ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA PALEMBANG

Skripsi Oleh:

RANI DESMALIA

NIM 01061002029

JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN

Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-Syarat

Guna Mencapai Gelar

Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

INDERALAYA

Tahun 2011

S.
336.220.7
Ran
a
2011.

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA PALEMBANG

UPT PERPUSTAKAAN

Skripsi Oleh:

RANI DESMALIA

NIM 01061002029

JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN

Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-Syarat

Guna Mencapai Gelar

Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

INDERALAYA

Tahun 2011

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA	: RANI DESMALIA
NIM	: 01061002029
JURUSAN	: EKONOMI PEMBANGUNAN
MATA KULIAH	: KEUANGAN DAERAH
JUDUL SKRIPSI	: ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA PALEMBANG

Telah dilaksanakan ujian komprehensif pada tanggal 1 November 2011 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Inderalaya, 1 November 2011

Ketua,

Dr. Azwardi, SE, M.Si
NIP. 196805181993031 003

Anggota,

Drs. Bambang B.Soebyakto, MA, Ph.D
NIP. 195306161980111 004

Anggota,

Prof. Dr. H.Taufiq Marwa, SE, M.Si
NIP. 196812241993031 002

Anggota,

Drs. H. Tadjuddin Husin, M.Sc
NIP. 195226111980121 001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan

Dr. Azwardi, SE., M.Si
NIP. 196805181993031 003

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI/TIDAK PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RANI DESMALIA

NIM : 01061002029

Jurusan : EKONOMI PEMBANGUNAN

Fakultas : EKONOMI

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul:

"ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA PALEMBANG"

Pembimbing,

Ketua : Dr. Azwardi, SE.,M.Si

Anggota : Drs. Bambang Bemby Soebyakto, M.A.,Ph.D

Tanggal diuji : 1 November 2011

Adalah benar-benar hasil karya saya di bawah bimbingan tim pembimbing.

Isi skripsi ini tidak ada hasil karya orang lain yang saya salin keseluruhan atau sebagian tanpa menyebutkan sumber aslinya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan, termasuk pembatalan gelar kesarjanaan.

Inderalaya, 7 November 2011

Yang memberi pernyataan,

METERAI TEMPEL

6000

Rani Desmalia

NIM. 01061002029

SURAT PERNYATAAN

Kami dosen pembimbing skripsi menyatakan bahwa abstraksi dari mahasiswa:

Nama : RANI DESMALIA

NIM : 01061002029

Jurusan : EKONOMI PEMBANGUNAN

Judul : ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA PALEMBANG

Telah kami periksa cara penulisan grammer maupun susunan tensesnya dan kami setujui untuk ditempatkan dilembar abstrak.

Inderalaya, 7 November 2011

Pembimbing Skripsi,

Ketua,	Anggota,
Dr. Azwardi, SE.,M.Si	Drs. Bambang Bemby Soebyakto, MA,Ph.D
NIP. 196805181993031 003	NIP. 195306161980111 004

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

Sejatinya impianmu itu indah, tetapi kau biarkan layu karena hatimu lebih takut, daripada ikhlas melakukan yang bisa kau lakukan...

Memang wajar jika engkau takut menghadapi yang besar, tapi Tuhanmu hanya memintamu melakukan yang bisa kau lakukan, agar Dia melakukan yang tak bisa kau lakukan...

Ini impianmu. Engkau tak bisa mewakilkan pencapaiannya kepada siapapun...

Semua keberhasilan yang kau impikan itu, berada di balik semua hal yang kau takuti, Maka mulai hari ini, justru lakukanlah yang kau takuti...

(by. Mario Teguh)

Peralatan perang:

"Semangat", menjadi modal utama...

"Pantang menyerah", menjadi perisai...

"Konsisten", menjadi baju zirah...

"Percaya", menjadi ujung tombaknya...

(by. Rendi Edwido)

Kupersembahkan Untuk:

Kedua Orang Tuaku

Almamaterku

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena ata izin-Nya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya. Penulisan penelitian ini merupakan salah satu syarat menyelesaikan pendidikan dalam menempuh Program Studi Srata Satu (S1) pada program studi Ekonomi Pembangunan di Universitas Sriwijaya Palembang.

Penulisan skripsi ini mengambil judul **Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Palembang.** Penulisan skripsi ini dibagi dalam lima bab, terdiri dari Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Metode Penelitian, Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, dan Bab V Kesimpulan dan Saran.

