

**PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN KE NON
PERTANIAN TERHADAP BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DI DESA SIDOARUM KECAMATAN GODEAN KABUPATEN SLEMAN
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

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



Diajukan oleh :

CLIFF RUDOLF SOPLANIT
9871344

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Bertambahnya jumlah penduduk yang diimbangi dengan peningkatan pembangunan merupakan dua hal yang erat kaitannya dengan kebutuhan akan tanah, di sisi lain tanah yang di butuhkan sifatnya relatif terbatas, maka akan mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Kecenderungan perubahan penggunaan tanah ini terjadi pula di Desa Sidoarum Kecamatan Godean Kabupaten Sleman. 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 Desa Sidoarum, Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,” dengan tujuan untuk mengetahui apakah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dapat meningkatkan pajak atas tanah, dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan dan apakah tanah yang tidak mengalami perubahan penggunaan tanah pajaknya juga meningkat setiap tahun.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan secara kuantitatif dan kualitatif dan teknik analisis yang digunakan adalah analisis tabel frekuensi dan analisis tabulasi silang, dimana tujuan dari analisis ini yaitu menggambarkan karakteristik sampel penelitian dan menjelaskan hubungan antara variabel.

Berdasarkan hasil analisis dapat diketahui bahwa perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap besarnya Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Sidoarum Kecamatan Godean Kabupaten Sleman meningkatkan pajak atas tanah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan demikian juga dengan pajak dari tanah-tanah yang tidak mengalami perubahan penggunaan tanah juga meningkat setiap tahunnya, dari analisis tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa besarnya Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Sidoarum setiap tahunnya mengalami peningkatan, adanya perubahan kelas tanah dan nilai pajak terhutang, dan untuk peningkatan pajak dari tanah-tanah yang tidak mengalami perubahan penggunaannya, hal ini lebih disebabkan oleh kebijakan pemerintah dalam penetapan pendapatan Nilai Obyek Pajak Terhutang, untuk mengimbangi tingginya pajak terhutang dari tanah-tanah yang mengalami perubahan penggunaan tanahnya.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
1. Tujuan Penelitian	4
2. Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Pustaka	6
1. Pembangunan Daerah.....	6

2. Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian menjadi non Pertanian.....	8
3. Pajak Bumi dan Bangunan	12
4. Pendapatan Daerah.....	13
B. Kerangka Pemikiran.....	16
C. Anggapan Dasar	18
D. Batasan Operasional.....	18

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian.....	19
B. Daerah Penelitian	19
C. Populasi.....	19
D. Jenis dan Sumber Data.....	20
E. Teknik Pengumpulan Data.....	21
F. Teknik Analisis Data.....	21

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah	24
B. Keadaan Sosial	26
C. Perkembangan Wilayah	28

BAB V PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

TERHADAP PENERIMAAN PAJAK

A. Perubahan Penggunaan Tanah	31
B. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	39

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	57
B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan usaha untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, baik lahir maupun batin, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan perkembangan waktu yang terus berjalan dan diikuti makin meningkatnya jumlah penduduk maka tuntutan untuk mencapai kemakmuran tersebut terus meningkat.

Alat untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat adalah dengan melaksanakan pembangunan di segala bidang yang diselenggarakan oleh pemerintah sebagai penanggung jawab kegiatan pembangunan dan masyarakat yang dilakukan secara terencana. Pembangunan yang dilaksanakan tersebut tidak lepas kaitannya dengan masalah tanah, karena sumber daya tanah diperlukan untuk kelangsungan hidup manusia dalam melaksanakan aktifitas kehidupan, sebab tanah merupakan sumber daya alam yang dapat berfungsi sebagai faktor produksi maupun ruang atau wadah. Dan sebagai sumber daya, tanah memiliki berbagai sifat yaitu baik sebagai benda ekonomi benda politik dan sosial maupun sebagai suatu ekosistem sehingga dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengelolaannya perlu

Penduduk Indonesia sebagian besar bermata pencaharian pada sektor pertanian, dengan pertambahan penduduk yang semakin pesat mendorong kegiatan pembangunan menjadi semakin meningkat, sehingga penggunaan tanah pertanian banyak yang beralih fungsi menjadi non pertanian seperti sarana perumahan, transportasi, industri dan jasa. Untuk memenuhi kegiatan pembangunan tersebut diperlukan tanah, akibatnya kebutuhan akan tanah semakin meningkat, akan tetapi luas tanah yang diperlukan untuk kegiatan tersebut tetap. Hal ini mengakibatkan banyak terjadi perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian dan hal ini sulit untuk dicegah, apabila perubahan tersebut tidak dikendalikan maka kondisi ini dapat menimbulkan menurunnya produksi pangan, hal ini pula terjadi pada Kabupaten Sleman dimana perlu mencermati perubahan status tanah. Seperti yang dikatakan Ketua Fraksi Keadilan DPRD Sleman Supri Hidayat, S.Sos yang meminta Pemerintah Daerah Sleman benar-benar mencermati status tanah khususnya yang menyangkut tanah pertanian sebab berdasarkan pengalaman tahun 2001 perubahan status (peralihan) tanah yang terjadi di Sleman sangat luar biasa terbukti target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun 2001 sebesar Rp 2,7 milyar malah terealisasi sekitar Rp 6,1 milyar. (Kedaulatan Rakyat, 2002 :

3). Berdasarkan hal itu menunjukkan bahwa telah terjadi perubahan penggunaan tanah yang tidak terkendali demikian juga yang terjadi di Desa Sidoarum Kecamatan Godean Kabupaten Sleman, telah menunjukkan fenomena yang tidak berbeda.

