

**PERBEDAAN LUAS BIDANG TANAH ANTARA DATA SPPT PBB  
DAN DATA SERTIPIKAT BESERTA AKIBATNYA**  
(Studi di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman)

**SKRIPSI**  
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :  
**RADEN TIGRISNO WIRAPRAJA**  
NIM. 08172363/M

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2012**

## I N T I S A R I

Manusia banyak memperoleh manfaat dan keuntungan dari tanah, sudah sewajarnya manusia memberikan imbalan kepada Negara berupa pajak. Pajak yang dimaksud adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Objek dari PBB adalah luas bangunan dan luas bumi/bidang tanah. SPPT PBB diberikan kepada wajib pajak yang akan membayar PBB. Dalam SPPT tercantum data luas bumi/bidang tanah, sedangkan dalam sertipikat juga tercantum data luas bidang tanah. Terdapat dua data yang menerangkan luas bidang tanah, sehingga dimungkinkan terdapat perbedaan luas bidang tanah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui perbedaan luas, perbedaan nilai pajak dan akibat dari perbedaan nilai pajak yang dihitung dari dua data luas menurut SPPT dan sertipikat.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode survey dengan menggunakan instrumen *questioner*. Penelitian ini dilaksanakan di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. Teknik analisis data dengan analisis statistik yaitu analisis komparatif. Analisis komparatif yang digunakan adalah uji t dan *one way anova*. Kedua uji tersebut digunakan untuk mengetahui perbedaan luas bidang tanah menurut SPPT dan sertipikat serta untuk mengetahui perbedaan nilai pajak jika dihitung menurut SPPT dan sertipikat. Selain kedua uji tersebut, untuk toleransi luas digunakan uji toleransi menurut Petunjuk Teknis PMNA No. 3/1997 tentang Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat perbedaan luas yang nyata antara kedua data berdasarkan uji statistik. Tetapi kalau diuji menggunakan toleransi beda luas yang dikeluarkan oleh BPN, ternyata terdapat perbedaan yang nyata. Untuk uji perbedaan nilai PBB tanpa menggunakan kelas tanah, selisih antara nilai pajak yang dihitung dengan menggunakan luas bidang tanah menurut data SPPT dan nilai pajak yang dihitung dengan luas bidang menurut data sertipikat ternyata tidak menunjukkan perbedaan yang berarti. Tetapi setelah data dikelompokkan berdasarkan kelas tanah ternyata terdapat perbedaan yang berarti. Akibatnya, sebesar 24,37% masyarakat dirugikan dalam penentuan besarnya nilai PBB dan sebanyak 35,50% pihak negara dirugikan, sisanya sebanyak 40,13% telah sesuai.

Kata kunci : pajak, beda luas, SPPT PBB, sertipikat

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
HALAMAN MOTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRACT .....	viii
INTISARI .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Batasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
D. Kebaruan .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka .....	8
1. Pengertian Pajak .....	8
2. Fungsi Pajak .....	10
3. Asas dan Syarat Pemungutan Pajak .....	10
4. Pajak Bumi dan Bangunan .....	13
5. Sertipikat .....	19
6. Luas .....	21
B. Kerangka Pemikiran .....	22
C. Hipotesis .....	25
D. Definisi Operasional .....	26
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian .....	28
B. Lokasi Penelitian .....	28
C. Teknik Pengambilan Data, Jenis Data, dan Sumber Data .....	28
D. Populasi dan Sampel .....	29
E. Tahapan Penelitian .....	30
F. Analisis Data .....	30
1. Uji <i>One Way Anova</i> .....	31
2. Uji t .....	33
3. Uji Toleransi Luas .....	36
G. Penyajian Hasil Penelitian .....	36
H Jadwal Penelitian .....	37