Data utama yang digunakan adalah data primer. Data primer diperoleh dari pengamatan langsung ke masyarakat khususnya di Kecamatan Kalidoni dan Kecamatan Sematang Borang yang dipandu dengan kuisioner dan wawacara secara langsung.

Penulis berharap kiranya skripsi ini dapat memberikan bahan acuan dan pertimbangan bagi pemerintah kota Palembang dan instansi terkait lainnya dalam menyusun perencanaan dan kebijakan pembangunan daerah serta sebagai bahan referensi bagi penelitian selanjutnya.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan dukungan baik moril maupun material dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Prof. Dr. Hj. Badia Perizade, MBA. Rektor Universitas Sriwijaya
2. Drs. H. Syamsurizal, AK, Ph.D. Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
3. Dr. Azwardi, SE.,M.Si. Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Pembangunan Universitas Sriwijaya dan Ketua Pembimbing Skripsi
4. Drs. Nazeli Adnan, M.Si. Sekretaris Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
5. Drs. Bambang Bemby Soebyakto, M.A, Ph.D. Anggota Pembimbing Skripsi
6. Prof. Dr. H. Taufiq Marwa, SE, M.Si. Anggota Pembimbing Skripsi
7. Drs. H.Tadjuddin Husin, M.Sc. Penguji Skripsi

8. Prof. Dr. H. Didik Susetyo, M.Si. Pembimbing Akademik
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
10. Staf pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
11. Kedua Orang Tuaku, Kakak dan Adikku yang telah memberi semangat, cinta dan kasih sayang serta doa untuk keberhasilanku
12. Sahabat dan teman seperjuangan Angkatan 2006 Jurusan Ekonomi Pembangunan
13. Kakak Tingkat dan Adik Tingkat Jurusan Ekonomi Pembangunan
14. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas budi baiknya dan berkah kepada kita semua, Amin.

Penulis,

Rani Desmalia

UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
No. DAFTAR: 112622
TANGGAL : 18 NOV 2011

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI ii
HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT iii
HALAMAN PERNYATAAN ABSTRAK iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI viii
DAFTAR TABEL xi
DAFTAR GAMBAR xii
ABSTRAKSI xiii
ABSTRACT xiv

BAB I. PENDAHULUAN
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Perumusan Masalah 9
1.3 Tujuan Penelitian 9
1.4 Manfaat Penelitian 9

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA
2.1 Landasan Teori 11
2.1.1 Pengertian Pajak 11
2.1.1.1 Prinsip Adam Smith 12
2.1.2 Nilai Tanah 13
2.1.3 Teori Permintaan Tanah 15
2.1.4 Ekonomi Tanah 18
2.1.4.1 Pola Nilai Ekonomi Lahan Kota 18
2.1.4.2 Teori Pemanfaatan Tanah 18
2.1.4.3 Teori Tanah 18
2.1.5 Teori Lokasi 19
2.1.5.1 Teori Klasik 19
2.1.5.2 Teori Lokasi Von Thunen,Burges,dan Homer Hoyt 20

2.1.6 Konsep Nilai Tanah dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah 21
2.1.7 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 24
2.1.8 Penilaian Tanah dan Bangunan Sebagai Penentuan Pajak Bumi dan Bangunan 25
2.2 Penelitian Terdahulu 27
2.3 Kerangka Pikir 31
2.4 Hipotesis 32

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1 Ruang Lingkup Penelitian 33
3.2 Sumber Data 33
3.3 Populasi dan Sampel 34
3.4 Metode Analisis 35
3.5 Model Regresi 36
3.4 Batasan Operasional Variabel 36

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian 38
4.1.1 Pemerintahan, Wilayah Administrasi dan Jumlah Penduduk 38
4.1.2 Perekonomian Kota Palembang 41
4.1.2.1 PDRB Kota Palembang 41
4.1.2.2 Laju Pertumbuhan Ekonomi 44
4.1.3 Penerimaan PBB Kota Palembang 46
4.1.4 Analisis Distribusi Sampel 48
4.1.4.1 Sampel Pada Kecamatan Kalidoni 49
4.1.4.2 Sampel Pada Kecamatan Sematang Borang 51
4.1.5 Karakteristik Responden 54
4.1.5.1 Berdasarkan Tingkat Usia 54
4.1.5.2 Berdasarkan Tingkat Pendidikan 55
4.1.5.3 Berdasarkan Pekerjaan 56
4.1.5.4 Berdasarkan Penghasilan 56
4.1.5.5 Berdasarkan Tanggungan Keluarga 57

