

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dijelaskan tentang pemikiran awal penelitian tugas akhir berupa latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan kerangka berpikir.

1.1 Latar Belakang

Semenjak diberlakukannya Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRB), bahwa adanya kebijakan pengalihfungsian pengelolaan pajak terutama Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pusat ke pemerintah daerah. Adanya pengalihfungsian ini membuat instrument penerimaan dan pemungutan pajak daerah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan masyarakat (Adisasmita, 2011).

Pajak mempunyai dua fungsi yaitu fungsi *budgeter* dan fungsi *regulerend*. Fungsi *regulerend* atau fungsi mengatur dimana merupakan fungsi pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah di bidang ekonomi, sosial dan sebagainya sebagai fungsi tambahan karena fungsi ini hanya sebagai pelengkap dari fungsi utama pajak (Susanto, 2015). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai salah satu instrument fiskal yang dapat digunakan sebagai alat kebijakan dalam rangka pengendalian sumber daya lahan sehubungan dengan fungsi *regulerend*. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selain mampu menambah pemasukan kepada daerah juga sebagai instrumen pengendalian, pencegahan dan perbaikan lingkungan (Brotodihardjo, 2003)

Pajak property (PBB) lebih stabil dan dapat diandalkan sebagai salah satu sumber yang dapat mengendalikan pemanfaatan ruang daripada pajak lainnya

(Brotodihardjo, 2003). Obyek PBB-P2 yang berupa bumi dan/atau bangunan merupakan obyek pajak yang relative stabil baik dari jumlahnya maupun nilainya. Jumlah atau luas bumi dan/atau bangunan tidak pernah berkurang, bahkan jumlah bangunan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Dari kondisi ini, dapat dipahami betapa pentingnya PBB-P2 sebagai fungsi *regulerend* dalam mendukung manajemen sumber daya lahan untuk dasar pengenaan PBB-P2 dalam fungsi kebijakan.

Tabel I. 1

Pendapatan Daerah Pada Jenis Pajak Daerah Kota Bandar Lampung Tahun 2014-2017

PENDAPATAN DAERAH	APBD 2014	APBD 2015	APBD 2016	APBD 2017
PAJAK DAERAH :				
- Pajak Hotel	Rp15.000.000.000,00	Rp20.000.000.000,00	Rp21.000.000.000,00	Rp22.000.000.000,00
- Pajak Restoran	Rp21.999.999.997,80	Rp22.999.999.997,80	Rp40.000.000.000,00	Rp60.000.000.000,00
- Pajak Hiburan	Rp7.700.000.000,00	Rp8.000.000.000,00	Rp9.000.000.000,00	Rp10.000.000.000,00
- Pajak Reklame	Rp22.000.000.000,00	Rp20.000.000.000,00	Rp21.000.000.000,00	Rp41.000.000.000,00
- Pajak Penerangan Jalan (PPJ)	Rp69.650.000.000,00	Rp71.700.000.000,00	Rp80.000.000.000,00	Rp100.000.000.000,00
- Pajak Parkir	Rp5.369.360.000,00	Rp6.369.360.000,00	Rp6.369.360.000,00	Rp6.369.360.000,00
- Pajak Air Tanah	Rp1.082.140.000,00	Rp1.982.140.000,00	Rp1.982.140.000,00	Rp1.982.140.000,00
- Pajak Batuan Bukan Logam	Rp517.860.000,00	Rp517.860.000,00	Rp517.860.000,00	Rp517.860.000,00
- Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	Rp85.000.000.000,00	Rp100.000.000.000,00	Rp150.000.000.000,00	Rp150.000.000.000,00
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	Rp58.200.000.002,20	Rp100.150.000.002,20	Rp140.000.000.000,00	Rp120.000.000.000,00

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandar Lampung, 2018

Berdasarkan Tabel I.1. di atas terlihat bahwa penerimaan pendapatan PBB-P2 di Kota Bandar Lampung sebagai sumber penerimaan pendapatan daerah

paling tinggi diantara objek pajak daerah lainnya dan PBB-P2 juga setiap tahunnya mengalami kenaikan yaitu dari tahun 2014-2017. Peningkatan penerimaan pendapatan ini terjadi karena peningkatan subyek dan obyek PBB-P2 sebagai akibat dari alih fungsi lahan dan mutasi obyek. Sehingga sangat sesuai apabila diterapkan pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrument pemungutan dan penerimaan pajak PBB-P2.

Menurut Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, yang dimaksud dengan pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang dimaksudkan agar pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Salah satu bentuk dokumen pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia yaitu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

RTRW daerah merupakan alat yang digunakan untuk mengantisipasi pemanfaatan ruang untuk pembangunan dalam upaya menunjang dan melengkapi pelaksanaan pembangunan tata ruang kota serta merupakan pedoman dalam pengendalian pembangunan. Salah satu bentuk tata ruang seperti RTRW kabupaten atau kota, secara detail berisikan tentang:

1. Pengelolaan kawasan lindung dan kawasan budidaya.
2. Pengelolaan kawasan perdesaan, kawasan perkotaan dan kawasan tertentu.
3. Sistem kegiatan pembangunan dan sistem pemukiman perdesaan dan perkotaan.
4. Sistem prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, pengairan, dan prasarana pengelolaan lingkungan.
5. Penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan sumberdaya alam dan lainnya, serta memperhatikan keterpaduan dengan sumberdaya manusia dan sumberdaya buatan. Semua sumber daya alam, sosial, dan lingkungan skala wilayah kabupaten/kota diatur dan ditata disini.

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 penerapan sanksi.

Tabel 1.2

Alasan Pemilihan Perangkat Pengendalian Pembangunan pada Penelitian

No	Perangkat Pengendalian Pembangunan	Kekuatan & Kelemahan
1	Penetapan Peraturan Zonasi (PZ)	Di Kota Bandar Lampung belum ditetapkannya Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), sedangkan PZ merupakan bagian dari RDTR. Sehingga dapat disimpulkan untuk perangkat pengendalian pembangunan Penetapan Peraturan Zonasi (PZ) tidak dapat diimplementasikan di Kota Bandar Lampung untuk waktu sekarang ini.
2	Perizinan	Perizinan adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Dengan pengertian ini, instrument pengendalian perizinan belum bisa mengcover objek penelitian sebagai pengendalian pemanfaatan ruang, dimana objek penelitian ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang termasuk dari objek PBB-P2 yaitu tanah dan/atau bangunan. Sedangkan instrumen perizinan lebih berfungsi dalam pengaturan izin pemanfaatan bangunan. Untuk lahan kosong instrument perizinan tidak dapat mengelola dan memanfaatkannya dengan optimal sesuai dengan rencana tata ruang.
3	Pemberian Insentif dan Disinsentif	Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan disinsentif oleh pemerintah. Dijelaskan juga di dalam UU No.26 Tahun 2007 insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat, dengan instrumen insentif yaitu memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan dengan rencana tata ruang dan instrumen disinsentif akan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Dengan instrumen insentif dan disinsentif juga akan membatasi dan mengurangi pemilik lahan untuk mengambil keuntungan spekulasi tanah dengan membiarkan tanahnya ditelantarkan kosong.

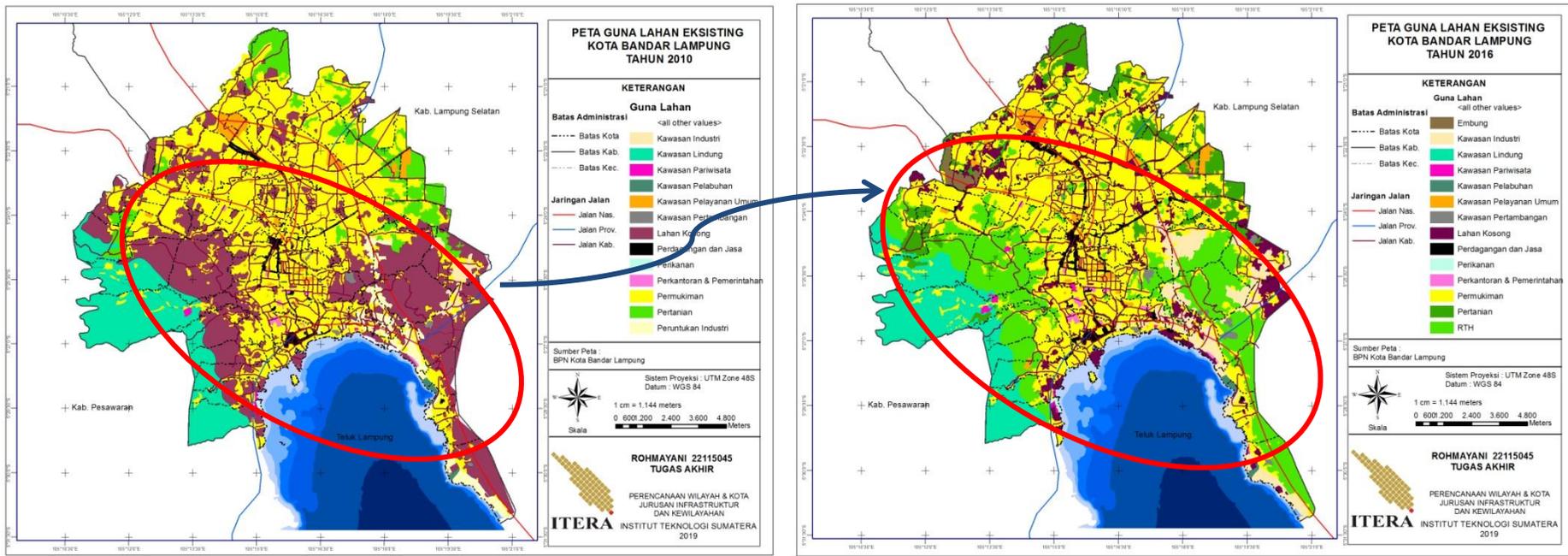
No	Perangkat Pengendalian Pembangunan	Kekuatan & Kelemahan
4	Penaan Sanksi	Penaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam UU No.26 Tahun 2007 merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Adapun rencana tata ruang di Kota Bandar Lampung adalah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), maka untuk penaan sanksi secara detail tidak bisa dilakukan karena didalam RTRW tidak memuat Peraturan Zonasi (PZ). Penaan sanksi juga hanya mengendalikan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, untuk pemanfaatan ruang yang belum sesuai dengan tata ruang tidak dapat dikenakan sanksi seperti contoh tanah yang dibiarkan kosong. Sementara tanah yang dibiarkan kosong ini perlu dikendalikan agar supaya tidak ada upaya spekulasi-spekulasi pemilik tanah untuk mengambil keuntungan secara tidak wajar dengan memanfaatkan situasi.

