

BAB 4

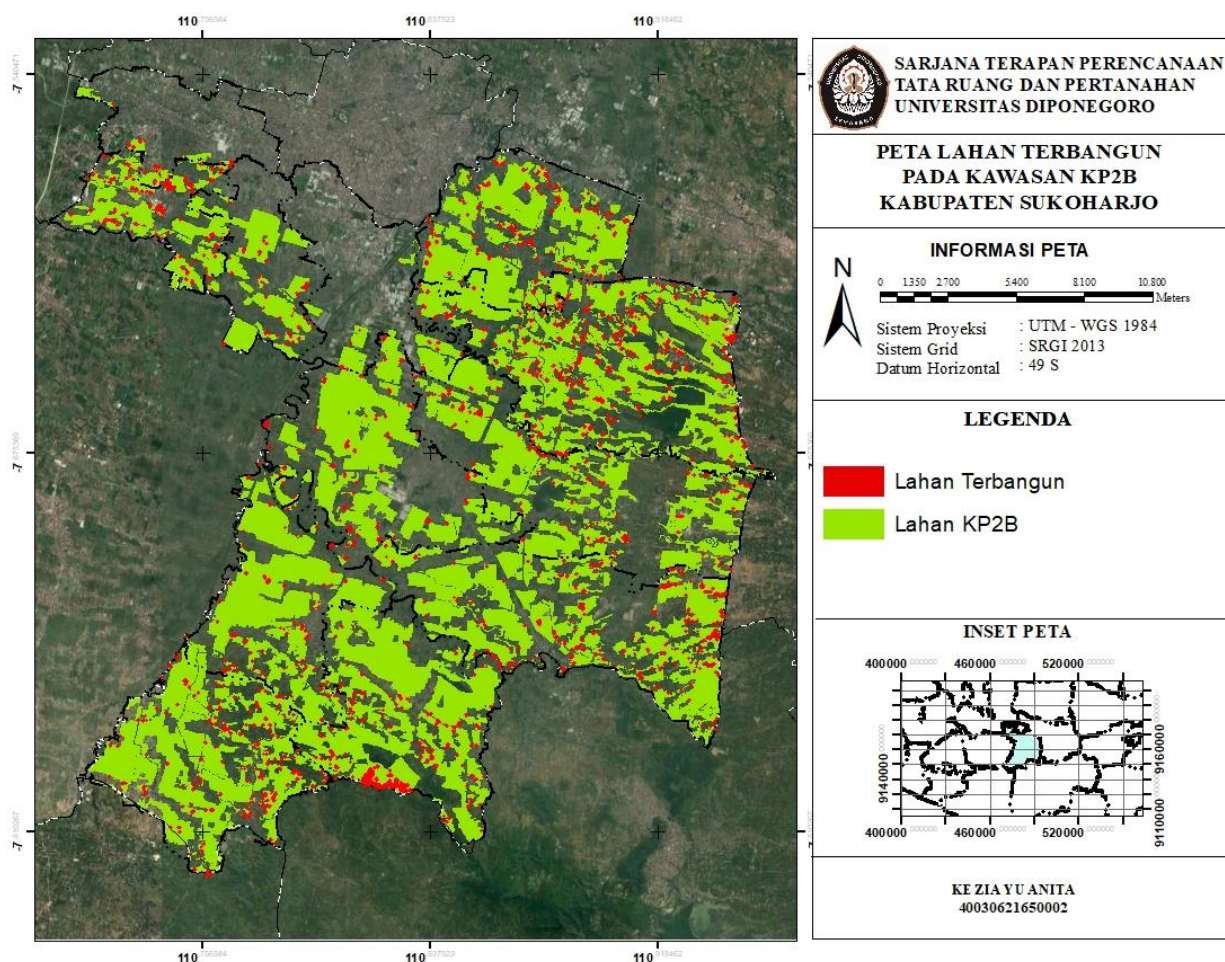
ANALISIS PERHITUNGAN BESARAN TARIF DENDA ADMINISTRATIF KABUPATEN SUKOHARJO

Denda Administratif merupakan sanksi non-pidana yang dikenakan kepada pihak yang melanggar ketentuan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 perhitungan denda memperhitungkan empat variabel. Berikut merupakan analisis yang dilakukan untuk menentukan besaran denda administratif terhadap pelanggaran tata ruang.

4.1 Analisis Penentuan Lokasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

Zona pertanian dalam Rencana Tata Ruang Wilayah diatur untuk mendukung ketahanan pangan maupun keseimbangan lingkungan. Namun dinamika pertumbuhan yang ada tidak jarang menyebabkan adanya alih fungsi lahan. Hal ini tentunya menyebabkan perubahan fungsi ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku di Kabupaten Sukoharjo. Pada analisis ketidaksesuaian pemanfaatan ruang ini dilakukan overlay menggunakan peta lahan pertanian KP2B RTRW Kabupaten Sukoharjo dengan persil eksisting untuk melihat pelanggaran yang terjadi. Dengan data yang telah tersedia ini, nantinya akan menjadi acuan untuk utama untuk mengidentifikasi lokasi yang berada dalam kawasan lahan pertanian namun telah mengalami alih fungsi lahan dan pelanggaran apa yang terjadi. Hasil overlay antara peta pertanian KP2B berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah dan peta persil eksisting menunjukkan bahwa terjadi ketidaksesuaian penggunaan lahan di beberapa lokasi. Pola ruang yang seharusnya berfungsi sebagai lahan pertanian telah mengalami alih fungsi lahan menjadi kegiatan non-pertanian. Rata-rata alih fungsi lahan ini didominasi oleh kawasan permukiman, namun banyak juga yang menjadikannya sebagai kawasan industri maupun perdagangan dan jasa. Penelitian ini mengambil sampel pada dua wilayah yang memiliki karakteristik dan fungsional berbeda, yaitu Kecamatan Sukoharjo dan Kecamatan Gatak. Kecamatan Sukoharjo dipilih karena merupakan Ibu Kota Kabupaten Sukoharjo dengan pusat pemerintahan yang terletak di wilayah tersebut. Sementara itu, Kecamatan Gatak dipilih karena secara geografis berada di wilayah perbatasan Kabupaten dan berbatasan langsung dengan Kecamatan Kartasura yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi, sehingga mendorong terjadinya pemanfaatan ruang yang lebih dinamis dan beragam. Kondisi tersebut menyebabkan bentuk pelanggaran yang lebih bervariasi untuk dianalisis.

