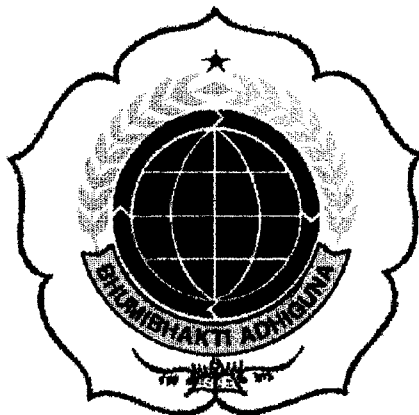


**DAMPAK PENGEMBANGAN WILAYAH TERHADAP
HARGA DASAR TANAH DAN PENDAPATAN DAERAH
KOTA ADMINISTRATIF CILACAP**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
Jurusan Perpetaan



Oleh :

TEJO SURYONO
NIM. : 9651121

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Penyelenggaraan Pemerintah Daerah di Indonesia pada masa yang lalu didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pemerintah Daerah. Sekarang penyelenggaraan Pemerintah Daerah didasarkan pada peraturan yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Pengembangan wilayah di Kabupaten Cilacap telah dimulai sejak 15 Januari 1983, yaitu pada saat diresmikan beberapa kecamatan menjadi sebuah Kota Administratif. Dengan peningkatan status sebagai upaya pengembangan wilayah kota berarti kebijaksanaan pengembangan wilayah yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah ikut berubah. Perubahan kebijaksanaan tersebut akan mempengaruhi nilai sosial ekonomi tanah, yang antara lain ditunjukkan dengan meningkatnya harga dasar tanah. Dengan meningkatnya harga dasar tanah maka pajak bumi dan bangunan yang diterima pemerintah daerah akan semakin besar. Apabila pemasukan dari pajak bumi dan bangunan bertambah maka Pendapatan Daerah Kota Administratif Cilacap yang diperoleh dari hasil pajak daerah juga akan meningkat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh pengembangan wilayah di Kota Administratif Cilacap terhadap harga dasar tanah, dan untuk mengetahui pengaruh perkembangan wilayah terhadap Pendapatan Daerah Kota Administratif Cilacap, dilaksanakan di wilayah Kota Administratif Cilacap dengan menggunakan metode deskriptif. Teknik pendekatan yang digunakan dalam pengolahan datanya adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Data yang diambil dan dianalisis secara regresi merupakan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi dan wawancara.

Berdasarkan perhitungan dari analisis data, diperoleh hasil bahwa hubungan perubahan penggunaan tanah dengan harga dasar tanah dan pendapatan daerah adalah berpengaruh positif. Artinya, setiap ada perubahan penggunaan tanah maka harga dasar tanah yang didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak akan meningkat. Demikian juga dengan pendapatan daerah, karena kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan berdasarkan NJOP meningkat maka pendapatan daerahnya meningkat.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	20
C. Anggapan Dasar	22
D. Batasan Operasional	22
BAB III METODE PENELITIAN	24
A. Metode Penelitian	24
B. Lokasi Penelitian	24
C. Variabel Penelitian	24
D. Jenis dan Sumber Data	25
E. Desain Penelitian	27

F. Analisis Data	27
G. Sistematika Penulisan	29
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	30
A. Keadaan Wilayah	30
B. Kependudukan	37
C. Sosial Ekonomi	44
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	48
A. Penyajian Data	48
B. Analisis Data Penelitian	54
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran-saran	65
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP PENYUSUN	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyelenggaraan Pemerintah Daerah di Indonesia pada masa yang lalu didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pemerintah Daerah. Sekarang, penyelenggaraan Pemerintah Daerah didasarkan pada peraturan yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tersebut di atas, Pemerintah Daerah diberi kewenangan untuk dapat mengatur rumah tangganya sendiri (diberi hak otonom) serta kewenangan untuk mengelola sumberdaya dan hasilnya yang tersedia di wilayahnya. Konsekuensi atas kewenangan yang diberikan adalah bahwa peluang sumber-sumber pendapatan selain yang selama ini ada akan muncul, namun bisa juga sebaliknya. Dengan kata lain pemberian otonomi kepada daerah itu bisa juga merupakan tambahan beban bagi daerah, misalnya pada fungsi pelayanan. Pada sisi lain diketahui bahwa struktur dan pembagian administrasi kewilayahan juga mengalami perubahan. Bahkan kebijakan yang digariskan pun pasti akan berubah. Oleh karena itu perlu ada suatu kajian yang mendalam untuk mengetahui apakah potensi yang ada betul-betul dapat secara nyata diandalkan untuk

Pembangunan daerah dalam pelaksanaannya dapat dilihat dari beberapa segi (PEMDA Kabupaten Cilacap, 1994 : 173) yaitu :