4.1.5.6 Berdasarkan Jarak ke Pusat Kota 58
4.1.6 Estimasi Persamaan 58
4.2 Pembahasan 59
4.2.1 Uji Asumsi Klasik 59
4.2.2.1 Uji Autokorelasi 59
4.2.2.2 Uji Multikolonieritas 59
4.2.2.3 Uji Heterosekdisitas 60
4.2.3 Hasil Estimasi 61
4.2.4 Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah 64
4.2.4.1 Faktor Jarak ke Pusat Kota 64
4.2.4.3 Faktor Kondisi Jalan 65
4.2.4.4 Faktor Lingkungan 65
4.2.5 Uji Statistik 66
4.2.5.1. Uji T 66
4.2.5.2. Uji F 67
4.2.6 Keterkaitan Jarak ke Pusat Kota, Kondisi Jalan dan Faktor Lingkungan terhadap NJOP 68
4.2.7 Tinjauan Yuridis Terhadap Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Kegiatan Penilaian Tanah dan Bangunan 70

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN
5.1 Kesimpulan 73
5.2 Saran 75

DAFTAR PUSTAKA 76
LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan PBB Menurut Kecamatan Kota Palembang Tahun 2010 5
Tabel 3.1 Penentuan Lokasi dan Responden Penelitian 34
Tabel 4.1 Keadaan Kecamatan Kota Palembang Tahun 2010 39
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin Pada Pertengahan Tahun 2010 40
Tabel 4.3 PDRB Kota Palembang Berdasarkan Harga Konstan 2000 (dalam juta rupiah) 42
Tabel 4.4 Laju Pertumbuhan Ekonomi Kota Palembang Tahun 2000-2010 ... 44
Tabel 4.5 Data Penerimaan PBB Kota Palembang Tahun 2000-2010 46
Tabel 4.6 Target dan Realisasi PBB Kota Palembang Tahun 2010 47
Tabel 4.7 Luas Daerah dan Pembagian Wilayah Administrasi Menurut Kelurahan di Kecamatan Kalidoni Tahun 2010 49
Tabel 4.8 Data Kondisi Nilai Tanah dan NJOP Pada Kecamatan Kalidoni Tahun 2010 50
Tabel 4.9 Luas Daerah dan Pembagian Wilayah Administrasi Menurut Kelurahan di Kecamatan Sematang Borang Tahun 2010 51
Tabel 4.10 Data Kondisi Nilai Tanah dan NJOP Pada Kecamatan Sematang Borang Tahun 2010 52
Tabel 4.11 Tingkat Usia 54
Tabel 4.12 Tingkat Pendidikan 55
Tabel 4.13 Jenis Pekerjaan 56
Tabel 4.14 Tingkat Penghasilan 56
Tabel 4.15 Jumlah Tanggungan Keluarga 57
Tabel 4.16 Jarak ke Pusat Kota 58
Tabel 4.17 Hasil Uji Multikolonieritas 60
Tabel 4.18 Hasil Uji Heterosekdisitas 61
Tabel 4.19 Estimasi Regresi I 62
Tabel 4.20 Uji t Pada Taraf Signifikan α 0, 05 66
Tabel 4.21 Estimasi Regresi II 68
Tabel 4.22 Uji t Pada Taraf Signifikan α 0, 20 69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan PBB Menurut Kecamatan Kota Palembang 6

