
ANALISA PERBANDINGAN NILAI TANAH DENGAN NJOP UNTUK MENINGKATKAN POTENSI PAD (PENDAPATAN ASLI DAERAH) KHUSUSNYA PBB DAN BPHTB(Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura)

Udiana Wahyu Deviantari, Yanto Budisusanto, Eliya Nur Fadila

Jurusan Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

Email: dianada87@gmail.com

Abstrak

Dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB P2), selain penetapan tarif pajak, Pemerintah Daerah juga mempunyai kewenangan untuk menetapkan besarnya Nilai Jual Objek Pajak NJOP tanah per m², dipakai sebagai dasar untuk menghitung NJOP tanah masing-masing bidang tanah. Penetapan NJOP dilakukan dengan metode perbandingan data pasar (market data approach).

Dalam penelitian ini berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal dengan pendekatan data harga pasar yang menggunakan metode massal dan dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Data harga tanah yang dihitung adalah data harga pasar tanah dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkan dan disesuaikan juga dengankarakteristik kondisi sosial ekonomi daerah.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa perbandingan yang sangat signifikan adalah besarnya penerimaan dari data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk PBB sebesar Rp1,488,000,000 dan BPHTB sebesar Rp2,344,000,000. Sedangkan dari data harga pasar untuk PBB Rp5,465,000,000 dan BPHTB Rp 13,842,000,000. Dan besarnya kenaikan untuk PBB adalah 367% dan BPHTB 590%

Kata Kunci :Penilaian Massal, Metode Penilaian Tanah, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan),BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Bersamaan dengan terbitnya Undang - Undang No.28 Tahun 2009 aturan mengenai penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan PPh atas tanah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Bersamaan dengan UU No. 28 Tahun 2009, maka dari itu perlu dianalisis penilaian tanah untuk membentuk peta Zona Nilai Tanah ZNT yang dapat digunakan sebagai acuan penarikan PBB dan BPHTB daerah sehingga dapat meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah).

Keberadaan jembatan Surabaya dan Madura (SURAMADU) sebagai akses dari pulau Jawa dan pulau Madura tidak hanya berpengaruh dalam segi aksesibilitas, namun berdampak pada segala sektor.

Hal ini mengakibatkan bahwa pembangunan pembangunan Jembatan SURAMADU memberikan *multiplier effect* kepada masyarakat

di pulau Madura (Kabupaten Bangkalan) antara lain dapat mempersingkat waktu dan biaya perjalanan dari pusat – pusat pelayanan ekonomi. Dampak yang timbul dengan adanya Jembatan Suramadu pada pertumbuhan penduduk adalah tumbuhnya kawasan pemukiman baru, hal ini menunjukkan bahwa peningkatan jumlah penduduk sehingga permintaan hunian rumah meningkat. Selain meningkatnya permintaan hunian rumah, dampaknya yaitu berdirinya pusat perbelanjaan. Seiring dengan perkembangan tersebut, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga harga tanah meningkat pula (Budi, Rizki., Kahar, Sutomo., Subiyanto, Sawitri, 2014)

Esensi dari Undang-undang nomor 28 tahun 2009 pasal 79 ayat 2 dan Peraturan Daerah Kabupaten Bangkalan nomor 8 tahun 2010 pasal 68 ayat 2 mengamanatkan bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

Pajak Daerah perlu diwujudkan informasi nilai tanah, properti, ekonomi, kawasan, serta total aset pertanahan sebagai rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar - besar kemakmuran (MAPPI,2007).

METODOLOGI

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di wilayah yang beradadalam kawasan area terdampak akses jembatan suramadu : Desa Burneh, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan. Letak Geografis berada antara 70 2'21.20" LS 1120 45' 22.50" LU. Batas-batas wilayah meliputi :

Utara : Kelurahan Kapor

Barat : Kelurahan Kraton

Selatan : Desa Langkap

Timur : Kelurahan Benangkah



Gambar 1: Peta Lokasi Penelitian
(Sumber : Google Earth,18 Desember 2015)

Data dan Peralatan

– Data nonspasial

Data yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

a. Data Primer

Data primer dilakukan langsung dilapangan dengan metode survei dan wawancara menggunakan formulir lapangan. Dataprimer yang diambil dari survei lapangan berupa:

i. Data harga tanah

ii. Survei ntuk deskripsi setiap wilayah zona tanah.

iii.Survei informasi harga jual tanah di wilayah kerja.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bangkalan yang berkaitan dengan kegiatan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan data pendukung lainnya dalam kegiatan ini.

