

Penentuan Nilai Insentif dan Disinsentif Pada Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Instrumen Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian di Sidoarjo

Ichsanul Karim dan Putu Gde Ariastita
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)
Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia
e-mail: ariastita@gmail.com

Abstrak— Alih fungsi lahan pertanian di Kabupaten Sidoarjo dari tahun 2009-2015, yang semula 23,539 Ha, menjadi 19,544 Ha, artinya pada rentan waktu 5 tahun lahan di Kabupaten Sidoarjo telah mengalami penyusutan sekitar 4,995 Ha. Pajak Bumi dan Bangunan dapat berpotensi menekan laju alih fungsi lahan pertanian karena berpeluang mempengaruhi petani untuk mempertahankan lahannya dan berpotensi menghambat pihak lain untuk mengalih fungsikan lahan pertanian melalui skema insentif dan disinsentif. Namun di Sidoarjo belum ada insentif dan disinsentif Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu tujuan penelitian adalah menentukan nilai insentif dan disinsentif pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dapat menjadi instrumen untuk mengendalikan alih fungsi lahan pertanian di Kabupaten Sidoarjo. Sasaran yang disusun dalam penelitian ini adalah menentukan tipologi LP2B di Kabupaten Sidoarjo dengan teknik overlay menggunakan software ArcGIS. Berdasarkan hasil tipologi tersebut maka akan dirumuskan nilai insentif dan disinsentif dari Pajak Bumi dan Bangunan untuk dapat mempertahankan lahan pertanian berdasarkan tipologi di Kabupaten Sidoarjo menggunakan teknik analisa Probit Logit. Berdasarkan hasil penelitian dengan menggunakan analisis probit, nilai insentif yang dapat mempertahankan lahan pertanian pada tipologi 1 adalah dengan nilai pajak sebesar 0% dengan presentase 93% pemilik lahan akan mempertahankan lahannya sedangkan disinsentifnya dengan nilai pajak sebesar 10%. Nilai insentif untuk tipologi 2 yaitu dengan nilai pajak sebesar 0% dengan presentase 90% pemilik lahan mempertahankan lahannya sedangkan disinsentifnya dengan kenaikan pajak menjadi 8,75%. Nilai insentif untuk tipologi 3 yaitu sebesar 0% dengan presentase pemilik lahan mempertahankan lahannya sebesar 90.70% dan untuk disinsentifnya dengan kenaikan pajak menjadi 10%. Nilai insentif untuk tipologi 4 yaitu sebesar 0% dengan presentase pemilik lahan mempertahankan lahannya adalah 90% dan disinsentifnya sebesar 10% sehingga dapat mempertahankan lahan pertanian di Kabupaten Sidoarjo..

Kata Kunci—Pengendalian lahan, insentif-disinsentif, pajak bumi dan bangunan.

I. PENDAHULUAN

KABUPATEN Sidoarjo merupakan salah satu lumbung padi jawa timur. Perkembangan Kabupaten Sidoarjo yang cukup pesat membawa implikasi terjadinya alih fungsi lahan yang cukup tinggi. Hal ini terlihat dari tahun

2009-2015, luas lahan pertanian yang semula 23,539 Ha, menjadi 19,544 Ha sehingga terjadi penyusutannya sekitar 4,995 Ha. Artinya pada rentan waktu 5 tahun lahan di Kabupaten Sidoarjo telah mengalami penyusutan yang sangat drastis, ketersediaan lahan pertanian hanya sebesar 19,544 Ha [1].

Pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Perangkat pengendalian yang diterapkan dan telah memiliki dasar hukum berdasarkan UU no 26 tahun 2007 tentang penataan ruang pasal 35 mengenai pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta penenaan sanksi. Insentif Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu instrumen pengendalian sebagaimana telah diatur dalam PP No. 12/2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu instrumen fiskal dapat digunakan sebagai alat kebijakan dalam rangka pengendalian sumber daya lahan sehubungan dengan fungsi regulend. Nilai Pajak Bumi dan Bangunan dapat dijadikan insentif dan disinsentif karena dapat mempengaruhi pemilik lahan mempertahankan lahannya dan mempengaruhi investor dalam keputusan mengalihfungsikan lahan [2]. Oleh karena itu peran Pajak Bumi dan Bangunan sangat penting dalam pengendalian lahan karena dapat berfungsi sebagai instrumen insentif dan disinsentif untuk alih fungsi lahan pertanian.

