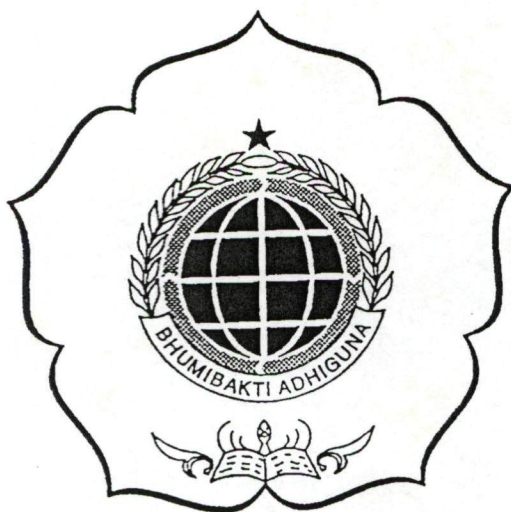


**PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN
KE NON PERTANIAN TERHADAP NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)
DI KABUPATEN SUMEDANG PROVINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

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



Oleh :

BAMBANG MURI ERAWANTO

NIM : 9761183

INTISARI

Pembangunan yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia bertujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, adalah pembangunan disegala bidang dan pembangunan manusia seutuhnya, untuk mencapai tujuan tersebut segala bentuk pembangunan memerlukan tanah sebagai tempat kegiatannya.

Seiring dengan perkembangan jaman dimana disatu sisi penambahan penduduk dan kemajuan ilmu pengetahuan serta teknologi yang pesat, maka laju pembangunan semakin meningkat dan disisi lain persediaan tanah sudah sangat terbatas dan relatif tetap, sehingga alih fungsi tanah dari pertanian ke non pertanian tidak dapat dihindarkan lagi. Ironisnya justru tanah-tanah sawah beririgasi teknis dan subur yang cenderung lebih banyak menjadi pilihan bagi pelaku pembangunan yang menyebabkan berkurangnya areal pertanian yang berupa tanah sawah beririgasi teknis. Penyusun tertarik mengadakan penelitian untuk mengetahui berapa besar perubahan penggunaan tanah pertanian (sawah) ke non pertanian serta pengaruh perubahan penggunaan tanah sawah tersebut terhadap besarnya kenaikan NJOP.

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Sumedang dengan populasi seluruh bidang tanah sawah di Kecamatan Cimanggung (desa Cihanjuang dan desa Sindang pakuon), Kecamatan Cikeruh (desa Cikeruh dan desa Cipacing) serta Kecamatan Tanjungsari (desa Mekar bakti dan desa Haur gombong) dari tahun 1997-tahun 1999 yang banyak mengalami perubahan penggunaan tanah dengan pengambilan sampel gugus bertahap dengan cara purposive sampling, dimana teknik analisis yang digunakan adalah teknik pengolahan data atau data preparation atau dikenal dengan data analysis dengan metode tabulasi yaitu dengan memasukkan data yang diperoleh mengenai luas tanah pertanian yang belum terkena perubahan penggunaan tanah dan setelah terkena perubahan penggunaan tanah serta daftar-daftar besarnya NJOP sebelum dan sesudah adanya perubahan penggunaan tanah sawah ke non pertanian kedalam suatu tabel berdasarkan pengelompokkan tertentu kemudian isi data tersebut dianalisa secara deskriptif sehingga data lebih mudah dibaca, selanjutnya data digunakan untuk menjawab permasalahan yang diajukan. Data-data kualitatif yang berupa kata-kata/kalimat dipaparkan secara deskriptif, dianalisa kecenderungannya untuk memperoleh kesimpulan.

Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa banyak terjadinya pengurangan areal tanah pertanian/sawah menjadi non pertanian akibat banyaknya alih fungsi penggunaan ke non pertanian (perdagangan/jasa, industri dan perumahan) serta perubahan penggunaan tanah tersebut berpengaruh pula terhadap besarnya kenaikan NJOP dimana di Kecamatan Cimanggung (desa Cihanjuang terjadi kenaikan NJOP sebesar 0,08%, desa Sindang pakuon sebesar 0,068%), di Kecamatan Cikeruh (desa Cikeruh sebesar 0,108%, desa Cipacing sebesar 0,079%) dan di Kecamatan Tanjungsari (desa Mekar bakti sebesar

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
INTISARI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKAN PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	27
C. Anggapan Dasar	30
D. Definisi Operasional	30
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Yang Digunakan	32
B. Daerah Penelitian	32
C. Populasi dan Sampel	33
1. Populasi	33
2. Sampel	34
D. Jenis dan Sumber Data	35
1. Data Primer	35
2. Data Sekunder	35
E. Teknik Pengumpulan Data	36
1. Teknik Wawancara	36
2. Teknik Dokumentasi	37
3. Teknik Observasi	37
F. Teknik Analisa Data	38

BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Keadaan Fisik Wilayah	41
1. Letak Geografis, Batas dan Luas Wilayah Administrasi	41
2. Penggunaan Tanah	42
B. Kondisi Sosial Ekonomi	44
1. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk	44
2. Mata Pencaharian Penduduk	46
3. Sarana dan Prasarana Fisik	47
4. Keadaan Nilai Harga Dasar Tanah di Kab. Sumedang	48
BAB V. PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN	
A. Penyajian Data	51
1. Penggunaan Tanah	51
a. Penggunaan Tanah Per Desa Tahun 1996	51
b. Penggunaan Tanah Per Desa Tahun 1997	52
2. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Per Desa Tahun 1996-Tahun 1997	52
3. Harga/Nilai Tanah Sebelum Adanya Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1996	56
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebelum Adanya Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1996	58
5. Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah	60
a. Harga/Nilai Tanah Secara Umum	60
b. Penetapan NJOP	61
B. Pembahasan	64
1. Penggunaan Tanah	64
a. Penggunaan Tanah Per Desa Tahun 1996	64
b. Penggunaan Tanah Per Desa Tahun 1997	65
2. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Per Desa Tahun 1996-Tahun 1997	66
3. Harga/ nilai tanah Sawah Sebelum Adanya Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1996	69
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebelum Adanya Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 1996	71
5. Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah	72
a. Harga/nilai Tanah Secara Umum	72
b. Penetapan NJOP	73
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.

1. Tujuan Penelitian.

Untuk mengetahui pengaruh yang ditimbulkan dari perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

2. Kegunaan Penelitian.

- a. untuk memperdalam serta mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat selama mengikuti pendidikan di STPN;
- b. memberikan bahan informasi bagi instansi yang terkait dalam rangka pengambilan kebijaksanaan pembangunan, khususnya yang berkaitan dengan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian;
- c. memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah daerah setempat dalam menetapkan pajak bumi dan bangunan khususnya terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil-hasil penelitian dan analisis mengenai pengaruh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap besarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah di Kabupaten Sumedang, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dapat meningkatkan pajak terhutang atas tanah dalam pengumpulan Pajak dan Bangunan.

Maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Luas tanah yang terkena perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian sangat berpengaruh terhadap besarnya NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah.
2. Perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang dipergunakan untuk perumahan dan industri besarnya nilai NJOP atas tanah akan lebih tinggi dari pada sektor lainnya.
3. Perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke penggunaan selain perumahan sangat berpengaruh terhadap besarnya NJOP yang berarti besarnya pajak atas tanah untuk penggunaan keselain perumahan lebih tinggi dari pada tanah pertanian.

4. Perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke perumahan sangat berpengaruh terhadap besarnya pajak atas tanah, yang berarti besarnya pajak atas tanah untuk perumahan lebih tinggi dari pada pertanian.

B. Saran

1. Koordinasi dan kerjasama antara Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Kantor Pertanahan perlu lebih ditingkatkan, berkaitan dengan Sistem Informasi Pertanahan (SIP) dan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) untuk memperoleh data/informasi menyeluruh dan lengkap bagi keperluan pengambilan keputusan dalam bidang perencanaan pembangunan khususnya di bidang pertanahan dengan perpajakan. Demikian juga dengan aparat desa/kelurahan serta pihak lain yang berkepentingan agar turut serta membantu dan dapat bekerjasama guna kepentingan bersama.
2. Perlu ditingkatkannya penyuluhan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada masyarakat guna lebih meningkatkan pengetahuan kesadaran masyarakat dalam meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak dan menghindari timbulnya masalah pajak khususnya PBB di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Dewi Savita, (1996), *Dampak Perubahan Penggunaan Tanah dan Cara Penanggulangannya*, Lomba Penulisan Ilmiah Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Hadari Nawawi, (1991), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Hadi Sabari Yunus, (2000), *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Herutomo Sumadi, (1999), *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Yogyakarta.
- I Made Sandy, (1995), *Tanah Muka Bumi*, PT. Indograph Bakti FMIPA-UI, Jakarta.
- Masri Singarimbun, Sofyan Efendi, (1987), *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Muhammad Isa, (1983), *Pengetrapan Pasal 14 dan 15 UUPA (Tentang Land use Planning) Terhadap Pembangunan Nasional*, Publikasi Nomor 255, Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Soni Harsono, (1997), *Masalah Pertanahan Memasuki Era Globalisasi*, Makalah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam rangka memperingati Dies Natalis XXXIX Universitas Janabadra, tanggal 31 Oktober 1997, Yogyakarta.
- Sudarsono, (1994), *Aturan Bea Meterai dan Kebijakan Pajak*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Suharsimi Arikunto, (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.