Sumber: UU No. 26 Tahun 2007, 2019

Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ini sendiri untuk instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang sesuai diterapkan yaitu instrumen pengendalian insentif dan disinsentif, karena selain dapat menambah pendapatan daerah juga dapat mempengaruhi pemilik lahan mempertahankan lahannya serta mempengaruhi pemilik lahan ataupun investor dalam keputusan mengalihfungsikan lahan (Joko, 2008). Dalam UU No. 26 Tahun 2007 pasal 35 menjelaskan bahwa, Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, adapun insentif yang diberikan yaitu berupa keringanan pajak. Sedangkan disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, dengan disinsentif yang diberikan yaitu berupa penaan pajak yang tinggi. Oleh karena itu, Pajak Bumi dan Bangunan bisa berperan penting dalam pengendalian lahan karena dapat berfungsi mendorong pemilik lahan untuk memanfaatkan lahannya sesuai dengan rencana tata ruang melalui penetapan nilai insentif dan disinsentif oleh pemerintah.

Pemerintah Kota Bandar Lampung sudah menyusun rencana tata ruang tahap revisi, banyak terjadi perubahan yang cukup signifikan jika dibandingkan

dengan rencana pola ruang dalam RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030 baik dari luasan, peruntukan serta lokasi. Hal tersebut menunjukkan bahwa memang sudah tidak sesuai dengan kondisi yang ada saat ini di wilayah Kota Bandar Lampung. Untuk menerapkan rencana tata ruang sesuai dengan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, maka pemerintah daerah harus melakukan pengendalian pemanfaatan ruang supaya rencana tata ruang yang sudah dibuat dapat terealisasi dengan optimal. Berikut gambar perubahan guna lahan pola ruang Kota Bandar Lampung dari tahun 2010 dengan tahun 2016.



Sumber: Bappeda Kota Bandar Lampung, 2018

Gambar 1.1

Peta Perubahan Guna Lahan Kota Bandar Lampung Tahun 2010 dan 2016

Berdasarkan gambar pola ruang di atas dapat dilihat bahwa signifikannya perubahan guna lahan yang terjadi selama 6 tahun, perubahan guna lahan terbesar yaitu pada pemanfaatan lahan dengan fungsi permukiman dan komersial. Fenomena perubahan guna lahan yang terjadi ini disebabkan oleh jumlah penduduk yang semakin meningkat, yakni rata-rata berkisar pada angka 4,0% dan tuntutan pembangunan kota yang semakin meningkat baik yang dilaksanakan pemerintah, perorangan dan oleh pihak swasta. Akibat yang dirasakan dari keadaan tersebut khususnya di Kota Bandar Lampung banyak dijumpai penyimpangan penggunaan lahan dan pembangunan fisik kota yang tercermin dari banyaknya pelanggaran terhadap guna lahan.

Sejak diberlakukannya undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan, tujuan pemajakan atas lahan di beberapa negara berkembang dan maju adalah untuk mengarahkan pembangunan fisik kepada produk rencana kota, dimana pajak yang tinggi akan dibebankan pada penggunaan lahan yang belum sesuai dengan produk rencana tata ruang. Dengan demikian *land tax* tersebut merupakan pajak progresif yang mampu dimanfaatkan sebagai alat atau instrument pengendali guna lahan dan pemanfaatan lahan kota untuk sesuai dengan produk tata ruang kota. Penggunaan dan pemanfaatan lahan yang akan dikenakan tarif pajak yang tinggi diantaranya, adalah :

1. Tanah yang dibiarkan kosong.

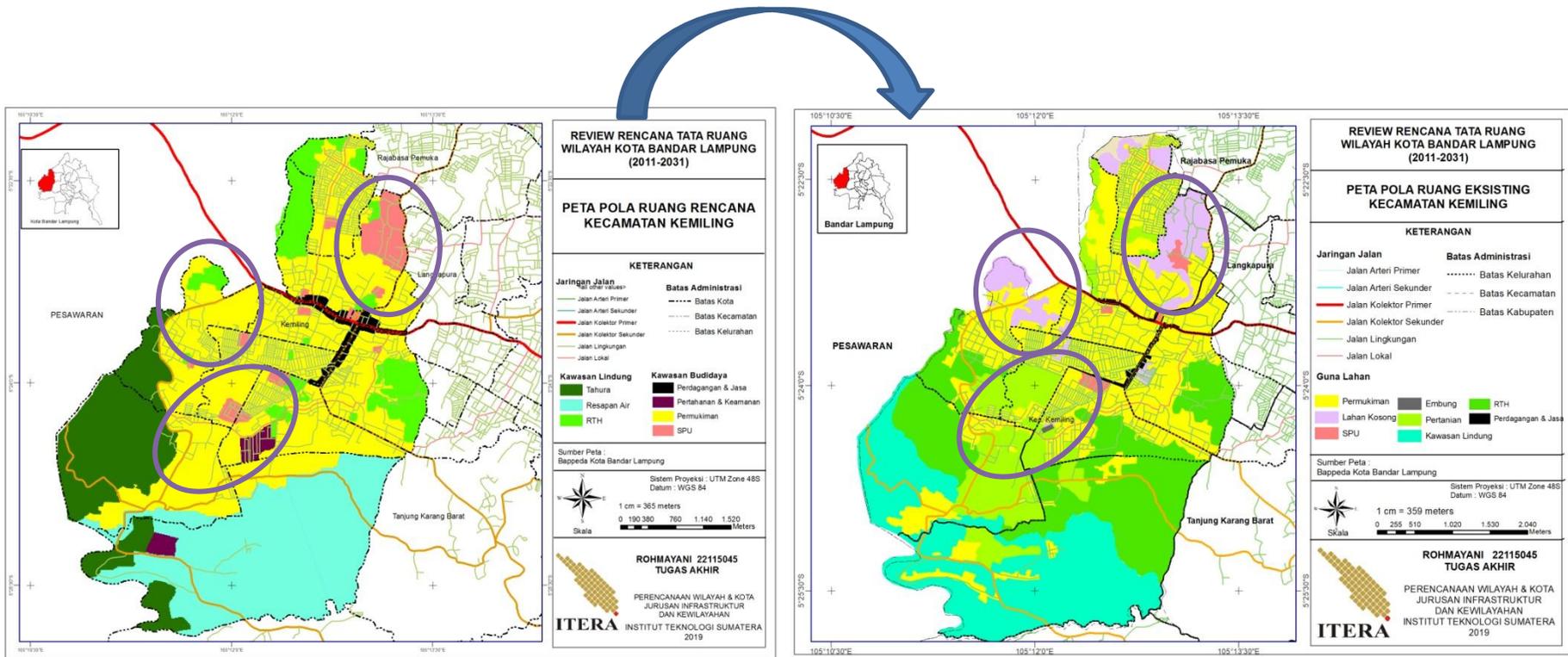
Pemilik tanah kosong di perkotaan bukan berarti mereka tidak mampu memanfaatkan atas tanah yang bersangkutan, tetapi mereka memiliki motivasi lain yakni untuk tujuan spekulasi dengan harapan harga tanah akan naik dikemudian hari. Atas keuntungan dari penjualan tanah dengan harga yang lebih tinggi, wajar apabila dikenakan pajak tinggi sesuai dengan keuntungan yang didapatkan.

2. Penggunaan lahan dan pemanfaatan lahan yang memberikan dampak buruk terhadap lingkungan sekitarnya.

Pemanfaatan lahan yang memberikan dampak buruk terhadap lingkungan sekitarnya, sudah sewajarnya dikenakan pajak yang tinggi karena selain merusak kondisi lingkungan sekitar juga membuat

masyarakat yang tinggal disekitar guna lahan tersebut menjadi tidak nyaman.

Dari permasalahan di atas, dapat dilihat pada gambar berikut penggunaan dan pemanfaatan lahan yang belum sesuai dengan produk rencana tata ruang di Kota Bandar Lampung khususnya di Kecamatan Kemiling.



Sumber: Bappeda Kota Bandar Lampung, 2018

Gambar 1. 2
Peta Pola Ruang Rencana dan Eksisting Kecamatan Kemiling

Dari gambar di atas dapat disimpulkan bahwa masih adanya pemanfaatan ruang saat ini yang masih belum sesuai dengan rencana tata ruang. Untuk menutup kelemahan tersebut dan dapat mempengaruhi pemilik lahan untuk memanfaatkan ruang lahannya sesuai dengan rencana tata ruang, sebenarnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, sudah membuka banyak ruang untuk pengendalian pemanfaatan ruang, akan tetapi pada penelitian ini akan lebih fokus pada instrument pengendalian bagian Insentif dan Disinsentif khususnya PBB-P2. Ada banyak cara ketika masyarakat akan memanfaatkan tanah yang dimilikinya sesuai dengan rencana tata ruang, misalnya diberikan insentif berupa keringanan pajak atau disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi. Pasal 80 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berbunyi bahwa ada kebijakan pengalihfungsian PBB-P2 ke pemerintah daerah, dimana masing-masing kabupaten/kota dapat menentukan tarif PBB-P2 nya sendiri dengan ketentuan paling tinggi sebesar 0,3 persen dari sebelumnya hanya dipatok pada tarif efektif (tunggal) sebesar 0,1 persen atau 0,2 persen. Artinya, secara legal ada ruang bagi kabupaten/kota untuk menaikkan tarif PBB-P2 di wilayahnya.

Signifikansi bagi pengemban ilmu perencanaan wilayah dan kota, adalah memberikan sumbang pikir tentang pemanfaatan suatu instrument pengendalian guna lahan kota yang selama ini relative belum dikembangkan. Walaupun masih merupakan langkah awal, kiranya bijaksana apabila sejak dini sudah dipikirkan adanya suatu instrument yng dapat dimanfaatkan sebagai instrument pengendali guna lahan kota. Dalam manajemen pembangunan perkotaan dikatakan bahwa, sebaik-baiknya perencanaan kota kalau tidak diikuti dengan pengendalian, hasil atas pembangunan kota yang diharapkan tidak akan optimal.

Memperhatikan fenomena di atas, menarik kiranya untuk dilakukan studi atau penelitian yang mengarah pada “Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunana sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Instrumen Insentif dan Disinsentif di Kecamatan Kemiling Kota Bandar Lampung”.

1.2 Rumusan Permasalahan

Dari uraian latar belakang diatas, terlihat ada permasalahan terkait dengan pemanfaatan ruang kota dan potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagai perangkat instrumen pengendalian rencana tata ruang Kota Bandar Lampung, beberapa permasalahan tersebut adalah :

- 1) Adanya tanah yang dibiarkan kosong.
- 2) Penggunaan lahan dan pemanfaatan lahan yang memberikan dampak yang buruk terhadap lingkungan sekitarnya.
- 3) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang diberlakukan saat ini masih belum dapat mengakomodasikan nilai jual harga pasar serta dampak yang ditimbulkan pemanfaatan ruang terhadap lingkungan sekitar, sehingga perlunya mekanisme insentif dan disinsentif pajak sebagai instrumen pengendalian, pencegahan dan perbaikan tarif pajak.

Potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang sangat besar di Kota Bandar Lampung semenjak adanya undang-undang baru tentang pajak daerah yang menyatakan bahwa PBB-P2 dialih fungsikan pengelolaannya dari pusat ke daerah, belum dapat dikelola secara maksimal oleh pemerintah daerah. Selain PBB-P2 belum dikelola secara maksimal, belum ada juga penelitian yang dilakukan di Kota Bandar Lampung dengan melihat potensi Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pengendalian pemanfaatan ruang untuk sesuai dengan produk rencana tata ruang kota.

Penelitian yang dilakukan ini dapat dikategorikan sebagai penelitian *eksploratori*. Melalui penelitian ini akan dilakukan penjajakan sampai sejauh mana Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan seperti diundangkan dalam Undang-undang No. 28 Tahun 2009 dapat diimplementasikan sebagai suatu instrument pengendali pemanfaatan ruang di Kecamatan Kemiling.

Selanjutnya untuk memperjelas dan mempertajam penelitian ini, serta fokus pada permasalahan yang diteliti, maka terdapat pertanyaan penelitian untuk diteliti lebih lanjut dalam studi penelitian yaitu, *Sejauh mana potensi Pajak Bumi*

dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat diimplementasikan sebagai pengendalian pemanfaatan ruang melalui penentuan nilai insentif dan disinsentif di Kota Bandar Lampung (Studi kasus: Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya, Kecamatan Kemiling)?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi nilai insentif dan disinsentif pada PBB-P2 yang nantinya dapat menjadi instrumen untuk mengendalikan pemanfaatan ruang di Kecamatan Kemiling Kota Bandar Lampung, sehingga berpotensi mempengaruhi masyarakat untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahannya sesuai dengan arahan rencana tata ruang.

Untuk mencapai tujuan tersebut adapun sasaran yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi Kondisi Eksisting Nilai Lahan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di wilayah penelitian.
2. Merumuskan nilai insentif dan disinsentif pada Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di wilayah penelitian.
3. Menghitung potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) antara menggunakan Rencana Tata Ruang dan menggunakan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

1.4 Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang penulis harapkan dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan mengasah kemampuan penulis dalam merespon suatu masalah, pengumpulan data serta menganalisis secara ilmiah mengenai potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai pengendalian pemanfaatan ruang melalui insentif dan disinsentif sehingga sesuai dengan rencana tata ruang Kota Bandar Lampung.

2. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bermanfaat yang dapat dijadikan pedoman atau referensi bagi penelitian lainnya dalam melakukan penelitian sejenis.

3. Bagi Praktis

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan kepada pemerintah sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang untuk mendorong pembangunan untuk menyesuaikan rencana tata ruang, melalui penentuan insentif dan disinsentif Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan di Kota Bandar Lampung.

1.5 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan ini meliputi ruang lingkup wilayah, ruang lingkup materi, dan ruang lingkup waktu.

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Secara administrasi, ruang lingkup wilayah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung. Kecamatan Kemiling dipilih karena, berdasarkan dari hasil evaluasi RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2031, Kecamatan Kemiling mengalami perubahan guna lahan budidaya terbesar dari kecamatan-kecamatan lainnya yaitu sebesar 824,03 Ha. Kecamatan Kemiling juga untuk guna lahan lindung memiliki luasan terbesar

dari kecamatan lainnya yaitu sebesar 1124,08 Ha dan Kecamatan Kemiling memiliki lahan yang dibiarkan kosong terbesar dari yang lainnya yaitu sebesar 113,69 Ha. Berikut adalah tabel perubahan guna lahan pola ruang Kota Bandar Lampung berdasarkan tahun 2010 dan tahun 2016 :

Tabel I. 3
Perbandingan Perubahan Guna Lahan Kota Bandar Lampung

No	Kecamatan	Luasan Lahan Kosong (Ha)	Guna Lahan	Luasan Guna Lahan Tahun 2010 (Ha)	Luasan Guna Lahan Tahun 2016 (Ha)	Total Perubahan Guna Lahan (Ha)
1	Sukarame	2.05	Budidaya	1300.13	1199.03	-101.1
			Lindung	46.19	60.71	+14.52
2	Tanjung Senang	17.22	Budidaya	1415.03	1127.2	-287.83
			Lindung	28.12	18.16	-9.96
3	Sukabumi	43.54	Budidaya	1.478	1504.14	+26
			Lindung	998.27	1737.74	+739.47
4	Kedamaian	36.67	Budidaya	806.41	831.32	+24.91
			Lindung	28.02	126.48	+98.46
5	Rajabasa	51.5	Budidaya	1582.66	1133	-449.66
			Lindung	141.38	71.51	-69.87
6	Langkapura	41.98	Budidaya	1029.86	619.28	-410.58
			Lindung	327.91	98.07	-229.84
7	Enggal	1.02	Budidaya	446.06	376.57	-69.49
			Lindung	8.92	9.02	+0.1
8	Teluk Betung Pusat	3.34	Budidaya	433.87	432.9	-0.97
			Lindung	8.96	47.67	+38.71
9	Tanjung Karang Timur	0.06	Budidaya	190.81	204.24	+13.43
			Lindung	15.54	6.56	-8.98
10	Kedaton	1.45	Budidaya	334.75	333	-1.73
			Lindung	41.72	46.26	+4.54
11	Wayhalim	6.79	Budidaya	614.44	603.31	-11.13
			Lindung	24.05	18.16	-5.89
12	Teluk Betung Utara	53.23	Budidaya	538.97	496.89	-42.08
			Lindung	33.27	24.02	-9.25
13	Bumi Waras	20.05	Budidaya	245.47	713.48	+468.01
			Lindung	98.54	48.54	-50
14	Kemiling	113.69	Budidaya	1636.04	2460.07	+824.03

No	Kecamatan	Luasan Lahan Kosong (Ha)	Guna Lahan	Luasan Guna Lahan Tahun 2010 (Ha)	Luasan Guna Lahan Tahun 2016 (Ha)	Total Perubahan Guna Lahan (Ha)
			Lindung	1211.71	1124.08	-87.63
15	Panjang	65.06	Budidaya	766.43	954.15	+187.72
			Lindung	658.38	626.25	-32.13
16	Tanjung Karang Barat	7.98	Budidaya	1285.25	760.53	-524.72
			Lindung	503.69	1122.28	-618.59
17	Teluk Betung Barat	48.23	Budidaya	1011.4	588.35	-423.05
			Lindung	1880.98	2115.85	+234.87
18	Teluk Betung Selatan	27.67	Budidaya	751.78	604.91	-146.87
			Lindung	33.25	9.21	-24.04
19	Teluk Betung Timur	31.93	Budidaya	603	616.18	+13.18
			Lindung	769.68	1324.14	+554.46
20	Labuhan Ratu	18.83	Budidaya	1049.17	984.85	-64.32
			Lindung	62.2	29.02	-33.18

Sumber: Bappeda Kota Bandar Lampung, 2018

Lahan yang dibiarkan kosong menjadi masalah dalam pasar lahan adalah adanya spekulasi. Permintaan lahan memiliki elemen spekulatif. Permintaan untuk lahan yang bersifat spekulatif timbul akibat inflasi atau sebagai antisipasi pertumbuhan daerah urban. Berdasarkan fungsi komersialnya, lahan diperkotaan merupakan komoditi yang dipengaruhi oleh faktor yang tidak terukur, yang dinilai dari spekulasi sebagai komoditi yang mempunyai nilai lebih. Lahan kosong yang tersebar di dalam dan sekitar lokasi pengembangan kota, timbul akibat tindakan para spekulasi. Lahan kosong adalah lahan yang telah diperuntukkan tapi belum terbangun. Banyak orang memburu lahan bukan sekedar untuk keperluan tempat tinggal, tetapi lahan seolah menjadi barang dagangan dan dianggap sebagai sumber penghasilan yang menguntungkan (Wafda, Reti: 2004). Dari adanya permasalahan spekulatif seperti ini, maka sangat dibutuhkan suatu pengendalian di daerah tersebut.

Selain pertimbangan perubahan guna lahan dan lahan yang dibiarkan kosong peneliti memilih ruang lingkup wilayah tersebut juga melihat beberapa pertimbangan lain yaitu, meliputi (Susanto, 2015):

- 1) Persebaran jumlah penduduk di Kota Bandar Lampung tertinggi terdapat di Kecamatan Kemiling yaitu sebesar 7,58%, dengan jumlah penduduk 68.085 jiwa. Dengan tingginya jumlah penduduk ini maka kebutuhan lahan untuk aktivitas penduduk juga tinggi, baik untuk rumah tinggal maupun tempat usaha yang berdampak pada dinamika nilai dan harga lahan.
- 2) Perkembangan pembangunan di Kecamatan Kemiling sekarang ini semakin pesat. Pembangunan ini khususnya dampak dari adanya kawasan pendidikan sebagai akibat dari perkembangan Kota Bandar Lampung. Pembangunan tersebut juga menyebabkan banyaknya alih fungsi lahan pertanian dan kawasan produktif lainnya. Pesatnya perkembangan pembangunan di kawasan tersebut berdampak pada lahan pertanian dan non-pertanian.
- 3) Hirarki pelayanan Kecamatan Kemiling berdasarkan RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030 ditetapkan sebagai Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK), yang difungsikan sebagai ruang terbuka hijau, pusat pendidikan khusus, agrowisata dan ekowisata, perdagangan dan jasa, dan pendidikan tinggi. Dengan direncanakannya sebagai SPPK maka akan tumbuh aktivitas-aktivitas lainnya yang akan mendukung hirarki pelayanan tersebut yang juga akan berdampak pada nilai lahan karena adanya perubahan fungsi lahan.