Maka dari itu rumusan permasalahan penelitian ini adalah nilai Pajak Bumi dan Bangunan yang ada saat ini masih belum dapat mengakomodasi nilai insentif dan disinsentif tersebut. Berdasarkan permasalahan tersebut maka tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menentukan nilai insentif dan disinsentif pada Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat mempertahankan lahan pertanian di Kabupaten Sidoarjo. ruang lingkup penelitian ini terdapat 12 Kecamatan di

Tabel 1.1
Tipologi lahan pertanian LP2B

	Kawasan Perkotaan	Kawasan Perdesaan
Lahan > 1 hektar	Tipologi I	Tipologi II
Lahan < 1 hektar	Tipologi III	Tipologi IV

Sumber: Analisis Sintesa Pustaka 2016.

Kabupaten Sidoarjo yaitu Kecamatan Balongbendo, Kecamatan Candi, Kecamatan Jabon, Kecamatan Krembung, Kecamatan Krian, Kecamatan Prambon, Kecamatan Porong, Kecamatan Sukodono, Kecamatan Tanggulangin, Kecamatan Tarik, Kecamatan Tulangan, Kecamatan Wonoayu. Kecamatan yang termasuk dalam penelitian ini adalah kecamatan yang wilayahnya terdapat lahan pertanian LP2B.

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pengumpulan Data

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan positivisme yang bersumber pada empiri fakta dimana ilmu yang dibangun berasal dari hasil pengamatan indera dengan didukung landasan teori [3]. Penelitian ini bersifat deskriptif kuantitatif. Dalam pengumpulan datanya menggunakan survei primer, yaitu wawancara kuisioner kepada responden untuk mengetahui nilai insentif dan disinsentif dari pajak bumi dan bangunan yang dapat mempertahankan lahan pertanian. Untuk mengetahui nilai insentif dan disinsentif Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat mempertahankan lahan pertanian, populasinya adalah seluruh pemilik lahan di wilayah penelitian dan investor sebagai pihak yang berpotensi mengalihfungsikan lahan pertanian di wilayah penelitian. Sampel yang digunakan merupakan sampel probabilistik. Teknik sampling yang digunakan untuk pemilik lahan adalah stratified random sampling, karena untuk mendapatkan sampel yang bisa merepresentatifkan wilayah penelitian [4]. sedangkan untuk investor yaitu dengan purposive sampling dengan tiga kriteria yaitu investor besar, investor sedang dan investor kecil. Rumus untuk menentukan sampel pemilik lahan di wilayah penelitian adalah sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

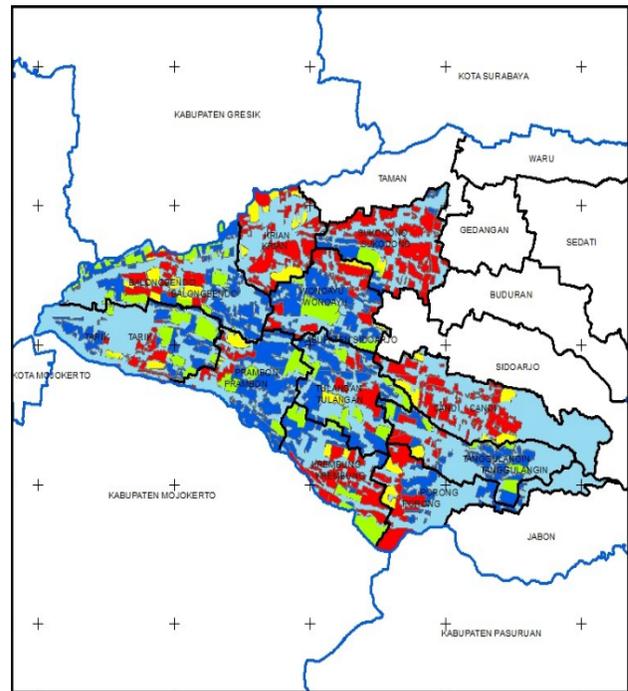
Keterangan:

n = jumlah sampel

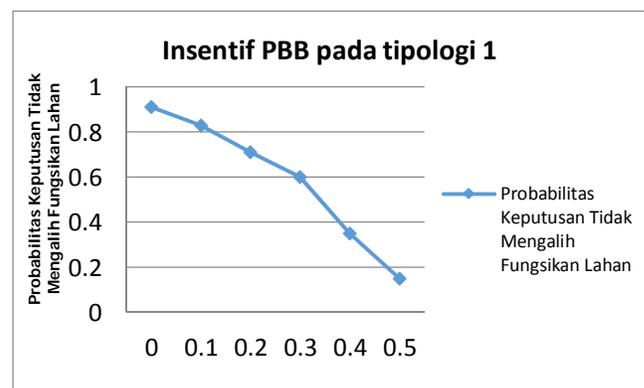
N = populasi

e = standar error (0,1)

