

**EFEKTIVITAS INFORMASI PERTANAHAN BERBASIS NOMOR
OBYEK PAJAK (NOP) TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
DI KOTA SURAKARTA**

AMRIANTO SAMAD

NPM. 16111006

ABSTRACT

The background of the application of land information information based on Tax Object Number (NOP) to the land sale transaction in Surakarta City is obtaining an effective, efficient, and compatible Land Information System.

The use of information technology for public services is a demand that must be provided by the government, including the Government of Surakarta. Information technology is a necessity of society because it not only helps communication and social interaction quickly, but also provides convenience in many ways. "As a service, we must provide convenience when providing community service,". In the city of Surakarta the cooperation of making Land Map Information Map Based Tax Number (NOP) between the Government of Surakarta City and Land Office has been started since 2013 until 2017. From this application can be obtained various available land information can be utilized for the establishment of Multi Gunna Land Information System . In 1 (one) NOP of the same spatially indicated plot, can provide land information (NOP, Status of Land Ownership, Name and Address of Taxpayer, Land Use, Spatial Plan (RTRW), Value of Land Value Zone, Value Sell Tax Object (NJOP), Important Place Name, and Location Photo).

Research Methods is a type of empirical research that is the type of legal research that analyzes and assesses its work in society. This research was conducted to find out the effectiveness of land information based on Tax Object Number (NOP) to the service of Kelurahan Office in Surakarta City and to know the impact of land information based on Tax Object Number (NOP) to the market value of land market transaction in Surakarta City.

Based on the result of this research, it is expected that the effectiveness of Land Information Based on Tax Object Number (NOP) at the Kelurahan Office in Surakarta City is needed, because the community and the bank need the land value in accordance with the market price in the field. The Impact of Land Information based on Tax Object Number (NOP) on the market value of land in the community in Surakarta City, very useful as the base of land purchase price.

Keywords: Land Information System that is effective, efficient, and compatible

PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan makhluk hidup di dunia. Tanah memegang peran yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, terlebih bagi negara Indonesia sebagai negara yang demokrasi dan bercorak negara agraris, maka tanah harus diberdayagunakan dan dikelola agar memberikan manfaat yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, hal ini sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya ditulis UUD 1945), yang menyatakan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Pasal 33 UUD 1945 merupakan penegasan dari makna demokrasi ekonomi, yaitu perekonomian diselenggarakan demi kesejahteraan sosial bagi rakyat.

Informasi yang terkait dengan lahan menjadi sangat penting dalam pengembangan lahan tersebut secara rapi, adil dan penggunaan yang tepat. Pada masa lampau, informasi yang terkait dengan lahan dikumpulkan, disimpan, diperbaharui, dan didistribusi secara manual pada buku, peta dan surat-surat. Dengan adanya teknologi modern, kegiatan tersebut dapat dilakukan dengan komputer bahkan Hand Phone (Android). Transisi ke komputer ini mendapat perhatian yang besar dari kalangan swasta, industri, dan pemerintah di seluruh dunia. Variasi dari sistem ini sangatlah banyak dan termasuk sistem pendanaan, sistem pendaftaran tanah, sistem kontrol pembangunan, sistem manajemen

fasilitas, sistem jaringan sarana, sistem informasi perencanaan perkotaan dan pedesaan, sistem sumber daya lahan, sistem demografi dan data sosial, dan sistem geografi atau sistem koordinat. Hal yang sangat penting dalam melakukan pembangunan Sistem Informasi Pertanahan yang efektif, efisien, dan kompatibel adalah :

- a. Adanya kerangka referensi bersama yang dapat diakses dengan mudah; Tindakan yang membangun dari pihak pemerintah dalam melakukan koordinasi terhadap pengadaan fungsi yang terkait dengan lahan; Standarisasi dari terminologi dan prosedur.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah efektivitas informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) terhadap pelayanan Kantor Kelurahan di Kota Surakarta?
2. Bagaimanakah dampak informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat di Kota Surakarta?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris yaitu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum dalam penegakan hukum, peranan terhadap lembaga atau institusi hukum di dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap aturan hukum.

Penelitian terhadap efektivitas hukum merupakan penelitian yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat, penelitian ini sangat relevan di negara-negara berkembang seperti Indonesia, penelitian ini mensyaratkan penelitiannya di samping mengetahui ilmu hukum juga mengetahui ilmu sosial, dan memiliki pengetahuan dalam penelitian ilmu sosial (*sosial science research*).