Gambar 2.1 Fungsi Biaya Transportasi dan Fungsi Sewa Tanah 16

Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran Penelitian 31

Gambar 4.1 PDRB Kota Palembang Tahun 2000-2010 43

Gambar 4.2 Pertumbuhan Ekonomi Kota Palembang Tahun 2000-2010 45

Gambar 4.3 Kondisi Nilai Tanah dan NJOP Berdasarkan Sampel Tahun 2010 53

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA PALEMBANG

ABSTRAKSI

Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan, menjangkau semua lapisan masyarakat dengan berbagai strata sosial oleh karenanya ketentuan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan harus dibuat sedemikian rupa agar dapat menampung kepentingan semua lapisan masyarakat. Salah satu peraturan yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan adalah peraturan mengenai penentapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Nilai Jual Objek Pajak yang semula sebagai pengenaan pajak pada dewasa ini, telah bergeser peranannya bukan lagi hanya sebagai pengenaan pajak tetapi telah menjadi acuan dari berbagai kepentingan yang berhubungan dengan nilai tanah atau harga pasar tanah disuatu lokasi tertentu.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Palembang.Lokasi penelitian dilakukan pada 2 kecamatan, yaitu Kecamatan Kalidoni dan Kecamatan Sematang Borang dengan jumlah sampel 40 responden. Selanjutnya data dianalisis dengan menggunakan model regresi linear berganda dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah meliputi jarak ke pusat kota, kondisi jalan dan faktor lingkungan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jarak ke pusat kota berpengaruh negatif terhadap nilai tanah sebesar -1,519783 persen, selanjutnya kondisi jalan berpengaruh positif terhadap nilai tanah lebih tinggi sebesar 0,362347 ribu dibandingkan kondisi jalan yang tidak beraspal dan faktor lingkungan bebas banjir akan memberi pengaruh positif terhadap nilai tanah lebih tinggi sebesar 0,398191 ribu dibandingkan kondisi lingkungan yang sering banjir.

Kata Kunci: *Nilai Tanah, NJOP, PBB*

AN ANALYSIS OF FACTORS INFLUENCING LAND VALUE TO ESTIMATE PROPERTY TAX IN PALEMBANG

ABSTRACT

Land and building taxes cover all taxes related land and buildings; taxes are also estimated based on the value of land sales.

Such situation is also applied to estimate things that are subject to taxes. This research was aimed at finding out the factors that influenced how land and building taxes were estimated in Palembang. Two sub-districts : Kalidoni and Sematang Borang were the sampled locations for this research; and 40 respondents took part in this research. The research results show that there was a negative influence of the distance to the town center on the estimated land value as indicated by figure: - 0.519783%. Furthermore, there was a positive influence of the good road conditions on the land price as indicated by 0.362347 for every thousand, and another positive influence of free flood areas on the price as indicated by 0.398191 for every thousand.

Key words: land value, price, land and building tax, property

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
LEMBAGA BAHASA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam konteks pembangunan, bangsa Indonesia sejak lama telah mencanangkan suatu gerakan pembangunan yang dikenal dengan istilah pembangunan nasional. Pembangunan nasional adalah kegiatan yang berlangsung terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik yang bersifat material maupun spiritual. Untuk mencapai tujuan tersebut dibutuhkan sumber-sumber pendanaan yang memadai. Salah satu usaha untuk mewujudkan tujuan pembangunan adalah menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama (*Waluyo dan Wirawan, 2000:1*).

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Penerimaan dari pajak yang memberikan kontribusi cukup besar bagi penerimaan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (*Adrian, 2004: 66*).

Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu jenis pajak pusat yang dikenakan terhadap bumi/tanah dan atau bangunan menjangkau semua lapisan masyarakat dengan strata sosial dari yang terendah sampai yang tertinggi. Meningkatnya peranan Pajak Bumi dan Bangunan pada penerimaan Negara setiap tahunnya, akan langsung dirasakan oleh seluruh anggota masyarakat luas mengingat

UPT PERPUSTAKAAN

penanggung pajak/wajib pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan begitu besar jumlahnya.

Peningkatan beban bagi wajip pajak PBB memang bukan semata-mata karena peningkatan kebutuhan dana untuk pembangunan saja tetapi juga disebabkan sifat PBB sebagai pajak objektif yang dasar pengenaannya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Ini berarti bahwa semakin tinggi nilai jual objek pajak (tanah/bangunan) semakin tinggi pula beban pajaknya. Kecenderungan meningkatnya nilai jual objek pajak atau nilai jual tanah sangat dipengaruhi oleh sifat dari tanah yang jumlah luasnya tetap dan bukan merupakan barang yang dapat diproduksi, sedangkan kebutuhan atau permintaan pasar atas tanah selalu meningkat baik untuk kebutuhan pembangunan maupun untuk keperluan pemukiman, sehingga menjadikan tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan setiap tahun harganya cenderung selalu meningkat (*Sugiarto, 2003: 6*).

