

Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor

Saprudin¹⁾ & Usep Mahmud²⁾

^{1,2)} dosen Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Menara Siswa,
email: saprudin24bgr@menarasiswa.ac.id & usepmahmud@menarasiswa.ac.id

ARTICLES INFORMATION

ABSTRACT



JURNAL ILMIAH MANAJEMEN FORKAMMA

Vol.3, No.1, November 2019
Halaman : 28 – 45
© LPPM & FORKAMMA
Prodi Magister Manajemen
UNIVERSITAS PAMULANG

ISSN (online) : 2599-171X
ISSN (print) : 2598-9545

Keyword :

nilai tanah; pajak atas tanah dan nilai bangunan..

JEL. classification :

M30, M31

Contact Author :

**PRODI
MAGISTER MANAJEMEN &
FORKAMMA UNPAM**

JL.Surya Kencana No.1 Pamulang
Tangerang Selatan – Banten
Telp. (021) 7412566, Fax (021) 7412491
Email :

jurnalforkamma.unpam@gmail.com

Tujuan penelitian ini adalah membahas hubungan antara tingkat pendapatan wajib pajak dan lokasi objek pajak dengan nilai pajak tanah dan bangunan. Untuk hasil terbaik, studi lebih lanjut perlu dilakukan pada faktor-faktor lain yang berkontribusi terhadap jumlah PBB (pajak bumi dan bangunan), dll. : (a) faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan transportasi umum, dan yang terakhir adalah faktor lingkungan bebas banjir yang sangat mempengaruhi nilai tanah di kota Bogor sebagai lokasi dari objek penelitian. (b) faktor kepadatan penduduk akan memiliki pengaruh positif sebesar 0,209%, faktor jarak ke pusat kota akan berpengaruh negatif terhadap nilai tanah sebesar -0,163% jika jaraknya meningkat sebesar 1%. Lebar jalan akan memberikan pengaruh positif pada nilai tanah 0,402% jika jalan meningkat sebesar 1%. Kondisi jalan akan memiliki pengaruh positif pada nilai tanah 0,391%. Faktor ketersediaan angkutan umum memberikan pengaruh positif terhadap nilai tanah sebesar 0,208% jika di lokasi objek tersedia angkutan umum. Sedangkan faktor terakhir adalah lingkungan bebas banjir akan memberikan pengaruh positif terhadap nilai tanah sebesar 0,212% jika lokasi objek tidak terjadi banjir.

This article was studied only discusses the relationship between taxpayer income levels and the location of tax objects with the value of the land and build taxes. For the best results, further studies need to be carried out on other factors that contribute to the amount of PBB (land and build taxes), etc. : (a) factors of population density, distance to city center, road width, road conditions, availability of public transportation, and the last is a flood-free environmental factor that greatly affects the value of land in the city of Bogor as the location of the object of research. (b) the factor of population density will have a positive influence of 0.209%, the distance factor to the center of the city will negatively influence the value land by -0,163% if the distance increases by 1%. The width of the road will give a positive influence on the land value of 0.402% if the road increases by 1%. Road conditions will have a positive influence on land values of 0.391%. The availability factor of public transportation provides a positive influence on the value of land by 0.208% if at the location of the object available public transportation . While the last factor is flood-free environment will give a positive influence on the land value of 0.212% if the location of the object does not occur flooding.

A. Pendahuluan

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 negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama. (Waluyo dan Wirawan, 2001:1)

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional, yang merupakan pengamalan Pancasila bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Penerimaan dari pajak yang memberikan kontribusi cukup besar bagi penerimaan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ini diarahkan untuk menggali dan memperkuat potensi sumber penerimaan daerah yang stabil dan dapat diandalkan untuk membiayai pembangunan daerah. Stabil dalam arti fluktuasi hasil penerimaan relatif tidak begitu tinggi, dan dapat diandalkan karena kontribusi PBB dalam Anggaran Penerimaan Belanja Daerah (APBD), terutama APBD untuk Kabupaten dan Kota, relatif besar. Secara potensial PBB dapat memenuhi tuntutan-tuntutan dari tujuan tersebut. Obyek PBB yang berupa bumi dan atau bangunan tidak pernah berkurang, bahkan jumlah bangunan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Nilai jual Obyek PBB menjadi salah satu jenis pajak yang mendominasi bagi masing-masing daerah.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan terus berupaya melakukan penyempurnaan - penyempurnaan khususnya dalam bidang teknis penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Penyempurnaan dalam menentukan NJOP perlu terus dilakukan karena NJOP merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Apabila penentuan NJOP ini kurang baik dan benar akan berdampak pada ketepatan Pajak Bumi dan Bangunan. Besar kecilnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sangat dipengaruhi oleh banyak faktor yang dapat diidentifikasi melalui variabel mikro dan variabel makro. Variabel mikro antara lain terdiri dari: kemampuan manajemen dan pengelolanya, kelembagaan dan organisasi pelaksanaannya. Serta kemampuan atau potensi pajak itu sendiri. Variabel makro antara lain terdiri dari : Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), pendapatan perkapita penduduk daerah yang bersangkutan, dan perkembangan harga-harga.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan yang berkaitan dengan nilai tanah antara lain: Dunford et al. (1985: 191-203) meneliti tentang harga tanah perdesaan dipinggiran kota dan ekspektasi ke pembeli. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa inflasi mempengaruhi keinginan untuk membeli tanah pinggiran kota Portland Oregon. Schmid (1988: 25-31), meneliti tentang pengaruh penduduk pada nilai tanah kapling di Amerika Serikat. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa penduduk mempengaruhi nilai tanah kapling yang dibangun untuk Single Family di 260 kota di Amerika Serikat pada tahun 1950an. Mangkoesobroto (1992: 55-69), meneliti tentang pengaruh pajak atas harga tanah.