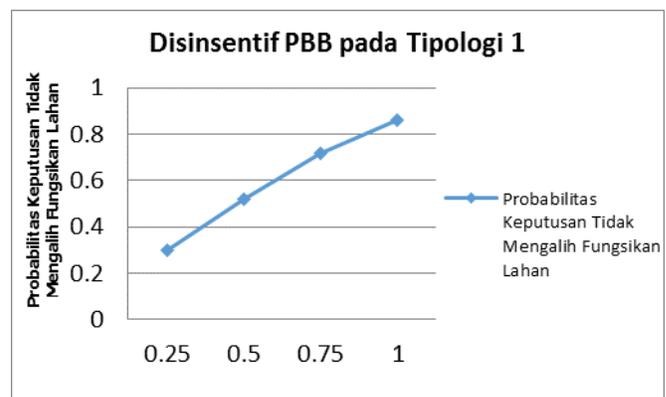
Jumlah populasi dari pemilik lahan di wilayah penelitian adalah 18.137 pemilik lahan dan setelah dihitung menggunakan rumus Slovin, sampel dari penelitian ini berjumlah 99 pemilik lahan, dan untuk investor berdasarkan kriteria purposive sampling terdapat 9 sampel.



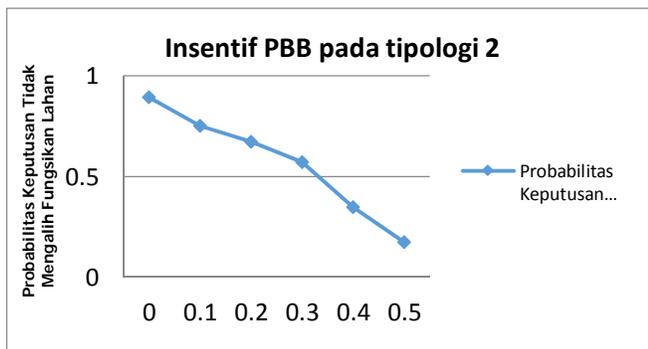
Gambar 1. Peta Tipologi LP2B di Wilayah Penelitian
Sumber: Hasil Analisis, 2016



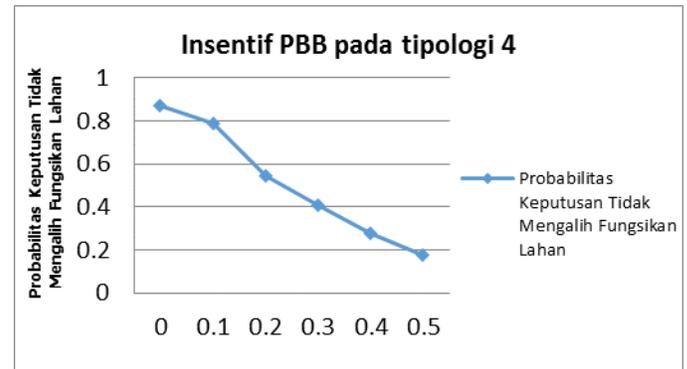
Gambar 2. Diagram probabilitas insentif PBB pada Tipologi 1
Sumber: Hasil Analisis, 2016



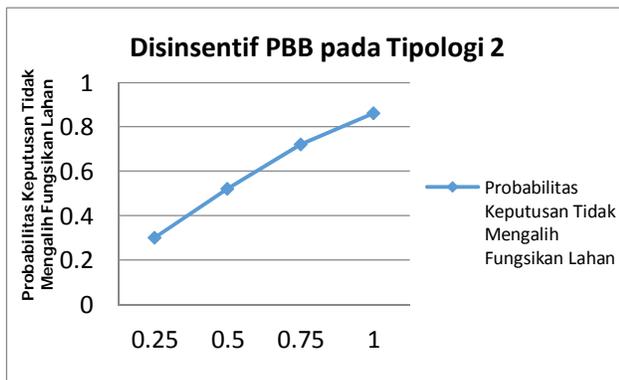
Gambar 3. Diagram probabilitas disinsentif PBB pada Tipologi 1
Sumber: Hasil Analisis, 2016