Dengan memilih dua wilayah tersebut, penelitian bertujuan untuk menguji penerapan perhitungan besaran denda administratif dengan pemanfaatan ruang yang berbeda, baik dari sisi lokasi maupun karakteristik pelanggaran, sehingga dapat menunjukkan hasil perhitungan bervariasi sesuai dengan kondisi lokal masing-masing wilayah. Berikut merupakan hasil olah data dengan metode overlay:

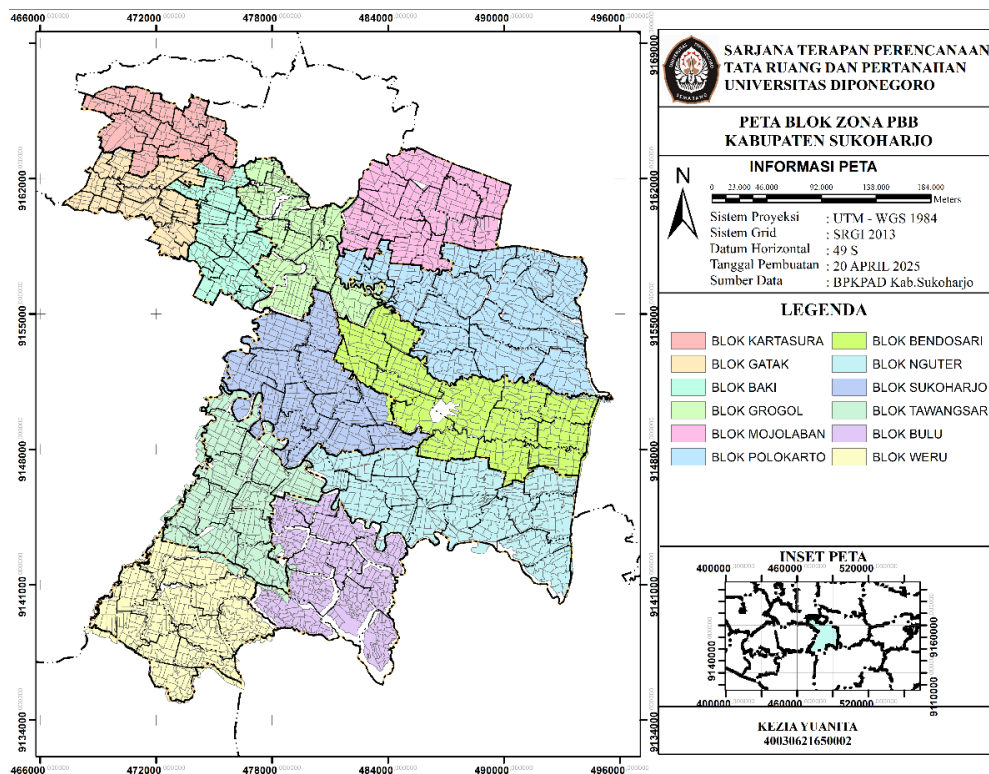


Sumber: Analisis Penulis, 2025

Gambar 4. 1 Peta Lahan Terbangun Pada Lahan Pertanian Kabupaten Sukoharjo

4.2 Analisis Nilai Jual Objek Pajak

Peta NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) menunjukkan nilai tanah dan bangunan pada Kabupaten Sukoharjo yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Melalui analisis peta NJOP ini nantinya dapat diidentifikasi nilai tanah yang mencerminkan tingkat perkembangan wilayah, nilai ekonomi lahan, dan potensi fiskal daerah. Berikut merupakan visualisasi klasifikasi blok PBB pada Kabupaten Sukoharjo:



Sumber: BPKPAD Kabupaten Sukoharjo, 2025

Gambar 4. 2 Peta Blok Zona PBB Kabupaten Sukoharjo

Pada peta diatas akan memuat informasi mengenai nilai jual tanah dan bangunan pada setiap persil yang ada di wilayah Kabupaten Sukoharjo sesuai dengan ketentuan yang telah dimuat dalam Keputusan Bupati Sukoharjo Nomor 971.11/1437/2013 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Sukoharjo. Data NJOP yang digunakan dalam perhitungan ini menggunakan NJOP tanah karena bangunan yang berdiri pada lahan pertanian tidak dapat mendaftarkan PBB untuk bangunan karena tidak memiliki IMB dalam pembangunnya. Sehingga tidak dapat mendaftarkan NJOP bangunan.

4.3 Analisis Indeks Kawasan

Indeks kawasan merupakan ukuran atau nilai yang digunakan untuk menilai tingkat kemajuan dan karakteristik wilayah yang didasarkan oleh beberapa faktor. Dalam penelitian ini, untuk mengukur indeks wilayah di Kabupaten Sukoharjo menggunakan data Zona Nilai Tanah yang kemudian dilakukan analisis berupa skoring. Hal ini dilakukan untuk merepresentasikan wilayah berdasarkan nilai ekonomi, karakteristik kawasan, maupun aksesibilitas. Pendekatan ini selaras dengan kebijakan dan metode penilaian tanah yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang serta didukung oleh temuan (Maimanah et al., 2019) dalam jurnalnya bahwa keberadaan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam mekanisme perhitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) berperan penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum pada proses pelayanan pertanahan.

