

## Literature Review: Pengaruh Adminitrasi Pertanahan dalam Penilaian Tanah *Impact of Land Administration in Land Valuation*

Udiana Wahyu Deviantari<sup>\*1,2</sup>, Djurdjani<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Departemen Teknik Geomatika, FTSPK-ITS

<sup>2</sup>Departemen Teknik Geomatika, Fakultas Teknik-UGM

\*Korespondensi penulis: dianada87@gmail.com

Diterima: 11112022; Diperbaiki: 07022023; Disetujui: 07022023; Dipublikasi: 28022023

**Abstrak:** Sistem Administrasi Pertanahan dalam suatu negara dapat menentukan infrastruktur dalam mengimplementasi kebijakan pertanahan dan strategi pengelolaan pertanahan. Pentingnya tanah sebagai faktor produksi dan bahan untuk pembangunan menyoroti peran administrasi tanah dalam pembangunan ekonomi suatu negara. Pajak tanah merupakan instrumen yang dapat memberikan manfaat untuk pembangunan perkotaan. Dalam menentukan pajak tanah harus memadai, efisien dan adil. Permasalahan perpajakan properti adalah dalam pengenaan pajak properti yang dinilai terlalu rendah, dan pemungutan pajaknya yang kurang baik. Permasalahan tersebut akibat dari administrasi pertanahan yang tidak efisien, yaitu kurangnya transparansi informasi pertanahan. Tujuan dalam makalah adalah kajian literatur review mengenai pengaruh administrasi tanah dalam penilaian tanah di Indonesia. Dalam evaluasi administrasi tanah dalam penilaian tanah di Indonesia berdasarkan kelembagaan, hak atas tanah dan properti, penilaian tanah dan properti, kriteria penentuan pajak tanah. Dari hasil kajian dapat disimpulkan bahwa perlu adanya perangkat untuk standarisasi dan integrasi data, dalam hal ini adalah ISO 19110. Dan dalam proses penentuan pajak tanah dapat di kombinasikan dengan pemodelan yang dapat digunakan untuk memprediksi nilai pajak tanah dan properti serta melakukan otomatisasi dalam perhitungan NJOP.

*Copyright © 2023 Geoid. All rights reserved.*

**Abstract:** The Land Administration System in a country can determine the infrastructure for implementing land policies and land management strategies. The importance of land as a factor of production and material for development highlights the role of land administration in the economic development of a country. Land tax is an instrument that can provide benefits for urban development. In determining the land tax must be adequate, efficient, and fair. The problem with property taxation is in the imposition of property taxes which are considered too low, and the tax collection is not good. These problems are the result of inefficient land administration, namely the lack of transparency of land information. This paper aims to review the literature review on the influence of land administration in land valuation in Indonesia. In the evaluation of land administration in land valuation in Indonesia based on institutions, land and property rights, land and property valuation, and land tax determination criteria. From the results of the study, it can be concluded that there is a need for tools for standardization and data integration, in this case, ISO 19110. And in the process of determining land taxes, it can be combined with modeling that can be used to predict the value of land and property taxes and perform automation in the calculation of NJOP.

Kata kunci: Administrasi Pertanahan, Pajak Tanah, Penilaian Tanah

---

Cara untuk sitasi: Deviantari, U. W., Djurdjani (2023). Pengaruh Adminitrasi Pertanahan dalam Penilaian Tanah. *Geoid*, 18(2), 265-274.

---

### Pendahuluan

Sistem Administrasi Pertanahan dalam suatu negara adalah untuk menentukan infrastruktur dalam mengimplementasi kebijakan pertanahan dan strategi pengelolaan pertanahan dalam mendukung pembangunan keberlanjutan. Setiap infrastruktur mencakup pengaturan kelembagaan, kerangka hukum,

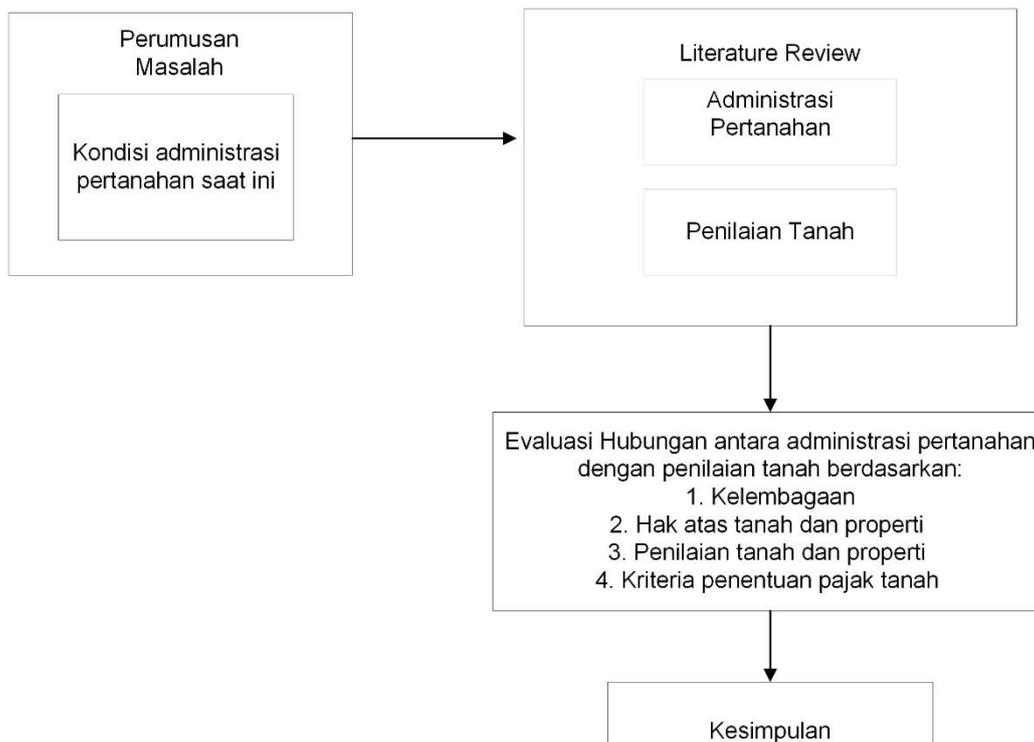
proses, standar, informasi lahan, sistem pengelolaan dan diseminasi, dan teknologi yang diperlukan untuk mendukung peruntukan, pasar tanah, penilaian, pengendalian penggunaan, dan pengembangan kepentingan atas tanah (Dawidowicz & Żróbek, 2017). Teori administrasi pertanahan membutuhkan penerapan paradigma pengelolaan pertanahan untuk mendorong sistem yang berhubungan dengan hak, pembatasan dan tanggung jawab atas tanah untuk mendukung pembangunan berkelanjutan (Williamson & et all, 2010).

Pentingnya tanah sebagai faktor produksi dan bahan untuk pembangunan menyoroti peran administrasi tanah dalam pembangunan ekonomi suatu negara (Subedi, 2016). Pajak tanah dapat berfungsi sebagai instrumen untuk mengatur pemanfaatan tanah, termasuk proses konversi tanah. Pajak tanah perkotaan merupakan instrumen untuk mengatur pemanfaatan tanah yang memberikan manfaat dapat meningkatkan pembangunan perkotaan oleh publik dan sektor swasta. Untuk memastikan pajak akan memadai, efisien dan adil, pajak properti yang dikenakan atas tanah perkotaan harus didasarkan pada perkiraan yang realistis dari nilai pasar tanah (Firman, 2004). Pajak properti perkotaan di negara-negara Asia umumnya dinilai terlalu rendah, dan pemungutan pajaknya yang kurang baik (Archer, 1994; Firman, 2004).

Permasalahan perpajakan properti khususnya di negara-negara berkembang merupakan masalah yang mendesak yang memerlukan perhatian dari pemerintah serta semua pihak yang terlibat dalam pengenaan pajak properti (Kamarudin & Dzurllkanian, 2014). Pajak properti perkotaan di negara-negara Asia umumnya dinilai terlalu rendah, dan pemungutan pajaknya yang kurang baik (Archer, 1994). Pajak properti merupakan sumber pendapatan yang penting bagi pemerintah daerah yang mana dalam penentuannya masih kurang efisien. Beberapa permasalahan pertanahan yang terjadi akibat dari administrasi pertanahan yang tidak efisien, yaitu kurangnya transparansi informasi pertanahan (Arisaputra et al., 2017).

Dalam makalah ini akan dilakukan kajian literatur review mengenai pengaruh administrasi tanah dalam penilaian tanah di Indonesia. Pada bagian 2 makalah ini akan dibahas mengenai metode penelitian. Selanjutnya, pada bagian 3 akan dibahas mengenai hubungan administrasi pertanahan dengan penilaian tanah yang dikonseptualisasikan dalam literatur. Terakhir, kesimpulan disajikan di bagian 5.

## Data dan Metode



Gambar 1. Metode Penelitian (Penulis, 2022)

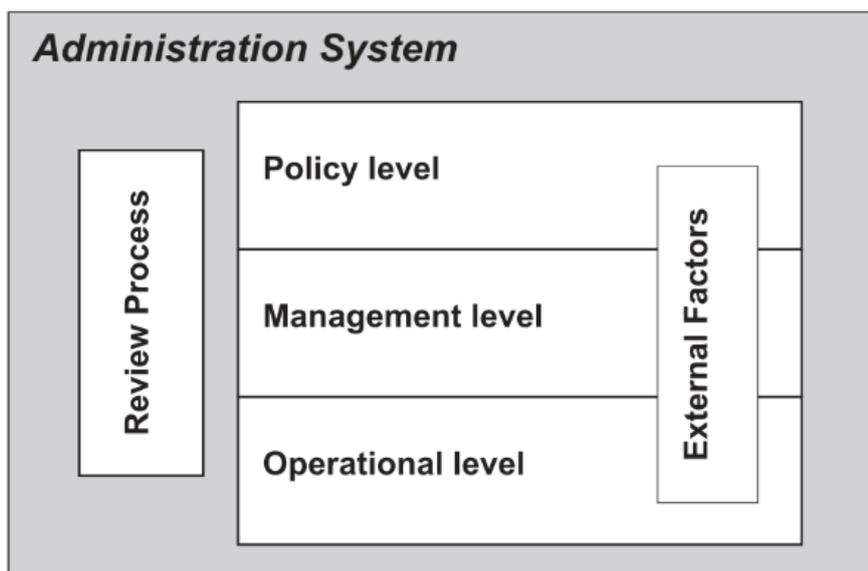
Untuk mengkaji dan mengevaluasi pengaruh administrasi pertanahan dalam penilaian tanah, sistematis penelitian yang dilakukan, dan alur kerja penelitian digambarkan pada Gambar 1.