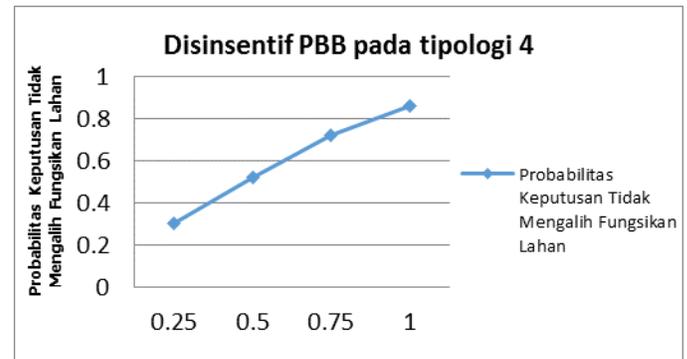
Gambar 4. Diagram probabilitas insentif PBB pada Tipologi 2
Sumber: Hasil Analisis, 2016



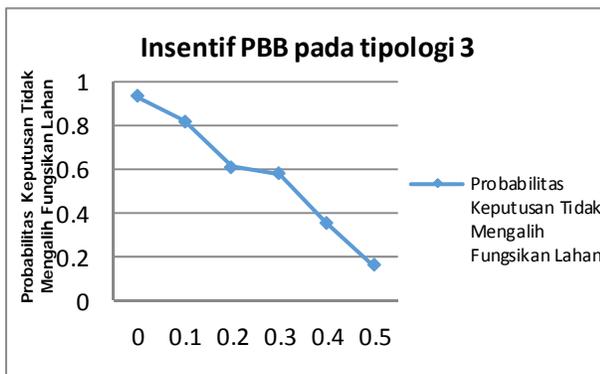
Gambar 8. Diagram probabilitas insentif PBB pada Tipologi 4
Sumber: Hasil Analisis, 2016



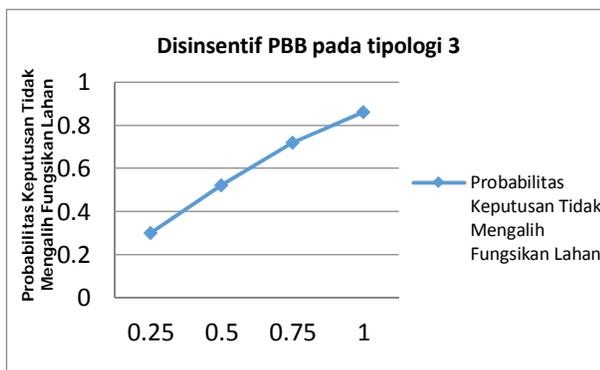
Gambar 5. Diagram probabilitas disinsentif PBB pada Tipologi 2
Sumber: Hasil Analisis, 2016



Gambar 9. Diagram probabilitas disinsentif PBB pada Tipologi 4
Sumber: Hasil Analisis, 2016



Gambar 6. Diagram probabilitas insentif PBB pada Tipologi 3
Sumber: Hasil Analisis, 2016



Gambar 7. Diagram probabilitas disinsentif PBB pada Tipologi 3
Sumber: Hasil Analisis, 2016

Proses penyebaran kuesioner didahului oleh tahap survei pendahuluan dimana survei pendahuluan ini bertujuan untuk melakukan uji validitas dan uji reliabilitas data yang didapatkan. Survei pendahuluan dilakukan kepada 30 sampel terlebih dahulu. Setelah dilakukan uji validitas dan reliabilitas, hasilnya akan digunakan sebagai acuan penyempurnaan pada desain kuesioner.

Pengumpulan data juga dilakukan melalui survei sekunder yaitu pengumpulan data yang berasal dari instansional. Beberapa data terkait penelitian melibatkan beberapa badan pemerintahan yaitu bappeda Sidoarjo, BPS Sidoarjo, dan Dinas pertanian dan pertamanan Kabupaten Sidoarjo.

B. Metode Analisis

Metode analisis dalam mencapai tujuan penelitian terdiri dari 2 (dua) tahapan analisis yaitu menentukan tipologi lahan LP2B di Kabupaten Sidoarjo dan merumuskan nilai insentif dan disinsentif pada Pajak Bumi dan Bangunan untuk dapat mempertahankan lahan pertanian berdasarkan tipologinya. sebagai berikut.