Dari hasil pengolahan ZNT yang telah diklasifikasikan berdasarkan range harga tersebut lalu dilakukan skoring dengan nilai rentang 1-8. Dimana nilai 1 menunjukkan nilai ZNT dengan klasifikasi rendah dan nilai 8 menunjukkan skor untuk klasifikasi nilai tertinggi. Sehingga didapat klasifikasi dan nilai seperti pada tabel dibawah ini:

Tabel 4. 1 Skor Zona Nilai Tanah

Range Nilai	Skor
Nilai sampai 100.000	1
Nilai 100.000 – 200.000	2
Nilai 200.000 – 500.000	3
Nilai 500.000 – 1.000.000	4
Nilai 1.000.000 – 2.000.000	5
Nilai 2.000.000 – 5.000.000	6
Nilai 5.000.000 – 20.000.000	7
Nilai 20.000.000 – 50.000.000	8

Sumber: Analisis Penulis, 2025

Skor tersebut nantinya akan dilakukan perhitungan dengan metode *Equal Breaks* yaitu teknik klasifikasi data dengan membagi seluruh rentang nilai data menjadi beberapa kelas dengan lebar interval yang sama. Metode ini menghitung jarak untuk diketahui indeks setiap wilayah. Metode ini menghitung jarak antara nilai maksimum dan minimum, lalu membaginya secara merata ke dalam jumlah kelas yang diinginkan. Nilai maksimal menggunakan nilai Indeks Daerah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Kebutuhan Mendesak atas Pelayanan Penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN yaitu sebesar 0,2446 pada Kabupaten Sukoharjo dan nilai minimal diasumsikan sebesar 0, sehingga didapatkan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kelas Interval} = \frac{X_t - X_r}{k}$$

Dimana,

X_t = Data Tertinggi

X_r = Data Terendah

k = Banyak Kelas

Sehingga dengan rumus diatas didapatkan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Kelas Interval} = \frac{0,2446 - 0}{8}$$

$$\text{Kelas Interval} = 0,0306$$

Dengan nilai panjang kelas interval 0,0306 tersebut maka dapat dilakukan klasifikasi untuk indeks kawasan seperti pada tabel dibawah ini:

