nilai tanah, hal ini berlangsung dari tahun 2013 sampai dengan 2018. Sejak tahun terakhir tersebut Kantor Pertanahan Kota Bekasi tidak mewajibkan untuk memohon kutipan peta zona nilai tanah. Karena mungkin kondisinya kami sudah mulai hafal dengan nilai peta zona nilai tanah di wilayah Kota Bekasi. Saat ini pelayanan informasi nilai tanah ini sudah dilaksanakan berbarengan dengan pelayanan lainnya sehingga kutipan peta zona nilai tanah tersebut juga tidak diperlukan kembali. Ketika pemohon kami ternyata mengalami kekurangan bayar pajak, maka ketika tarif dari Kantor Pertanahan sudah keluar maka pemohon langsung kami minta untuk mengajukan kekurangan pembayaran.

2. Bagaimana kesesuaian persyaratan pelayanan pertanahan dengan jenis pelayanan?

Jawab: Persyaratan dalam permohonan informasi nilai tanah saat ini sudah tidak diperlukan lagi karena pelayanan nilai tanah tersebut sudah menjadi satu bagian pelayanan pertanahan dan tidak berdiri sendiri.

3. Bagaimana kecepatan waktu dalam memberikan pelayanan?

Jawab: Proses pelayanan nilai tanah berjalan cukup cepat antara 1-2 hari saja. Saat ini walaupun tidak diperlukan kutipan peta zona nilai tanah namun demikian diperlukan validasi dari Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah dengan proses yang juga cepat.

4. Bagaimana penanganan pengaduan pengguna pelayanan?

Jawab: Sampai saat ini pemohon dan kami notaris hanya mengalami kesulitan ketika pertama kali penerapan peta zona nilai tanah digunakan sebagai dasar tarif pelayanan pertanahan. Namun seiring berjalannya waktu tidak ada lagi kendala yang ditemui di lapangan. Ketika ditemui ada bidang tanah pemohon yang belum terplotting pada system, maka kami mengajukan cek plot bidang ke Kantor Pertanahan dan petugas akan datang ke bidang tanah dengan membawa GPS. Nilai tanah yang ada di Kota Bekasi sendiri saat ini antara nilai NJOP dan nilai peta zona nilai tanah tidak terlalu jauh bedanya. Beberapa tempat ada yang lebih tinggi peta zona nilai tanah tapi di beberapa tempat yang lain NJOP yang lebih tinggi. Jadi kurang lebih sama antara kedua nilai ini. Harapan kedepannya tentang pelayanan informasi nilai tanah ini dapat diakses lewat jalur online, jadi tidak diperlukan kembali kutipan peta zona nilai tanah karena itu dapat di masukkan ke dalam satu kesatuan layanan pertanahan dan bukan layanan tersendiri.