

**PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN
KE NON PERTANIAN TERHADAP BESARNYA PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN DI KECAMATAN KALIWUNGU,
KABUPATEN KENDAL, PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Program Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Disusun Oleh :

TRI MARDIYANTI
NIM. 9651128 / M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

INTISARI

Bertambahnya jumlah penduduk yang diimbangi dengan peningkatan kebutuhan akan tanah, dimana tanah sifatnya relatif terbatas, maka akan mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Kecenderungan perubahan penggunaan tanah ini terjadi pula di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal. Di sisi lain perubahan penggunaan tanah ini akan mempengaruhi klasifikasi nilai jual tanah yang selanjutnya dapat mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajaknya sehingga pada akhirnya dapat berpengaruh terhadap besarnya pajak atas tanah yang bersangkutan. Hal inilah yang mendorong penulis untuk menyusun Skripsi dengan judul : “ Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian Terhadap Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah “, dengan tujuan untuk mengetahui tingkat signifikansi pengaruh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap peningkatan pajak atas tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif komparatif dengan pendekatan secara kuantitatif dan kualitatif dan teknik analisis yang digunakan adalah analisis statistik dengan rumus regresi linier berganda yaitu teknik analisis yang mencerminkan hubungan fungsional antara perubahan penggunaan tanah sebagai variabel bebas dengan pajak atas tanah sebagai variabel terikat. Sedangkan tahap pengujianya menggunakan uji keseluruhan (Uji F) dan uji peran parsial (Uji-t).

Berdasarkan hasil analisis dapat diketahui bahwa perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian ke industri, perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke jasa/usaha dan perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke perumahan sebagai variabel bebas (X_i) berperan nyata dalam memberikan kontribusi atau sumbangan terhadap peningkatan pajak atas tanah sebesar 83,7 % sedangkan sisanya sebesar 16,3 % disebabkan oleh faktor yang lain, dengan persamaan : $Y = 0,471 + 42,565 X_1 + 11,908 X_2 + 11,476 X_3$. Diketahui bahwa perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke industri menjadi variabel bebas penentu yang paling berpengaruh terhadap peningkatan pajak atas tanah, disusul perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke perumahan dan yang terakhir perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke jasa/usaha. Ketiga variabel bebas ini sangat berpengaruh secara signifikan. Peran masing-masing variabel tersebut adalah bahwa pajak atas tanah untuk penggunaan tanah industri lebih tinggi Rp. 42,565 daripada tanah pertanian untuk tiap m^2 dengan derajat kepercayaan lebih dari 99,9 %. Sedangkan perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke perumahan akan terjadi peningkatan pajak sebesar Rp. 11,476 tiap m^2 dengan derajat kepercayaan lebih dari 99,9 % dan perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke perumahan jasa/usaha akan terjadi peningkatan pajak sebesar Rp. 11,908 tiap m^2 dengan derajat kepercayaan lebih dari 99,9 %.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah.	4
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	6
A. Tinjauan Pustaka.....	6
B. Kerangka Pemikiran	17
C. Hipotesis	20
D. Definisi Operasional	20
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN.....	20
A. Metode Penelitian	22
B. Lokasi Penelitian	22

C. Variabel.....	23
1. Variabel Bebas (Independence Variable).....	23
2. Variabel Terikat (dependence Variable)	23
D. Populasi dan Sampel	24
E. Pengumpulan Data	25
1. Jenis Dan Sumber Data	25
2. Teknik Pengumpulan Data	25
F. Teknik Analisis Data	26
1. Uji keseluruhan (Uji F)	26
2. Uji Peran Parsial (Uji t)	26
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	31
A. Kondisi Fisik Wilayah.....	31
1. Keadaan Geografis dan Letak Administrasi.....	31
2. Topografi.....	32
B. Penggunaan Tanah	34
C. Keadaan Penduduk	34
1. Jumlah Penduduk Dan Perkembangannya	34
2. Kepadatan Penduduk.....	36
3. Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	37
BAB V. PENYAJIAN DAN TEKNIK ANALISIS DATA	38
A. Penyajian Data	38
1. Perubahan Penggunaan Tanah.....	44
2. Pajak Bumi Dan Bangunan	51
B. Teknik Analisis Data	51
1. Uji Keseluruhan (Uji F)	53
2. Uji Peran Parsial (Uji t)	55

BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumberdaya alam dan merupakan komponen lingkungan hidup, kedudukannya mempunyai peranan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya di muka bumi ini. Karena di atas tanahlah manusia dan makhluk hidup dapat memenuhi kebutuhan dasarnya dan melaksanakan pembangunan yang mempunyai peranan dalam berbagai kehidupan manusia. Mengingat betapa pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan manusia maka UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) mengamanatkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sebagai sumberdaya tanah merupakan benda yang unik dan strategis dalam kehidupan sehari-hari, karena hampir tidak ada kegiatan manusia yang tidak terkait dengan tanah. Sehubungan dengan hal itulah nilai strategis tanah terletak pada cara masyarakat menguasai dan menggunakan tanah. Itulah yang menjadi faktor penentu apakah tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat atau dijadikan sebagai bahan manipulasi ekonomi atau politik.