1. Dari segi pembangunan sektoral, pencapaian sasaran pembangunan nasional dilakukan melalui beberapa kegiatan pembangunan sektoral yang dilaksanakan di daerah dengan memperhatikan kondisi dan potensinya.
2. Dari segi pembangunan pemerintahannya, agar tujuan dan usaha pembangunan daerah dapat mencapai sasaran dan berhasil dengan baik, maka pemerintah daerah itu perlu difungsikan dengan baik.
3. Dari segi pembangunan wilayahnya, meliputi pembangunan wilayah perkotaan dan pedesaan yang terpadu dan saling mengisi sebagai pusat lokasi kegiatan sosial ekonomi dari wilayah tersebut

Dengan kata lain, pembangunan daerah merupakan usaha memperkuat pemerintahan daerah dan pengembangan wilayah untuk semakin mantapnya pelaksanaan otonomi daerah yang nyata, dinamis, serasi dan bertanggung jawab.

Pengembangan wilayah harus melihat konteks wilayahnya dan bertumpu pada strategi pembangunan nasional menurut potensi dan kendala masing-masing wilayah. Pemberian kewenangan untuk mengatur rumah tangganya sendiri diharapkan memberikan keleluasaan pemerintah daerah dalam menentukan kebijakan pembangunan yang sesuai dengan potensi dan sumber daya yang tersedia di daerah tersebut. Pada akhirnya semua kegiatan yang dilaksanakan akan dapat berdaya guna dan berhasil guna.

dan efisien . Hal ini merupakan syarat utama untuk menjamin kelangsungan proses pengembangan wilayah sehingga dapat mencapai tujuan dan sasaran dengan tepat. Dana pembangunan bersumber dari pemerintah dan masyarakat. Salah satu sumber dana untuk pembiayaan pengembangan wilayah adalah pendapatan daerah. Pendapatan daerah diperoleh dari Pendapatan Asli Daerah, Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak, Dana Perimbangan, Pinjaman Daerah dan lain-lain pendapatan daerah yang sah (Pasal 79 UU No.22, Tahun 1999).

Pengembangan wilayah kota di Kabupaten Cilacap telah dimulai sejak 15 Januari 1983, yaitu pada saat diresmikan menjadi sebuah Kota Administratif. Dengan peningkatan status sebagai upaya pengembangan wilayah kota berarti kebijakan pengembangan kota yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah ikut berubah. Perubahan kebijakan tersebut akan mempengaruhi nilai sosial ekonomi tanah, yang antara lain ditunjukkan dengan meningkatnya harga dasar tanah. Dengan meningkatnya harga dasar tanah maka pajak bumi dan bangunan yang diterima pemerintah daerah akan semakin besar. Apabila pemasukan dari pajak bumi dan bangunan bertambah maka Pendapatan Daerah Kota Administratif Cilacap yang diperoleh dari hasil pajak daerah juga akan meningkat.

Bertolak dari hal-hal tersebut di atas, penyusun mencoba untuk meneliti dampak dari pengembangan wilayah kota terhadap harga dasar tanah dan pendapatan daerah dengan judul penelitian “ DAMPAK PENGEMBANGAN WILAYAH TERHADAP HARGA DASAR TANAH DAN PENDAPATAN DAERAH KOTA

B. Rumusan Masalah

Pengembangan wilayah adalah suatu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui proses pembangunan dengan memperhatikan seluruh aspek yang terkait dalam suatu wilayah (Herutomo Sumadi,1998:11). Kegiatan pengembangan wilayah merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah daerah. Hal ini dikarenakan adanya tuntutan untuk menghadapi pelaksanaan era globalisasi yang telah diawali dengan terselenggaranya reformasi di segala bidang.

Pengembangan wilayah yang antara lain diindikasikan oleh adanya perubahan penggunaan tanah, senantiasa diiringi perkembangan pola kegiatan ekonomi masyarakatnya. Dalam pelaksanaannya pengembangan wilayah harus didasarkan pada potensi daerah, luas daerah, jumlah penduduk dan tingkat pendapatan daerahnya.

Adapun khusus mengenai pendapatan daerah sangat dipengaruhi oleh nilai harga dasar tanah yang ditetapkan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar penentuan besarnya pajak bumi dan bangunan. Kontribusi dari pajak bumi dan bangunan ini merupakan sumber pendapatan daerah tersebut. Berdasarkan hal-hal di atas, penyusun merumuskan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut :

- a. Bagaimanadampak pengembangan wilayah terhadap harga dasar tanah di Kota Administratif Cilacap?