Penelitiannya menunjukkan bahwa dalam jangka panjang, permintaan akan tanah senantiasa bertambah karena berbagai faktor, misalnya pertambahan jumlah penduduk, kenaikan penghasilan masyarakat, dan perubahan selera. Jadi secara alamiah harga tanah akan mengalami kecenderungan untuk naik, kecuali ada faktor eksternal yang menyebabkan kondisi lingkungan menjadi tidak menguntungkan. Budi Harjanto dan Edi Rianto (1999: 31-39) meneliti tentang pengaruh faktor lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah menurut penelitian ini nilai tanah di pengaruhi oleh variable-variable seperti, jarak ke pusat kota, lebar jalan, jarak ke perguruan tinggi, dan kondisi jalan aspal atau tidak.

Melihat beberapa hasil penelitian diatas maka kami mencoba dalam penelitian nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek pajak (NJOP) PBB yang ada di Kota Bogor dengan menggunakan variable-variable seperti : kepadatan penduduk, Jarak lokasi ke pusat kota, lebar jalan, sarana transportasi, kondisi jalan dan lingkungan (bebas banjir). Dari uraian diatas dapat diambil pokok permasalahannya yaitu: faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual obyek pajak (NJOP) PBB di Kota Bogor.

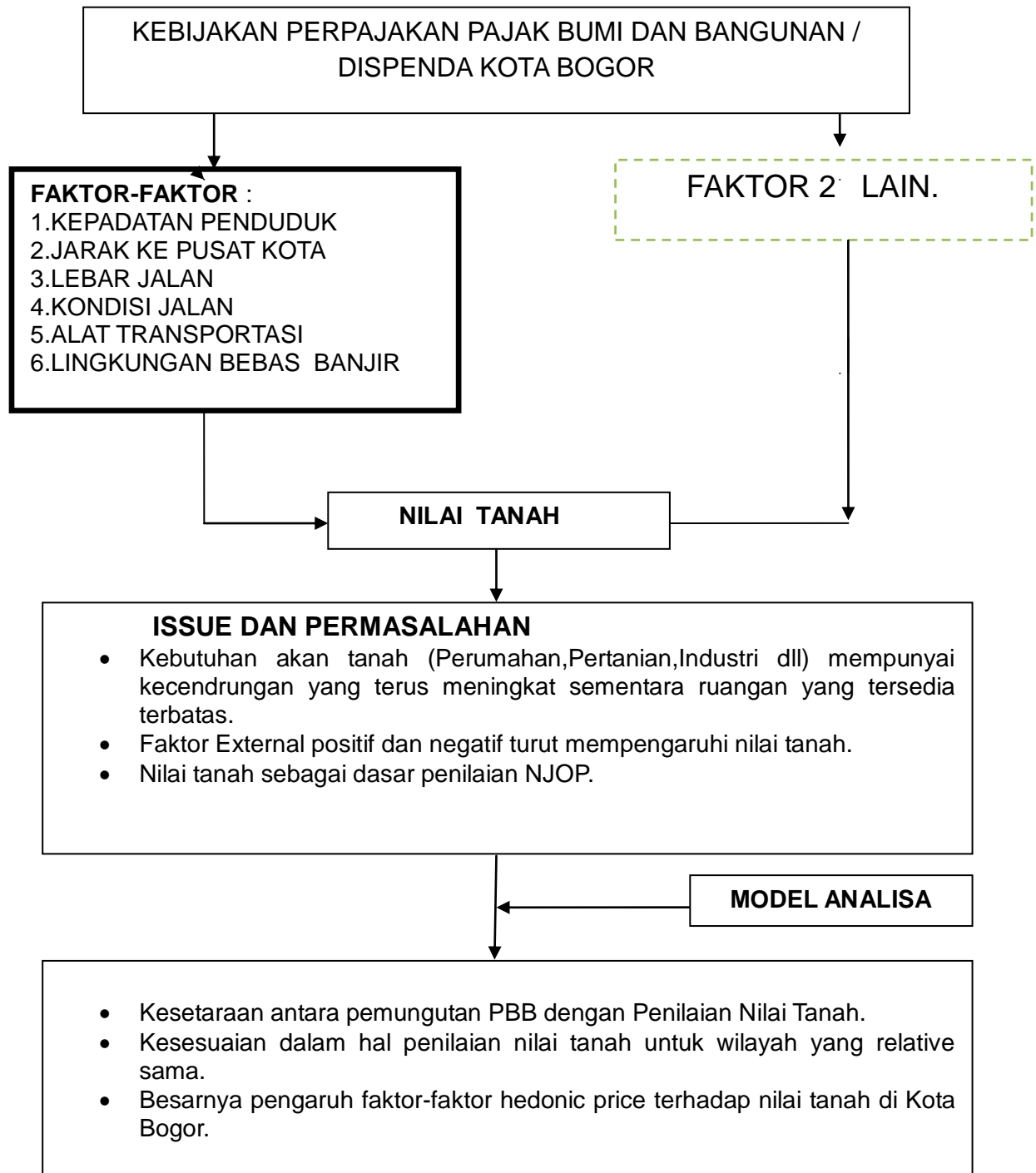
Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini untuk mengetahui :