Nilai tanah pada dasarnya merupakan fungsi dari berbagai variabel, antara lain variabel ekonomi, lingkungan, dan sosial. Artinya, makin besar pengaruh dari variabel-variabel tersebut, maka harga tanah akan semakin tinggi. Nilai tanah merupakan ukuran yang didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan pemanfaatannya.

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar kehidupan manusia memerlukan tanah. Kebutuhan manusia akan tanah untuk berbagai kepentingan semakin hari semakin kompleks sesuai dengan semakin meningkatnya seperti untuk perumahan, perdagangan, pertanian, tempat ibadah, kegiatan industri dan lain-lain. Oleh karena itu tanah harus dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.

Tanah merupakan suatu sumber daya yang menyediakan ruangan (*space*) yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas dan sementara itu seiring dengan pertambahan penduduk, maka kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu makin meningkat, sehingga ada kecenderungan masyarakat untuk memilih tanah sebagai alternatif investasi. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya wajib untuk menyerahkan sebagian yang diperolehnya kepada Negara melalui Pajak. Pajak yang dikenakan adalah Pajak Bumi dan Bangunan (UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan).

Menurut Undang-Undang mengenai Pajak Bumi dan Bangunan, yang menjadi objek pajak adalah bumi dan atau bangunan. Dimana yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan bumi meliputi lahan dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Termasuk didalamnya adalah tubuh bumi yang berada dibawahnya. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada lahan dan atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah jalan lingkungan, kolam renang, jalan tol, pagar mewah, tempat olah raga, galangan kapal atau dermaga, taman-taman mewah, tempat penampungan /kilang dan fasilitas lain yang memberikan manfaat. Subjek/wajib pajak PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai, memperoleh manfaat atas bangunan, antara lain: Pemilik, Penghuni, Pengontrak, Penggarap, Pemakai dan Penyewa.

Penentuan Nilai Jual Obyek Pajak lahan untuk PBB dirumuskan dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-35/PJ.6/1991 tanggal 25 April 1991. Faktor-faktor yang mempengaruhi NJOP lahan antara lain: (1) kode penggunaan lahan; (2)

luas lahan obyek pajak; (3) lebar jalan dari pagar ke pagar, lebar jalan diperkeras dari posisi obyek pajak; (4) banjir di lokasi dan lahan lebih rendah dari jalan/elevasi; (5) bentuk lahan dari obyek pajak; (6) bentuk lahan sudut dari obyek pajak; (7) bentuk lahan tusuk sate dari obyek pajak; (8) fasilitas listrik PLN; (9) fasilitas air dari PAM; (10) SD dan pasar dengan jarak 500 meter dari obyek pajak.

Sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria, Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden RI No.55 Tahun 1993 mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, faktor yang mempengaruhi nilai lahan adalah: (1) lokasi lahan; (2) jenis hak atas lahan; (3) status penguasaan lahan; (4) peruntukan lahan; (5) kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana tata ruang kota; (6) prasarana yang tersedia; (7) fasilitas dan utilitas; (8) lingkungan; dan (9) lain-lain yang mempengaruhi harga lahan.

Kota Palembang adalah suatu daerah tingkat II yang merupakan suatu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah tertentu yang berhak, berwenang dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri demi ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan peraturan daerah Kota Palembang No. 19 tahun 2007 tentang pemekaran kelurahan dan peraturan daerah Kota Palembang No. 20 tahun 2007 tentang pemekaran kecamatan, wilayah administrasi Kota Palembang mengalami perubahan jumlah kecamatan dan kelurahan, dimana saat ini jumlah kecamatan di Kota Palembang menjadi 16 kecamatan dan 107 kelurahan yang sebelumnya hanya 14 kecamatan dan 103 kelurahan. Dua kecamatan baru tersebut adalah Kecamatan Alang-alang lebar yang merupakan pecahan dari Kecamatan Sukarami kemudian

Kecamatan Sematang borang yang merupakan pecahan dari Kecamatan Sako *(BPS, 2011: 11).*