1) Menentukan tipologi lahan LP2B di Kabupaten Sidoarjo

Menentukan tipologi lahan LP2B di wilayah penelitian dilakukan dengan menggunakan teknik analisis overlay dengan software ArcGIS. Tujuan tahap ini untuk mengetahui tipologi pada lahan LP2B di Sidoarjo yang akan digunakan untuk mengetahui nilai insentif dan disinsentif PBB berdasarkan tipologinya.

2) *Merumuskan nilai insentif dan disinsentif pada Pajak Bumi dan Bangunan untuk dapat mempertahankan lahan pertanian berdasarkan tipologinya.*

Untuk merumuskan nilai insentif dan disinsentif PBB menggunakan teknik analisis probit (probability Unit). Analisis ini merupakan salah satu dari analisis regresi kualitatif. Model logit menggunakan fungsi logistic kumulatif. Secara prinsip untuk memperoleh model probit dapat dilakukan dengan mengganti fungsi logistik kumulatif pada persamaan di bawah dengan fungsi normal kumulatif [4].

Model regresi probit merupakan hasil modifikasi dari model regresi logistik dengan menetapkan persamaan regresi logistik mengikuti distribusi normal. Model regresi probit secara umum dapat dituliskan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} P(Y_i = 1/X_1, 2, \dots, X_k) \\ = 1 - P(Y_i = 0/X_1, X_2, \dots, X_k) \\ = \Phi(X_i' \beta) \end{aligned}$$

Dimana $(X_i' \beta)$ adalah fungsi distribusi kumulatif (c.d.f) dari distribusi normal standar [5].

III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Menentukan tipologi lahan LP2B di Kabupaten Sidoarjo

Dalam mentipologikan lahan LP2B di Kabupaten Sidoarjo ini menggunakan teknik analisis deskriptif ditinjau dari variable dan juga kriteria yang telah dipilih dan bersumber dari tinjauan pustaka. Variable-variable tersebut adalah infrastruktur dengan kriteria kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan, Luas Lahan dengan Kriteria Luas Lahan dibawah 1 hektar dan di atas 1 hektar. Dalam tipologi lahan pertanian LP2B di Kabupaten Sidoarjo ini Menggunakan teknik analisis overlay menggunakan software GIS. Kriteria lahan yang dipilih berdasarkan sintesa pustaka sehingga dapat di tipologikan.

Dalam melakukan overlay menggunakan alat analisa ArcGIS, masing masing kriteria diberi code pada peta untuk bisa di overlay sehingga dapat menghasilkan tipologi tipologi lahan pertanian LP2B di Kabupaten Sidoarjo seperti pada tabel dibawah ini.

Dari hasil analisis overlay, maka didapatkan 4 tipolgi lahan sawah LP2B yang ada di wilayah penelitian yaitu adalah tipologi 1 yang berwarna kuning pada peta dengan jenis tipologi lahan berada diperkotaan dengan luas lahan diatas satu hektar, tipologi 2 (dua) yaitu lahan berada di perdesaan dengan luas lahan diatas 1 hektar, tipologi 3 yaitu lahan berada di perkotaan dengan luas lahan dibawah 1 hektar, dan tipologi 4 yaitu lahan yang berada di perdesaan dengan luas lahan dibawah 1 hektar.

Hasil dari analisis ini akan dijadikan input untuk merumuskan nilai insentif dan disinsentif PBB berdasarkan tipologi pada wilayah penelitian.

B. Merumuskan nilai insentif dan disinsentif berdasarkan tipologinya.

Berdasarkan hasil pada sasaran 1 maka dilakukan analisis probit untuk merumuskan nilai insentif dan disinsentif pada

Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah penelitian. Penentuan nilai insentif dan disinsentif akan dibedakan berdasarkan tipologinya. Nilai insentif didapat melalui preferensi pemilik lahan dan nilai disinsentif didapat melalui preferensi investor sebagai calon yang berpotensi mengalihfungsikan lahan. Nilai insentif dan disinsentif didapatkan melalui wawancara kuisioner yang sudah disiapkan, kemudian dianalisis menggunakan analisis Probit (probability Unit) dengan preferensi responden berdasarkan uji Chi Square dengan menggunakan Pearson Godness-of-Fits-Test. Dari analisis tersebut maka akan didapatkan probabilitas pemilik lahan akan mempertahankan lahannya dan probabilitas investor tidak akan mengalihfungsikan lahan pertanian.