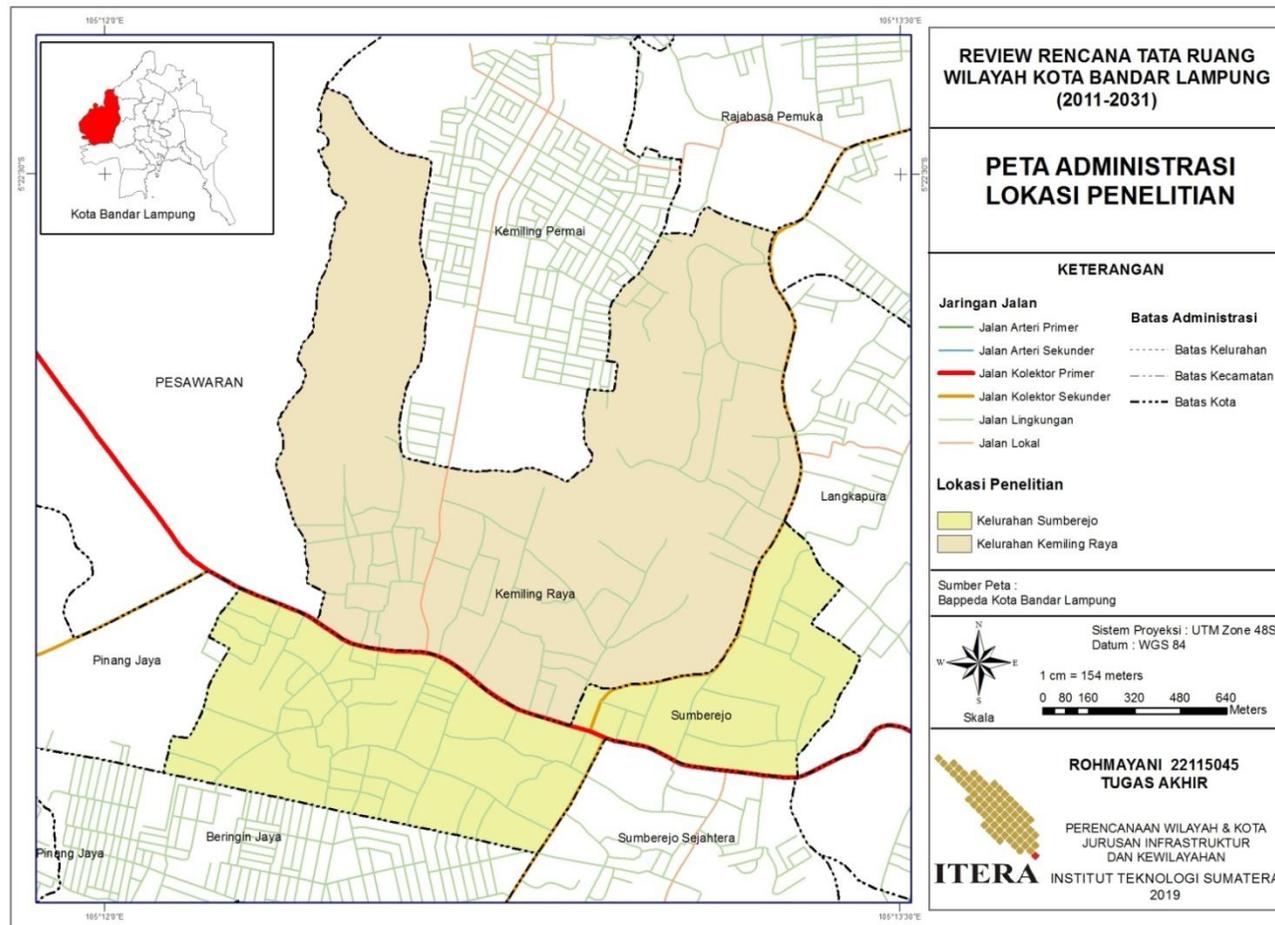
Dari pertimbangan-pertimbangan diatas maka Kecamatan Kemiling perlu untuk dilihat potensi PBB-P2 nya sebagai daerah yang telah memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah yang harus dimanfaatkan dalam kegiatan pembangunan. Adapun karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya penulis akan mempersempit wilayah studi penelitian pada beberapa kelurahan di Kecamatan Kemiling, dengan kriteria yaitu kelurahan yang memiliki fungsi pemanfaatan ruang paling beragam, karena tujuan dari penelitian ini sendiri yaitu merumuskan nilai insentif dan disinsentif dan melihat perbandingan tarif pajak yang telah dirumuskan tersebut melalui pemanfaatan guna lahan. Untuk penentuan fokus wilayah studi dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel I. 4
Tabel Penentuan Studi Wilayah Penelitian

No	Kelurahan	Pusat Kegiatan dan Ketersediaan Sarana & Prasarana						
		Pusat Pemerintahan	Pusat Perdagangan	Perguruan Tinggi	Rumah Sakit	Pasar	Terminal	Hotel Non Bintang
1	Sumber Agung							
2	Kedaung							
3	Pinang Jaya							
4	Beringin Raya	v						
5	Sumber Rejo		v	v			v	
6	Kemiling Permai							
7	Sumber Rejo Sejahtera		v					
8	Beringin Jaya					v		
9	Kemiling Raya		v	v	v	v		v

Sumber: BPS Kota Bandar Lampung, 2018

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa kelurahan yang memiliki ketersediaan sarana dan prasarana paling beragam yaitu Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya. Dengan banyaknya potensi perkembangan maupun pembangunan disekitar kedua kelurahan tersebut dapat terkendali, maka perlu suatu instrument pengendalian pembangunan supaya sesuai dengan rencana tata ruang. Sehingga dapat disimpulkan yang akan menjadi studi wilayah pada penelitian ini yaitu pada Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya. Peta wilayah kajian dapat dilihat pada Gambar 1.3.



Sumber: BAPPEDA Kota Bandar Lampung, 2018

Gambar 1. 3
Peta Administrasi Wilayah Penelitian

1.5.2 Ruang Lingkup Materi

Secara substansial, ruang lingkup materi yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah meliputi :

I. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian dari kegiatan penataan ruang yang dipersiapkan sejak awal proses perencanaan tata ruang. Konsep pengendalian dimulai sebelum rencana tata ruang diimplementasikan dengan memasukkan indikator pencapaian hasil, sebagai dasar-dasar kriteria yang diperlukan, pada saat rencana dilaksanakan dan sesudah implementasi. Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, salah satu instrument pengendalian pemanfaatan ruang yang akan menjadi fokus pengendalian pada penelitian ini yaitu mekanisme insentif dan disinsentif dengan melihat potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Kenapa perangkat pengendalian insentif dan disinsentif yang dipilih karena, dapat berfungsi untuk mendorong pemilik lahan segera memanfaatkan lahannya sesuai dengan rencana tata ruang dengan melalui penetapan nilai insentif dan disinsentif tersebut, selain berfungsi untuk mendorong percepatan pembangunan sesuai rencana tata ruang pemberian insentif dan disinsentif pada Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) juga dapat difungsikan untuk menambah sumber pendapatan daerah.

Kebijakan insentif bertujuan untuk memberikan dorongan terhadap kegiatan yang sesuai dengan tujuan rencana tata ruang. Kebijakan disinsentif dilakukan untuk membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Perangkat insentif yang dapat diterapkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang pada wilayah penelitian yaitu dengan memberikan pengenaan tarif pajak yang rendah untuk pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Dan untuk perangkat disinsentif yang dapat dikembangkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang yaitu

dengan memberikan pengenaan pajak yang tinggi untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang atau pemanfaatan ruang yang memiliki dampak negative yang tinggi bagi lingkungan sekitar.

II. Nilai Lahan

Nilai lahan pada umumnya mengemukakan bahwa ada hubungan yang erat antara lokasi dengan nilai lahan. Perbedaan yang terjadi dalam nilai lahan adalah perbedaan dalam suatu lokasi, teori nilai lahan juga menjelaskan bahwa nilai lahan dan penggunaan lahan mempunyai kaitan yang sangat erat. Maka, nilai lahan ialah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomi dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis.

Nilai ukur yang akan menjadi penilaian dalam penentuan tipologi lahan yaitu (Hidayati & Harjanto, 2003).

a) Dampak Guna Lahan Terhadap Lingkungan Sekitar

Dampak (impact) dapat diartikan sebagai konsekuensi kegiatan atas keadaan lahan. Adanya pemanfaatan lahan akan berdampak pada lingkungan sekitar pemanfaatan lahan tersebut, baik berdampak positif maupun berdampak negatif.

Ada empat golongan kegiatan penggunaan lahan yang akan dilihat, baik dari segi dampaknya atas tanah, lahan, dan tata ruang. Keempat golongan tersebut adalah:

1. Perdagangan dan jasa;
2. Permukiman;
3. Sarana pelayanan umum; dan
4. Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi yang akan menjadi penilaian dalam penentuan nilai insentif dan disinsentif pajak yaitu:

- a. Faktor Fisik/Lingkungan
- b. Faktor Aksesibilitas

- c. Faktor Sosial
- d. Faktor Ekonomi

1.5.3 Ruang Lingkup Waktu

Ruang lingkup waktu adalah batasan waktu yang digunakan untuk mengetahui potensi Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Bandar Lampung, dengan Studi Kasus: Kecamatan Kemiling. Potensi PBB-P2 sebagai pengendalian pemanfaatan ruang dapat diketahui melalui nilai lahan berdasarkan pemanfaatan peruntukan ruangnya. Melalui pertimbangan tersebut untuk mengetahui potensi PBB-P2 berdasarkan perbandingan antara yang menggunakan rencana tata ruang dan menggunakan Perda No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, data tahun terakhir yaitu tahun 2018.

1.6 Metode Penelitian

Metodologi penelitian ini meliputi objek penelitian, populasi dan sampel penelitian, metode apa saja yang digunakan dalam penelitian, metode yang dilakukan selama pengumpulan data, jenis-jenis metode analisis yang digunakan dan desain penelitian.

1.6.1 Objek Penelitian

Objek penelitian menurut Husein Sugiyono (2012) adalah sebagai berikut, “objek penelitian menjelaskan tentang apa dan atau siapa yang menjadi objek penelitian, juga dimana dan kapan penelitian dilakukan, bisa juga ditambahkan hal-hal lain jika dianggap perlu”.

Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan dan pemanfaatan ruang.

1.6.2 Metode dalam Penelitian

Pengertian metode penelitian menurut Sugiyono (2012) adalah sebagai berikut, “Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian ini didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional, empiris dan sistematis”.

Berdasarkan pengertian diatas, maka metode penelitian adalah teknik atau cara mencari, memperoleh, mengumpulkan dan mencatat data, baik data primer maupun data sekunder yang dapat digunakan untuk keperluan menyusun penelitian yang kemudian menganalisis faktor-faktor yang berhubungan dengan pokok-pokok permasalahan sehingga akan didapat suatu kebenaran atau data yang akan diinginkan.

1.6.2.1 Penentuan Populasi dan Sampel

Pada penelitian ini menggunakan populasi sebagai unit analisis. Populasi merupakan himpunan yang lengkap dari satuan-satuan atau individu-individu yang karakteristiknya ingin diketahui atau merupakan kumpulan dari berbagai macam sampel yang terdapat dalam unit analisis. Populasi yang dimaksud adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2012). Dengan demikian sampel adalah sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diselidiki, dan bisa mewakili keseluruhan populasinya sehingga jumlahnya lebih sedikit dari populasi.

Jumlah populasi dalam penelitian ini adalah seluruh kepala keluarga (KK) di Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya Kecamatan Kemiling Kota Bandar Lampung yang berjumlah 4.224 KK. Dalam penelitian ini

peneliti mempersempit populasi yaitu jumlah seluruh kepala keluarga sebanyak 4.224 KK dengan menghitung ukuran sampel yang dilakukan dengan menggunakan teknik Slovin menurut (Sugiyono, 2012). Adapun penelitian ini menggunakan rumus Slovin karena dalam penarikan sampel, jumlahnya harus representative agar hasil penelitian dapat digeneralisasikan dan perhitungannya pun tidak memerlukan tabel jumlah sampel, namun dapat dilakukan dengan rumus dan perhitungan sederhana.