Penelitian dimulai dengan perumusan masalah mengenai kondisi administrasi pertanahan saat ini. Tahap selanjutnya adalah mengkaji literatur yang tersedia dan relevan melalui akademik database dan kemudian dikaji dengan metode bibliometric. Tinjauan literatur menggunakan istilah yang terkait dengan mengidentifikasi secara relevan, yaitu: administrasi pertanahan, penilaian tanah. Empat jenis dokumen dipertimbangkan untuk ditinjau adalah artikel jurnal peer-review, disertasi, buku, laporan teknis, peraturan pemerintah. Untuk artikel jurnal, literatur diambil dari indeks ilmiah termasuk Web of Science, Elsevier, Scopus, Springer Link, JSTOR dan Taylor & Francis. Tahap evaluasi hubungan antara administrasi pertanahan dengan penilaian tanah dapat dilakukan berdasarkan kelembagaan (tingkat kebijakan, tingkat manajemen, tingkat operasional terkait dengan standar dan integrasi), hak atas tanah dan properti, penilaian tanah dan properti, kriteria penentuan pajak tanah. Dalam tahap ini juga dilakukan analisis data. Selanjutnya tahap akhir adalah kesimpulan.

## Hasil dan Pembahasan

Administrasi pertanahan sangat bergantung pada suatu metodologi dalam merancang, membangun, dan mengelola infrastruktur kelembagaan yang efektif untuk mencapai tujuan kebijakan yang ditetapkan oleh masing – masing negara. Peran lembaga administrasi pertanahan yang mengatur tenurial, nilai tanah dan penggunaan tanah dibangun untuk mendukung paradigma manajemen pertanahan dengan tujuan untuk pembangunan yang berkelanjutan (Williamson et al., 2010).

### 1. Kelembagaan



Gambar 2. Evaluasi administrasi pertanahan pada kelembagaan (adaptasi Steudler et al., 2008)

Infrastruktur administrasi pertanahan memiliki kepentingan strategis bagi masyarakat dan perekonomian yang memiliki sumber informasi yang beragam dan heterogen. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka diperlukan suatu kebijakan dalam kelembagaan misalnya akses data, dan desain kerangka kelembagaan yang efisien (Enemark, 2001). Tata kelola kelembagaan merupakan bagian penting dalam mewujudkan tata pemerintahan yang baik. Tata kelola yang harmonis berupaya untuk menyelaraskan sistem pemerintahan dari berbagai tingkat daerah dengan pemerintah nasional (Rajabifard et al., 2012). Pembuat kebijakan pemerintah pusat memiliki potensi besar untuk meningkatkan akses ke informasi pertanahan yang otoritatif dan terjamin sesuai dengan peraturan kebijakan yang ada (Tambuwalla, 2012).

Menurut Parker & Enemark (2005), informasi pertanahan harus dapat menggabungkan data kadaster dengan data pertanahan lainnya. Berdasarkan beberapa penelitian di beberapa negara, permasalahan utama dalam SAP adalah standar data berbeda pada setiap Lembaga (Gózdź & van Oosterom, 2016) ; format data yang belum standar sehingga belum dapat dilakukan *data sharing* antar lembaga (Pinuji, 2016); serta kerangka kerja belum kolaboratif sehingga belum dapat membantu dalam membangun SAP (Marwick et al., 2012).

Dalam SAP terdiri dari 3 tingkat yaitu: kebijakan, manajemen, dan operasional (Gambar 2). Tingkat kebijakan dapat dikaitkan dengan tujuan yang menjadi tanggung jawab pemerintah atau badan eksekutif. Tingkat manajemen mencakup definisi strategi, di mana administrasi atau manajemen organisasi bertanggung jawab. Operasional yang diperlukan untuk hasil ditangani di tingkat operasional yang menjadi tanggung jawab unit operasional (Stuedler et al., 2008).

Integrasi data merupakan hal penting dalam rangka pertukaran informasi spasial karena dapat dengan mudah diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Integrasi penilaian tanah antar lembaga digunakan sebagai dasar penentuan pajak tanah dan properti untuk daerah masih sangat bervariasi (Renigier-Bilozor et al., 2021 ;Tomi et al., 2021).

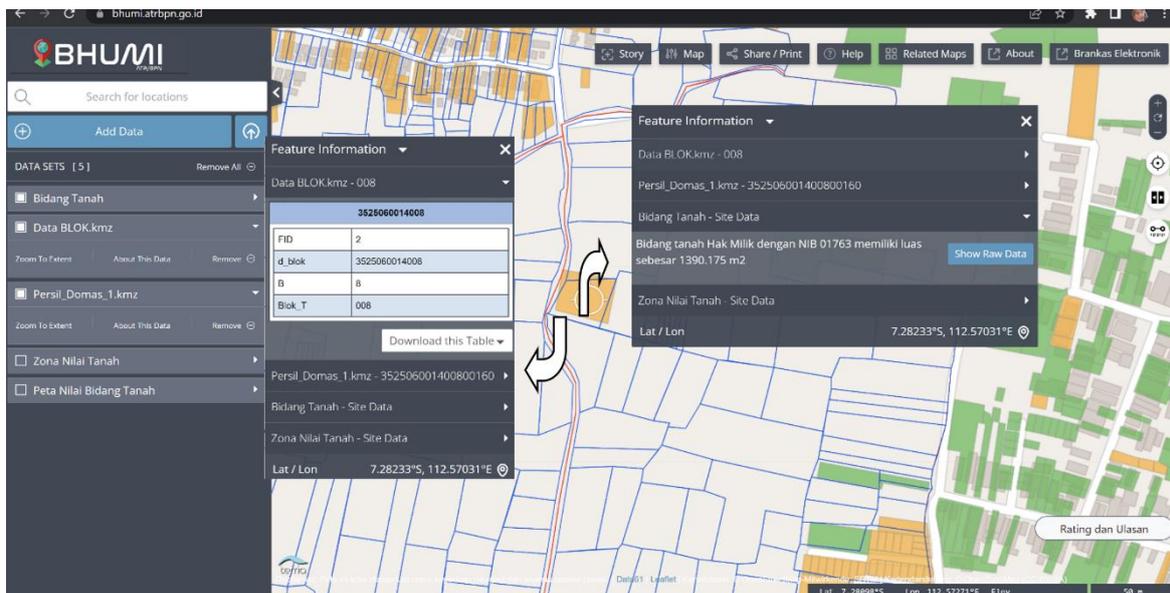
Salah satu permasalahan dalam penilaian tanah adalah kurangnya pemahaman dalam pelaksana pekerjaan penilaian tanah dalam pembuatan peta ZNT sehingga mengakibatkan output data yang kurang berkualitas (Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, 2021). Dalam pelaksanaan pembuatan peta ZNT yang dilakukan oleh KEMENTERIAN ATR/BPN ataupun Dinas Pajak Daerah terdapat beberapa perbedaan, yaitu dalam proses pengumpulan data dan pemanfaatan data. Pada KEMENTERIAN ATR/BPN, proses pengumpulan data menggunakan survei data harga pasar dengan tujuan untuk BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) (Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, 2021). Namun, untuk Dinas pajak daerah menggunakan data NJOP sebagai dasar pengenaan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) (Sukada, 2015). Standar data yang dimiliki oleh KEMENTERIAN ATR/BPN dan Dinas Pajak Daerah memerlukan representasi yang seragam supaya dapat digunakan untuk proses berbagi data. Acuan referensi atau standar mengenai data administrasi pertanahan sesuai ISO 19110. Dalam makalah akan mengusulkan kajian lebih lanjut mengenai penyusunan standar data penilaian tanah untuk kepentingan interoperabilitas data mengacu ISO 19110.

**Dalam tingkat kebijakan**, terdapat 2 (dua) lembaga di Indonesia yang mengatur terkait dengan administrasi pertanahan dan penilaian tanah yaitu Kementerian Agraria Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian Keuangan. Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas melaksanakan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah. Dan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 17 Tahun 2020 diatur juga bahwa salah satu tugas Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan di Kanwil Badan Pertanahan Nasional adalah Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan. Selanjutnya, Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK. 07/2018 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 48 /PMK.03/2021 bahwa untuk penilaian tanah dilakukan oleh pemerintah daerah. Pemerintah daerah dalam hal ini adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah (BPKPD) bertugas untuk menentukan nilai NJOP yang didapatkan dalam peta ZNT.

**Dalam tingkat manajemen**, terkait dengan proses transaksi kadaster Pengguna, produk, layanan. Dalam hal ini, kementerian ATR/BPN memiliki web <https://www.atrbpn.go.id/> yang dapat memberikan informasi pertanahan. Untuk mendapatkan peta bidang tanah BPN termasuk zona nilai tanah terdapat di <https://bhumi.atrbpn.go.id/> yang memiliki tingkat ketelitian yang akurat dan dapat digunakan untuk analisis spasial. Menurut Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000 dalam mendukung penyediaan informasi yang berhubungan dengan administrasi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) pada semua tingkat organisasi pengelola menggunakan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

Sebagai contoh BPKPD Surabaya sudah menggunakan aplikasi e-PBB sebagai SISMIO yang memberikan informasi alur pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta mengetahui informasi nilai ketetapan pajak. Layanan PBB Online tersebut dapat diakses di <https://pbb.surabaya.go.id/> yang menyediakan berbagai pelayanan seperti pendataan, info pajak terhutang, Pelayanan SK dan Pelayanan.

**Dalam tingkat operasional terkait dengan standar dan integrasi.** Pada Gambar 3 yang disajikan merupakan overlay dari peta blok PBB dengan Peta bidang tanah ATR/BPN. Pada informasi yang tersaji dalam peta tersebut terlihat perbedaannya. Peta bidang tanah yang dimiliki ATR/BPN memuat informasi seperti Nomor Induk bidang (NIB), jenis hak atas tanah, luas bidang tanah, status pendaftaran, nilai tanah. Sedangkan pada peta blok PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah, informasi terkait dengan NOP (Nilai Objek Pajak) dan luas tanah. Pada dasarnya peta blok PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) memiliki standar data yang berbeda yaitu menggunakan format data *MapInfo TAB* (.TAB).



Gambar 3. Bidang Tanah Desa Domas, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik (sumber: <https://bhumi.atrbpn.go.id/>)

Ketersediaan/pengembangan perangkat lunak geospasial mengacu pada ketersediaan nasional perangkat lunak geospasial atau pengembangan geoinformatika sendiri atau open source dapat membantu dalam menghubungkan data antar lembaga. Berdasarkan evaluasi yang telah dilakukan pada 2 lembaga yaitu Kementerian ATR/BPN dan BPKD, belum adanya integrasi data pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan *Distributed Catalogue Concepts*. Menurut Nebert (2004), dalam *Distributed Catalogue Concepts* akan mendistribusikan referensi dan/atau akses ke data, mekanisme penelusuran data, dan informasi penggunaan data antar lembaga.

## 2. Hak atas tanah dan properti

Menurut UNECE (1996), Administrasi pertanahan memiliki fungsi sebagai proses penentuan, pencatatan dan penyebaran informasi tentang kepemilikan, nilai dan penggunaan tanah untuk menerapkan kebijakan pengelolaan tanah. Hubungan antara tanah dan masyarakat dibangun melalui hak atas tanah atau properti yang diciptakan oleh negara. Setiap negara menentukan siapa yang memegang hak atas tanah dan properti (Subedi, 2016).

Secara umum status tanah dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu tanah negara dan tanah pribadi. Tanah hak adalah tanah dengan hak tertentu di atasnya, baik yang terdaftar maupun yang belum terdaftar. Untuk bangunan secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah dan kepemilikan tanah bersifat perseorangan, bukan komersial, maka harus ada sertifikat tersendiri untuk bangunan komersial. Terdapat dua kategori tanah negara: (Yusuf, 2011)

- a. Tanah negara hak yang telah ditetapkan untuk orang atau badan hukum
- b. Tanah negara bebas atau tanah negara tanpa hak yang melekat

Sistem pendaftaran Indonesia sistem negatif bertendensi positif. Prinsipnya adalah negara melindungi pemilik sebenarnya dari risiko pendaftaran yang salah. Dalam sistem pendaftaran ini diperlukan bukti yang cukup akurat bagi pemilik tanah atas hak-hak tanahnya. Namun, adanya data yang tidak akurat akan melemahkan sistem ini. Kelemahan sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah menentukan sah atau tidaknya suatu hak serta peralihannya adalah sahnya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya. Maka biarpun sudah didaftar dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat masih selalu dihadapi kemungkinan pihak yang didaftar kehilangan tanah yang dikuasainya karena digugat oleh pihak pemegang hak yang sebenarnya (Wahyuni, 2007)

Konsep status hukum dari suatu penguasaan hak atas tanah dan property diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 16 yaitu:

- (1) Hak Milik,
- (2) Hak Guna Usaha;
- (3) Hak Guna Bangunan;
- (4) Hak Pakai;
- (5) Hak Sewa;
- (6) Hak Membuka Tanah;
- (7) Hak Memungut Hasil Hutan; dan
- (8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak atas tanah sebelumnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yaitu:
  - (1) Hak Gadai;
  - (2) Hak Usaha Bagi Hasil;
  - (3) Hak Menumpang; dan
  - (4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah yang dikeluarkan terbatas pada jenis hak atas tanah tersebut. Semua jenis hak atas tanah, baik hak-hak atas tanah yang sifatnya secara publik, maupun hak-hak tanah yang sifatnya privat. Sesuai jenisnya mempunyai kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan hak itu sebatas jenis hak yang dimiliki.

Sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pelaksanaan pendaftaran bidang tanah harus mendapatkan tanda bukti tertulis. Kegiatan pendaftaran tanah dengan kadaster fiskal lebih diperuntukan bagi kepentingan pemerintah yaitu untuk keperluan pengumpulan pajak tanah. Keterkaitan antara pendaftaran tanah dan kadaster fiskal dapat memberikan pengaruh terhadap administrasi pertanahan yang lebih tertib (Kusnadi, 2006). Setiap pajak yang dipungut memiliki pola yang berbeda. Pada PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dilakukan oleh pemerintah daerah, sehingga proses penarikan pajak PPh dan BPHTB dikaitkan dengan proses pendaftaran tanah. Berdasarkan Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengatur ketentuan bahwa pembayaran BPHTB merupakan syarat ditandatanganinya Akta Tanah dilakukannya pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

### 3. Penilaian tanah dan properti

Proses pendaftaran tanah dapat memanfaatkan dari fungsi pajak reguleren. Pajak tersebut dapat membantu dalam proses pendaftaran tanah. Menurut Kusnadi (2006), pendaftaran tanah dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum yang dapat menunjang perpajakan. Pajak tanah merupakan salah satu sumber yang ditentukan oleh setiap daerah untuk membiayai pelaksanaan pemerintahan daerahnya masing - masing (Janoušková & Sobotovičová, 2019). Terkait penilaian dan perpajakan tanah dan properti, terdapat komponen kadaster fiskal yang merupakan bagian dari administrasi pertanahan. Kadaster fiskal memuat informasi nilai tanah dan properti serta perhitungan dan penerimaan pajak. Kadaster fiskal diperlukan untuk meningkatkan pendapatan suatu daerah yang dihasilkan melalui kebijakan dan implementasi pengelolaan perpajakan tanah dan properti (Whittal et al., 2004).