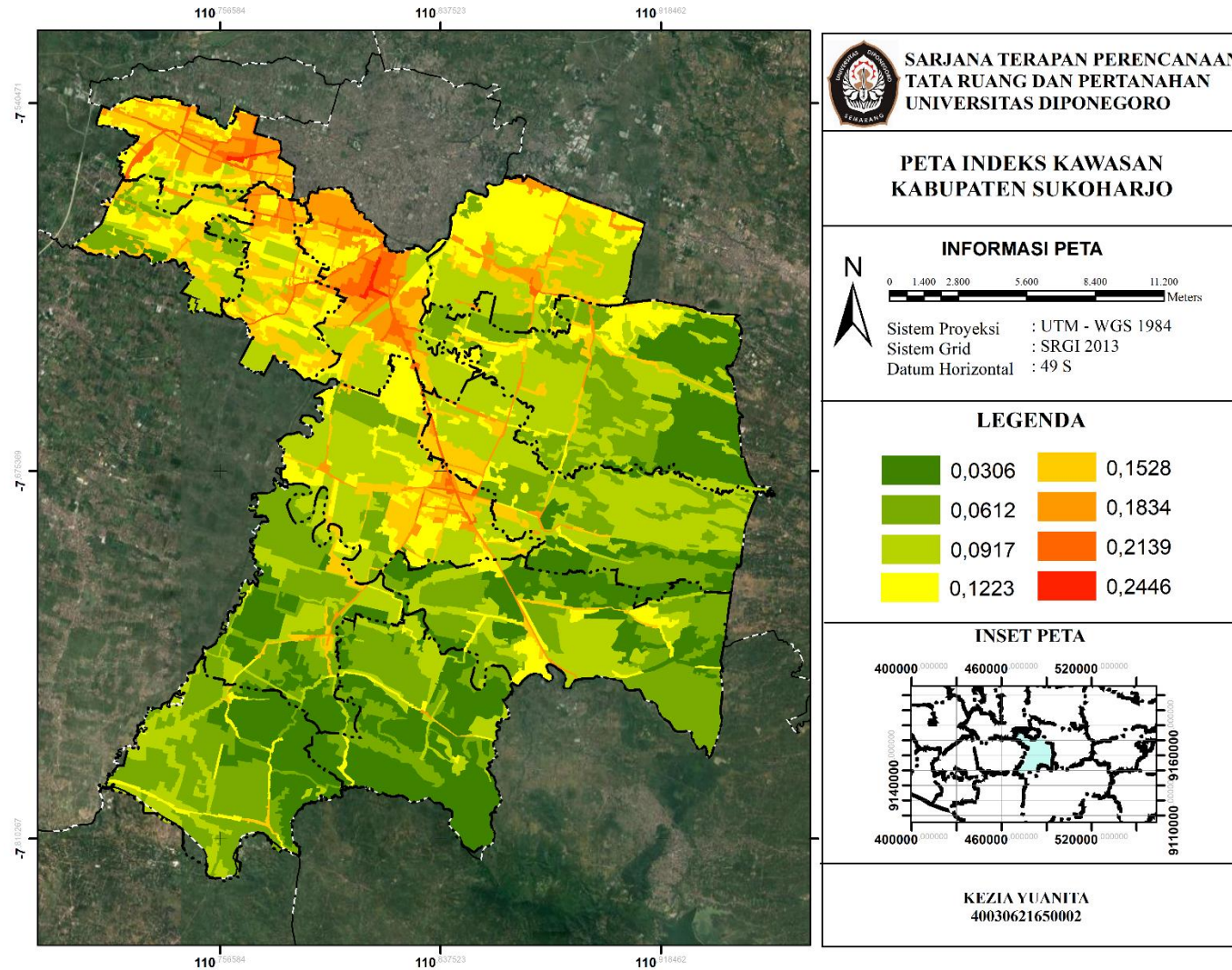
Tabel 4. 2 Total Skoring

Skor	Indeks Kawasan
1	0,0306
2	0,0612
3	0,0917
4	0,1223
5	0,1528
6	0,1834
7	0,2139
8	0,2446

Sumber: Analisis Penulis, 2025

Nilai indeks ini yang akan digunakan untuk melakukan perhitungan denda administratif terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang sesuai dengan lokasi persil bangunan yang melanggar. Selanjutnya indeks kawasan akan dikalikan dengan koefisien kontrol. Koefisien kontrol digunakan untuk menilai kewajaran pemberian denda. Dimana koefisien kontrol ini dibagi menjadi 2 kategori yaitu untuk kegiatan berusaha dan non-berusaha. Untuk kegiatan berusaha sebesar 0.1 dan kegiatan berusaha sebesar 0.3.

Berikut merupakan hasil visualisasi indeks kawasan pada Kabupaten Sukoharjo:



Sumber: Analisis Penulis, 2025

Gambar 4. 3 Indeks Kawasan Kabupaten Sukoharjo

4.4 Analisis Dampak yang Ditimbulkan

Intensitas yang timbul akibat pelanggaran dapat berupa dampak yang berakibat terhadap lingkungan maupun manusia. Kerugian yang dihitung dalam denda administratif ini berupa kerugian publik. Besar kecilnya kerugian publik yang timbul ini dapat dinilai dengan memperhatikan:

a. Kerugian fisik

Kerugian fisik adalah kerusakan atau kehilangan aset dan infrastruktur yang menunjang kegiatan pertanian pangan berkelanjutan. Kerugian yang dapat timbul contohnya adalah hilangnya lahan produktif yang berdampak terhentinya aktivitas budidaya yang berkontribusi pada ketahanan pangan nasional. Lahan yang tidak lagi digunakan untuk produksi akan menghilangkan potensi hasil panen setiap musim tanam, yang secara ekonomi dapat dikalkulasi dalam bentuk rata-rata produksi per hektar. Selain itu kerugian fisik yang dapat timbul adalah rusaknya infrastruktur pertanian seperti saluran irigasi maupun usaha tani yang dapat menimbulkan biaya rehabilitasi atau pembangunan ulang.

b. Kerugian sosial

Kerugian sosial adalah dampak negatif terhadap kehidupan masyarakat, struktur sosial, dan hubungan sosial akibat perubahan fungsi lahan. Kerugian yang timbul seperti kehilangan mata pencaharian oleh petani yang dapat dikonversikan dalam bentuk kehilangan pendapatan rata-rata petani. Selain itu perubahan struktur sosial seperti migrasi tenaga kerja, dan potensi terjadinya konflik agraria yang dapat menimbulkan biaya mediasi, litigasi hukum, hingga kerugian akibat ketidakpastian investasi di sektor pertanian.

c. Kerugian ekonomi

Kerugian ekonomi adalah hilangnya potensi pendapatan, nilai tambah, dan efisiensi ekonomi akibat berhentinya fungsi lahan sebagai penghasil komoditas pangan. Hilangnya nilai produksi pertanian dapat dihitung berdasarkan produktivitas lahan per hektar dikalikan harga jual produk pertanian di pasar. Selain itu, akibat berkurangnya produksi dalam negeri, negara beresiko mengalami peningkatan ketergantungan terhadap impor pangan yang berakibat pada pembengkakan anggaran belanja negara.

d. Kerugian lingkungan

Kerugian lingkungan adalah dampak negatif terhadap fungsi ekosistem dan kualitas lingkungan hidup akibat hilangnya tutupan lahan pertanian. Kerugian yang timbul

antara lain penurunan daya resap air yang dapat beresiko terhadap resiko bencana alam seperti banjir maupun kekeringan yang berdampak pada kerugian aset masyarakat dan biaya penanggulangan bencana. Kerusakan fungsi ekologis juga menyebabkan penurunan kualitas tanah dan air, yang membutuhkan biaya restorasi lingkungan yang besar.

Kerugian publik dianggap besar ketika menimbulkan beberapa kerugian secara bersamaan. Namun kerugian dianggap kecil ketika hanya satu kerugian itu yang timbul. Besarnya kerugian itu akan dilakukan penilaian untuk menentukan besarnya secara langsung. Penelitian ini dilakukan pada lahan pertanian, sehingga dianggap merugikan apabila berada di kawasan KP2B dimana lahan tersebut seharusnya difungsikan sebagai lahan ketahanan pangan. Oleh karena itu, asumsi perhitungan kerugian didasarkan pada produktivitas lahan pada tiap Kecamatan Selanjutnya hasil konversi tersebut dikalikan dengan harga GKP yaitu pada tahun 2025 Kabupaten Sukoharjo memiliki nilai sebesar Rp 6.500/kg. Sehingga didapat nilai kerugian sebagai berikut:

Tabel 4. 3 Produktivitas Lahan Pertanian tiap Kecamatan di Kabupaten Sukoharjo

Kecamatan	Produktivitas (ku/ha)	Produktivitas (kg/ha)	Harga Satuan Gabah	Kerugian Ekonomi
Weru	71,23	7.123	6.500	46.299.500
Bulu	66,54	6.654	6.500	43.251.000
Tawang Sari	63,3	6.330	6.500	41.145.000
Sukoharjo	64,7	6.470	6.500	42.055.000
Nguter	70,92	7.092	6.500	46.098.000
Bendosari	74,99	7.499	6.500	48.743.500
Polokarto	74,26	7.426	6.500	48.269.000
Mojolaban	71,18	7.118	6.500	46.267.000
Grogol	68	6.800	6.500	44.200.000
Baki	68,25	6.825	6.500	44.362.500
Gatak	69,51	6.951	6.500	45.181.500
Kartasura	71,24	7.124	6.500	46.306.000

Sumber: Open Data Kabupaten Sukoharjo, 2025

Dari tabel diatas kerugian ekonomi yang dihasilkan dapat dikalikan langsung dengan luas tanah pelanggaran sesuai dengan wilayah pelanggaran.

4.5 Perhitungan Tarif Denda Administratif

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang, perhitungan tarif denda administratif dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$Dapr = (Np \times IK) + Dt$$

Dapr= Besaran Nilai Denda Administratif (Rupiah)

Np= Nilai Properti pelanggaran (Rupiah)

IK= Indeks Kawasan

Dt= Nilai dampak kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran pemanfaatan ruang (Rupiah)

Dimana,

$$Np = NJOP \text{ Bumi} \times Lt + NJOP \text{ Bangunan} \times Lb$$

A. Indeks Kawasan Berdasarkan Permen Keuangan No 143/PMK.02/2021

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 143/PMK.02/2021 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Kebutuhan Mendesak atas Pelayanan Penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tentang jenis dan tarif atas Penerimaan Pajak (PNPB) terkait kebutuhan mendesak dalam pelayanan penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Indeks tersebut mencerminkan kemampuan fiskal dan ekonomi masing-masing daerah. Sehingga Kabupaten/Kota yang memiliki tingkat ekonomi lebih tinggi akan memiliki indeks lebih tinggi sehingga tarif PNPB-nya juga lebih tinggi. Dalam Permen tersebut Kabupaten Sukoharjo memiliki nilai Indeks Wilayah sebesar 0,2446. Kebijakan ini dapat mewujudkan keadilan fiskal agar daerah dengan kapasitas ekonomi lebih rendah tidak terbebani dengan indeks tersebut sehingga pelaku usaha atau masyarakat dapat menyesuaikan kemampuan membayar dan mendorong kemudahan berusaha pada wilayah Kabupaten Sukoharjo. Dengan menggunakan Indeks Wilayah sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 143/PMK.02/2021 yang pada Kabupaten Sukoharjo memiliki Indeks Wilayah 0,2446 maka dapat dilakukan perhitungan pelanggaran pemanfaatan ruang sebagai berikut:

Tabel 4. 4 Perhitungan Denda Berdasarkan Indeks Permen

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Gayam 	- Bangunan berdiri pada 4 bidang tanah yang masing-masing memiliki luasan berbeda. - Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha	160.000	2.187 2.125 2.000 1.687	$0,2446 \times 0,3 =$ 0,07338	Kerugian Publik $(2.187:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 9.197.428$ $(2.125:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 8.936.687$ $(2.000:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 8.411.000$ $(1.687:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 7.094.678$ Denda Administratif $= ((160.000 \times 2.187) + (160.000 \times 2.125) + (160.000 \times 2.000) + (160.000 \times 1.687)) \times 0,07338 + 33.639.793$ $= (349.920.000 + 340.000.000 + 320.000.000 + 269.920.000) \times 0,07338 + 33.639.793$ $= 1.279.840.000 \times 0,07338 + 33.639.793$ $= 93.914.659 + 33.639.793$ = Rp 127.554.452

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Gayam 	- Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha.	160.000	2.490	$0,2446 \times 0,3 =$ 0,07338	Kerugian Publik $(2.490:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 10.471.695$ Denda Administratif $= (160.000 \times 2.490) \times 0,07338 + 10.471.695$ $= 398.400.000 \times 0,07338 + 10.471.695$ $= 29.234.592 + 10.471.695$ = Rp 39.706.287
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Combongan 	Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik.	160.000	4.154	$0,2446 \times 0,3 =$ 0,07338	Kerugian Publik $(4.154:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 17.469.647$ Denda Administratif $= (160.000 \times 4.154) \times 0,07338 + 17.469.647$ $= 345.153.000 \times 0,07338 + 17.469.647$ $= 25.327.327 + 17.469.647$ = Rp 42.796.974

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
	Digunakan sebagai kegiatan berusaha.				
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Dukuh 	- Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha.	103.000	3.351	$0,2446 \times 0,3 =$ 0,07338	Kerugian Publik $(3.351:10.000) \times \text{Rp}42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 14.092.630$ Denda Administratif $= (103.000 \times 3.351) \times 0,07338 + 14.092.630$ $= 345.153.000 \times 0,07338 + 14.092.630$ $= 925.325.125 + 14.092.630$ = Rp 39.417.755
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Kenep 	Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi	128.000	3.999	$0,2446 \times 0,1 =$ 0,02446	Kerugian Publik $(3.999:10.000) \times \text{Rp}42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 16.817.794$ Denda Administratif $= (128.000 \times 3.999) \times 0,02446 + 16.817.794$ $= 511.872.000 \times 0,02446 + 16.817.794$ $= 12.520.389 + 16.817.794$ = Rp 29.338.183