Tabel 1.1

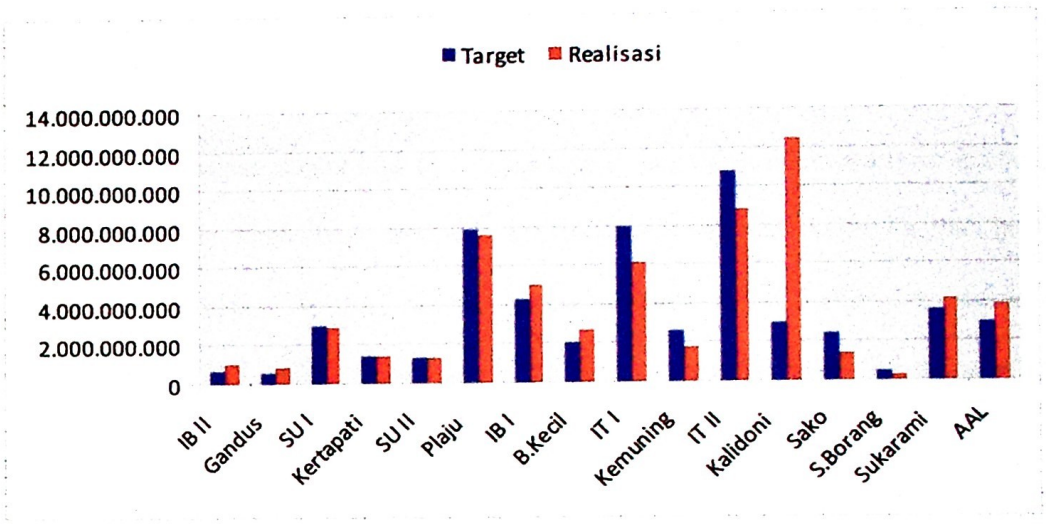
Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Menurut Kecamatan di Kota Palembang Tahun 2010

No.	Kecamatan	Target (*Rp*)	Realisasi (*Rp*)
1.	Ilir Barat II	670.921.054	1.035.308.887
2.	Gandus	590.842.318	843.722.664
3.	Seberang Ulu I	2.969.202.584	2.887.985.169
4.	Kertapati	1.399.227.540	1.360.954.084
5.	Seberang Ulu II	1.330.823.890	1.294.421.498
6.	Plaju	7.864.791.986	7.632.156.527
7.	Ilir Barat I	4.263.139.144	5.037.467.763
8.	Bukit Kecil	2.063.431.006	2.698.696.804
9.	Ilir Timur I	7.966.875.158	6.079.940.297
10.	Kemuning	2.585.964.236	1.746.328.264
11.	Ilir Timur II	10.769.387.127	8.793.489.250
12.	Kalidoni	2.948.273.332	12.424.397.767
13.	Sako	2.368.362.104	1.385.072.833
14.	Sematang Borang	462.013.066	276.564.240
15.	Sukarami	3.624.165.463	4.138.400.358
16.	Alang-alang Lebar	2.934.466.015	3.894.796.012
Jumlah/Total		**54.811.886.023**	**61.629.702.417**

Sumber: KP-PBB Kota Palembang

Tabel 1.1 menjelaskan bahwa penerimaan realisasi pada pajak bumi dan bangunan tertinggi terdapat pada Kecamatan Kalidoni sebesar 12.424.397.767 dengan penerimaan realisasi yang melebihi target sebesar 2.948.273.332 sedangkan penerimaan realisasi PBB terendah terdapat pada Kecamatan Sematang Borang yaitu sebesar 276.564.240 tetapi tidak mencapai target sebesar 462.013.066. Hal ini dikarenakan Kecamatan Sematang Borang merupakan kecamatan baru, dimana

berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang No. 19 Tahun 2007 tentang pemekaran kelurahan dan Peraturan Daerah Kota Palembang No. 20 Tahun 2007 tentang pemekaran kecamatan wilayah Administrasi Kota Palembang yang menjelaskan bahwa Kecamatan Sematang Borang merupakan pecahan dari Kecamatan Sako.