Keterbatasan tanah yang tersedia baik fisik maupun potensinya menyebabkan timbulnya konflik dalam pemanfaatan dan penggunaan tanah yang

11
... dan menguntungkan secara ekonomis. Konflik tersebut semakin

disertai dengan beragannya kegiatan pembangunan. Akibatnya kebutuhan akan tanah semakin meningkat yang akhirnya dapat menyebabkan terjadinya alih fungsi atau perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

Kecenderungan terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian tersebut akhir-akhir ini semakin meluas terutama di daerah-daerah pinggiran kota, termasuk Kecamatan Kaliwungu. Hal ini perlu mendapat perhatian lebih lanjut sehubungan dengan kedudukan sektor pertanian sebagai sumber mata pencaharian utama sebagian besar penduduk dan sebagai sektor ekonomi yang mampu menampung mayoritas angkatan kerja, oleh karena itu laju perubahan penggunaan tanah perlu dikendalikan. Sebagai sarana pengendalian untuk mengontrol perubahan penggunaan tanah tersebut maka setiap usaha untuk merubah penggunaan tanah pertanian ke non pertanian harus mendapat pertimbangan ijin dari Bupati/Walikota. Namun kenyataan yang terdapat di lapangan masih banyak terjadi perubahan penggunaan tanah yang dilakukan tanpa ijin, sehingga terjadi ketidakcocokan antara keadaan fisik dengan data yuridisnya. Keadaan seperti ini akan menghambat terciptanya tertib administrasi pertanahan karena datanya tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Jika dikaitkan dengan kebijaksanaan pemerintah di bidang perpajakan, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan, maka perubahan penggunaan tanah berpengaruh terhadap klasifikasi tanah dari obyek pajak yang bersangkutan. Sedangkan klasifikasi tanah dari obyek pajak menentukan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), yang akhirnya akan menentukan besarnya

Diperkirakan dengan berubahnya penggunaan tanah pertanian ke non pertanian akan menyebabkan semakin meningkatnya pajak atas tanah. Pemikiran konsepsional tersebut didukung oleh beberapa penelitian yang berkaitan dengan perubahan penggunaan tanah pertanian serta pengaruhnya terhadap besarnya Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian tersebut antara lain menyatakan bahwa :

Selama kurun waktu 1996-1998 di Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali telah terjadi peningkatan pajak terhutang atas tanah sebesar 85,61 % sebagai akibat dari perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, sedangkan 14,39 % disebabkan oleh faktor yang lain. (Luh Putu Dwi Saptini, 1999:71).

Kecamatan Kaliwungu merupakan salah satu kecamatan di wilayah Kabupaten Kendal yang paling tinggi laju pertumbuhan penduduknya yang disertai dengan semakin pesatnya pembangunan khususnya untuk pembangunan kawasan industri, jasa dan perumahan. Oleh sebab itu daerah ini mempunyai kecenderungan terhadap perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Melihat fenomena yang terjadi di Kecamatan Kaliwungu dan didasarkan pada latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk mengambil obyek penelitian dengan judul :

“ PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN TERHADAP BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KECAMATAN KALIWUNGU, KABUPATEN KENDAL, PROVINSI JAWA TENGAH “.

B. Perumusan Masalah

Berkaitan dengan latar belakang dan alasan pemilihan judul, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

“Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian berpengaruh secara signifikan terhadap peningkatan pajak atas tanah dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal?”

C. Pembatasan Masalah

Permasalahan yang penulis uraikan di atas masih terlalu luas dan dapat menimbulkan interpretasi yang berlainan, untuk menghindari penafsiran yang keliru maka penulis membatasi permasalahan agar tujuan penelitian dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan. Adapun pembatasan masalah yang dimaksudkan adalah :

- a. Perubahan penggunaan tanah yang dimaksud di dalam penelitian ini adalah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang hanya melalui ijin perubahan penggunaan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dari tahun 1996–1999 yang terjadi di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal.
- b. Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud adalah pajak yang dikenakan atas tanah pertanian yang dihitung sebelum dan sesudah terjadi perubahan penggunaan tanahnya.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui tingkat signifikansi pengaruh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan, khususnya pajak terhutang atas tanah di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang dilakukan adalah untuk :

- a. memperdalam serta menambah bidang kajian di bidang pertanahan, khususnya mengenai perubahan penggunaan tanah kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. memberikan bahan informasi bagi instansi terkait khususnya Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pengambilan kebijaksanaan pembangunan khususnya yang berkaitan dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dan Pajak Bumi dan Bangunan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis mengenai pengaruh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap besarnya pajak atas tanah di Kecamatan Kaliwungu, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dapat meningkatkan pajak atas tanah dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dan kontribusi atau sumbangan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian sebagai variabel bebas terhadap besarnya pajak atas tanah sebagai variabel terikat sebesar 83,7 %, sedangkan sisanya sebesar 16,3 % disebabkan oleh faktor yang lain.