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
	kepentingan publik. • Digunakan sebagai kegiatan non berusaha.				
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Kenep 	• Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. • Digunakan sebagai kegiatan non berusaha.	64.000	626	$0,2446 \times 0,1 =$ 0,02446	Kerugian Publik $(626:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.632.643$ Denda Administratif $= (64.000 \times 626) \times 0,02446 + 2.632.643$ $= 40.064.000 \times 0,02446 + 2.632.643$ $= 979.965 + 2.632.643$ = Rp 3.612.608
Kecamatan Gatak Kelurahan Sanggung	• Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo,	64.000	1.092	$0,2446 \times 0,3 =$ 0,07338	Kerugian Publik $(1.092:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 4.933.819$ Denda Administratif $= (64.000 \times 1.092) \times 0,07338 + 4.933.819$ $= 69.888.000 \times 0,07338 + 4.933.819$ $= 5.128.381 + 4.933.819$ = Rp 10.062.200

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
	sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. Digunakan sebagai kegiatan berusaha				
Kecamatan Gatak Kelurahan Kagokan 	- Bangunan berdiri pada 2 bidang tanah. - Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha	82.000	650 650	0,2446× 0,3= 0,07338	Kerugian Publik $(650:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.936.797$ $(650:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.936.797$ Denda Administratif $= ((82.000 \times 650) + (82.000 \times 650)) \times 0,07338 + 5.873.594$ $= 106.600.000 \times 0,07338 + 5.873.594$ $= 7.822.308 + 5.873.594$ $= \text{Rp } 13.695.902$

Sumber: Analisis Penulis, 2025

B. Indeks Kawasan Berdasarkan Zona Nilai Tanah

Perhitungan Indeks Kawasan diperoleh melalui pengolahan data berdasarkan Zona Nilai Tanah dan hirarki pusat pelayanan. Menurut Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-533/PJ/200 Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan suatu kawasan geografis yang mencakup sekelompok objek pajak dengan nilai rata-rata indikatif yang seragam. Kawasan ini dibentuk berdasarkan batas kepemilikan atau penguasaan tanah dalam lingkup wilayah administratif desa atau kelurahan, tanpa harus mengikuti batas blok yang ada. Variabel tersebut memberikan gambaran mengenai nilai strategis dan potensi ekonomi kawasan tersebut. Hasil pengolahan tersebut menghasilkan nilai Indeks Kawasan yang digunakan sebagai salah satu komponen dalam perhitungan besaran tarif denda administratif. Nilai hasil dari pengolahan tersebut akan diolah dengan Indeks Kawasan yang ditetapkan dalam peraturan yaitu dengan nilai maksimal sebesar 0,2446 untuk Kabupaten Sukoharjo sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 143/PMK.02/2021. Pengalihan ini dilakukan agar setiap klasifikasi kawasan memperoleh nilai yang proporsional berdasarkan kemampuan ekonomi daerah tersebut. Sehingga didapatkan nilai untuk Indeks Kawasan adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 5 Indeks Kawasan

Skor	Indeks Kawasan
1	0,0306
2	0,0612
3	0,0917
4	0,1223
5	0,1528
6	0,1834
7	0,2139
8	0,2446

Sumber: Analisis Penulis, 2025

Dari tabel diatas maka didapatkan perhitungan dengan menggunakan nilai Indeks hasil dari pengolahan Zona Nilai Tanah sebagai berikut:

Tabel 4. 6 Perhitungan Denda Berdasarkan Indeks Pengolahan ZNT

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Gayam 	- Bangunan berdiri pada 4 bidang tanah yang masing-masing memiliki luasan berbeda. - Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha	160.000	2.187 2.125 2.000 1.687	$0,2139 \times 0,3 =$ 0,06417	Kerugian Publik $(2.187:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 9.197.428$ $(2.125:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 8.936.687$ $(2.000:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 8.411.000$ $(1.687:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 7.094.678$ Denda Administratif $= ((160.000 \times 2.187) + (160.000 \times 2.125) + (160.000 \times 2.000) + (160.000 \times 1.687)) \times 0,06417 + 33.639.793$ $= (349.920.000 + 340.000.000 + 320.000.000 + 269.920.000) \times 0,06417 + 33.639.793$ $= 1.279.840.000 \times 0,06417 + 33.639.793$ $= 82.127.332 + 33.639.793$ = Rp 115.767.125

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Gayam 	- Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha.	160.000	2.490	$0,0612 \times 0,3 =$ 0,01836	Kerugian Publik $(2.490:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 10.471.695$ Denda Administratif $= (160.000 \times 2.490) \times 0,01836 + 10.471.695$ $= 398.400.000 \times 0,01836 + 10.471.695$ $= 7.314.624 + 10.471.695$ = Rp 17.786.319
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Combongan 	- Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha.	160.000	4.154	$0,1528 \times 0,3 =$ 0,04584	Kerugian Publik $(4.154:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 17.469.647$ Denda Administratif $= (160.000 \times 4.154) \times 0,04584 + 17.469.647$ $= 345.153.000 \times 0,04584 + 17.469.647$ $= 15.821.813 + 17.469.647$ = Rp 33.291.460

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Dukuh 	- Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha.	103.000	3.351	$0,0917 \times 0,3 =$ 0,02751	Kerugian Publik $(3.351:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 14.092.630$ Denda Administratif $= (103.000 \times 3.351) \times 0,02751 + 14.092.630$ $= 345.153.000 \times 0,02751 + 14.092.630$ $= 9.495.159 + 14.092.630$ = Rp 23.587.789
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Kenep 	Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik.	128.000	3.999	$0,0612 \times 0,1 =$ 0,00612	Kerugian Publik $(3.999:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 16.817.794$ Denda Administratif $= (128.000 \times 3.999) \times 0,00612 + 16.817.794$ $= 511.872.000 \times 0,00612 + 16.817.794$ $= 3.132.656 + 16.817.794$ = Rp 19.950.450