Gambar 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Palembang Menurut Kecamatan

Berdasarkan grafik di atas, perkembangan target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi Bangunan menurut kecamatan sepanjang tahun 2010 menunjukkan tren yang meningkat. Terlihat pada Kecamatan Kalidoni yang merupakan penerimaan realisasi PBB tertinggi sebesar 12.424.397.767 yang melebihi target sebesar 2.948.273.332 dengan persentase 421,41%. Hal ini disebabkan Kecamatan Kalidoni terdapat banyak bangunan berupa adanya PUSRI, PLN, PDAM, Perumahan, Sekolah, Pasar dan lain-lain, dimana hal ini menyebabkan bertambah pesatnya penerimaan PBB. Penerimaan realisasi tertinggi kedua yaitu kecamatan Ilir Barat II sebesar 1.035.308.887 dengan melebihi target sebesar 670.921.054 dengan persentase 154,31% dan Kecamatan Gandus merupakan penerimaan realisasi

tertinggi ketiga yaitu sebesar 843.722.664 dengan target sebesar 590.842.318 dimana realisasi melebihi target yang ditetapkan dengan persentase sebesar 142,80%. Pada umumnya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Hal ini disebabkan kesadaran masyarakat akan pentingnya membayar Pajak Bumi Bangunan secara bijaksana sebagai bentuk kewajiban akan ketaatan membayar pajak kepada pemerintah. Namun di sepanjang tahun 2010 terdapat beberapa kecamatan yang realisasi penerimaan Pajak Bumi Bangunan mengalami penurunan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan pemerintah, sehingga realisasi lebih kecil daripada target yang telah ada yaitu terlihat pada Kecamatan Sematang Borang, dimana target sebesar 462.013.066 dan realisasi sebesar 276.564.240 dengan persentase 59,86% penerimaan realisasi ini merupakan realisasi PBB terendah dibandingkan dengan kecamatan lainnya.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan berkaitan dengan nilai tanah antara lain: seorang ahli real estate (anonim), pernah menyatakan bahwa ada 3 cara untuk menguji apakah suatu real estate baik atau tidak, yaitu pertama lokasi, kedua lokasi dan ketiga lokasi (*Ray M. Northam, 1975: 4*). Berbagai penelitian juga menunjukkan bahwa harga tanah dipengaruhi oleh faktor lokasi yang ditunjang dengan fasilitas dan infrastruktur kota.

Selain daripada itu, dengan menyadari bahwa harga tanah menyebar mengikuti pola keruangan tertentu, maka penataan ruang memberikan kontribusi yang cukup berarti dalam bentuk harga tanah. Penataan ruang yang tercermin dalam pola penggunaan tanahnya akan memberikan konstribusi yang cukup besar dalam pembentukan nilai tanah.

Jika dicermati lebih jauh maka dapat diketahui bahwa pola harga tanah cenderung mengikuti pola keruangan penggunaan tanahnya. Fakta tersebut masih

relevan dengan teori yang dikemukakan Von Thunen yang membuat model tentang sewa tanah dan jarak. Makin dekat jarak dari pusat kota, makin tinggi harga sewa tanah. Demikian pula sebaliknya, makin jauh jarak dari pusat kota, maka makin rendah harga sewa tanah.

Pola keruangan penggunaan tanah juga telah dikemukakan oleh Walter Christaller (1933), seorang ahli geografi Jerman dalam Teori Tempat Central (*Central Place Theory*). Teori ini mengemukakan bahwa tempat sentral merupakan lokasi kegiatan yang melayani kebutuhan manusia (*Nursid Sumaatmadja, 1981: 12*).

Teori yang berhubungan dengan harga tanah baik secara langsung ataupun tidak langsung selalu berdasarkan pada ruang. Teori lokasi yang dikemukakan oleh model Von Thunen maupun model Christaller, keduanya melandasinya pada substansi ruang. Jadi, karena harga atau nilai tanah merupakan suatu gejala ruang, maka faktor-faktor yang mempengaruhinya ialah: (1) faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya overhead lainnya; (2) Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah; (3) Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain; (4)

Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah yang meliputi jarak ke pusat kota, kondisi jalan dan faktor lingkungan, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul "Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Palembang".

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah meliputi jarak ke pusat kota, kondisi jalan dan faktor lingkungan sebagai dasar penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Palembang.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan perumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah meliputi jarak ke pusat kota, kondisi jalan dan faktor lingkungan sebagai dasar penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Palembang.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

a. Manfaat Teoritis, diharapkan menjadi media untuk mengaplikasikan teori yang telah dipelajari, sehingga selain berguna dalam mengembangkan pemahaman, penalaran dan pengembangan ilmu pengetahuan.

b. Manfaat Praktis, memberikan bahan acuan dan pertimbangan bagi pemerintah kota Palembang dan instansi terkait lainnya dalam menyusun perencanaan dan kebijakan pembangunan daerah serta referensi penelitian selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

Alonso, W. 1964. *Locations and land use*. Harvard University Press, Chambrige Massacusetts.