Penilaian tanah adalah proses penilaian yang terkait dengan harga tanah. Proses tersebut dapat membantu pemerintah dalam merencanakan kebijakan pajak dan pasar *real estate* (Che et al., 2021). Penilaian tanah untuk perpajakan harus memiliki unsur transparansi dan efisien (Williamson & Et All, 2010). Pajak properti adalah pajak dipungut atas kepemilikan tanah dan bangunan, atau bangunan saja yang data penjualan umumnya akan mencerminkan transaksi di mana tanah dan bangunan di atasnya dijual sebagai satu unit (Youngman, 1996 ; McCluskey & Franzsen, 2001).

Kewajiban pajak ditentukan dengan menerapkan tarif pajak yang ditentukan oleh pemerintah pusat atau kota berdasarkan undang-undang yang ada (Kitchen, 2005). Di beberapa negara, tarif pajak ditentukan berdasarkan jenis atau kelas misalnya untuk perumahan, komersial, dan industri, dan lokasi properti (Bird & Slack, 2002). Tahap yang paling penting dalam perpajakan adalah penilaian properti.

Pajak nilai tanah adalah sistem pajak properti di mana tanah adalah satu-satunya objek pajak, dan nilai perbaikan diabaikan. Pajak properti adalah pajak berulang yang dipungut atas pemilikan atau pendudukan barang tidak bergerak, baik tanah saja, tanah dan bangunan, atau bangunan saja (Youngman, 1996 ; McCluskey & Franzsen, 2001). Tarif pajak yang berbeda untuk tanah dan bangunan dapat menimbulkan banyak masalah kompleks mengenai alokasi nilai di antara keduanya, karena data penjualan umumnya akan mencerminkan transaksi di mana tanah dan bangunan di atasnya dijual sebagai satu unit. Dalam beberapa sistem hukum, dimungkinkan untuk menyampaikan kepemilikan atau hak guna atas suatu bangunan tanpa hak atas tanah yang mendasarinya. Dari perspektif ini, tanah dan bangunan merupakan dua komponen integral dari satu kesatuan yang lebih besar yang nilainya tidak dapat dibagi dengan cara yang berarti.

(Che et al., 2021) berpendapat bahwa pajak tanah akan menyebabkan peningkatan tingkat pertumbuhan ekonomi. Perpajakan atau nasionalisasi tanah mungkin akan berkontribusi pada pengurangan kekayaan dan ketimpangan pendapatan di masing-masing negara. (Yang, 2018) menunjukkan bahwa menaikkan tarif pajak atas tanah sambil menurunkan tarif pajak atas bangunan menyebabkan peningkatan nilai tanah per hektar. Pajak properti adalah pajak atas kepemilikan dan kepentingan hukum lainnya atas tanah dan bangunan yang dapat melayani tujuan fiskal, politik, dan hukum yang penting. Peran pajak properti dalam mendefinisikan hak properti merupakan kontribusinya yang paling signifikan terhadap ekonomi di daerah perkotaan. Pajak properti diperlukan untuk pungutan lain sebagai berikut: (Youngman, 1996)

- a) Definisi pajak,
- b) Identifikasi pihak-pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran,
- c) Penetapan tarif pajak, dan
- d) Penugasan fungsi administrasi dan penerimaan pajak antar tingkat pemerintahan.

#### 4. Kriteria penentuan pajak tanah

Terdapat dua pendekatan penilaian umum digunakan dalam penilaian properti, yaitu penilaian properti individu dan penilaian property massal (International Association of Assessing Officers, 2017). Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK. 07 /2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, Penilaian Massal dan Penilaian Individual digunakan untuk menentukan NJOP Bumi dengan membentuk NIR (Nilai Indikasi Rata – Rata) dalam setiap peta ZNT. Sejalan dengan keberadaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu Pajak Bumi dan Bangunan ini dipungut oleh pemerintah Pusat melalui Direktorat Jendral Pajak Republik Indonesia. Dalam perkembangannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka kewenangan memungut pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dialihkan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota. Dengan demikian pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan merupakan pajak kabupaten/kota. Adapun dasar pemikiran dan alasan pokok dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain: Pertama, berdasarkan teori, PBB-P2 lebih bersifat lokal (*local origin*), visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit tax-link principle*). Kedua, pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Ketiga, untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (*public*). Keempat, berdasarkan praktek di

banyak negara, PBB-P2 atau *Property Tax* termasuk dalam jenis pajak daerah (*local tax*) (Kemenkeu RI, 2014). Kebijakan pengalihan kewenangan pengelolaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan ini bermuara agar tercipta perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah sehingga proses pembangunan di daerah dapat lebih cepat terlaksana dan sejalan dengan tujuan otonomi daerah.