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
	Digunakan sebagai kegiatan non berusaha.				
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Kenep 	- Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan non berusaha.	64.000	626	$0,0917 \times 0,1 =$ 0,00917	Kerugian Publik $(626:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.632.643$ Denda Administratif $= (64.000 \times 626) \times 0,00917 + 2.632.643$ $= 40.064.000 \times 0,00917 + 2.632.643$ $= 367.386 + 2.632.643$ = Rp 3.000.029
Kecamatan Gatak Kelurahan Geneng	Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian	48.000	1.343	$0,0917 \times 0,3 =$ 0,02751	Kerugian Publik $(1.343:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 6.067.875$ Denda Administratif $= (48.000 \times 1.343) \times 0,02751 + 6.067.875$ $= 64.464.000 \times 0,02751 + 6.067.875$ $= 1.773.404 + 6.067.875$ = Rp 7.841.279

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
	bagi kepentingan publik. • Digunakan sebagai kegiatan berusaha				
Kecamatan Gatak Kelurahan Blimbing 	• Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. Digunakan sebagai kegiatan non berusaha	82.000	1.995	$0,0306 \times 0,1 =$ 0,00408	Kerugian Publik $(1.995:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 9.013.709$ Denda Administratif $= (82.000 \times 1.995) \times 0,00306 + 9.013.709$ $= 163.590.000 \times 0,00306 + 9.013.709$ $= 500.585 + 9.013.709$ = Rp 9.514.294

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
Kecamatan Gatak Kelurahan Sanggung 	- Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha	103.000	494	$0,0612 \times 0,3 =$ 0,01836	Kerugian Publik $(494:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.231.966$ Denda Administratif $= (103.000 \times 494) \times 0,01836 + 2.231.966$ $= 64.464.000 \times 0,01836 + 2.231.966$ $= 1.183.559 + 2.231.966$ = Rp 3.415.525
Kecamatan Gatak Kelurahan Sanggung 	- Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha	64.000	1.092	$0,0612 \times 0,3 =$ 0,01836	Kerugian Publik $(1.092:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 4.933.819$ Denda Administratif $= (64.000 \times 1.092) \times 0,01836 + 4.933.819$ $= 69.888.000 \times 0,01836 + 4.933.819$ $= 1.283.143 + 4.933.819$ = Rp 6.216.962

Lokasi	Deskripsi Pelanggaran	NJOP	Luas (m ²)	Indeks Kawasan	Denda Administratif
Kecamatan Gatak Kelurahan Kagokan 	- Bangunan berdiri pada 2 bidang tanah. - Terletak di kawasan KP2B yang berpotensi mempengaruhi ketersediaan lahan pangan di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dinilai memiliki potensi kerugian bagi kepentingan publik. - Digunakan sebagai kegiatan berusaha	82.000	650 650	$0,0612 \times 0,3 =$ 0,01836	Kerugian Publik $(650:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.936.797$ $(650:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.936.797$ Denda Administratif $= ((82.000 \times 650) + (82.000 \times 650)) \times 0,01836 + 5.873.594$ $= 106.600.000 \times 0,01836 + 5.873.594$ $= 1.957.176 + 5.873.594$ = Rp 7.830.770

Sumber: Analisis Penulis, 2025

4.6 Perbandingan Besaran Denda Berdasarkan Indeks Permen dan Indeks ZNT

Berikut merupakan tabel persandingan besaran denda administratif apabila bangunan pelanggaran dihitung dengan menggunakan dua nilai indeks yang berbeda:

Tabel 4. 7 Perbandingan Besaran Denda

Lokasi	Denda Administratif berdasarkan Indeks Permen	Denda Administratif Berdasarkan Indeks ZNT
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Gayam 	Kerugian Publik $(2.187:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 9.197.428$ $(2.125:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 8.936.687$ $(2.000:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 8.411.000$ $(1.687:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 7.094.678$ Denda Administratif $= ((160.000 \times 2.187) + (160.000 \times 2.125) + (160.000 \times 2.000) + (160.000 \times 1.687)) \times 0,07338 + 33.639.793$ $= (349.920.000 + 340.000.000 + 320.000.000 + 269.920.000) \times 0,07338 + 33.639.793$ $= 1.279.840.000 \times 0,07338 + 33.639.793$ $= 93.914.659 + 33.639.793$ = Rp 127.554.452	Kerugian Publik $(2.187:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 9.197.428$ $(2.125:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 8.936.687$ $(2.000:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 8.411.000$ $(1.687:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 7.094.678$ Denda Administratif $= ((160.000 \times 2.187) + (160.000 \times 2.125) + (160.000 \times 2.000) + (160.000 \times 1.687)) \times 0,06417 + 33.639.793$ $= (349.920.000 + 340.000.000 + 320.000.000 + 269.920.000) \times 0,06417 + 33.639.793$ $= 1.279.840.000 \times 0,06417 + 33.639.793$ $= 82.127.332 + 33.639.793$ = Rp 115.767.125