Badan Pusat Statistik Propinsi Sumatera Selatan. 2011. *Palembang Dalam Angka 2011*. Palembang: BPS

Davis, Morris A. 2008. "The Price and Quantity of Land by Legal Form of Organization in the United States". *Journal of Urban Economics*. p.18-19.

Eckert, J.K. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. IAAO, Chicago Illinois. p. 151-180.

Fitria, Lisa. 2011. "Analisis Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Palembang". *Skripsi*. Universitas Sriwijaya, Palembang.

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-04/PJ.6/1998 Tentang *Petunjuk Pelaksanaan Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan*

Kiswanto. 2003, "Analisis Permintaan Tanah Kapling Siap Bangun di Kota Palembang (Studi Kasus Konsumen Tanah Kapling dari Perusahaan Pengembang)". *Tesis*. Program Pascasarjana Universitas Sriwijaya, Palembang (tidak dipublikasi).

Krisnawati, Ayu. 2008. "Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Pengaruh dari Perkembangan Ekonomi Kota Palembang". *Skripsi*. Universitas Sriwijaya, Palembang.

Levy, J.M. 1985. *Urban and Metropolitan Economics*. McGraw-Hill Book Company. p. 64.

Lubis, Indra. 2008. "Sistem Penerapan Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan terhadap ketentuan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan". *Jurnal Kajian Ilimiah Lembaga Penelitian Ubhara Jaya*. p. 739.

Musgrave, Richard A. & Musgrave Peggy B. 1991. *Public Finance in Theory and Practise*. Terjemahan Alfonso Sirait, Dkk, Edisi Kelima. Jakarta: Penerbit Erlangga. p. 225 – 443.

Noor M, Abd. Rahman. 1997. *Penilaian Harta Tanah*. Program Kerjasama BPLK dengan ITM Mura Malaysia, Malang. p. 125.

Pearce, David W & Turner Kerry R. 1990. *Economics Of Natural Resources and The Enviroment*. The John Hopkins University, Baltimore. p. 78.

Plantinga, Andrew J, *et al.* 2002. "The Effects of Potential Land Development on Agricultural Land Prices". *Journal of Urban Economics*. p. 18-20.

Reksohadiprodjo, S. dan A.R Karseno, 1985. *Ekonomi Perkotaan*, BPFE-Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Sasana, Hadi. 2005. "Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)". *Jurnal Ekonomi*. Jawa Tengah. p. 19.

Setiawan & Dwi Endah. 2010. *Ekonometrika*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.p.19

Shengkel, William M. 1988. *Modern Real Estate Appraisal*. Mc Graw Hill, p. 31.

Soepono, Prasetyo. 1998. "Peranan Daerah Perkotaan Bagi Pembangunan Regional: Penerapan Model Thunen yang dimodifikasi di Indonesia". *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*. Vol.13, No.2, Yogyakarta.p.43-59.

Suandy, Erly. 2005. *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.p.10

Sugiarto. 2003. "Tinjauan Yuridis terhadap Penentuan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan melalui kegiatan Penilaian Tanah dan Bangunan". *Tesis*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang (tidak dipublikasi).

Sumaatmadja, Nursid. 1981. Studi Geography: Suatu Pendekatan dana Analisa Keruangan, Bandung; Alumni.

Suparmoko. 1987. *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek*. BPFE, Edisi 4, Yogyakarta. p. 94-97.

Sutawijaya, Adrian. 2004. "Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Kota Semarang". *Jurnal Ekonomi*. Vol.9, No.1, Semarang.p.65-78.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-undang No. 12 Tahun 2009 mengenai Faktor-faktor yang mempengaruhi Klasifikasi Bumi dan Bangunan

Wafda, Reti. 2009. "Pajak Lahan (Land Tax) sebagai Instrumen Pengendalian Permasalahan Penggunaan Lahan Perkotaan". *Jurnal Ekonomi*. Institut Pertanian Bogor. p. 3

Waluyo & Wirawan B.Ilyas. 2000. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. p. 1.

Wolcott, Richard C. 1987. *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illinois. p. 22-63.