Adapun data yang dibutuhkan dalam kegiatan ini adalah sebagai berikut:

i. Daftar Harga Dasar Tanah Menurut Pasar Setempat Kabupaten Bangkalan 2015.Data ini dikeluarkan oleh Bagian Administrasi Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kabupaten Bangkalan. Data dalam buku ini membantu dalam menganalisa harga pasar yang bertujuan untuk analisa Zona Nilai Tanah di wilayah kerja.

ii. Data Administrasi PBB Tahun 2014

Data Administrasi PBB Tahun 2014 Kabupaten Bangkalan. Data ini digunakan untuk mengidentifikasi awal harga tanah, zona dan kode yang telah diterapkan sebelumnya di kelurahan Tunjung. Selain itu data Nilai Indikasi Rata - Rata(NIR) tahun 2014 ini digunakan sebagai bahan pembanding dengan Data NIR terbaru hasil Pemutakhiran dan Analisis Zona Nilai Tanah sehingga didapatkan ratio antara NIR lama dengan NIR Baru

iii. Data Transaksi BPHTB Tahun Terakhir
Data ketetapan BPHTB tahun terakhir ini adalah dari bulan Januari 2015 – September 2015 yang didapatkan dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Bangkalan. Data ini digunakan untuk mengidentifikasi awal dan menganalisa harga tanah di Kabupaten Bangkalan.

– Data Spasial

Data spasial yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

a. Peta administrasi kecamatan Burneh Kabupaten Bangkalan 2014

b. Citra *Google Earth*

– Peralatan

Peralatan yang digunakan dalam penelitian, antara lain:

- a. Perangkat Keras (*Hardware*)
Perangkat keras yang digunakan adalah sebagai berikut :
 - i. Komputer untuk pengolahan, analisa data hasil pengolahan, dan penulisan laporan;
 - ii. Kamera digital untuk dokumentasi.
- b. Perangkat Lunak (*Software*)
Software yang digunakan adalah sebagai berikut :
 - i. *ArcGIS 10*
 - ii. *Global Mapper*
 - iii. *Microsoft office*

Metodologi Penelitian

- Pengumpulan Data
Pekerjaan ini meliputi : Survey dan Observasi Lokasi (mengumpulkan informasi nama jalan, batas desa/kelurahan), mempersiapkan peta.
- Koreksi Waktu dan Data Lapangan
Data hasil dari survey lapangan (data non spasial) perlu disesuaikan dengan waktu yaitu tahun 2016 serta sumber data yang mempengaruhi besarnya nilai tanah.
- Rektifikasi Citra Satelit
Dilakukan rektifikasi pada citra satelit resolusi tinggi agar diperoleh sistem proyeksi, yang kemudian dilakukan *overlay dengan* peta persil menggunakan *software ArcGIS*.
- Pembuatan Batas Awal
Pembuatan batas awal ini dilakukan dengan cara zonasi berdasarkan visualisasi peta citra dengan menggunakan *software ArcGIS 10.2*.
- Plotting nilai harga tanah
Plotting dilakukan setelah mengetahui batasan-batasan nilai harga tanah untuk keperluan zoning, plotting ini bersifat imajiner dan sementara.
- Analisa Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan NIR dan data NJOP
Perhitungan PBB dan BPHTB ini diharapkan dapat mendapatkan estimasi pendapatan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan .
- Hasil Akhir
Hasil akhir penelitian ini yaitu Analisis Nilai Indikasi Rata – Rata (NIR). NIR dituangkan dalam sebuah tabel yang berisi kode beserta

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dan mencantumkan klasifikasi NJOP yang mengacu pada peraturan menteri keuangan tentang klasifikasi NJOP.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dari semua tahapan penelitian yang telah dilakukan, dari tahap identifikasi nilai tanah sampai dengan analisis potensi PAD yang dapat ditingkatkan.

- A. Hasil pengolahan data pasardalam pelaksanaan penelitian ini berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang NJOP. Nilai indikasi rata – rata tertinggi berada pada kelas 50 dan terendah berada pada kelas 70. Sehingga 21 zona mempunyai 11 klas berdasarkan peraturan tersebut. Berikut hasil pengolahan data pasar.