Lokasi	Denda Administratif berdasarkan Indeks Permen	Denda Administratif Berdasarkan Indeks ZNT
Kecamatan Sukoharjo Kelurahan Gayam 	Kerugian Publik $(2.490:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 10.471.695$ Denda Administratif $= (160.000 \times 2.490) \times 0,07338 + 10.471.695$ $= 398.400.000 \times 0,07338 + 10.471.695$ $= 29.234.592 + 10.471.695$ = Rp 39.706.287	Kerugian Publik $(2.490:10.000) \times \text{Rp } 42.055.000 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 10.471.695$ Denda Administratif $= (160.000 \times 2.490) \times 0,01836 + 10.471.695$ $= 398.400.000 \times 0,01836 + 10.471.695$ $= 7.314.624 + 10.471.695$ = Rp 17.786.319
Kecamatan Gatak Kelurahan Geneng 	Kerugian Publik $(1.343:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 6.067.875$ Denda Administratif $= (48.000 \times 1.343) \times 0,07338 + 6.067.875$ $= 64.464.000 \times 0,07338 + 6.067.875$ $= 4.730.368 + 6.067.875$ = Rp 10.798.243	Kerugian Publik $(1.343:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 6.067.875$ Denda Administratif $= (48.000 \times 1.343) \times 0,02751 + 6.067.875$ $= 64.464.000 \times 0,02751 + 6.067.875$ $= 1.773.404 + 6.067.875$ = Rp 7.841.279

Lokasi	Denda Administratif berdasarkan Indeks Permen	Denda Administratif Berdasarkan Indeks ZNT
Kecamatan Gatak Kelurahan Blimbing 	Kerugian Publik $(1.995:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 9.013.709$ Denda Administratif $= (82.000 \times 1.995) \times 0,02446 + 9.013.709$ $= 163.590.000 \times 0,02446 + 9.013.709$ $= 4.001.411 + 9.013.709$ = Rp 13.015.120	Kerugian Publik $(1.995:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 9.013.709$ Denda Administratif $= (82.000 \times 1.995) \times 0,00306 + 9.013.709$ $= 163.590.000 \times 0,00306 + 9.013.709$ $= 500.585 + 9.013.709$ = Rp 9.514.294
Kecamatan Gatak Keluarahan Sanggung 	Kerugian Publik $(494:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.231.966$ Denda Administratif $= (103.000 \times 494) \times 0,07338 + 2.231.966$ $= 64.464.000 \times 0,07338 + 2.231.966$ $= 4.730.368 + 2.231.966$ = Rp 6.962.334	Kerugian Publik $(494:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.231.966$ Denda Administratif $= (103.000 \times 494) \times 0,01836 + 2.231.966$ $= 64.464.000 \times 0,01836 + 2.231.966$ $= 1.183.559 + 2.231.966$ = Rp 3.415.525

Lokasi	Denda Administratif berdasarkan Indeks Permen	Denda Administratif Berdasarkan Indeks ZNT
Kecamatan Gatak Kelurahan Sanggung 	Kerugian Publik $(1.092:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 4.933.819$ Denda Administratif $= (64.000 \times 1.092) \times 0,07338 + 4.933.819$ $= 69.888.000 \times 0,07338 + 4.933.819$ $= 5.128.381 + 4.933.819$ = Rp 10.062.200	Kerugian Publik $(1.092:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 4.933.819$ Denda Administratif $= (64.000 \times 1.092) \times 0,01836 + 4.933.819$ $= 69.888.000 \times 0,01836 + 4.933.819$ $= 1.283.143 + 4.933.819$ = Rp 6.216.962
Kecamatan Gatak Kelurahan Kagokan 	Kerugian Publik $(650:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.936.797$ $(650:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.936.797$ Denda Administratif $= ((82.000 \times 650) + (82.000 \times 650)) \times 0,07338 + 5.873.594$ $= 106.600.000 \times 0,07338 + 5.873.594$ $= 7.822.308 + 5.873.594$ = Rp 13.695.902	Kerugian Publik $(650:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.936.797$ $(650:10.000) \times \text{Rp } 45.181.500 \text{ kg/ha} = \text{Rp } 2.936.797$ Denda Administratif $= ((82.000 \times 650) + (82.000 \times 650)) \times 0,01836 + 5.873.594$ $= 106.600.000 \times 0,01836 + 5.873.594$ $= 1.957.176 + 5.873.594$ = Rp 7.830.770

Sumber: Analisis Penulis, 2025

Berikut disajikan visualisasi peta salah satu lokasi yang menunjukkan jenis pelanggaran pada zona yang sama, namun dengan nilai indeks yang berbeda, sebagai berikut:



Sumber: Analisis Penulis, 2025

Gambar 4. 4 Peta Lokasi Pelanggaran

Berdasarkan hasil diatas, terlihat bahwa apabila perhitungan menggunakan indeks yang mengacu pada Permen, maka nilai yang dihasilkan cenderung sama meskipun berada pada wilayah dengan tingkat aksesibilitas yang berbeda. Sebaliknya, jika menggunakan indeks hasil pengolahan berdasarkan Zona Nilai Tanah, nilai indeks akan lebih mencerminkan karakteristik masing-masing wilayah tersebut.

Hasil perbandingan menunjukkan bahwa terdapat perbedaan nilai antara indeks yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri dengan indeks yang dihasilkan melalui pengolahan berbasis Zona Nilai Tanah (ZNT). Indeks kawasan yang berasal dari Permen bersifat umum dan berlaku seragam di tingkat Kabupaten/Kota tanpa memperhitungkan variasi karakteristik spasial di dalam wilayah tersebut. Sebaliknya, indeks berdasarkan pengolahan ZNT lebih mencerminkan kondisi nyata di lapangan dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi spesifik kawasan, aksesibilitas, serta fungsi pelayanan di sekitarnya.

Dengan mempertimbangkan tingkat kedetailan tersebut, indeks dari pengolahan ZNT dinilai lebih dapat merepresentasikan nilai strategis suatu kawasan. Selain itu, karena

indikatornya berbasis kondisi aktual, nilai indeks ini bersifat dinamis dan dapat berubah seiring perkembangan wilayah, pergerakan harga tanah, maupun perubahan pola pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pendekatan ini lebih adaptif untuk mendukung perencanaan serta pengendalian pemanfaatan ruang.