Perubahan penggunaan tanah pertanian ke industri menjadi variabel bebas penentu yang paling berpengaruh terhadap besarnya pajak atas tanah, disusul oleh perubahan penggunaan tanah pertanian ke perumahan dan kemudian perubahan penggunaan tanah pertanian ke jasa/usaha, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Perubahan penggunaan tanah pertanian ke industri berpengaruh sangat signifikan terhadap besarnya pajak atas tanah, yang berarti bahwa apabila setiap 1 m² terjadi perubahan penggunaan tanah pertanian ke industri, maka akan terjadi peningkatan pajak atas tanah sebesar Rp. 42,565 dengan derajat kepercayaan lebih dari 99,9 %.

2. Perubahan penggunaan tanah pertanian ke perumahan berpengaruh sangat

akan terjadi peningkatan pajak atas tanah sebesar Rp. 11,476 dengan derajat kepercayaan lebih dari 99,9 %.

3. Perubahan penggunaan tanah pertanian ke jasa/usaha berpengaruh sangat signifikan terhadap besarnya pajak atas tanah, yang berarti bahwa apabila setiap 1 m² terjadi perubahan penggunaan tanah pertanian ke jasa/usaha, maka akan terjadi peningkatan pajak atas tanah sebesar Rp. 11,908 dengan derajat kepercayaan lebih dari 99,9 %.

Dengan demikian, hipotesis kerja (H_1) yang berbunyi “ Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non pertanian berpengaruh secara signifikan terhadap pajak atas tanah di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal” terbukti kebenarannya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan dapat diperoleh informasi mengenai besarnya kenaikan pajak atas tanah yang disebabkan oleh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Mengingat betapa pentingnya pajak atas tanah sebagai kontribusi dalam peningkatan pendapatan daerah, oleh karena itu penulis mencoba untuk mengemukakan saran sebagai berikut :

1. Koordinasi antara Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Kantor Pertanahan lebih ditingkatkan berkaitan dengan keterpaduan pengembangan Sistem Informasi Pertanahan (SIP) dan Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak (SISMOP) untuk memperoleh data /informasi secara menyeluruh dan

2. Perlu ditingkatkan penyuluhan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan secara terpadu kepada masyarakat guna lebih meningkatkan pengetahuan dan kesadaran masyarakat untuk meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak dan menghindari timbulnya masalah pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Data yang diperoleh dalam penelitian ini hanya berupa data sekunder, karena keterbatasan waktu dan tenaga serta adanya kendala-kendala yang dihadapi selama melakukan penelitian sehingga skripsi ini belum sempurna. Oleh karena itu bagi yang berminat mengadakan penelitian lebih lanjut mengenai topik yang sama disarankan agar disertai dengan kuesioner untuk mendapatkan data primer supaya data yang didapatkan lebih lengkap, faktual dan akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Arikunto Suharsimi, (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- Hadi Sutrisno, (1976), Metodologi Research, Yogyakarta, Fakultas Psikologi UGM
- Harsono Sony, (1997), "Masalah Pertanahan Memasuki Era Globalisasi", Seminar Nasional Dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XXXIX Universitas Janabadra, Yogyakarta,
- Kartosapoetro, G, et. all, (1989), Pajak Bumi dan Bangunan Prosedur dan Pelaksanaannya, Jakarta, Bina Aksara.
- Mardiasmo, (1990), Perpajakan, Yogyakarta, Andi Ofset.
- Mustafa Zaenal, (1995), Pengantar Statistik Terapan untuk Ekonomi, Yogyakarta, Fakultas Ekonomi UIII.
- Nasution Luthfi I, (1997), "Pengaturan Penguasaan Penggunaan Tanah dalam Upaya Pengendalian Alih Fungsi Tanah Pertanian Sawah Beririgasi dan Mempertahankan Swasembada Beras", Seminar Nasional Studi Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan, Yogyakarta.
- Nawawi Hadari, (1998), Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta, Gajahmada University Press.
- Nazir, M, (1983), Metode Penelitian, Jakarta Timur, Ghalia Indonesia.
- Sandy, I. Made, (1995), Tanah Mula Bumi UUPA 1960-1995, Jakarta, Indograph Bakti FMIPA UI.
- Santosa Singgih, (2000), SPSS Mengolah Data Statistik Secara Profesional, Jakarta, PT. Gramedia.
- Singarimbun, M dan Effendi, S, (1995), Metode Penelitian Survei, Jakarta, LP3ES.
- Soemitro Rochmat, (1989), Pajak Bumi dan Bangunan, Bandung, PT. Eresco.
- Sugianto, (1992), Teknik Anal + Aplikasi Analisis Regresi, Yogyakarta, Andi Offset

Suweken Putu, (1997) Statistik Terapan , Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Wuriyanto Marso, (1996), "Optimalisasi Sistem Informasi Pertanahan untuk Meningkatkan Penerimaan Negara", Seminar Nasional Agenda Kebutuhan Tanah dan Manajemen Pengelolaannya Dalam Pembangunan Nasional, Yogyakarta.