Tabel 1: Penyesuaian Data NIR Terhadap Peraturan Menteri Keuangan Tentang NJOP

No	Kode	Nilai/m ²	Peraturan Menteri Keuangan No. 150/PMK.03/2010 tentang NJOP		NIR/NJOP (Rupiah/m ²)
			Klas	Pengelompokan nilai jual bumi (Rupiah/m ²)	
1	AA	477.439	071	426.000 s/d 501.000	464.000
2	AB	684.244	068	655.000 s/d 748.000	702.000
3	AC	487.002	071	426.000 s/d 501.000	464.000
4	AD	797.080	067	748.000 s/d 855.000	802.000
5	AE	3.266.780	050	3.200.000 s/d 3.550.000	3.375.000
6	AF	575.000	069	573.000 s/d 655.000	614.000
7	AG	543.767	070	501.000 s/d 573.000	537.000
8	AH	516.230	070	501.000 s/d 573.000	537.000
9	AI	319.639	073	308.000 s/d 362.000	335.000
10	AJ	399.640	072	362.000 s/d 426.000	394.000
11	AK	215.570	076	178.000 s/d 223.000	200.000
12	AL	446.700	071	426.000 s/d 501.000	464.000
13	AM	247.458	075	223.000 s/d 262.000	243.000
14	AN	403.652	072	362.000 s/d 426.000	394.000
15	AO	440.111	071	426.000 s/d 501.000	464.000
16	AP	249.560	075	223.000 s/d 262.000	243.000
17	AQ	344.905	073	308.000 s/d 362.000	335.000
18	AR	296.215	074	262.000 s/d 308.000	285.000
19	AS	487.259	071	426.000 s/d 501.000	464.000
20	AT	282.418	074	262.000 s/d 308.000	285.000
21	AU	208.362	076	178.000 s/d 223.000	200.000

- B. Analisa Sebaran Luasan Tanah
Analisis sebaran luasan nilai tanah dilakukan guna mengetahui besarnya nilai tanah, luas, jumlah bidang dan lokasi persebaran nilai tanah pada tiap dusun di Desa Burneh, Kecamatan Burneh, Bangkalan. Analisa luasan sebaran nilai tanah ini dijelaskan dengan menggunakan tabel, diagram serta diskripsi mengenai persebaran nilai tanah.

1. Analisa berdasarkan NIR

Desa Burneh memiliki total luas 61,9 ha dan total bidang sebanyak 2028 bidang.

Berdasarkan Analisa NIR dari keseluruhan luas dan bidang yang ada memiliki nilai tanah dengan sebaran *range* zona antara Rp 178.000 s.d Rp 3.550.000. Dari sebaran data tersebut harga tanah yang dominan sebesar Rp 464.000 sedangkan harga tanah terendah adalah Rp 200.000 dan tertinggi Rp 3.375.000. Hasil selengkapnya seperti pada tabel 2berikut :

Tabel 2: Analisa Harga Tanah Berdasarkan NIR

Pengelompokkan Harga Tanah (dalam Rupiah)	Harga Tanah (dalam Rupiah)	Jumlah Bidang	Luas (dalam m ²)
426000-501000	464000	-	508,121
655000-748000	702000	-	90,480
426000-501000	464000	-	784,147
748000-855000	802000	-	90,218
3200000-3550000	3375000	-	153,810
573000-655000	614000	-	13,105
501000-573000	537000	-	196,403
501000-573000	537000	-	154,628
308000-362000	335000	-	124,760
362000-426000	394000	-	111,319
178000-223000	200000	-	356,106
426000-501000	464000	-	239,213
223000-262000	243000	-	22,274
362000-426000	394000	-	162,729
426000-501000	464000	-	205,557
223000-262000	243000	-	161,629
308000-362000	335000	-	87,751
262000-308000	285000	-	1,893,926
426000-501000	464000	-	274,353
262000-308000	285000	-	440,865
178000-223000	200000	-	118,895

2. Analisa berdasarkan NJOP

Desa Burneh memiliki total luas 61,9 ha dan total bidang sebanyak 2028 bidang. Berdasarkan Analisis NJOP dari keseluruhan luas dan bidang yang ada kelurahan Mangkubumen memiliki nilai tanah dengan sebaran harga tanah dibawah Rp 1.700, Rp2.450, Rp 3.500, Rp 5.000, Rp 7.150, Rp 10.000, Rp 14.000 dan Rp 64.000.