Rumus Slovin untuk menentukan sampel adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Keterangan:

n = ukuran sampel/jumlah responden

N = ukuran populasi

e = nilai eror; e=0,1 (10%)

Jumlah populasi dalam penelitian ini adalah sebanyak 4.224 KK, sehingga persentase eror yang digunakan adalah 10% dan hasil perhitungan dapat dibulatkan untuk mencapai kesesuaian. Maka untuk mengetahui sampel penelitian, dengan perhitungan sebagai berikut:

$$n = \frac{4.224}{1 + 4.224 (0,1)^2}$$

$$n = \frac{4.224}{1 + 42,24} = 97,687 \approx 100 \text{ responden}$$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas sampel yang menjadi responden dalam penelitian ini di sesuaikan menjadi 100 responden dari seluruh total kepala keluarga Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya Kecamatan Kemiling Kota Bandar Lampung, hal ini dilakukan untuk mempermudah dalam pengolahan data dan untuk hasil pengujian yang lebih baik.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik *proportionate stratified sampling*, yang dapat diuraikan sebagai berikut (Taniredja & Mustafidah, 2012) :

- a. *Stratified sampling*, adalah cara penarikan sampel untuk populasi yang memiliki karakteristik heterogen atau karakteristik yang dimiliki populasi bervariasi. Selain digunakan untuk populasi yang tidak homogen, teknik ini juga digunakan bila populasi mempunyai anggota atau unsur yang berstrata (tingkat).
- b. *Proportional sampling* atau sampling berimbang, yaitu dalam menentukan sampel, peneliti mengambil wakil-wakil dari tiap-tiap kelompok yang ada dalam populasi yang jumlahnya disesuaikan dengan jumlah anggota subjek yang ada di dalam masing-masing kelompok tersebut.
- c. *Random sampling* atau sampling acak, teknik ini disebut juga serampangan, tidak pandang bulu atau tidak pilih kasih, obyektif, sehingga seluruh elemen populasi mempunyai kesempatan untuk menjadi sampel penelitian.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa *proportionate stratified sampling* adalah teknik pengambilan sampel pada populasi yang heterogen dan berstrata dengan mengambil sampel dari tiap-tiap sub populasi yang jumlahnya disesuaikan dengan jumlah anggota dari masing-masing populasi. Karena jumlah kepala keluarga pada setiap kelurahan pada penelitian terdapat perbedaan jumlah kepala keluarga yang signifikan maka dalam penentuan sampelnya dilakukan dengan cara *proportionate stratified sampling*, dimana penentuan sampelnya memperhatikan strata (tingkatan) yang ada dalam

populasi. Oleh karena itu, jumlah sampel yang diambil berdasarkan masing-masing kelurahan tersebut ditentukan kembali dengan rumus :

$$n = (\text{populasi kelurahan} / \text{populasi keseluruhan}) \times \text{jumlah sampel yang ditentukan}$$

maka untuk mengetahui sampel per kelurahan dengan perhitungan sebagai berikut :

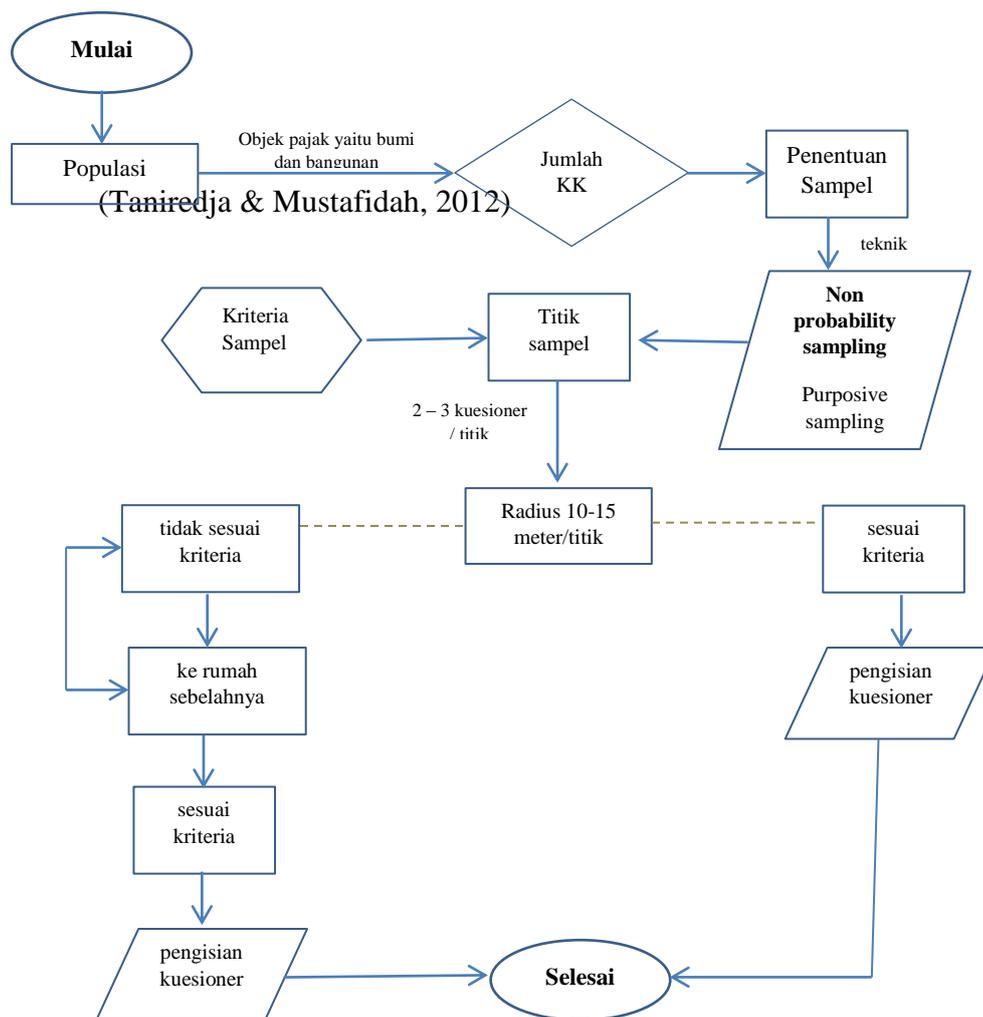
Tabel I. 5
Jumlah Sampel Per Kelurahan

No	Kelurahan	Jumlah Kepala Keluarga (KK)	Jumlah Sampel
1	Sumber Rejo	2.805	66
2	Kemiling Raya	1.419	34
Jumlah		4.224	100

Sumber: Analisis Peneliti, 2019

Sampel yang digunakan merupakan sampel *non-probability sampling*. Pengambilan sampel ini dilakukan dengan teknik *purposive sampling* seperti yang dikemukakan (Sugiyono, 2012), bahwa *purposive sampling* adalah penentuan sampel berdasarkan untuk mendapatkan sampel yang bisa merepresentasikan wilayah penelitian. Adapun kriteria-kriteria yang dirangkum peneliti dari beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan sampel yaitu :

- a. Objek merupakan tanah dan bangunan
- b. Responden merupakan penduduk yang berdomisili Kecamatan Kemiling dan pernah melakukan transaksi jual beli tanah/bangunan.
- c. Responden merupakan pemilik tanah/bangunan

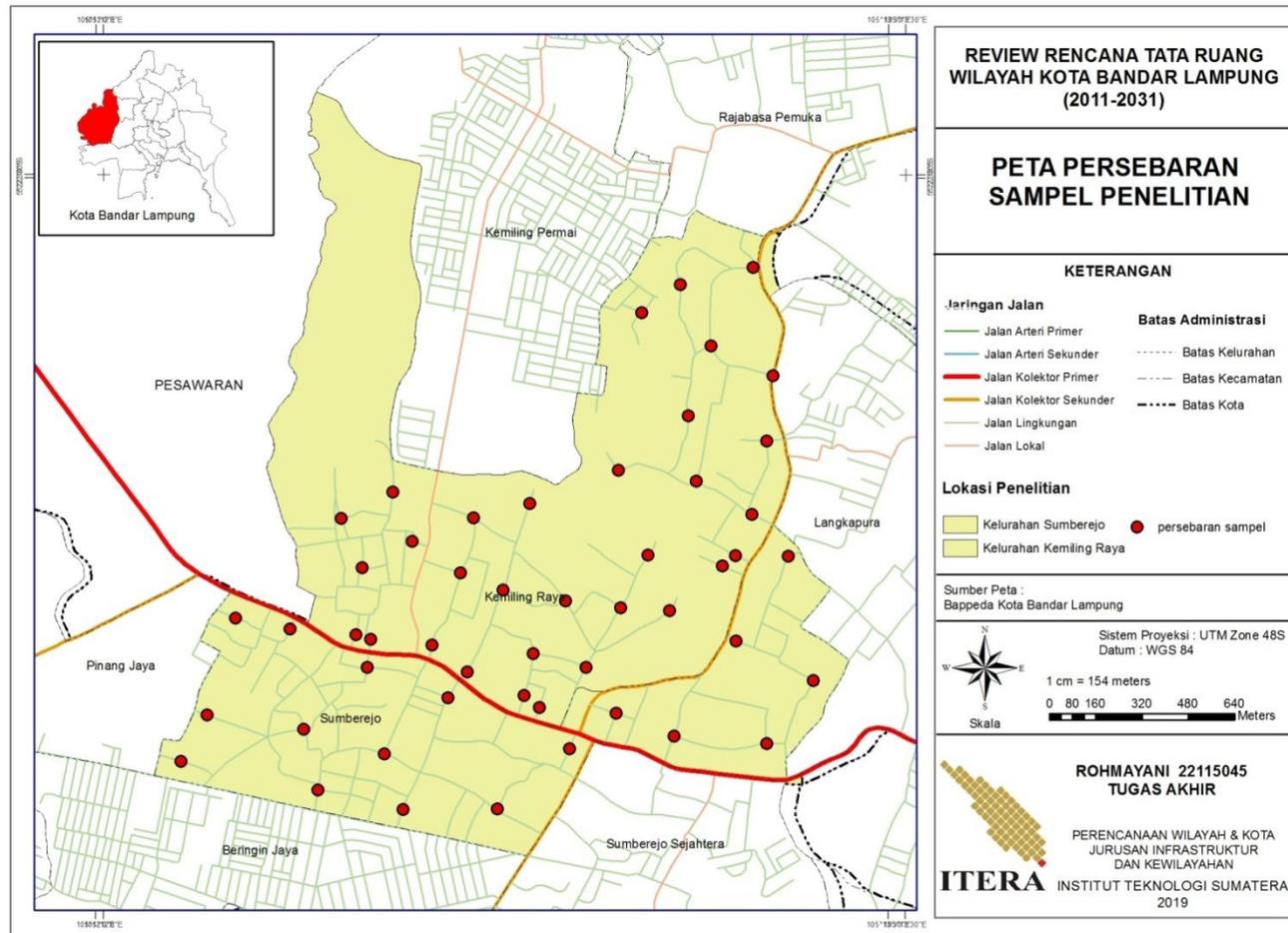


Sumber: Peneliti, 2019

Gambar 1. 4
Diagram Alir Pengambilan Sampel

Dalam proses pengambilan sampel di lapangan sendiri akan disebar secara merata ke seluruh wilayah penelitian, dimana peneliti menentukan 32 titik persebaran sampel untuk Kelurahan Kemiling Raya dan 18 titik persebaran sampel untuk Kelurahan Sumber Rejo. Pada masing-masing titik persebaran sampel akan ada dua sampai tiga kuesioner yang akan disebar. Di setiap lokasi titik sampel boleh menjadikan sampel pada jarak radius 10 sampai dengan 15 meter dari titik sampel, baik dari sebelah kiri, kanan, depan, dan belakang titik.

Apabila pada hari tersebut tidak ada atau masih kurangnya pengambilan sampel pada masing-masing titik sampel, maka akan dilanjutkan keesokan harinya. Tentunya pengambilan data kuesioner pada masyarakat yang dijumpai di wilayah penelitian ini telah memenuhi kriteria-kriteria sebelumnya sehingga dapat dijadikan sampel. Berikut adalah gambar peta persebaran sampel di wilayah penelitian:



Sumber: Bappeda Kota Bandar Lampung, 2018

Gambar 1. 5
Peta Persebaran Sampel Penelitian

1.6.2.2 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam studi ini dilakukan sebagai berikut :

1. Teknik Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer yang dilakukan pada penelitian ini adalah dengan cara tinjauan dan pengumpulan data secara langsung ke lapangan, tepatnya pada wilayah penelitian yaitu Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya. Tujuan dari pengumpulan data primer adalah untuk memperoleh data dan informasi mengenai kondisi eksisting, situasi, dan permasalahan di wilayah penelitian. Data yang didapatkan dari sumber penelitian melalui kuisisioner, wawancara dan observasi tersebut, selanjutnya akan dilakukan pengamatan, dicatat dan kemudian akan siap diolah untuk dapat memproses analisis penelitian.

a. Kuesioner

Menurut Sugiyono (2012) kuesioner atau angket merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan dan pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab, dimana kuesioner dapat berupa pertanyaan-pertanyaan tertutup atau terbuka, dapat diberikan kepada responden secara langsung atau dikirim melalui pos atau internet.

Kuesioner ini digunakan untuk analisis hubungan dan analisis pembobotan secara langsung pada sasaran kedua penelitian yaitu untuk melihat peranan PBB-P2 sebagai pengendalian pemanfaatan ruang. Kuesioner ini juga digunakan untuk analisis dekriptif pada sasaran pertama penelitian yaitu untuk melihat pola harga pasar tanah per meter saat ini di wilayah penelitian. Adapun sasaran dalam pengisian kuesioner adalah masyarakat Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya, dengan data-data yang diburuhkan dari kuesioner yaitu tingkat pendidikan, pekerjaan, penghasilan, harga pasar tanah per meter, bentuk tanah, lokasi spesifik, jenis tanah,

jarak dari jalan utama dan fasilitas pendukung, jenis jalan, angkutan umum, dan kriminalitas.

b. Observasi Lapangan

Observasi merupakan proses pengumpulan data dengan cara mengadakan pengamatan kemudian melakukan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang terjadi.

Observasi lapangan ini digunakan untuk analisis deskriptif pada sasaran pertama penelitian yaitu melihat kondisi eksisting dampak peruntukan guna lahan Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya. Observasi lapangan meliputi pengamatan kondisi dampak guna lahan permukiman & perumahan, perdagangan & jasa, prasarana pelayanan umum, dan RTH yang nantinya akan didokumentasikan untuk kebutuhan Tugas Akhir.

c. Wawancara

Wawancara adalah proses pengumpulan data dengan cara mengadakan sesi tanya jawab dengan pihak tertentu terkait dengan informasi-informasi yang ingin diketahui. Sasaran pihak yang akan diwawancarai pada penelitian ini meliputi Kepala Dinas Pajak dan Retribusi Daerah dan Kepala Kantor Pajak Pratama Kota Bandar Lampung.

Wawancara digunakan untuk analisis deskriptif pada sasaran pertama dan ketiga penelitian, dengan tujuan untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai cara pengklasifikasian dan penentuan tarif pajak di Kota Bandar Lampung, sehingga dapat diketahui perbedaan cara pengklasifikasian antara pemerintah daerah dengan cara pengklasifikasian peneliti.

2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan untuk analisis deskriptif pada sasaran pertama penelitian, dimana dengan memanfaatkan dokumentasi

dari beberapa instansi terkait. Instansi-instansi yang dapat menjadi sumber data, diantaranya adalah Badan Pusat Pertanahan Kota Bandar Lampung, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kota Bandar Lampung, Dinas Retribusi dan Pajak Daerah dan instansi terkait lainnya. Data sekunder juga diperoleh dari hasil penelitian yang relevan. Data yang akan dikumpulkan dengan metode ini adalah dokumen-dokumen resmi baik yang terpublikasikan secara luas maupun tidak dipublikasikan ke publik. Kebutuhan data sekunder yang digunakan pada penelitian ini dapat dilihat pada table berikut:

Tabel I. 6
Jenis dan Sumber Data Sekunder

No	Jenis Data	Sumber Data
1	Kota Bandar Lampung Dalam Angka 2018	BPS Kota Bandar Lampung
2	Kecamatan Kemiling Dalam Angka 2018	BPS Kota Bandar Lampung
3	Peta Administrasi Kecamatan Kemiling	BAPPEDA Kota Bandar Lampung
4	Peta Penggunaan Lahan	BAPPEDA Kota Bandar Lampung
5	Peta Kaplingn Tanah Kel. Kemiling Raya & Kel. Sumber Rejo	BPN Kota Bandar Lampung
6	Data Tarif PBB-P2 Per Kecamatan	Dinas Retribusi dan Pajak Daerah
7	Data NJOP Per Kecamatan	Dinas Retribusi dan Pajak Daerah
8	Data Jumlah Wajib Pajak	Dinas Retribusi dan Pajak Daerah
9	Data Target dan Realisasi PBB-P2	Dinas Pendapatan Daerah
10	Data Target dan Realisasi Pendapata Asli Daerah	Dinas Pendapatan Daerah
11	Data NJOPTKP Per Kecamatan	Dinas Retribusi dan Pajak Daerah
12	Data NJOPKP Per Kecamatan	Dinas Retribusi dan Pajak Daerah

Sumber: Hasil Olahan Peneliti, 2019

1.6.2.3 Teknis Analisis Data

Analisis data dari penelitian ini dilakukan dengan menelaah seluruh data yang didapatkan. Analisis data digunakan untuk membuktikan desain penelitian yang telah disusun sebelumnya. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara bertahap mengacu tujuan penelitian dan alur penelitian yang telah disusun. Sesuai dengan tujuan pertama pada penelitian yaitu merumuskan tipologi nilai lahan dan nilai insentif dan disinsentif lahan berdasarkan peruntukan guna lahannya sesuai dengan rencana tata ruang. Tahap pertama yang dilakukan yaitu menyusun tipologi nilai lahan pada masing-masing peruntukan guna lahan, yang disusun dengan analisis pembobotan secara langsung. Setelah menyusun tipologi lahan pada variabel peneliti melakukan probit (probability unit) untuk merumuskan nilai insentif dan disinsentif lahan. Pada tahap berikutnya disusun tipologi nilai lahan pada daerah penelitian dengan menggunakan analisis spasial.

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini diarahkan sebagai tindak lanjut setelah tahap pengumpulan data untuk memperoleh output penelitian studi yang diharapkan. Secara singkat langkah teknik analisis yang digunakan dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi Kondisi Eksisting Tipologi Nilai Lahan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Mengidentifikasi kondisi eksisting tipologi nilai lahan PBB-P2 di wilayah penelitian yaitu dilakukan dengan menggunakan analisis deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Metode deskriptif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk menggambarkan masalah yang terjadi pada masa sekarang atau yang sedang berlangsung, bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang terjadi sebagaimana mestinya pada saat penelitian dilakukan. Penelitian ini merupakan penelitian yang mendeskripsikan suatu gejala atau fenomena yang terjadi di Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya. (Sugiyono, 2012) mendefinisikan penelitian deskriptif adalah “Penelitian yang berusaha

mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi pada saat sekarang”.

Pendekatan kuantitatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara pencatatan dan penganalisaan data hasil penelitian secara eksak dengan menggunakan perhitungan statistik. Data statistika yaitu data untuk melihat bagaimana merencanakan, mengumpulkan, menganalisis, menginterpretasi, dan merepresentasikan data. Metode penelitian deskriptif dengan pendekatan secara kuantitatif digunakan apabila bertujuan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan peristiwa atau suatu kejadian yang terjadi pada saat sekarang dalam bentuk angka-angka yang bermakna.

Mengidentifikasi kondisi eksisting tipologi nilai lahan PBB-P2 di wilayah penelitian juga dilakukan dengan menggunakan analisis spasial. Analisis spasial merupakan sekumpulan metode untuk menemukan dan menggambarkan tingkatan/pola dari sebuah fenomena spasial, sehingga dapat dimengerti dengan lebih baik. Dengan melakukan analisis spasial, diharapkan muncul informasi baru yang dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan di bidang yang dikaji. Metode yang digunakan sangat bervariasi, mulai observasi visual sampai ke pemanfaatan matematika/statistik terapan (Sadahiro, 2006).

Analisis spasial merupakan suatu proses dari modelling, pengujian dan penafsiran dari hasil model, berupa penggalan atau pembentukan informasi baru dari sebuah kumpulan unsur-unsur dari wilayah penelitian. Analisis spasial pada penelitian ini menggunakan aplikasi Arc GIS. Tujuan dari analisis spasial ini adalah mengidentifikasi tipologi nilai tanah sesuai peruntukan guna lahan wilayah penelitian berdasarkan range tarif yang telah ditentukan dari hasil penilaian nilai insentif dan disinsentif pajak.

2. Merumuskan Nilai Insentif dan Disinsentif Pajak pada PBB-P2

Untuk merumuskan nilai insentif dan disinsentif Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan menggunakan analisis hubungan. Analisis hubungan adalah bentuk analisis variabel (data) penelitian untuk

mengetahui derajat atau kekuatan hubungan, bentuk atau arah hubungan di antara variabel-variabel, dan besarnya pengaruh variabel yang satu (variabel independen) terhadap variabel lainnya (variabel dependen). Teknik statistik yang digunakan dalam analisis hubungan meliputi analisis korelasi (koefisien korelasi), koefisien penentu atau koefisien determinasi, dan analisis regresi (persamaan regresi linear), baik untuk hubungan yang melibatkan hanya dua variabel maupun untuk hubungan yang melibatkan lebih dari dua variabel serta uji statistiknya masing-masing.

Analisis regresi digunakan terutama untuk tujuan peramalan atau melihat pola hubungan (linier) antar dua variabel atau lebih, dimana dalam model tersebut ada sebuah variabel dependen (tergantung) dan variabel independen (bebas) yang mempengaruhi besar variabel dependen. Dalam analisis regresi, akan dikembangkan sebuah estimating equation (persamaan regresi), yaitu suatu formula yang mencari nilai variabel dependen dari nilai variabel independen dari nilai variabel independen yang diketahui yang ditunjukkan oleh rumus berikut :

$$y = a + bx$$

dimana, y = variabel dependen

x = variabel independen

a = titik potong sumbu regresi dengan sumbu y

b = kelerengan garis regresi

Analisis hubungan pada penelitian ini akan menggunakan koefisien *Korelasi R-Pearson* dan *Uji Chi-square*. Koefisien *Korelasi R-Pearson* mengukur keeratan hubungan di antara hasil-hasil pengamatan dari populasi yang mempunyai dua varian (bivariate). Pengukuran ini hanya cocok untuk mengukur derajat hubungan antara variabel yang terkait secara linier. Perhitungan ini mensyaratkan bahwa populasi asal sampel mempunyai dua

varian dan berdistribusi normal. Korelasi di gunakan untuk mengukur data interval-rasio.

Sedangkan *Uji Chi-Square* adalah salah satu jenis uji komparatif non parametris yang dilakukan pada dua variabel, dimana skala data kedua variabel adalah nominal. Apabila dari dua variabel, ada satu variabel dengan skala nominal maka dilakukan *Uji Chi-Square*.

Berdasarkan landasan teori dan penelitian terdahulu, dapat ditentukan variabel dan indikator yang akan digunakan dalam penelitian ini. Variabel adalah objek penelitian atau apa yang menjadi fokus di dalam suatu penelitian, sedangkan indikator adalah sebuah ukuran dari suatu kondisi variabel yang akan di observasi dari satuan pengamatan yang dapat memberikan hasil pengukuran atau perhitungan di suatu penelitian (Sujadi, 2003). Berikut perbandingan variabel dan indikator-indikator yang digunakan penelitian terdahulu yang akan diteliti oleh penulis dalam penentuan nilai instrumen insentif dan disinsentif.

Tabel I. 7

Perbandingan Indikator Antara Penelitian dengan Penelitian Terdahulu

Variabel yang Diteliti	Indikator yang Diteliti	1	2	3	4	5
Faktor Fisik/Lingkungan	Luas tanah	v	v	v	v	v
	Bentuk tanah	v	v	v	v	v
	Sifat fisik tanah	v		v		v
	Jenis tanah					v
Faktor Aksesibilitas	Jarak dari pusat kota		v	v	v	v
	Jarak dari fasilitas pendukung		v	v		v
	Jenis jalan		v	v	v	v
	Angkutan umum					v
Faktor Sosial	Kepadatan penduduk		v	v	v	v
	Tingkat pendidikan			v	v	v
	Tingkat kejahatan			v	v	v
Faktor Ekonomi	Tenaga kerja	v	v	v	v	v
	Penghasilan					v

Keterangan :

1. Rahadi Kurniawan Susanto (Susanto, 2015)
2. Diva Okta Fadilla Sari (Sari, 2014)
3. Ichsanul Karim dan Putu Gde Ariastitas (Karim & Ariastitas, 2016)
4. Elvin Nofitri (Nofitri, 2018)
5. Peneliti (2019)

Sedangkan pada penelitian ini penulis menambahkan tiga indikator pendukung dalam penentuan nilai lahan yaitu indikator jenis tanah, angkutan umum, dan penghasilan. Adapun penambahan indikator tersebut didasarkan pada beberapa jurnal yaitu jurnal dengan penulis Sutawijaya Andrian (2004), jurnal dengan penulis Triana Kurniwati (2004), dan jurnal dengan penulis Andika Presley Bintang, Tri Oldy Rotinsulu, dan Daisy Engka(2017).

Merumuskan nilai insentif dan disinsentif di wilayah penelitian juga dilakukan dengan menggunakan teknik pembobotan. Pembobotan merupakan cara untuk melihat besaran pengaruh terhadap suatu hal yang ada. Pembobotan pada penelitian ini dilakukan dengan cara pembobotan secara langsung (*direct weighting*) dengan metode rangking, metode ranking adalah metode yang paling sederhana untuk pemberian nilai bobot, intinya setiap parameter yang akan disusun berdasarkan rangking. Penentu rangking bersifat subjektif, dan sangat dipengaruhi oleh persepsi pengambilan keputusan. Kemudian, dari hasil hasil perangkingan akan disusun tipologi nilai lahan dari yang tertinggi sampai yang terendah. Tujuan tahap ini untuk mengetahui tipologi nilai lahan berdasarkan peruntukan guna lahan dengan melihat dampak guna lahan terhadap lingkungan sekitar, yang akan digunakan untuk mengetahui pada sasaran selanjutnya yaitu nilai insentif dan disinsentif PBB-P2 berdasarkan tipologinya.

Adapun kawasan peruntukan pemanfaatan ruang dan parameter yang diperlukan untuk pengambilan keputusan pada penentuan tipologi nilai lahan yaitu, sebagai berikut:

Tabel I. 8
Parameter Pembobotan

No	Variabel	Indikator	Parameter
1	Dampak guna lahan terhadap kondisi sosial masyarakat	Kegiatan sosial masyarakat	(0) Tidak ada kegiatan sosial yang terjadi;
			(1) Intensitas kegiatan sosial jarang dilakukan;
			(2) Intensitas kegiatan sosial rutin dilakukan.
		Tingkat gaya hidup	(0) Tidak terjadi perubahan gaya hidup;
			(1) Terjadi perubahan gaya hidup.
		Tingkat kriminalitas	(0) Sering terjadi kasus kriminalitas;
			(1) Pernah terjadi kasus kriminalitas;
			(2) Tidak pernah terjadi kasus kriminalitas.
		2	Dampak guna lahan terhadap kondisi ekonomi masyarakat
(1) Adanya peluang mata pencaharian baru untuk masyarakat.			
Harga lahan	(0) Tidak terjadi perubahan harga lahan		
	(1) Harga lahan naik, tetapi tidak terlalu tinggi		
	(2) Harga lahan naik dengan tinggi/signifikan.		
3	Dampak guna lahan terhadap kondisi lingkungan masyarakat	Penggunaan lahan	(0) Tidak terjadi perubahan guna lahan sekitar;
			(1) Terjadi perubahan guna lahan, tetapi tidak signifikan;
			(2) Terjadi perubahan guna lahan secara signifikan.
		Sumber air	(0) Tidak ada pengaruh guna lahan terhadap ketersediaan air bersih;
			(1) Terjadi kekeringan pada musim kemarau, karena menurunnya kemampuan tanah untuk meresap air.

No	Variabel	Indikator	Parameter
		Drainase	(0) Tidak terjadi genangan pada saat hujan; (1) Terjadi genangan pada saat hujan.
		Kondisi jalan	(0) Tidak terjadi peningkatan kondisi jalan; (1) Terjadi peningkatan kondisi jalan.

Sumber: (Indarto & Rahayu, 2015)

Persamaan untuk penentuan bobot yaitu:

$$W_j = (n-r_j-1)/\sum(n-r_p+1)$$

Keterangan:

W_j = Bobot

n = jumlah r

$r_{j,p}$ = rangking

3. Penghitungan Potensi dan kontribusi PBB-P2

Potensi besarnya PBB-P2 adalah besaran kemampuan suatu wilayah untuk menghasilkan PBB-P2 dan memiliki kemampuan untuk dikembangkan di wilayah penelitian. Untuk menghitung potensi besarnya PBB-P2, tahapan yang dilakukan adalah (Suharno, 2003):

- a. Menghitung total luas wilayah potensi pajak (WPP) di wilayah penelitian yaitu dengan cara mengurangi total luas wilayah penelitian dengan luas wilayah yang digunakan untuk Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP) atau yang bukan merupakan objek pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan wilayah penelitian. Rumus untuk menghitung total luas wilayah potensi pajak sebagai berikut:

Luas WPP = Luas Wilayah – Luas RTHP
--

b. Melihat data rekap realisasi berdasarkan NJOP dari Dinas Retribusi dan Pajak Daerah Kota Bandar Lampung untuk mengetahui jumlah wajib pajak dan besar NJOP.

1) Menghitung NJOP rata-rata Kecamatan Kemiling menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\frac{\sum \text{NJOP rata-rata Per Kelurahan}}{N}$$

Keterangan:

- NJOP rata-rata: adalah besarnya NJOP Kecamatan Kemiling
 - \sum NJOP rata-rata per kelurahan: adalah jumlah NJOP rata-rata per kelurahan hasil perhitungan NJOP tertinggi dan terendah di setiap kelurahan di Kecamatan Kemiling kemudian menghasilkan NJOP rata-rata per kelurahan. Dari NJOP rata-rata perkelurahan di Kecamatan Kemiling kemudian dijumlahkan.
 - N: jumlah kelurahan yang ada di Kecamatan Kemiling
- c. Menghitung besarnya NJOPKP Kecamatan Kemiling, yang ditentukan dengan mengurangi NJOP dengan NJOPTKP. Besarnya NJOPTKP sudah ditetapkan oleh Dinas Retribusi dan Pajak Daerah.
- d. Menghitung besarnya potensi PBB-P2. Untuk menghitung besarnya potensi penerimaan PBB-P2 yaitu dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Potensi PBB-P2} = \text{Tarif Pajak} \times \text{NJOPKP}$$

Keterangan:

- PBB-P2: adalah Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan
- Tarif pajak: sesuai dengan yang sudah ditetapkan
- NJOPKP: adalah Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak yaitu besaran nilai yang akan dikenai pajak.

1.6.3 Desain Penelitian

Tabel I.9
Desain Penelitian / Research Design

No	Sasaran	Variabel	Indikator	Analisis	Data	Metode Pengumpulan Data	Sumber & Tahun Data	Output
1	Mengidentifikasi kondisi eksisting tipologi nilai lahan PBB-P2 di wilayah penelitian	Guna Lahan	Perumahan & Permukiman	Mapping	Lokasi dan luasan perumahan & permukiman	Sekunder	Bappeda Kota Bandar Lampung, Tahun Terakhir	Teridentifikasinya kondisi eksisting nilai lahan PBB-P2 di wilayah penelitian
			Perdagangan & Jasa		Lokasi dan luasan perdagangan & jasa			
			Sarana Pelayanan Umum		Lokasi dan luasan sarana pelayanan umum			
			RTH		Lokasi dan luasan RTH			
		Nilai Lahan	Tarif Pajak	Deskriptif Kuantitatif	Tarif Pajak	Sekunder	Dinas Retribusi dan Pajak Daerah Kota Bandar Lampung	
			NJOP		NJOP			
			NJOPTKP		NJOPTKP		BPN Kota Bandar Lampung	
			Zona Nilai Tanah (ZNT)		Zona Nilai Tanah (ZNT)			
Harga Pasar	Harga Pasar	Kuesioner	Masyarakat					
2	Merumuskan nilai insentif dan disinsentif pada PBB-P2 di wilayah penelitian	Faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian nilai lahan	Faktor Fisik/Lingkungan	Analisis Hubungan	Keluasan tanah	Kuesioner	Masyarakat	Tipologi nilai lahan PBB-P2 di wilayah penelitian
					Bentuk tanah			
					Sifat fisik tanah			
					Jenis Tanah			
		Faktor Aksesibilitas	Analisis Hubungan	Jarak dari jalan utama				
				Jarak dari fasilitas pendukung				
				Jenis Jalan				
				Angkutan Umum				
		Faktor Sosial	Analisis Hubungan	Kepadatan penduduk				
				Tingkat pendidikan				
			Tingkat kejahatan					

No	Sasaran	Variabel	Indikator	Analisis	Data	Metode Pengumpulan Data	Sumber & Tahun Data	Output
			Faktor Ekonomi	Analisis Hubungan	Tenaga Kerja Penghasilan			
		Dampak guna lahan terhadap lingkungan sekitar	Dampak guna lahan terhadap kondisi sosial masyarakat	Analisis Pembobotan	Kegiatan sosial masyarakat Tingkat gaya hidup Tingkat kriminalitas	Kuesioner Wawancara	Ketua RT, Pengurus/orang yang mengelola guna lahan, masyarakat sekitar peruntukan guna lahan, Tahun 2019	
	Dampak guna lahan terhadap kondisi ekonomi masyarakat		Analisis Pembobotan	Mata pencaharian Harga lahan				
	Dampak guna lahan terhadap kondisi lingkungan masyarakat		Analisis Pembobotan	Penggunaan lahan Sumber air Drainase Kondisi jalan				
3	Menghitung potensi PBB-P2 antara menggunakan RTR dan menggunakan PERDA Nomor 01 Tahun 2011 di wilayah penelitian	PBB-P2 menggunakan RTR	Luas wilayah wajib pajak	Analisis Deskriptif Kuantitatif	Luas wilayah wajib pajak Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya	Analisis Sebelumnya	Analisis Sebelumnya	Perbedaan besaran potensi PBB-P2 menggunakan RTR dan menggunakan PERDA Nomor 01 Tahun 2011 di wilayah penelitian
		Tarif pajak	Tarif pajak per tipologi nilai lahan					
		NJOP	NJOP per Kelurahan					
		PBB-P2 menggunakan PERDA Tahun Nomor 1 Tahun 2011	Luas wilayah wajib pajak	Analisis Deskriptif Kuantitatif	Luas wilayah wajib pajak Kelurahan Sumber Rejo dan Kelurahan Kemiling Raya	Sekunder	Dinas Retribusi dan Pajak Daerah Kota Bandar Lampung	
		Tarif pajak	Tarif pajak per tipologi nilai lahan					
		NJOP	NJOP harga pasar per Kelurahan					

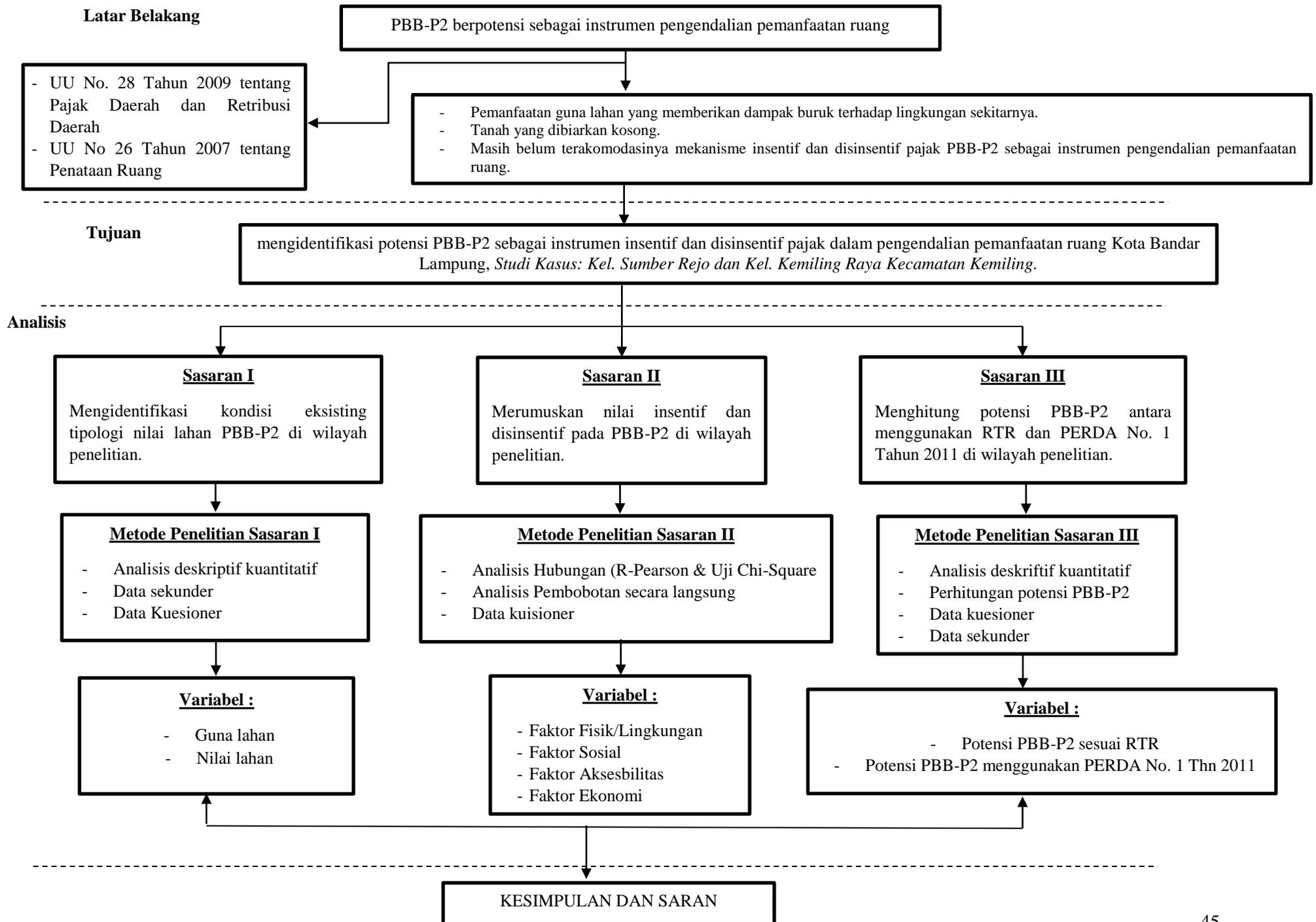
Sumber: Hasil Olahan Peneliti, 2019

1.7 Kerangka Pemikiran

Penelitian ini didasarkan pada lahan, lahan menjadi sangat penting dalam menunjang semua aktivitas manusia, karena segala aktivitas manusia membutuhkan ruang atau wilayah. Setiap tahun angka kependudukan di suatu kota terus bertambah, sedangkan luas lahan untuk menampung semua aktivitas penduduk kota tetap. Perkembangan tersebut akan mempengaruhi ruang dalam suatu wilayah. Dengan demikian seiring pergerakan waktu, akan menimbulkan dinamika keruangan wilayah. Kondisi unik mengenai lahan ini menyebabkan terjadinya perkembangan kebutuhan akan lahan. Perkembangan kebutuhan lahan yang terus meningkat, dapat mengarahkan adanya pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Lahan yang dapat diberlakukan pajak yaitu apabila adanya keuntungan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya. Pajak adalah pungutan resmi, adapun pajak yang berhubungan dengan lahan yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak memiliki dua fungsi utama yaitu fungsi *budgeter* atau financial dan fungsi *regulerend* atau fungsi mengatur. Pajak selain sebagai instrumen penerimaan daerah, juga berfungsi sebagai alat kebijakan untuk mengatur dan mengarahkan sesuai tujuan pembangunan (Ridwan, 2013).

Pada penelitian ini mencoba menilai lahan dengan memperhatikan pemanfaatan guna lahan sesuai dengan rencana tata ruang. Gagasan awal penelitian ini adalah mengidentifikasi tipologi nilai lahan eksisting sebagai langkah awal dalam mengendalikan pemanfaatan ruang melalui dampak guna lahan terhadap lingkungan sekitar. Titik berat penilaian lahan pada penelitian ini adalah pada pengendalian pemanfaatan ruang sesuai Rencana Tata Ruang (RTR). Harapan dari penelitian ini mampu menyusun tipologi nilai lahan berdasarkan harga pasar yang pada akhirnya mempengaruhi kebijakan perpajakan yang melindungi kelestarian dan keberlanjutan rencana tata ruang. Secara sistematis kerangka pemikiran penelitian ini dapat diamati pada bagan dibawah, yaitu sebagai berikut:



Gambar 1. 6. Kerangka Pemikiran

1.8 Sistematika Penulisan

Penelitian ini memiliki sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup substansi dan wilayah, metodologi penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika pembahasan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Hal-hal yang dibahas adalah tentang pengertian struktur dan perkembangan kota, integrasi agraria pertanahan dengan tata ruang, perubahan pemanfaatan lahan, pengendalian pemanfaatan lahan, konsep pengendalian pemanfaatan lahan, pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan, factor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan, dan penelitian terdahulu.

BAB III GAMBARAN UMUM

Bab ini berisi gambaran singkat wilayah penelitian yaitu Kelurahan Kemiling Raya dan Kelurahan Sumber Rejo serta karakteristik kependudukan dan pemanfaatan guna lahan di Kecamatan Kemiling

BAB IV POTENSI PBB-P2 SEBAGAI PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI INSTRUMEN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Dalam bab ini akan diuraikan hasil yang diperoleh dari pengambilan data secara primer dan sekunder, maupun hasil analisis perumusan insentif dan disinsentif pajak dan potensi pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan baik

antara yang menggunakan Rencana Tata Ruang dengan menggunakan Perda No. 01 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab ini akan dijelaskan secara keseluruhan kesimpulan dan rekomendasi terhadap penelitian yang dilakukan. Adapula dijelaskan mengenai temuan studi, kelemahan studi, rekomendasi studi serta saran studi lanjutan yang dapat dilakukan untuk melengkapi penelitian ini.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)