C. Batasan Masalah

Untuk memberikan arah dan agar tidak keluar dari ruang lingkup penelitian serta mengingat terbatasnya kemampuan, waktu dan dana, maka penyusun perlu membatasi permasalahan yang diamati, yaitu pada dampak pengembangan wilayah kota terhadap harga dasar tanah dan pendapatan daerah. Yang dimaksud harga dasar tanah adalah harga yang didasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Sedangkan untuk pendapatan daerah dibatasi hanya pada pendapatan daerah yang diperoleh dari pendapatan asli daerah dan dana perimbangan khususnya dari kontribusi pajak bumi dan bangunan. Data yang akan dianalisis diambil dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1999 karena merupakan data lima tahun terakhir yang dapat mencerminkan keadaan yang sebenarnya sehingga apabila dianalisis akan menunjukkan keadaan yang *up to date*.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan judul dan perumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan :

- a. Untuk mengetahui dampak pengembangan wilayah terhadap harga dasar tanah di Kota Administratif Cilacap.
- b. Untuk mengetahui dampak pengembangan wilayah terhadap Pendapatan Daerah Kota Administratif Cilacap.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Diharapkan dapat menjadi bahan masukan kepada pemerintah dalam usaha menentukan kebijakan yang berkaitan dengan pengembangan wilayah.
- b. Diharapkan menjadi bahan informasi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pengembangan wilayah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis mengenai dampak pengembangan wilayah terhadap harga dasar tanah dan pendapatan daerah Kota Administratif Cilacap di Kabupaten Cilacap sebagaimana diuraikan pada bab terdahulu, penyusun merumuskan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pengembangan wilayah, dalam hal ini diukur dengan melihat besarnya perubahan penggunaan tanah, mempunyai dampak yang cukup besar terhadap harga dasar tanah yang ditetapkan berdasarkan nilai jual objek pajak. Dari hasil perhitungan statistik menunjukkan, dengan mengasumsikan variabel lain sebagai konstanta (nilai tetap) maka untuk setiap perubahan penggunaan tanah seluas 1 hektar akan terjadi kenaikan harga dasar tanah sebesar Rp. 5.318,002,-.
2. Pengembangan wilayah selain mempunyai dampak terhadap harga dasar tanah, secara tidak langsung juga mempunyai dampak terhadap pendapatan daerah. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya nilai kontribusi dari pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan daerah. Dengan dilaksanakan pengembangan wilayah dengan indikator perubahan penggunaan tanah, maka untuk setiap 1 hektar perubahan penggunaan tanah, pendapatan daerah dari kontribusi pajak bumi dan bangunan di Kota Administratif Cilacap meningkat sebesar Rp. 15.575.460,-.

B. Saran

Dengan keadaan atau fakta yang ada di Kota Administratif Cilacap sekarang ini, penyusun mempunyai beberapa saran yang bisa ditindaklanjuti, sebagai berikut :

1. Perlu dilakukan monitoring terhadap perubahan penggunaan tanah yang ada. Di sisi lain perlu juga dilakukan evaluasi rutin terhadap penetapan harga dasar tanah.
2. Melihat perkembangan yang positif baik pada harga dasar tanah maupun pendapatan daerah, untuk menyongsong pelaksanaan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, maka Kota Administratif Cilacap sebaiknya ditingkatkan statusnya menjadi daerah otonom.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim-, 1994, Rencana Pembangunan Lima Tahun Keenam Propinsi Daerah Tingkat II Cilacap, PEMDA Tk. II Cilacap
- , STPN (1996), Pedoman Penyusunan Skripsi, Yogyakarta, STPN
- , UU Nomor 22 tahun (1999), tentang Pemerintahan Daerah
- , UU Nomor 25 tahun 1999, tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah
- , PMDN No. 1 Tahun 1975, tentang Pedoman mengenai Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi yang bersangkutan dengan Pemberian Hak Atas Tanah
- Budi Harsono,. (1996), Hukum Agraria Nasional, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan.
- Ginanjart Kartasmita, (1997), Administrasi Pembangunan, Perkembangan Pemikiran dan Prakteknya di Indonesia, Jakarta, LP3ES
- Mohammad Nazir, (1988), Metode Penelitian, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Budi Yuwono Nugroho, (1987), Pengantar Statistik Ekonomi dan Perusahaan, Yogyakarta, UPP AMP YKPN
- Samudra, Azhari A., (1995), Perpajakan di Indonesia, , Jakarta, Gramedia
- Kurdinanto Sarah, (2000), Pelaksanaan Otonomi Daerah Di Bidang Pertanahan, Seminar Nasional Pertanahan 2000.
- Bambang Setyobudi, (1996), Pengaruh Pengembangan Jaringan Jalan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi, Tesis, Yogyakarta, FE UGM.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan. (1997), Metode Penelitian Survey, Yogyakarta : LP3ES
- Herutomo Sumadi, (1994), Perundang-undangan Tata Ruang dan Tata Guna

Suwardjoko Warpani, (1984), Analisis Kota dan Daerah, Bandung, ITB

Hadi S.Yunus, (1987), Beberapa Determinan Perkembangan Permukiman Kota, Dampak dan Pengelolaannya, Yogyakarta, Fakultas Geografi UGM,

Hadi S.Yunus, (1994), Teori dan Model Struktur Keruangan Kota, Yogyakarta, Fakultas Geografi UGM