Tabel 3: Analisa harga tanah berdasarkan NJOP

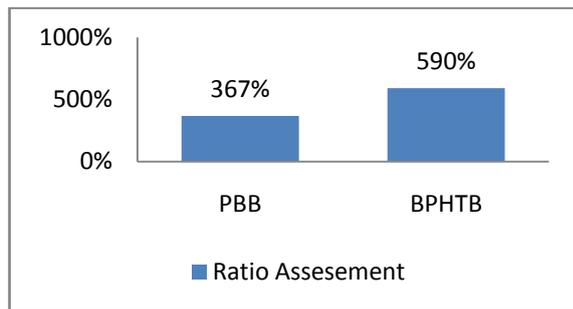
Pengelompokkan harga tanah (dalam Rupiah)	Harga Tanah (dalam Rupiah)	Jumlah Bidang	Luas (dalam m ²)
1400-2000	1700	-	508121
2000-2900	2450	-	996954
2900-4100	3500	-	308663
4100-5900	5000	-	27774865
5900-8400	7150	-	508121
8400-12000	10000	-	351031
12000-17000	14000	-	103585
55000-73000	64000	-	244028

B. Analisa Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Nilai Indikasi Rata-rata yang telah disesuaikan dengan peraturan menteri keuangan dapat digunakan untuk mendapatkan nilai PBB dan BPHTB. Untuk melihat hasil perhitungan dapat dilihat pada tabel 1.

Berdasarkan NJOP, nilai tanah tertinggi adalah Rp. 64,000,00 sedangkan berdasarkan data pasar yang telah diolah, nilaitanah tertinggi adalah Rp. 3,375,000,00. Dalam analisa ini dihitung keseluruhan luas tanah dan dicari perolehan PBB dan BPHTB masing-masing zona.

Perhitungan PBB tahun 2016 dengan membandingkan NJOP dan data pasar(NIR) didapatkan kenaikan sebesar 723,58%, dan perhitungan BPHTB didapatkan 590% sedangkan PBB sebesar 367%.Berikut merupakan diagram *ratioassessment* NIR terhadap NJOP untuk PBB dan BPHTB :



Gambar 2. Diagram *ratio assesment* antara data NJOP 2015 dengan NIR 2016

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Beberapa kesimpulan yang diperoleh dari penelitian adalah sebagai berikut :

1. Pendapatan yang diperoleh dari data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk PBB sebesar Rp1,488,000,000 dan untuk BPHTB sebesar Rp2,344,000,000.
2. Pendapatan yang diperoleh dari data Harga Pasar/NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) untuk PBB sebesar Rp5,465,000,000 dan untuk BPHTB sebesar Rp13,842,000,000.
3. Besarnya peningkatan pendapatan asli daerah khususnya PBB sebesar 367% dan BPHTB sebesar 590%. Hal ini menunjukkan bahwa kenaikan pendapatan daerah meningkat jika menggunakan data harga pasar.

C. Saran

1. Bangkalan yang kini makin diincar oleh investor, perlu adanya peninjauan ulang ataupun *updating* mengenai NJOP agar masyarakat dapat memakai NJOP sebagai acuan bertransaksi.
2. Banyaknya sampel yang digunakan dalam penelitian menggunakan syarat minimal, diharapkan dalam penelitian yang samamenggunakan data maksimal agar lebih *akuntable*.

DAFTAR PUSTAKA

Ahadi, 2012. Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan. <http://www.ilmusipil.com/cara-menghitung-pbb-pajak-bumi-dan-bangunan> (20 Januari 2016, jam 12:00)

Budi, Rizki., Kahar, Sutomo., Subiyanto, Sawitri. 2014. Pembuatan peta zona nilai tanah dengan pendekatan penilaian massal untuk meningkatkan potensi pad (pendapatan asli daerah) khususnya PBB dan BPHTB. Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Departemen Keuangan Republik Indonesia. 2012. Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pusat kebijakan pendapatan negara Indonesia

Hermit, Herman. 2010. Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan. Jakarta : Mandar Maju.

Kabupaten Bangkalan, 2016. Kabupaten Bangkalan. <http://www.bangkalankab.go.id/v3/>. (15 Januari 2015)

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2003. Standar penilaian Indonesia 3 (spi 2003).

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2007. Standar penilaian Indonesia 3 (spi 2007). MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia)

Menteri Keuangan Republik Indonesia Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.139/Pmk.03/2014 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan

Rustiadi, Ernani., Sunsun Saefulhakim dan Dyah R Panuju. 2011. Perencanaan dan Pengembangan Wilayah. Jakarta : Crestpent Press dan Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah