

Analisis Kesesuaian Peta Bidang Tanah Tersertifikat dengan Wajib Pajak untuk Penentuan Potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus: Desa Bungurasih)

Conformity Analysis of Certified Land Field Map with Taxpayers for Determining Potential Regional Original Income (Case Study: Bungurasih Village)

Udiana Wahyu Deviantari*, Yanto Budisusanto, Rizal Nur Muhammad

Departemen Teknik Geomatika, FTSPK-ITS, Kampus ITS Sukolilo, Surabaya, 60111, Indonesia

*Korespondensi penulis: dianada87@gmail.com

Diterima: 16082021; Diperbaiki: 28102021; Disetujui: 15112021; Dipublikasi: 10012022

Abstrak: Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa Pemerintah Daerah berhak melakukan penarikan Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka untuk mendapatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, data persil tanah yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo berbeda dengan data wajib pajak yang dimiliki oleh pemerintah desa. Pada penelitian kali ini dilakukan analisis kesesuaian antara persil tanah yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan data wajib pajak dimiliki oleh Badan Pelayanan Pajak Daerah (BPPD) Kabupaten Sidoarjo dengan cara melakukan overlay terhadap peta persil tanah dengan peta desa. Kemudian dengan melakukan pembuatan zona nilai tanah terlebih dahulu, dapat diketahui potensi PAD yang dapat dihasilkan dari persil tanah yang belum memiliki identitas pajak. Hasil analisis menunjukkan bahwa pada zona dengan persil yang teratur dan ruko memiliki tingkat kesesuaian yang tinggi yaitu Perumahan DPU dengan 56 persil tanah dan 53 wajib pajak, Wisma Bungurasih dengan 302 persil tanah dan 320 wajib pajak, dan Ruko Taman Bungurasih dengan 70 persil tanah dan 71 wajib pajak. Lalu, pada zona dengan persil yang tidak teratur memiliki tingkat kesesuaian yang rendah yaitu Bungurasih Utara dengan 38 persil tanah dan 204 wajib pajak dan Bungurasih Dalam dengan 13 persil tanah dan 37 wajib pajak. Kemudian, untuk potensi PAD yang dapat dihasilkan adalah Rp 1.114.461,60 dari 6 persil tanah di Perumahan DPU dan Wisma Bungurasih yang tidak memiliki informasi pajak.

Copyright © 2022 Geoid. All rights reserved.

Abstract: According to Law Number 28 of 2009 about Regional Taxes and Levies, it is stated that Regional Governments have the right to withdraw Land and Building Taxes in order to obtain Regional Original Income. However, the data on land parcels owned by Sidoarjo National Land Agency is different from the data on taxpayers owned by the village government. In this study, a suitability analysis was carried out between the land parcels owned by the National Land Agency and the taxpayer data owned by the Regional Tax Service Agency of Sidoarjo Regency by overlaying the land parcel maps with village maps. Then by making the land value zone first, it can be seen the potential PAD that can be generated from land parcels that do not yet have a tax identity. The results of the analysis show that in zones with regular parcels of land and shop houses have a high level of conformity, that is DPU Housing with 56 land parcels and 53 taxpayers, Wisma Bungurasih with 302 land parcels and 320 taxpayers, and Ruko Taman Bungurasih with 70 land parcels and 71 taxpayer. Then, the zone with irregular parcels has a low level of conformity, that is Bungurasih Utara with 38 land parcels and 204 taxpayers and Bungurasih Dalam with 13 land parcels and 37 taxpayers. Then, for the potential Regional Original Income that can be generated is Rp. 1,114,461.60 from 6 parcels of land in the DPU Housing and Wisma Bungurasih which do not have tax information.

Kata kunci: Bidang Tanah, NJOP, PBB

Cara untuk sitasi: Deviantari, U.W., Budisusanto, Y., & Muhammad, R.N. (2021). Analisis Kesesuaian Peta Bidang Tanah Tersertifikat dengan Wajib Pajak untuk Penentuan Potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus : Desa Bungurasih). *Geoid*, 17(1), 93 - 98.

Pendahuluan

Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 disebutkan bahwa dalam mendapatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Pemerintah Daerah diberi kewenangan untuk memungut pajak dan retribusi. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota memiliki kewenangan untuk memungut sebelas jenis pajak dan retribusi, yang salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dasar penarikan PBB adalah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

yang besarnya ditentukan oleh Kepala Daerah (Pemerintah RI, 2009).

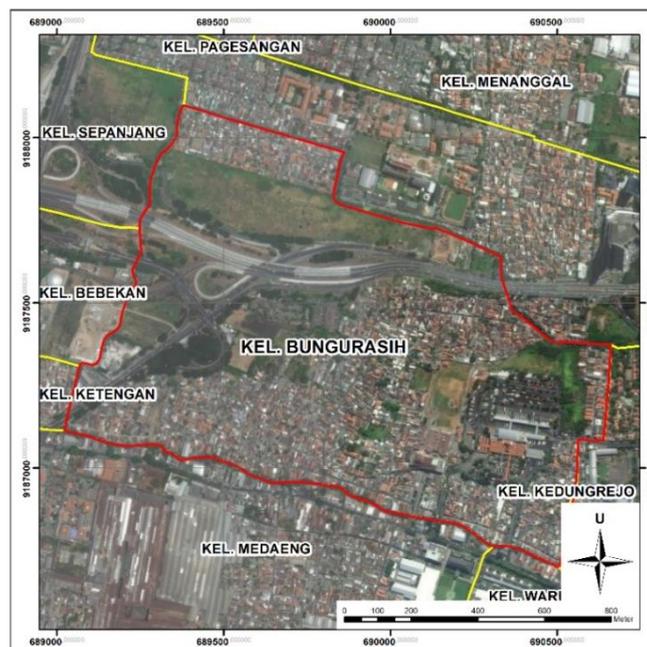
Namun, menurut penelitian terdahulu, data persil tanah yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo berbeda dengan data wajib pajak yang dimiliki oleh pemerintah desa (Nugroho dan Handayani, 2020). Terdapat beberapa faktor yang dapat mengakibatkan perbedaan antara data persil tanah dan wajib pajak yang antara lain dikarenakan adanya proses penggabungan, pemecahan, maupun transaksi lahan yang belum tercatat. Oleh karena itu dilakukan analisis perbedaan yang ada antara data wajib pajak dengan peta persil tanah yang sudah tersertifikat. PAD yang dihasilkan dari PBB didapatkan dari belum diperbaruinya antara peta desa dengan data wajib pajak.

Manfaat yang diperoleh dari diadakannya penelitian ini adalah dapat diketahui persil tanah yang belum tersertifikat dan sudah tersertifikat, sehingga kemudian setelah disesuaikan dengan data wajib pajak dapat diketahui potensi PAD dari PBB akibat kurang diperbaruinya peta desa yang ada. Proses penelitian ini menggunakan peta persil tanah dari Kantor Desa Bungurasih dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang kemudian dikaitkan dengan data wajib pajak dari Badan Pelayanan Pajak Daerah (BPPD) Kabupaten Sidoarjo. Analisis ini selanjutnya dituangkan dalam peta kesesuaian wajib pajak yang didalamnya berisi informasi terkait wajib pajak, serta pembuatan Zona Nilai Tanah sebagai visualisasi nilai tanah di daerah tersebut.

Dalam penelitian ini, digunakan dua jenis data, yaitu berupa data tabular dan data spasial. Tujuan dari penelitian kali ini adalah mengetahui kesesuaian antara persil tanah yang tersertifikat dengan data wajib pajak di Desa Bungurasih. Dimana di Desa Bungurasih terdapat permukiman dengan persil yang teratur, permukiman dengan persil yang tidak teratur, dan daerah komersil berupa ruko sebagai representasi untuk tiap jenis daerah permukiman.

Data dan Metode

Lokasi penelitian ini terdapat di wilayah Desa Bungurasih, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur seperti yang ditunjukkan pada gambar 1. Secara geografis, wilayah penelitian terletak pada $7^{\circ}20'30,8''$ - $7^{\circ}21'16,2''$ LS dan $112^{\circ}42'45,3''$ - $112^{\circ}43'38,8''$ BT. Lokasi penelitian berbatasan dengan Kelurahan Dukuh Menanggal, Surabaya di utara, Kelurahan Kedungrejo di timur, Kelurahan Medaeng dan Kelurahan Waru di selatan, dan Kelurahan Ketengan, Kelurahan Bebekan, dan Kelurahan Sepanjang di barat.



Gambar 1. Peta lokasi penelitian di Desa Bungurasih

Data yang digunakan pada penelitian kali ini digolongkan kedalam dua jenis, yaitu data spasial dan data non-spasial (tabular). Data spasial yang digunakan adalah peta bidang persil tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan peta bidang persil tanah dari Kantor Desa Bungurasih. Data non-spasial yang digunakan adalah data PBB Desa Bungurasih tahun 2020 dari Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kabupaten Sidoarjo. Sedangkan untuk peralatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah perangkat lunak pengolah GIS (ArcGIS), perangkat lunak pengolah kata, perangkat lunak pengolah angka, Personal Computer (PC) / Laptop, dan roll meter.

Pada penelitian kali ini terdiri dari beberapa tahap, yaitu, tahap persiapan, pada tahap ini dilakukan studi literatur dalam usaha untuk mendapatkan informasi dan memperdalam pemahaman terkait NJOP, PBB, dan peraturan tentang persil tanah. Dilanjutkan dengan tahap pengumpulan data secara sekunder. Pada tahap pengolahan data, data spasial terlebih dahulu dibuat sampel wilayah sebagai batasan penelitian ini. Perbedaan antara tanah yang bersertifikat dengan jumlah wajib pajak dihitung dari persil yang terdapat di dalam sampel wilayah. Data spasial kemudian diolah menggunakan perangkat lunak ArcGIS dengan menghubungkan antara data spasial dengan data tabular yang ada.

Pengolahan zona nilai tanah menggunakan nilai NJOP. Untuk menentukan PBB digunakan rumus sebagai berikut (Pekab Sidoarjo, 2011):

$$PBB = Jenis \times (NJOP - NJOPTKP) \quad (1)$$

keterangan:

PBB	: Besaran PBB (Rp)
Jenis	: Jenis properti dibawah/diatas 1 Milyar Rupiah
NJOP	: Nilai Jual Objek Pajak (Rp)
NJOPTKP	: Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (Rp)

Dengan ketentuan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No. 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pasal 3 ayat 5, nilai NJOPTKP untuk Kabupaten Sidoarjo ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,00. Kemudian pada pasal 7, ditentukan jenis dan besaran objek pajak, Untuk objek pajak dengan besaran kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tarif PBB yang ditetapkan sebesar 0,105, sedangkan untuk objek pajak dengan besaran lebih dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tarif PBB yang ditetapkan sebesar 0,225 (Pekab Sidoarjo, 2011).

Untuk tahap akhir dilakukan analisis perbedaan antara tanah yang bersertifikat dengan jumlah wajib pajak. Kemudian dilakukan perhitungan dari ZNT yang telah dibuat untuk menentukan potensi PAD yang dapat dihasilkan.

Hasil dan Pembahasan

1. Hasil Pembuatan Sampel Wilayah

Dari cakupan daerah penelitian tersebut, diambil beberapa sampel daerah seperti yang terlihat pada Gambar 2. Sampel daerah diambil dengan mewakili daerah permukiman dengan penataan persil yang teratur, permukiman dengan penataan persil yang tidak teratur dan ruko.

Tabel 1. Pembagian zona penelitian

Nomor Zona	Alamat	Jenis
1	Perumahan DPU	Permukiman teratur
2	Ruko Taman Bungurasih	Komersil
3	Wisma Bungurasih	Permukiman teratur
4	Bungurasih Utara	Permukiman tidak teratur
5	Bungurasih Dalam	Permukiman tidak teratur



Gambar 2. Pembagian zona penelitian

2. Analisis Kesesuaian Bidang Tanah dan Wajib Pajak

Tabel 2. Kesesuaian bidang tanah dan wajib pajak

Zona	Persil BPN	Persil Peta Desa	Wajib Pajak	Kesesuaian
1	56	0	53	94,6%
2	70	72	71	98,6%
3	302	245	320	94,4%
4	38	134	204	18,6%
5	13	29	37	35,1%

Dari Tabel 2 didapatkan bahwa pada tiap zona memiliki perbedaan antara jumlah persil yang terdaftar di BPN, jumlah persil yang ada pada peta desa, dan jumlah wajib pajak. Ditunjukkan bahwa pada zona 1, 2, dan 3 yang merupakan zona permukiman teratur dan zona komersil memiliki presentase kesesuaian bidang tanah BPN dengan wajib pajak yang tinggi pada angka lebih dari 90%, sedangkan pada zona 4 dan 5 yang merupakan zona permukiman tidak teratur memiliki presentase kesesuaian bidang tanah BPN dengan wajib pajak yang rendah pada angka kurang dari 50%.

Data tersebut menunjukkan bahwa zona permukiman teratur dan zona komersil lebih patuh dalam mendaftarkan tanahnya kepada BPN dan melengkapi informasi perpajakannya dibandingkan dengan zona permukiman tidak teratur. Hal ini dapat diakibatkan oleh beberapa faktor.

Faktor penyebab pertama adalah peta desa yang digunakan masih menggunakan peta tahun 2009, sehingga perlu diperbaharui dan disesuaikan dengan data tabular wajib pajak agar kedepannya desa memiliki data spasial berupa peta yang representatif untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pembayaran pajak. Penyebab selanjutnya adalah kurangnya partisipasi masyarakat untuk mendaftarkan atau meregistrasikan tanahnya ke BPN.

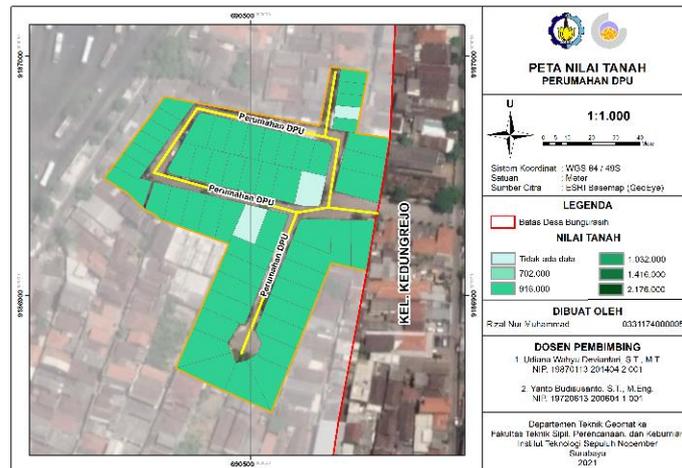
Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu faktor kebijakan pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai fungsi dan kegunaan sertifikat, anggapan diperlukan biaya yang mahal dan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, serta anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat (Fernandez, 2014).

3. Hasil Zona Nilai Tanah dan Potensi PAD

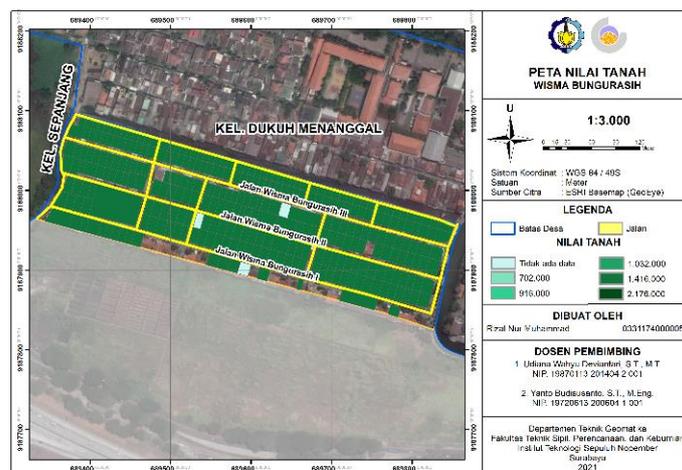
Pada penelitian ini, nilai tanah yang digunakan adalah nilai NJOP dari tanah tersebut, untuk kemudian selanjutnya dapat digunakan sebagai penentuan peningkatan PBB.

Tabel 3. Perhitungan potensi PBB dari persil tanah yang belum memiliki informasi pajak

Zona	Luas Bangunan (m ²)	Nilai Tanah (Rp)	PBB (Rp)
1	53,0	916.000	40.475,40
	143,5	916.000	127.518,30
	143,5	916.000	127.518,30
3	201,5	1.416.000	289.090,20
	200,5	1.416.000	287.603,40
	170,0	1.416.000	242.256,00
Total			1.114.461,60



Gambar 3. Peta nilai tanah zona 1



Gambar 4. Peta nilai tanah zona 3

Dari Gambar 3 dan Gambar 4 terlihat terdapat persil tanah yang belum memiliki informasi pajak. Dikarenakan persil yang sudah terdaftar pada BPN dan belum memiliki informasi perpajakan hanya terdapat 6 buah persil tanah, maka potensi peningkatan PBB yang dapat dihasilkan seperti yang sudah dihitung pada tabel 3 adalah Rp 1.114.461,60.

Adanya persil tanah yang belum memiliki informasi pajak dapat diakibatkan karena kurangnya kesadaran dari wajib pajak untuk mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Banyaknya Wajib Pajak yang tidak melapor bila ada perubahan konstruksi bangunan. Adapun upaya untuk mengatasi hambatan ini adalah perlu adanya kesadaran bagi wajib pajak itu sendiri dalam pelaporan data pajak (Permana, 2013).

Kesimpulan

Kesimpulan yang didapatkan dari hasil dan analisa penelitian ini adalah terdapat ketidaksesuaian antara peta persil yang dimiliki BPN, peta persil yang dimiliki kantor desa, dan wajib pajak. Terdapat 479 persil tanah pada peta BPN, 480 persil tanah pada peta desa, dan 685 wajib pajak. Pada zona dengan persil yang teratur dan ruko memiliki tingkat kesesuaian yang tinggi yaitu Perumahan DPU dengan 56 persil tanah dan 53 wajib pajak, Wisma Bungurasih dengan 302 persil tanah dan 320 wajib pajak, dan Ruko Taman Bungurasih dengan 70 persil tanah dan 71 wajib pajak. Lalu, pada zona dengan persil yang tidak teratur memiliki tingkat kesesuaian yang rendah yaitu Bungurasih Utara dengan 38 persil tanah dan 204 wajib pajak dan Bungurasih Dalam dengan 13 persil tanah dan 37 wajib pajak. Sehingga, potensi peningkatan PBB yang dapat dihasilkan dari 6 persil tanah yang belum memiliki informasi pajak adalah Rp 1.114.461,60 di zona 1 (Perumahan DPU) dan zona 3 (Wisma Bungurasih).

Ucapan Terimakasih

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Badan Pelayanan Pajak Daerah Sidoarjo, Kantor Desa Bungurasih, dan Badan Pertanahan Nasional yang telah memberikan dukungan data untuk terlaksananya penelitian ini.

Daftar Pustaka

- Fernandez, A. M. (2014). *Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi di Kabupaten Flores Timur)*, Malang: Universitas Brawijaya.
- Nugroho, D. A., dan Handayani, H. H. (2020). "WebSIG Untuk Efisiensi Inventaris Pendapatan Daerah Sektor Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Kasus Desa Bener, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun)" *GEOID*, Vol. 15, No. 2, 148-157.
- Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. (2011). *Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Pekotaan*. Sidoarjo: Sekretariat Daerah.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Sekretariat Negara.
- Permana, A. S. (2013). *Proses Penilaian, Perhitungan, dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di KPP Pratama Sumedang*, Bandung: Universitas Padjajaran.



This article is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).