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang

Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Hal ini memberikan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah sehingga memberi peluang bagi daerah agar dapat mengatur dan melaksanakan kewenangannya atas prakarsa sendiri sesuai dengan kepentingan masyarakat dan potensi daerahnya. Dengan demikian pembangunan sektor keuangan perlu ditingkatkan, diperluas dan diarahkan untuk memperbesar kemampuan sumber dana pemerintah daerah bagi pembiayaan pembangunan daerahnya.

Perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non pertanian, diakibatkan karena makin meningkatnya pembangunan sehingga diharapkan akan dapat meningkatkan sumber pendapatan daerah dalam hal ini penerimaan dari pajak bumi dan bangunan (PBB), dan pada akhirnya sektor penerimaan dari pajak bumi dan bangunan diharapkan pula akan menjadi sumber pendapatan negara. Perubahan penggunaan tanah berpengaruh terhadap klasifikasi tanah dari obyek yang bersangkutan. Sedangkan klasifikasi tanah menentukan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Bertitik tolak dari uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul : **“PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PERTANIAN KE NON PERTANIAN TERHADAP BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI DESA SIDOARUM KECAMATAN GODEAN KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam 2 pertanyaan berikut ini:

1. Apakah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dapat meningkatkan pendapatan pajak atas tanah dalam hal ini pajak bumi dan bangunan di Desa Sidoarum ?
2. Apakah tanah-tanah yang tidak mengalami perubahan penggunaan tanah pajaknya juga meningkat setiap tahun?

C. Batasan Masalah

1. Perubahan penggunaan tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang melalui Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1999 yang terjadi di Desa Sidoarum.
2. 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

Bertolak dari rumusan masalah yang dikemukakan maka tujuan

- a. mengetahui besarnya pengaruh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap penerimaan pendapatan pajak pada saat sebelum dan sesudah terjadi perubahan penggunaan tanahnya.
- b. mengetahui peningkatan pajak terhutang tanah-tanah yang tidak mengalami perubahan penggunaan tanah setiap tahunnya.

2. Kegunaan penelitian

Kegunaan penelitian yang dilakukan adalah untuk:

- a. memperdalam serta menambah bidang kajian di bidang pertanahan, khususnya mengenai perubahan penggunaan tanah yang dikaitkan 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 perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap penerimaan peningkatan pendapatan pajak.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis mengenai pengaruh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terhadap besarnya Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di Desa Sidoarum dapat meningkatkan pendapatan pajak bumi dan bangunan yaitu rata-rata sebesar 181,60 % selama lima tahun dengan peningkatan terbesar terjadi pada tahun 1996 sebesar 426,12 % serta peningkatan kelas tanahnya dari satu tingkat sampai dengan sepuluh tingkat yaitu yang terendah kelas A35 ke kelas A34 dan yang tertinggi kelas A36 ke kelas A26.
2. Tanah-tanah yang tidak mengalami perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, pajak terhutangnya pun mengalami peningkatan setiap tahunnya rata-rata sebesar 24,22 % dengan peningkatan terbesar terjadi pada tahun 1999 sebesar 36,37 % serta peningkatan kelas rata-rata meningkat satu tingkat.

B. Saran

Berdasarkan analisis dan kesimpulan yang telah dikemukakan dapat

oleh perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian. Dengan demikian mengingat betapa pentingnya pajak atas tanah sebagai kontribusi dalam peningkatan pendapatan daerah maka penulis mencoba mengemukakan saran yaitu:

1. Perlu lebih ditingkatkan koordinasi antara kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan kantor Desa demi untuk mengoptimalkan keterpaduan sistem manajemen obyek pajak demi memperoleh informasi secara menyeluruh dan lengkap.
2. Perlu ditingkatkan pengawasan terhadap obyek pajak dan subyek pajak agar terjadi keteraturan dalam pembayaran pajaknya setiap tahun, serta penyuluhan pajak bumi dan bangunan kepada subyek pajak untuk meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pajak dalam hal ini pajak bumi dan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1996), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Harsono, Sony (1997), "Masalah Pertanahan Memasuki Era Globalisasi, Seminar Nasional Dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XXXIX Universitas Janabadra, Yogyakarta.
- Ilyas, Arifin (1998), *Harapan Kepala Daerah Tingkat II Terhadap Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Sleman*.
- Kartasasmita, Ginanjar (1996), *Pembangunan Untuk Rakyat*, **Jakarta, CIDES**
- Nasoetion, Lutfi 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.
- Sandy, I. Made, (1995), *Tanah Muka Bumi UUPA 1960-1995*, Jakarta, Indograph Bakti FMIPA UI.
- Singarimbun, M dan Effendi, S, (1995), *Metode Penelitian Survei*, Jakarta, LP3ES.
- Anonim, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Kedaulatan Rakyat, Yogyakarta. 6 Maret 2002, Tingginya Perubahan Pemanfaatan tanah.

DOKUMEN

Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan*.

Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang *Pemerintahan Daerah*.

Undang-Undang No. 25 Tahun 1999 tentang *Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah*.

Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000 tentang *Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pusat dan Daerah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang *Ijin Lokasi*.

Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 532/KMK.04/1998 tanggal 12 Desember 1998 tentang *Klasifikasi Penggolongan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)*.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 460-3346 Tahun 1994 tentang *Perubahan Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis Untuk Penggunaan Tanah Non Pertanian*.

Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 590/11108/SJ Tanggal 24 Oktober 1981 perihal *Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian*.

Surat Keputusan Bupati Kdh. Tingkat II Sleman No. 593/0193/1986 Tanggal 10 Oktober 1986 tentang *Ijin Perubahan Penggunaan Tanah*.

Surat Keputusan Bupati Kdh. Tingkat II Sleman No. 170/Kep.KDH/1987 Tanggal 5 Oktober 1987 tentang *Pembentukan Tim Peneliti Permohonan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah*.