<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b>	
A. Kondisi Geografis .....	38
B. Kondisi Fisik Wilayah .....	39
1. Letak, luas dan batas Desa Banyuraden .....	39
2. Kondisi Topografi dan Iklim.....	40
C. Penggunaan Tanah .....	41
D. Keadaan Sosial Ekonomi .....	41
1. Jumlah Penduduk dan tingkat pendidikan .....	41
2. Mata pencaharian .....	42
3. Pendapatan desa .....	43
E. Deskripsi Hasil Pengambilan Sampel .....	44
<b>BAB V. PERBEDAAN LUAS BIDANG TANAH MENURUT SPPT DAN SERTIPIKAT</b>	
A. Data Luas Bidang Tanah Pada SPPT dan Sertipikat.....	47
B. Analisis Perbedaan Luas Bidang Tanah Data SPPT PBB dan Sertipikat Dengan Uji <i>One Way Anova</i> .....	48
C. Analisis Perbedaan Luas Bidang Tanah Data SPPT PBB dan Sertipikat Dengan Uji t.....	50
D. Uji Toleransi Luas Bidang Tanah .....	52
<b>BAB VI. PERBEDAAN NILAI PBB BERDASARKAN LUAS BIDANG TANAH MENURUT SPPT DAN SERTIPIKAT</b>	
A. Data Nilai PBB Menurut SPPT dan Sertipikat.....	55
B. Analisis Perbedaan Nilai PBB Berdasarkan Luas Bidang Tanah Menurut Data SPPT PBB dan Sertipikat dengan <i>Anova One Way</i> ..	56
C. Analisis Perbedaan Nilai PBB Berdasarkan Luas Bidang Tanah dari SPPT PBB dan Sertipikat Dengan Uji t .....	58
<b>BAB VII. AKIBAT PERBEDAAN LUAS BIDANG TANAH MENURUT SPPT DAN SERTIPIKAT TERHADAP NILAI PBB BAGI MASYARAKAT DAN NEGARA</b>	
A. Akibat Bagi Masyarakat .....	61
B. Akibat Bagi Negara.....	63
C. Persepsi Masyarakat Terhadap Perbedaan Nilai PBB Akibat dari Perbedaan Luas.....	66
<b>BAB VIII. PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	69
B. Saran .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>70</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah menjadi kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, dimana hampir semua kegiatan manusia baik secara langsung maupun tidak langsung akan selalu memerlukan tanah. Tanah juga dapat menandakan status sosial seseorang pada kalangan suatu masyarakat. Disamping itu, tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi pemiliknya, baik digunakan untuk pertanian, rumah tempat tinggal, menyelenggarakan kegiatan perekonomian, serta sebagai objek yang dapat diperjualbelikan dan masih banyak lagi manfaat serta kegunaan tanah bagi manusia. Singkatnya tanah adalah tempat bagi manusia dalam melangsungkan kehidupannya yang mendatangkan manfaat.

Manusia banyak memperoleh keuntungan dan manfaat dari tanah, sehingga sudah sewajarnya mereka yang memperoleh keuntungan dan manfaat tersebut memberikan suatu imbalan kepada negara, yaitu dengan membayar pajak. Di setiap negara, pemungutan pajak bertujuan untuk menambah pendapatan negara dan sebagai salah satu sumber dana untuk pembangunan. Di zaman penjajahan Belanda, dikenal dengan *landrente* yaitu sewa tanah yang dikenakan oleh pemerintah kolonial pada abad ke-18 di Indonesia. Pada zaman penjajahan Jepang *landrente* atau sewa tanah diganti

dengan nama pajak tanah, kemudian setelah Indonesia merdeka berubah menjadi pajak bumi.

Sebelum berlaku Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, pengaturan pemungutan pajak terhadap tanah hukum adat berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Prp Tahun 1959 dan terhadap tanah yang tunduk pada Hukum Barat berdasarkan pada *Ordonansi Verponding* 1928. Disamping itu terdapat pula Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908 serta lain-lain pungutan daerah atas tanah dan bangunan (Seri Perpajakan, 2000:30). Pada tanggal 27 Desember 1985 disahkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan oleh Presiden Soeharto. Undang-undang ini kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Latar belakang lahirnya Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan dikarenakan banyak pungutan/ pajak yang berkaitan dengan tanah dan atau bangunan yang menimbulkan pajak berganda (*double tax*).

Objek pajak dalam UU No. 12 Tahun 1985 jo. UU No. 12 Tahun 1994 adalah tanah dan/atau bangunan. Undang-undang ini menjadi acuan bagi Kantor Pajak dalam melakukan penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Instansi Pemerintah yang mengelola perpajakan di Indonesia adalah Direktorat Jendral Pajak yang berada di bawah naungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Adapun tata cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Peraturan Dirjen Pajak No. 38/PJ/2011 tentang Tata Cara Pengangsuran dan Penundaan Pembayaran PBB. Masyarakat yang telah

membayar PBB akan diberikan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT).

SPPT adalah bukti yang diberikan oleh Kantor Pelayanan PBB kepada orang atau badan hukum untuk membayar PBB atas tanah dan/atau bangunan yang dimilikinya. Di dalam SPPT PBB tercantum data luas bumi/bidang tanah dari pemilik tanah tersebut, sedangkan dalam sertipikat juga tercantum data dari suatu luas bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum. Dengan demikian, terdapat dua data yang menerangkan luas bidang tanah. Data tersebut dihasilkan dari dua metode pengukuran dan pendekatan serta alat yang berbeda. Dari dua metode pengukuran dan pendekatan serta alat yang berbeda tersebut dimungkinkan terdapat perbedaan luas pada bidang tanah yang dihasilkan dari pengukuran tersebut. Peneliti tertarik untuk meneliti perbedaan luas bidang tanah antara SPPT PBB dan sertipikat yang ada pada masyarakat serta pendapat masyarakat terhadap perbedaan tersebut.

Luas bidang tanah merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi besarnya nilai PBB. Dengan adanya perbedaan luas tersebut, maka akan memberikan akibat terhadap nilai PBB yang akan dibayarkan oleh masyarakat sebagai subjek pajak. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari selisih perhitungan besarnya nilai PBB yang dihitung dengan menggunakan kedua data luas tersebut.

Dengan adanya perbedaan luas antara data SPPT PBB dengan sertipikat, maka dapat dilakukan penelitian perbedaan luas bidang terhadap nilai PBB. Adapun dalam penelitian tersebut dilakukan dengan uji statistik

yaitu uji komparatif. Uji komparatif digunakan untuk menguji perbedaan yang signifikan atau tidak terhadap data luas yang tercantum dalam SPPT PBB dan sertipikat. Uji statistik tersebut diharapkan dapat memberikan informasi perbedaan luas dari dua data tersebut.

Penelitian dilakukan di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. Lokasi tersebut dipilih karena Desa Banyuraden terletak di daerah pinggiran Kota Yogyakarta, dimana lokasi tersebut sudah banyak bidang tanah yang telah bersertipikat serta karena perluasan kota dan masuknya penduduk kota ke daerah pinggiran telah banyak mengubah tata guna tanah di daerah pinggiran terutama yang langsung berbatasan dengan kota. Akibat dari perkembangan kota ke daerah pinggiran kota adalah terjadinya perubahan penggunaan tanah, yang juga akan diikuti dengan berubahnya status objek pajak dari suatu bidang tanah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan di atas, peneliti ingin mengetahui akibat perbedaan luas bumi/bidang tanah berdasarkan data SPPT PBB yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB, dengan luas bumi/bidang tanah pada data sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN RI, maka peneliti merumuskan permasalahan :

1. Apakah terdapat perbedaan yang signifikan antara luas bidang tanah dari data SPPT PBB dan sertipikat?
2. Apakah terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai PBB jika dihitung dari data luas bidang tanah menurut SPPT PBB dan sertipikat?



3. Apakah akibat dari perbedaan luas tersebut?

### **C. Batasan Masalah**

Peneliti hanya membatasi penelitian pada perhitungan selisih luas bidang tanah dari bidang tanah yang telah bersertipikat dengan data luas bidang tanah yang tercantum dalam SPPT PBB. Adapun lokasi penelitian yang akan dilaksanakan oleh peneliti pada cakupan desa, yaitu Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### 1. Tujuan

Tujuan yang hendak dicapai oleh peneliti dalam membandingkan dua data luas bidang tanah dari SPPT PBB dengan sertipikat adalah :

- a) mengetahui perbedaan luas bidang tanah dari data SPPT PBB dengan data sertipikat;
- b) mengetahui besarnya perbedaan nilai PBB jika dihitung menurut data luas bidang tanah yang tercantum pada SPPT PBB dan sertipikat;
- c) mengetahui akibat perbedaan luas dari data SPPT PBB dan data sertipikat bagi masyarakat atau negara.

#### 2. Manfaat

Dengan terlaksananya penelitian perbedaan luas antara data SPPT PBB dan data sertipikat, maka diharapkan akan memberikan manfaat:

- a) pengetahuan bagi peneliti mengenai perbedaan luas bidang tanah antara data SPPT PBB dan data sertifikat;
- b) dapat memberikan penilaian secara objektif terhadap perbedaan luas bidang tanah menurut data SPPT PBB dan data sertifikat;
- c) memberikan informasi besarnya kerugian yang dialami oleh negara atau masyarakat;
- d) dapat melahirkan suatu kebijakan antara BPN dengan Kantor Pelayanan PBB dalam menggunakan satu data yang sama oleh kedua instansi pemerintah tersebut dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat.

#### **E. Kebaruan**

1. Studi Sistem Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Sukamanah Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi, oleh : Ida Daniar Nim 9540814.

Tujuan : a. untuk mengetahui sistem penetapan PBB;  
b. untuk mengetahui faktor-faktor yang menentukan besarnya nilai PBB.

2. Studi Perubahan Penggunaan Tanah dan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kebumen Kabupaten Kebumen, oleh : Eni Sri Rahayu Nim 9981533.

Tujuan : a. untuk mengetahui apakah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian mengakibatkan kenaikan PBB;  
b. untuk mengetahui berapa besar persentase kenaikan PBB atas tanah yang mengalami perubahan penggunaan tanah.

3. Manfaat Peta Pendaftaran Tanah Untuk Penetapan Nilai Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Pasirsari Kecamatan Lamahabang Kabupaten Bekasi, oleh Muhamad Irdian Nim 9761244

Tujuan : a. untuk mengetahui manfaat peta pendaftaran tanah sebagai dasar penetapan nilai PBB;

b. untuk mengetahui perbedaan nilai PBB yang didasarkan pada peta pendaftaran tanah milik BPN dengan peta blok milik Direktorat Jendral Pajak.

4. Perbedaan Luas Bidang Tanah Antara Data SPPT PBB dan Data Sertipikat Beserta Akibatnya (Studi di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman), oleh : Raden Tigrisno Wirapraja Nim 08172363.

Tujuan : a. untuk mengetahui perbedaan luas bidang tanah antara data SPPT PBB dengan data sertipikat;

b. untuk mengetahui besarnya perbedaan nilai PBB jika dihitung menurut data luas bidang tanah pada SPPT PBB dan sertipikat;

c. mengetahui akibat perbedaan luas dari data SPPT PBB dan data sertipikat bagi masyarakat atau negara.

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Menurut uji statistik dalam penelitian ini tidak ada perbedaan luas bidang tanah yang nyata menurut SPPT dan sertipikat. Namun berdasarkan uji toleransi luas, yang dikeluarkan BPN terdapat 7 sampel yang masuk toleransi dan 31 yang tidak masuk toleransi.
2. Pada uji *one way anova* terdapat perbedaan nilai PBB berdasarkan pembagian NJOP. Sedangkan pada uji t tidak ada perbedaan nilai PBB jika dihitung menurut data luas bidang tanah yang tercantum dalam SPPT dan sertipikat.
3. Berdasarkan sampel, terdapat 24,37% masyarakat yang dirugikan dan kerugian bagi negara dengan jumlah persentase 35,50% dalam pembayaran PBB sedangkan sisanya sebesar 40,13% telah sesuai nilai PBB-nya.

#### **B. Saran**

Dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan harus sesuai dengan luas bidang tanah yang dimiliki, agar tidak ada pihak yang dirugikan. Kondisi pada saat ini masih banyak masyarakat dalam membayar PBB tidak sesuai dengan luas bidang tanah yang dimiliki. Terdapat 2 (dua) data luas bidang tanah yaitu menurut SPPT PBB dan sertipikat. Dari 2 (dua) data tersebut, yang telah memenuhi standar teknis dan mempunyai kepastian hukum adalah data luas bidang tanah menurut sertipikat. Sebagai saran : Data luas bidang tanah menurut sertipikat yang perlu dipakai sebagai dasar dalam pembayaran PBB.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta.
- Bohari, (2010). *Pengantar Hukum Pajak*. Raja Grafindo. Jakarta.
- Brotodiharjo, Santoso. R. (1993). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. PT. Eresco Jakarta Bandung.
- Cyrus Sihaloho, (1999). *Ketentuan Perpajakan*.PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Hasan, Iqbal, (2010). *Analisi Data Penelitian Dengan Statistik*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Kartasapoetra, G.; E.Komaruddin; Rience G.Kartasapoetra, (1989), *Pajak Bumi dan Bangunan Prosedur dan Pelaksanaannya*, Bina Aksara. Jakarta.
- Mardiasmo, (2011). *Perpajakan Edisi Revisi 2011*, Yogyakarta. Andi Yogyakarta.
- Nazir, Moh (2005) *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Pradnya Paramita, (2002). *Metode Penelitian Ilmiah*. Jakarta.
- Samudra, Azhari A, (1995), *Perpajakan di Indonesia (Keuangan, Pajak, dan Retribusi Daerah)*, Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi Sofian, (1989). *Metodologi Penelitian Survey*. LP3SP. Jakarta.
- Sudjana, (1989). *Metode Statistik*. Tarsito. Bandung
- Sugiyono, (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* Alfabeta. Bandung.
- Sugiyono, (2002). *Statistika Untuk Penelitian*. Alfabeta. Bandung.
- Sumanto, (1995). *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Aplikasi Metode Kuantitatif dan Statistika Dalam Penelitian*. Andi Offset. Yogyakarta.
- Yunus, Hadi sabari (2006), *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar Offset, Yogyakarta.

Y. Sri Pudyatmoko, (2006). *Pajak Bumi & Bangunan*. Andi Offset. Yogyakarta.

Zain Moh. dan Kustadi Arinta, (1984). *Pembaruan Perpajakan Nasional*. Bandung.

## **PERUNDANG-UNDANGAN**

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
3. Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

## **Unduhan Internet**

1. <http://id.wikipedia.org/wiki/Luas> ( tanggal unduh 14 Januari 2012 pukul 22:15)
2. <http://oc.its.ac.id/ambilfile.php?idp=377> ( tanggal unduh 14 Januari 2012 pukul 22:18)
3. Giyarsih, Sri Rum (2007), Gejala Urban Sprawl Sebagai Proses Pemicu Densifikasi Permukiman di Daerah Pinggiran Kota (Urban Fringe Area) Kasus Pinggiran Kota Yogyakarta dalam [http://www. Adobe.com](http://www.Adobe.com) diakses tanggal 28 Juni 2012