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Pelaksanaan Pembuatan Aplikasi Informasi Pertanahan Berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta

1. Sebelum Tahun 2013

Pertumbuhan Kota Surakarta yang sangat pesat saat ini banyak dipengaruhi oleh kompleksnya fungsi yang dijalankan oleh suatu kota. Perkembangan Kota Surakarta selalu diikuti dengan meningkatnya permintaan tanah. Kebutuhan tanah yang sangat tinggi ini akan berdampak pada harga tanah. Peningkatan harga tanah di Kota Surakarta berbeda dengan daerah lainnya dikarenakan adanya beberapa factor. Faktor-faktor tersebut antara lain faktor ekonomi, faktor sosial, faktor politik dan kebijakan pemerintah, faktor fisik dan lingkungan. Selain itu, dipengaruhi juga oleh meningkatnya pembangunan. Analisa perbedaan antara zonasi harga pasar dengan pemodelan harga pasar dapat dijadikan perkiraan harga atau acuan harga yang akan digunakan dalam melakukan transaksi jual beli property di Kota Surakarta.

2. Sesudah Tahun 2013

Perhatian terhadap sistem informasi pertanahan yang berbasis komputer mendapat tanggapan yang sangat baik, dan begitu pula dengan berbagai variasi dari sistem tersebut. Hal tersebut dapat diartikan bahwa dalam waktu dekat ini akan terdapat banyak sekali sistem yang akan dibuat baik oleh pihak swasta, daerah maupun pemerintah. Tanpa adanya koordinasi, sistem tersebut hanya akan cocok dan saling berhubungan dalam tingkat yang terbatas. Sehingga sistem tersebut hanya dapat melayani keperluan internal dari masing-masing penyedia informasi, yang nantinya tidak akan secara otomatis namun dibutuhkan kinerja yang berkesinambungan. Upaya ini tidak hanya terbatas pada kerangka kerja maupun sisi teknik dari sistem tersebut. Pemerintah juga harus menentukan fungsinya, sehingga didapat kondisi dimana setiap kementerian bertanggung jawab terhadap informasi yang dimiliki, serta bagaimana pertukaran informasi antar departemen dapat diatur, dan bagaimana menghasilkan informasi yang sangat baik untuk keperluan perencanaan dan penataan. Aplikasi informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) ini bertujuan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mengetahui informasi pertanahan. Aplikasi ini tersedia di seluruh Kantor Kelurahan di Kota Surakarta berbasis android maupun Dekstop Computer. Aplikasi ini juga menyediakan fitur pencarian Nomor Objek Pajak (NOP) PBB, cukup dengan mengetik NOP atau nama objek pajak. kemudian muncul informasi pertanahan yang dikehendaki oleh masyarakat.

Penggunaan teknologi informasi untuk pelayanan publik merupakan tuntutan yang wajib disediakan pemerintah, termasuk Pemerintahan Kota Surakarta. Teknologi informasi sudah merupakan kebutuhan masyarakat karena tidak saja membantu komunikasi dan interaksi sosial dengan cepat, tetapi juga memberikan kemudahan dalam banyak hal. “Sebagai pelayanan, kita harus memberikan kemudahan saat memberikan pelayanan masyarakat.” Di Kota Surakarta kerjasama pembuatan Peta Informasi Pertanahan Berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) antara Pemerintah Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan telah dimulai sejak tahun 2013 sampai tahun 2017, meliputi :

1. Tahun 2013

- Kecamatan Laweyan
- Kecamatan Pasar Kliwon
- Kecamatan Serengan

DAFTAR BIDANG TANAH KECAMATAN LAWEYAN

No.	Kelurahan	Jumlah (Sertipikat)
1	Bumi	1.184
2	Jajar	2.489
3	Karangasem	3.183
4	Kerten	2.245
5	Laweyan	484
6	Pajang	4.947
7	Panularan	1.498
8	Penumping	1.152
9	Purwosari	1.956
10	Sondakan	2.592
11	Sriwedari	981
	Jumlah	22.711

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Surakarta, 2018

DAFTAR KECAMATAN PASAR KLIWON

No.	Kelurahan	Jumlah (Sertipikat)
1	Baluwarti	1
2	Gajahan	933
3	Joyosuran	2.201
4	Kampungbaru	785
5	Kauman	683
6	Kedunglumbu	1.098
7	Pasarkliwon	1.058
8	Sangkrah	1.810
9	Semanggi	6.667
	Jumlah	15.236

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Surakarta, 2018

DAFTAR BIDANG TANAH KECAMATAN SERENGAN

No.	Kelurahan	Jumlah (Sertipikat)
1	Danukusuman	1.999
2	Jayengan	1.121
3	Joyotakan	1.663
4	Kemlayan	1.173
5	Kratonan	1.365
6	Serengan	2.121
7	Tipes	2.347
	Jumlah	11.789

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Surakarta, 2018

2. Tahun 2014

➤ Kecamatan Jebres

DAFTAR BIDANG TANAH KECAMATAN JEBRES

No.	Kelurahan	Jumlah (Sertipikat)
1	Gandekan	1.516
2	Jagalan	2.372
3	Jebres	9.023
4	Kepatihan Kulon	583
5	Kepatihan Wetan	616
6	Mojosongo	17.988
7	Pucangsawit	3.064
8	Purwodiningratan	916
9	Sewu	1.257
10	Sudiroprajan	854
11	Tegalharjo	880
	Jumlah	39.069

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Surakarta, 2018

3. Tahun 2015

- Kecamatan Banjarsari

DAFTAR BIDANG TANAH KECAMATAN BANJARSARI

No.	Kelurahan	Jumlah (Sertipikat)
1	Banyuanyar	5.084
2	Gilingan	3.505
3	Kadipiro	17.520
4	Keprabon	691
5	Kestalan	555
6	Ketelan	755
7	Manahan	2.520
8	Mangkubumen	2.238
9	Nusukan	8.180
10	Punggawan	984
11	Setabelan	1.087
12	Sumber	5.123
13	Timuran	713
	Jumlah	48.955

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Surakarta, 2018

4. Tahun 2016

- Up Dating Data, meliputi Wilayah Kota Surakarta (5 Kecamatan, terdiri dari 51 Kelurahan).

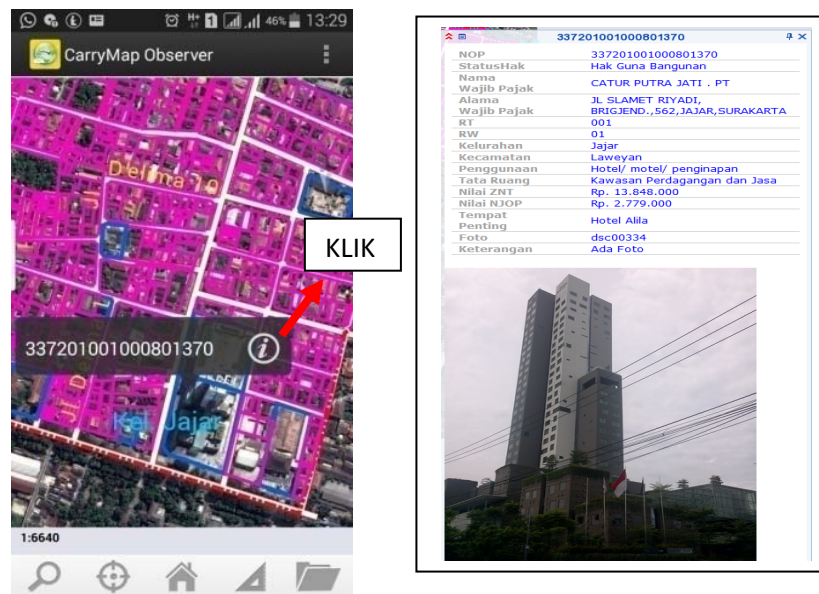
5. Tahun 2017

- Up Dating Data, meliputi Wilayah Kota Surakarta (5 Kecamatan, terdiri dari 51 Kelurahan).

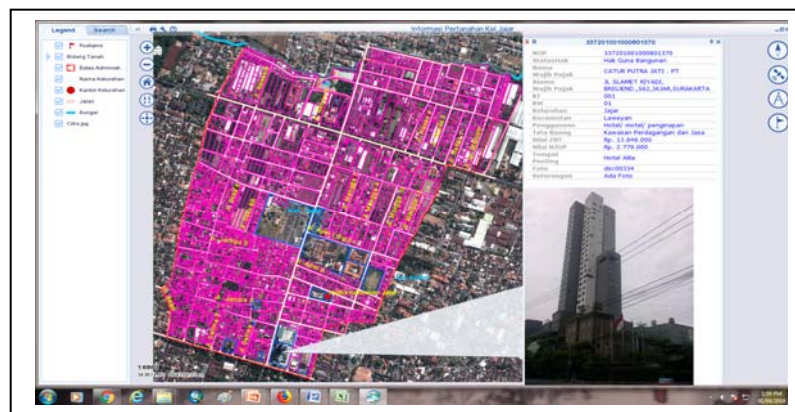
Hasil Pekerjaan Pembuatan Peta Informasi Pertanahan Berbasis

Nomor Obyek Pajak (NOP) akan terbentuk 2 Aplikasi :

1. Informasi Pertanahan menggunakan Smartphone Android



2. Informasi Pertanahan menggunakan Desktop Computer



Dari Gambar di atas dapat diperoleh berbagai informasi pertanahan yang tersedia dapat dimanfaatkan untuk pembentukan Sistem Informasi Pertanahan Multi Guna. Dalam 1 (satu) NOP atas bidang tanah yang sama yang ditunjukkan secara spasial, dapat memberikan informasi pertanahan (NOP, Status Pemilikan Tanah, Nama dan Alamat Wajib Pajak, Penggunaan Tanah, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Nilai Zona Nilai Tanah, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), Nama Tempat Penting, dan Foto Lokasi).

Hambatan yang saat pengolahan data informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) adalah jumlah bidang tanah pada bidang tanah di KKP terdapat 2 (dua) bidang atau lebih Nomor Obyek Pajak (NOP).

B. Efektivitas Informasi Pertanahan Berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) terhadap Pelayanan Kantor Kelurahan di Kota Surakarta

Pemerintah Kota Surakarta memberikan kemudahan bagi warganya dengan menyediakan pelayanan Informasi Pertanahan Berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) berbasis elektronik yang tersedia di seluruh Kantor Kelurahan (51 Kelurahan), adapun informasi yang dapat diperoleh, yaitu :

1. Informasi Nomor Obyek Pajak (NOP)



NOP terdiri dari 18 digit dengan struktur sebagai berikut :

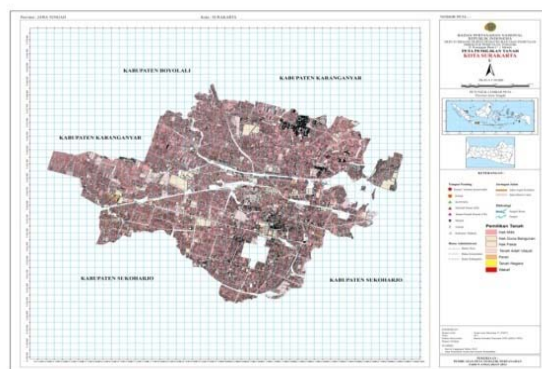
Contoh : 33.72.010.001.008.0137.0

-	2 digit pertama	:	Kode Dati I
-	2 digit kedua	:	Kode Dati II
-	3 digit ketiga	:	Kode Kecamatan
-	3 digit keempat	:	Kode Desa/ Kelurahan
-	3 digit kelima	:	Kode Blok
-	4 digit keenam	:	Nomor Urut Objek
-	1 digit ketujuh	:	Kode Khusus

Kegunaan NOP, yaitu :

1. Memudahkan mengetahui letak/lokasi objek pajak;
2. Memudahkan pemantauan penyampaian/pengambilan SPOP, sehingga dapat diketahui objek yang sudah/belum terdaftar;
3. Sebagai alat untuk mengintegrasikan data atributik dan grafis (peta) PBB;
4. Mengurangi kemungkinan adanya ketetapan ganda;
5. Memudahkan penyampaian SPPT, sehingga wajib pajak dapat menerimanya dengan tepat waktu;
6. Wajib pajak akan mendapatkan identitas atas setiap objek yang dimiliki/dikuasainya.

2. Informasi Status Pemilikan Tanah

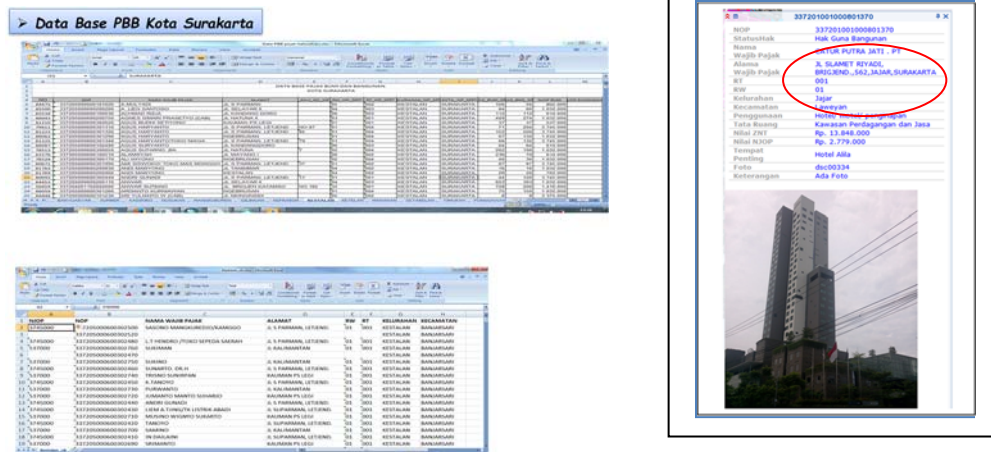


Status Pemilikan Tanah pada kegiatan Informasi Pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta sangat membantu mengetahui status tanah dari masing-masing obyek bidang tanah yang dimaksud. Jenis jenis Hak Atas Tanah, antara lain :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

3. Informasi Alamat Wajib Pajak

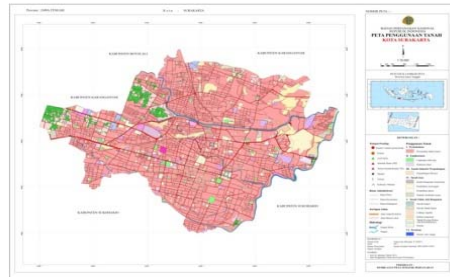
Aplikasi Peta informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta juga menyajikan informasi alamat wajib pajak, berupa Nama Wajib Pajak, Alamat Wajib Pajak (RT, RW, Kelurahan, Kecamatan, dan Kota/ Kabupaten).



4. Informasi Penggunaan Tanah

Informasi Penggunaan Tanah dalam peta informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta memberikan informasi mengenai penggunaan tanah masing-masing bidang tanah

dimaksud, sehingga nantinya dapat digunakan untuk mengetahui perencanaan pengembangan wilayah.



Luas Penggunaan Tanah Tiap Kecamatan di Kota Surakarta Tahun 2016

Kecamatan <i>District</i>	Perumahan / Pemukiman <i>House Compound</i>	Jasa <i>Service</i>	Perusahaan <i>Establishment</i>	Industri <i>Manufacture</i>	Tanah Kosong <i>Fallow Land</i>	Tegalan <i>Dryland</i>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Laweyan	567.62	102.44	67.63	39.40	4.06	0.00
Serangan	230.62	19.45	33.23	6.14	2.13	0.00
Pasar Kliwon	310.53	49.80	36.48	7.17	9.66	0.00
Jebres	725.65	153.79	45.38	27.59	43.89	58.87
Banjarsari	1045.07	65.52	63.46	17.81	49.93	41.65
Jumlah	2879.49	391.00	246.18	98.11	109.67	100.52
2015	2,878,34	390.53	246.15	98.11	109.67	102.04
2014	2,876.70	385.69	245.69	97.95	110.71	108.10
2013	2,874.93	385.17	245.69	97.95	112.99	109.28
2012	2,873.51	384.51	245.40	97.95	112.99	110.74

Kecamatan <i>District</i>	Sawah <i>Wet Land</i>	Kuburan <i>Cemetery</i>	Lap. OR <i>Sportyard</i>	Taman Kota <i>City Park</i>	Lain-Lain <i>Other</i>	Luas Wilayah <i>Total</i>
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
Laweyan	20.70	6.08	12.03	0.25	43.76	863.97
Serangan	0.00	1.38	2.06	0.00	24.39	319.40
Pasar Kliwon	0.00	1.54	8.17	0.00	58.17	481.52
Jebres	17.10	31.05	9.03	8.34	137.49	1258.18
Banjarsari	58.15	28.78	28.76	3.52	78.45	1481.10
Jumlah	95.95	68.83	60.05	12.11	342.26	4404.06
2015	95.97	68.83	60.05	12.11	342.26	4,404.06
2014	96.20	68.83	60.05	12.08	342.06	4,404.06
2013	96.96	68.83	60.05	12.08	340.13	4,404.06
2012	99.46	68.83	60.05	12.08	338.54	4,404.06

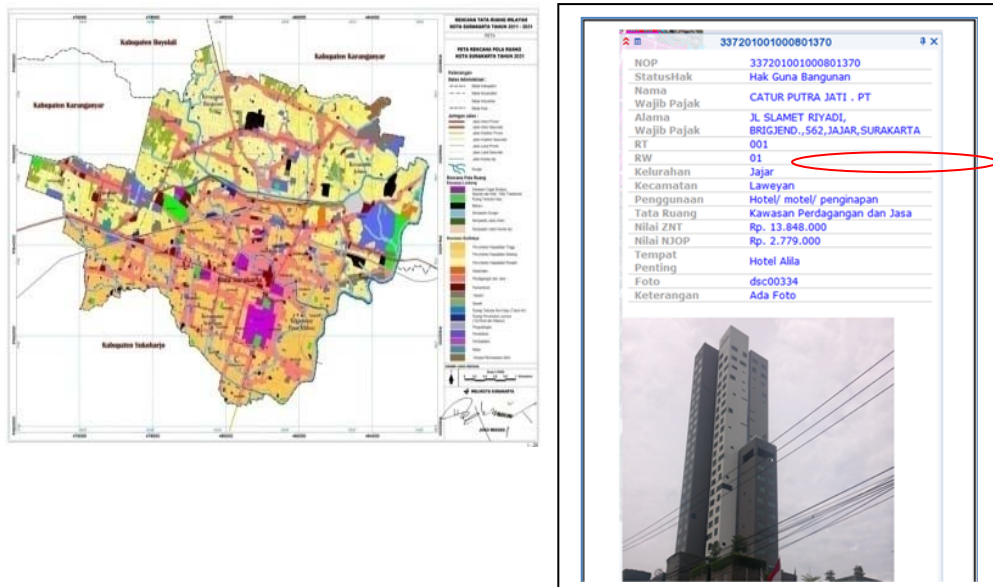
Sumber : Kantor Pertanahan Kota Surakarta, 2017

Dari tabel Luas Penggunaan Tanah Tiap Kecamatan di Kota Surakarta Tahun 2016, terbesar adalah untuk permukiman, dalam 5 (lima) tahun terjadi peningkatan penggunaan tanah untuk permukiman,

tahun 2012 sebesar 2.873,51 ha dan pada tahun 2016 meningkat menjadi 2.879,49 Ha, terjadi perluasan lahan permukiman sebesar 5,98 Ha, ini dikarenakan kebutuhan akan tempat tinggal terus meningkat seiring dengan penambahan penduduk.

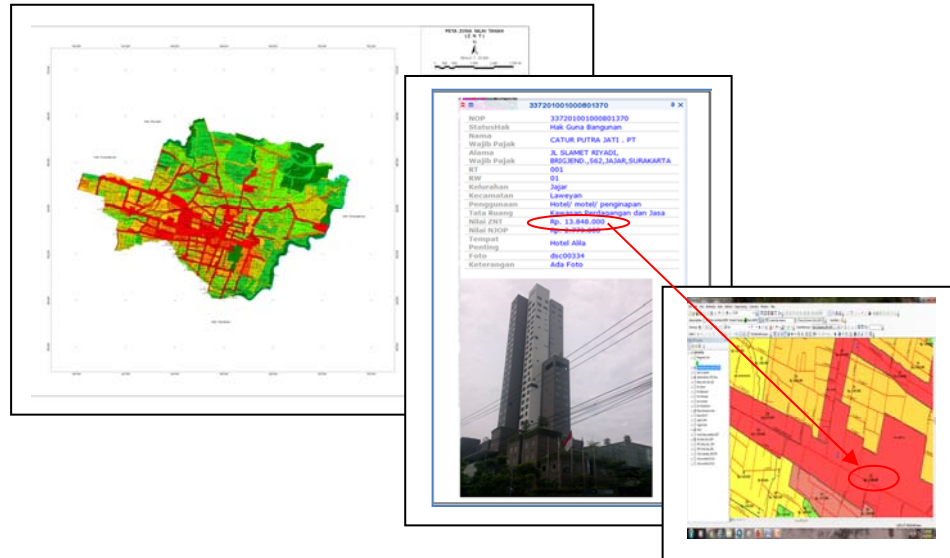
Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat bertambah, masuknya para pendatang yang terlibat dalam aktivitas ekonomi dan bisnis di Kota Surakarta menyebabkan akan peningkatan permintaan tersebut. Nilai ekonomis tanah yang semakin tinggi di kawasan kota menimbulkan kesadaran di kalangan masyarakat untuk berinvestasi di sektor properti, terutama properti perumahan, yang sangat menguntungkan dan menjanjikan dengan laju perkembangannya meningkat secara pesat. Hal ini merupakan daya tarik bagi investor untuk menginvestasikan modal dalam bentuk properti perumahan, karena property perumahan merupakan salah satu jenis properti yang paling banyak diminati untuk ditransaksikan, baik untuk diperjualbelikan maupun disewakan. Penyebab terjadinya alasan seperti keterbatasan kemampuan sebagian masyarakat yang berdomisili dan sebagai pendatang di Kota Palangka Raya dalam membeli rumah, mobilitas yang tinggi terutama sering berpindah-pindah, serta kepentingan akan perniagaan dan faktor-faktor lainnya.

5. Informasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)



Informasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surakarta Tahun 2011-2031 dalam peta informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta memberikan informasi struktur pemanfaatan ruang Kota Surakarta, yang memberi arah pada keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota dalam jangka panjang. Informasi Rencana Tata Ruang dipadu dengan penggunaan tanah dan citra satelit dapat digunakan untuk monitoring dan evaluasi kesesuaian penggunaan tanah dan Rencana Tata Ruang Wilayah. Dengan informasi RTRW yang dapat dilihat oleh masyarakat ini diharapkan masyarakat dapat mematuhi apa yang ada pada Rencana Tata Ruang tersebut dan meminimalisir konversi penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian.

6. Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT)



Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam peta informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta memberikan informasi sebagai area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama sekumpulan tanah dibidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Mengingat ZNT berbasis nilai pasar, ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat, monitoring nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan NJOP untuk PBB, agar lebih adil dan transparan. Zona Nilai Tanah dibuat berdasarkan survei lapangan yang akurat.

7. Informasi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Informasi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dalam peta informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta memberikan informasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari masing-masing bidang tanah. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui *perbandingan harga* dengan objek lain yang sejenis, *nilai perolehan baru*, atau *NJOP Pengganti*.



8. Informasi Tempat Penting dan Foto

Informasi Tempat Penting dan Foto dalam peta informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta memberikan informasi Nama Lokasi tempat penting dan foto.



Berdasarkan hasil penelitian di lapangan tepatnya pada Kantor Kelurahan di Kota Surakarta mengenai Efektivitas Peta Informasi Pertanahan Berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) di Kota Surakarta terhadap masyarakat yang hendak melakukan peralihan hak atas tanah atas sertipikat yang dimilikinya. Berdasarkan informasi yang dibutuhkan oleh masyarakat adalah mengenai harga tanah saat akan terjadi transaksi jual beli tanah. Masyarakat yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah meminta informasi harga tanah. Informasi yang bisanya diberikan adalah harga NJOP di kalikan 3 (tiga).

D. Dampak Informasi Pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat Di Kota Surakarta

Di Kota Surakarta memiliki perkembangan ekonomi yang pesat dibandingkan. Dengan banyaknya pembangunan pertokoan, pusat bisnis dan perumahan memberikan implikasi dan konsekuensi pada pemenuhan tuntutan akan tersedianya lahan atau tanah, kondisi ini memberikan dampak positif terhadap perkembangan nilai tanah dan harga jual tanah yang berada dalam lingkup kawasan tersebut. Dengan demikian masyarakat ingin mengetahui keakuratan penetapan NJOP tanah dengan nilai pasar.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan tepatnya Pejabat di Kantor Kelurahan yang berada di Kota Surakarta, yaitu informasi dari Mukti Adpono, S.Sos Kepala Seksi Tata Pemerintahan di Kelurahan Punggawan Kecamatan Banjarsari, Sadiman Kepala Seksi Tata Pemerintahan di Kelurahan Serengan Kecamatan Serengan, dan Renita Inawijaya, SE., M.Si

Kepala Seksi Tata Pemerintahan di Kelurahan Jebres Kecamatan Jebres, Informasi yang dibutuhkan oleh masyarakat dan Pihak Perbankan (Bank) adalah informasi nilai pasar tanah. Nilai Pasar yang dibutuhkan adalah nilai pasar suatu area atau bidang tanah. Dampak Informasi Pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat Di Kota Surakarta sangat efektif untuk pelayanan di Kantor Kelurahan. Informasi yang dibutuhkan oleh masyarakat terkait dengan bidang tanah yang dimaksud dapat diakses dengan cepat.

**Perbedaan Nilai Tanah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)
dan Nilai Zona Nilai Tanah (ZNT)**

No.	Lokasi		Luas (M2)	ZNT		Harga Transaksi /Harga Pasar (Rp.)	Ket
	Kelurahan	Kecamatan		Harga/M2 (Rp.)	Harga Transaksi Luas x Harga/M2 (Rp.)		
1.	Karangasem	Laweyan	486	4.394.000	2.135.484.000	1.100.000.000	
2.	Panularan	Laweyan	92	8.183.000	752.836.000	460.000.000	
3.	Purwosari	Laweyan	130	7.437.000	966.810.000	798.000.000	
4.	Pajang	Laweyan	422	3.274.000	1.381.628.000	1.200.000.000	
5.	Jajar	Laweyan	82	3.465.000	284.130.000	219.802.000	
6.	Karangasem	Laweyan	1.170	3.167.000	3.705.390.000	2.574.000.000	
7.	Danukusuman	Serengan	102	4.815.000	491.130.000	99.579.000	
8.	Tipes	Serengan	536	2.055.000	1.101.480.000	400.000.000	
9.	Kratonan	Serengan	322	4.322.000	1.391.684.000	600.000.000	
10.	Joyosuran	Pasarkliwon	100	9.052.000	905.200.000	450.000.000	
11.	Kedunglumbu	Pasarkliwon	869	2.293.000	1.992.617.000	1.200.000.000	
12.	Gajahan	Pasarkliwon	90	6.195.000	557.550.000	400.000.000	
13.	Mojosongo	Jebres	212	3.276.000	694.512.000	350.000.000	
14.	Jebres	Jebres	184	2.046.000	376.464.000	400.000.000	
15.	Sudiroprajan	Jebres	279	14.778.000	4.123.062.000	2.000.000.000	
16.	Pucangsawit	Jebres	150	2.765.000	414.750.000	351.590.000	
17.	Mojosongo	Jebres	71	788.000	55.948.000	27.974.000	
18.	Pucangsawit	Jebres	201	2.765.000	555.765.000	500.000.000	
19.	Pucangsawit	Jebres	150	2.765.000	414.750.000	400.000.000	
20.	Nusukan	Banjarsari	418	2.632.000	1.100.176.000	425.000.000	
21.	Manahan	Banjarsari	93	3.583.000	333.219.000	210.000.000	
22.	Ketelan	Banjarsari	300	9.516.000	2.854.800.000	4.159.750.000	
23.	Gilingan	Banjarsari	277	2.193.000	607.461.000	286.336.000	
24.	Timuran	Banjarsari	622	10.410.000	6.475.020.000	5.598.000.000	
25.	Kadipiro	Banjarsari	100	1.637.000	163.700.000	200.000.000	

Sumber : Data Primer yang diolah, 2018

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan tepatnya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebanyak 25 (dua puluh lima) responden yang melakukan transaksi jual beli tanah atas sertipikat berdasarkan harga pasar pada masyarakat dengan membandingkan harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, sehingga didapat data sebagai berikut:

**Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Tanah sesuai ZNT dengan
Harga Transaksi Harga Pasar**

No.	Lokasi	Kelurahan	Kecamatan	Nilai Tanah Per Meter Sesuai NJOP (Rp.)	Nilai Tanah Per Meter Sesuai ZNT (Rp.)
1.	Jl. RM. Said	Punggawan	Banjarsari	2.352.000	9.146.000
2.	Jl. Gajah Mada	Punggawan	Banjarsari	5.625.000	12.906.000
3.	Jl. Yosodipuro	Punggawan	Banjarsari	2.352.000	10.988.000
4.	Jl. Dr. Supomo	Punggawan	Banjarsari	2.352.000	2.766.000
5.	Jl. Hasanudin	Punggawan	Banjarsari	1.722.000	9.146.000
6.	Jl. Veteran	Serengan	Serengan	3.745.000	5.526.000
7.	Jl. Yos Sudarso	Serengan	Serengan	3.745.000	7.198.000
8.	Jl. Patimura	Serengan	Serengan	916.000	2.527.000
9.	Jl. Nakulo	Serengan	Serengan	1.032.000	2.057.000
10.	Jl. Jamsaren	Serengan	Serengan	1.274.000	1.418.000
11.	Jl. Brigjend Katamso	Jebres	Jebres	2.176.000	2.484.000
12.	Jl. Tentara Pelajar	Jebres	Jebres	1.274.000	2.461.000
13.	Jl. KH. Dewantoro	Jebres	Jebres	1.032.000	2.682.000
14.	Jl. Ir. Sutami	Jebres	Jebres	3.745.000	4.023.000
15.	Jl. Kartika	Jebres	Jebres	702.000	3.192.000

Sumber : Data Primer yang diolah, 2018

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa sebanyak 22 (dua puluh dua) orang responden atau sekitar 88% responden yang melakukan transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surakarta dibawah standar ketentuan dari Harga Zona Nilai Tanah berdasarkan Berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 21 Februari 2013 nomor : 648/021-100/II/2013 perihal Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan di BPN Pusat dan Kanwil BPN Provinsi yang dapat menyebabkan kehilangan

potensi penerimaan BPHTB. Sedangkan sebanyak 3 (tiga) orang responden atau sekitar 12% responden yang melakukan transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di atas standar ketentuan dari Harga Zona Nilai Tanah yang dapat menyebabkan bertambahnya potensi BPHTB yang diterima oleh kantor Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kota Surakarta.

Akan tetapi, berdasarkan tabel di atas dapat disimpulkan bahwa tidak ada harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surakarta yang sesuai dengan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Sedangkan Nilai Pasar dalam slip BPHTB yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kota Surakarta belum ada dasar hukum atau petunjuk khusus untuk menentukan nilai pasar dalam transaksi. Dapat disimpulkan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta/ Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia tidak ada yang sesuai dengan harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga ketentuan tersebut tidak terpenuhi atau tidak berjalan secara efektif. Hal ini disebabkan oleh masyarakat belum mengetahui nilai pasar tanah yang akan di jual, oleh karena itu perlu diadakan sosialisasi oleh Aparat di Kantor Kelurahan.

Seharusnya masyarakat menjadikan referensi Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebagai harga dasar dalam melakukan transaksi

jual-beli sehingga harga tanah tersebut menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan harga pasar tanah permeter yang ditetapkan pada masyarakat di Kota Surakarta.

Menurut warga di Kelurahan Jebres, bahwa warga belum mengetahui mengenai adanya ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Dapat disimpulkan bahwa, masyarakat Kota Surakarta belum menjadikan Harga Zona Nilai Tanah sebagai referensi masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli sebagaimana merupakan salah satu tujuan dari adanya Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, dan juga sebagai pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan, melalui peranan ketentuan Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

KESIMPULAN

1. Efektivitas Informasi Pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) pada Kantor Kelurahan di Kota Surakarta sangat dibutuhkan, karena masyarakat dan pihak perbankan (Bank) membutuhkan nilai tanah sesuai dengan harga pasar dilapangan.
2. Dampak Informasi Pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) terhadap nilai pasar tanah pada masyarakat di Kota Surakarta, sangat bermanfaat sebagai dasar harga jual beli tanah.

SARAN

Agar efektivitas Informasi Pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) pada Kantor Kelurahan di Kota Surakarta, perlu dilakukan

sosialisasi kepada masyarakat agar sebelum melakukan transaksi jual beli tanah meminta informasi ke kantor kelurahan setempat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Siti Soetami. 2007. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Bandung: Anonim.
- Budiono, MA. 2005. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: Karya Agung.
- Mardalis. 1989. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Nomensen Sinamo. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo.

PERATURAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tanggal 28 Desember 2015 Tentang tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;