Kemajuan teknologi telah memungkinkan proses administrasi pertanahan berkembang dari sistem berbasis kertas ke sistem digital. Pembuat kebijakan pemerintah pusat memiliki potensi besar untuk meningkatkan akses ke informasi tanah yang otoritatif dan terjamin ini sesuai dengan peraturan kebijakan yang ada (Tambuwala, 2012). Terkait dengan pemungutan pajak, beberapa kelembagaan di Indonesia memiliki peraturan – peraturan yang dapat mengatur kegiatan tersebut sehingga mendapatkan hasil yang optimal. Untuk pengadaan tanah serta pedoman dalam penentuan pajak yaitu Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 186/PMK.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan. Indonesia juga mengembangkan kebijakan penyebarluasan informasi geospasial yaitu Peraturan Presiden No. 27 tahun 2014; Peraturan Presiden No.39 tahun 2019 sebagai upaya dalam pertukaran data penilaian tanah antar Lembaga.

Pada pengelolaan penilaian tanah di Indonesia, dikelola oleh 2 kelembagaan yaitu Kementerian ATR/BPN dan Kementerian Keuangan. Dalam struktur organisasi kantor wilayah BPN Provinsi, pengelolaan penilaian tanah terdapat di bidang pengadaan pertanahan, yaitu seksi penilaian tanah. Dan pada Kantor Pertanahan (Kantah), untuk pemetaan ZNT terdapat di pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan (Pusat Penelitian dan Pengembangan ATR/BPN, 2018). Pada Kementerian Keuangan untuk pengelolaan administrasi perpajakan dikelola oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) yang merupakan kantor vertikal Ditjen Pajak yang berada dan di bawah kepala kantor wilayah (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2014). Untuk PBB pada suatu daerah dikelola oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).

Pada pengelolaan pemetaan ZNT yang ada di BPN provinsi terdapat 2 SDM yang membantu dalam pelayanan tersebut. Hal serupa terjadi pada pengelolaan peta blok PBB yang ada di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. Menurut Slamet (2009), untuk mengelola PBB dalam satu unit kerja (SKPD) dibutuhkan 20 – 30 pegawai. Jumlah SKPD di Indonesia sekitar 450 pemerintah kabupaten/kota, sehingga rata – rata pegawai yang dibutuhkan adalah 10 ribu pegawai atau sekitar 25 orang/pemda. Permasalahan pada ATR/BPN dan DPPKAD adalah kurangnya SDM di masing – masing daerah dalam kegiatan penilaian tanah. Oleh karena itu, kelembagaan harus berupaya untuk menambah dan mengembangkan SDM serta kolaborasi antara instansi pemerintah dan swasta.

## Kesimpulan

Dengan adanya kemudahan untuk berbagi data administrasi pertanahan akan memudahkan untuk integrasi data pertanahan khususnya penilaian tanah. Dalam makalah ini mengevaluasi secara teori, kritis, dan perspektif praktis yang terkait dengan hubungan administrasi pertanahan dengan penilaian tanah. Makalah ini menggambarkan Evaluasi administrasi pertanahan pada kelembagaan dalam 3 tingkat yaitu tingkat kebijakan, manajemen dan operasional terkait dengan standar dan integrasi. Untuk melakukan standar dan integrasi data dapat menggunakan ISO 19110. Pada data yang disajikan oleh web BHUMI ATR/BPN sudah memenuhi standar yang ditetapkan pada kasus uji A2 dan A3 sesuai dengan standar ISO 19110. Namun, untuk data bapenda belum memenuhi standar ISO 19110 dikarenakan masih menggunakan format *ESRI Shapefile* (.shp) dan *MapInfo TAB* (.TAB).

Dalam proses penilaian yang terkait dengan harga tanah terkait merencanakan kebijakan pajak harus memiliki unsur transparansi dan efisiensi. Proses penilaian dapat dilakukan dengan menggunakan penilaian umum digunakan dalam penilaian properti, yaitu penilaian properti individu dan penilaian properti massal. Proses penilaian tersebut dapat di kombinasikan dengan suatu pemodelan yang dapat digunakan untuk memprediksi nilai pajak tanah dan properti serta melakukan otomatisasi dalam perhitungan NJOP.

## Ucapan Terimakasih

Terimakasih kami ucapkan kepada dosen pengampu mata kuliah di Prodi S3 Teknik Geomatika UGM

## Daftar Pustaka

- Archer, R. W. (1994). Urban land consolidation for metropolitan Jakarta expansion, 1990-2010. *Habitat International*, 18(4), 37-52.
- Arisaputra, M. I., Ashri, M., & Abdullah, K. (2017). Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Sertifikat. *Mimbar Hukum*, 29, 276-291.
- Bird, R. ., & Slack, E. (2002). Land and Property Taxation : A Review. In *World Bank* (Issue March).
- Che, S., Kumar, R. R., & Stauvermann, P. J. (2021). Taxation of land and economic growth. *Economies MDPI*, 9(2), 1-20. <https://doi.org/10.3390/economies9020061>
- Dawidowicz, A., & Żróbek, R. (2017). Land Administration System for Sustainable Development - Case Study of Poland. *Real Estate Management and Valuation*, 25(1), 112-122. <https://doi.org/10.1515/remav-2017-0008>
- Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan. (2021). *Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2021*.
- Doan, Q. C. (2021). GIS and Fuzzy Logic Approach for Providing Land Value Information: A Case Study in Hanoi City. In *Advances in 21st Century Human Settlements* (pp. 233-244). Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-981-15-5608-1\\_19](https://doi.org/10.1007/978-981-15-5608-1_19)
- Enemark, S. (2001). Land Administration Infrastructures for Sustainable Development. *Property Management*, 19(5), 366-383.
- Firman, T. (2004). Major issues in Indonesia's urban land development. *Land Use Policy*, 21(4), 347-355.
- Gózdź, K. J., & van Oosterom, P. J. M. (2016). Developing the information infrastructure based on LADM – the case of Poland. *Survey Review*, 48(348), 168-180. <https://doi.org/10.1179/1752270615Y.0000000018>
- International Association of Assessing Officers. (2017). *Standard on Mass Appraisal of Real Property*. [www.iaao.org](http://www.iaao.org)
- Janoušková, J., & Sobotovičová, Š. (2019). Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic. *Land Use Policy*, 82(2018), 30-36. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.11.048>
- Kamarudin, N., & Dzurlkanian, D. (2014). Computer Assisted Mass Appraisal ( Cama ) Application For Property Tax Administration Improvement in Malaysia. *FIG Congress 2014*, 1-16.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2014). *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*.
- Kitchen, H. (2005). Property Taxation : Issues in Implementation. *IIGR*.
- Kusnadi, A. (2006). *Pengaruh Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendaftaran Tanah Di Indonesia*.
- Marwick, B., Rajabifard, A., & Kalantari, M. (2012). National Land Information Infrastructure through a Collaborative Framework National Land Information Infrastructure through a Collaborative Framework. *FIG Working Week 2012*, 1-10.
- McCluskey, J. W., & Franzsen, R. C. D. (2001). Land Value Taxation: A Case Study Approach. In *Lincoln Institute of Land Policy*.
- Nebert, D. (2004). *The SDI Cookbook The Global Spatial Data Infrastructure*. January. [http://gsdiassociation.org/images/publications/cookbooks/SDI\\_Cookbook\\_GSDI\\_2004\\_ver2.pdf](http://gsdiassociation.org/images/publications/cookbooks/SDI_Cookbook_GSDI_2004_ver2.pdf)
- Parker, J. R., & Enemark, S. (2005). *Land Administration and Spatial Data Infrastructure: Special Forum on the Development of Land Information Policies in the Americas\*\* "Land Administration and Spatial Data Infrastructure: the Special Forum on Development of Land Information Policies in the*. <http://www.fig.net/pub/mexico/index.htm>
- Pinuji, S. (2016). Integrasi Sistem Informasi Pertanahan Dan Infrastruktur Data Spasial Dalam Rangka Perwujudan One Map Policy. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 2(1), 48. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i1.31>
- Pusat Penelitian dan Pengembangan ATR/BPN. (2018). *Kajian kebijakan penataan kelembagaan pertanahan di daerah “*.
- Rajabifard, A., Williamson, I. P., & Kalantari, M. (2012). *A National Infrastructure for Managing Land Information*. The University of Melbourne.

- Renigier-Bilozor, M., & Et All. (2021). International acceptance of automated modern tools use must-have for sustainable real estate market development. *Land Use Policy*, 113.
- Slamet, B. (2009). *Evaluasi Kesiapan Pemerintah Daerah Dalam Mengelola Pbb-P2*.
- Stuedler, D., Rajabifard, A., & Williamson, I. (2008). Evaluation and Performance Indicators to Assess Spatial Data Infrastructure Initiatives. In *Multi-view Framework to Assess Spatial Data Infrastructures* (pp. 193–210).
- Subedi, G. P. (2016). *Land Administration and Its Impact on Economic Development*. University of Reading.
- Tambuwalla, N. (2012). Towards a National Land Information Infrastructure for Managing Layered Property Markets in Federated Countries. In *A National Infrastructure for Managing Land Information* (pp. 60–66). The University of Melbourne Contact.
- Tomi, H., Roi, M., & Si, J. (2021). Developing an efficient property valuation system using the LADM valuation information model: A Croatian case study. *Land Use Policy*, 104. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105368>
- Wahyuni, N. S. (2007). Tinjauan Yuridis Terhadap Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Yang Bertendensi Positif Dalam Pendaftaran Tanah. In *Tesis*. Universitas Sumatera Utara Medan.
- Whittal, J., Africa, S., & Barry, M. (2004). *Fiscal Cadastral Reform and the Implementation of CAMA in Cape Town : financing transformation*.
- Williamson, I., & et all. (2010). *Land Administration for Sustainable Development*. Esri Press.
- Williamson, I., & Et All. (2010). Land Administration for Sustainable Development. *FIG Congress 2010*.
- Yang, Z. (2018). Differential effects of land value taxation. *Journal of Housing Economics*, 39, 33–39. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.11.002>
- Youngman, J. M. (1996). Tax on Land and Buildings. In *Tax Law Design and Drafting: Vol. I*, (pp. 264–291).
- Yusuf, H. (2011). Land Administration System In Indonesia. In *Asean Valuers Association*. [https://doi.org/10.1007/978-0-387-35973-1\\_676](https://doi.org/10.1007/978-0-387-35973-1_676)



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