1) *Insentif dan Disinsentif Pajak bumi dan bangunan pada tipologi 1*

Berdasarkan hasil analisis insentif dan disinsentif pada tipologi 1 (satu) seperti yang diperlihatkan pada gambar 2 dan gambar 3 untuk insentif Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat mempertahankan 90% lahan adalah dengan penurunan PBB menjadi 0% dan disinsentif dengan kenaikan PBB sebesar 0,82%.

2) *Insentif dan Disinsentif Pajak bumi dan bangunan pada tipologi 2*

Berdasarkan hasil analisis insentif pada tipologi 2 (dua) seperti yang diperlihatkan pada gambar 4 dan gambar 5, untuk insentif Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat mempertahankan 90% lahan adalah dengan penurunan PBB menjadi 0,03% dan nilai disinsentif dengan kenaikan PBB sebesar 0,8%.

3) *Insentif dan Disinsentif Pajak bumi dan bangunan pada tipologi 3*

Berdasarkan hasil analisis insentif dan disinsentif pada tipologi 3 (tiga) seperti yang diperlihatkan pada gambar 6 dan gambar 7, untuk insentif Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat mempertahankan 90% lahan adalah dengan penurunan PBB menjadi 0,01% dan disinsentif dengan kenaikan PBB sebesar 0,92%. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada tabel diagram dibawah ini.

4) *Insentif dan Disinsentif Pajak bumi dan bangunan pada tipologi 4*

Berdasarkan hasil analisis insentif dan disinsentif pada tipologi 4 (empat) seperti yang diperlihatkan pada gambar 8 dan gambar 9, untuk insentif Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat mempertahankan 90% lahan adalah dengan penurunan PBB menjadi 0,05% dan disinsentif dengan kenaikan PBB sebesar 0,85%. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada tabel diagram dibawah ini.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan tipologi lahan LP2B di Kabupaten Sidoarjo, terdapat 4 tipologi lahan LP2B dengan yang terbanyak adalah lahan LP2B tipologi 3 yaitu lahan sawah yang berada di perkotaan dengan luas lahan dibawah 1 hektar. Dan yang terendah adalah lahan LP2B tipologi 1 yaitu lahan yang berada di perkotaan dengan luas lahan diatas 1 hektar. Dari masing-masing tipologi digunakan analisis probit (probability unit) untuk mengetahui nilai insentif dan disinsentif yang dapat mempertahankan lahan pertanian di tiap tipologinya. Berdasarkan hasil analisis insentif dan disinsentif Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan analisis probit pada tipologi 1 yaitu untuk dapat mempertahankan 90% lahan pertanian sawah diperlukan insentif sebesar 0% dan disinsentif sebesar 0,82%. Untuk dapat mempertahankan 90% lahan pertanian pada tipologi 2 maka diperlukan insentif pajak PBB sebesar 0,03% dan disinsentif pajak PBB sebesar 0,8%. Untuk dapat mempertahankan 90% lahan pertanian pada tipologi 3 maka diperlukan insentif pajak PBB sebesar 0,01 dan disinsentif pajak PBB sebesar 0,92%. Untuk dapat mempertahankan 90% lahan pertanian pada tipologi 4 maka dibutuhkan insentif sebesar 0,05% dan disinsentif pajak sebesar 0,85%.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada dosen pembimbing penelitian, Bapak Putu Gde Ariastita, ST., MT yang telah banyak sekali memberikan motivasi, saran, dan juga kritik yang membangun demi terselesaikannya penelitian ini dengan baik dan maksimal. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak terkait yang menjadi sumber dan/atau responden yang membantu menyukkseskan penelitian ini..

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Dinas pertanian, perkebunan dan peternakan kab. Sidoarjo, 2015.
- [2] Joko purnomo (2008). metode penentuan disinsentif pajak bumi dan bangunan berdasarkan penyimpangan pemanfaatan objek pajak terhadap rencana tata ruang.
- [3] Muhadjir. (2000), Metodologi Penelitian Kualitatif, Rake Sarasin, Yogyakarta, 13-34.
- [4] Sugiarto, Siagian, D, Sunaryanto, L.T, Oetomo, D.S, Teknik Sampling, penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
- [5] Somantri, Ating 2006. Aplikasi Statistika dalam penelitian. Badung:Pustaka Setia
- [6] Liu, C. (2004). Robit Regression: a Simple Robust Alternative to Logistic and Probit. Applied Bayesian Modeling and Causal Inference from Incomplete-Data Perspectives (A. Gelman and X. L. Meng, eds.) 227- 238. Willey, London.