1. Pengaruh Kepadatan penduduk terhadap nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek pajak di Kota Bogor.
2. Pengaruh Jarak ke pusat kota terhadap nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek pajak di Kota Bogor.
3. Pengaruh lebar jalan terhadap nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek pajak di Kota Bogor.
4. Pengaruh sarana transportasi terhadap nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek pajak di Kota Bogor.
5. Pengaruh Kondisi jalan terhadap nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek pajak di Kota Bogor.
6. Pengaruh lingkungan bebas banjir terhadap nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual objek pajak di Kota Bogor.

Dalam menentukan dasar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya kepadatan penduduk, jarak lokasi ke pusat kota, lebar jalan, sarana transportasi, kondisi jalan, dan lingkungan (bebas banjir).

Untuk itulah maka dalam menentukan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) perlu menilai faktor-faktor apa saja yang akan mempengaruhi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), dan apakah telah dipenuhinya.

Faktor-faktor kepadatan penduduk, jarak lokasi ke pusat kota, lebar jalan, sarana transportasi, kondisi jalan, dan lingkungan (bebas banjir) akan menjadi acuan utama dalam kerangka pemikiran penelitian ini, sebagaimana dapat dilihat pada gambar berikut :



B. Landasan Teori

Banyak ahli memberikan batasan tentang pajak. Pengertian pajak oleh Adriani (1982: 2) mengemukakan pajak adalah iuran kepada Negara yang dapat dipaksakan yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan gunanya untuk membiayai peneluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Menurut Suparmoko (1987 : 94-97). Pajak ialah pembayaran oleh rakyat kepada pemerintah yang dapat dipaksakan dengan tanpa balas jasa yang secara langsung dapat ditunjukkan. Menurut Rocmat Soemitro (1988:5). Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang (yang dipaksakan) dengan tidak dapat jasa imbal (kontraprestasi). Yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Menurut Musgrave (1991: 205-443): bahwa pajak-pajak yang dipungutkan dikenakan pada sektor swasta tanpa adanya tanggungjawab dari pemerintah kepada pihak yang membayar. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri melekat pada pajak:

1. Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang serta peraturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat di paksakan.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh Negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran pemertintah. Yang bila dari pemasukanya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai publik investmen.
5. Pajak mempunyai tujuan mengatur kebijaksanaan perpajakan.

Prinsip Adam Smith

Prinsip pokok pungutan pajak yang dikemukakan oleh Adam Smith dalam buku “ANINQUIRI INTO THE NATURE NCAUSES OF THE WEALTH OF NATIONS” yang dinamakan Smith Canon adalah sebagi berikut (Suparmoko 1987: 94-97)

1. Prinsip kesamaan (*equity*) artinya bahwa beban pajak harus sesuai dengan kemampuan relatif dari setiap wajib pajak. Perbedaan dalam tingkat penghasilan harus digunakan sebagai dasar dalam distribusi beban pajak tersebut. Sehingga bukan beban pajak. Dalam arti uang yang penting, tetapi beban riil dalam arti kepuasan yang hilang.
2. Prinsip kepastian (*certainty*) bahwa pajak hendaknya tegas , jelas dan pasti bagi setiap wajib pajak sehingga mudah di mengerti oleh mereka dan akan memudahkan administrasi pemerintah sendiri.
3. Prinsip kecocokan / kelayakan (*convenience*). Pajak jangan sampai terlalu menekan si wajib pajak. Sehingga wajib pajak akan suka dan senang hati melakukan pembayaran pajak kepada pemertintah.
4. Prinsip ekonomi (*economy*) pajak hendaknya menimbulkan kerugian yang minimal. Artinya jangan sampai biaya pemungutanya lebih besar dari pada jumlah penerimaan pajaknya.

Simth's Canon ini masih dilengkapi oleh ahli lainnya dengan satu prinsip ketepatan (*adequate*). Pajak hendaknya dipungut tepat waktunya dan jangan sampai mempersulit posisi anggaran belanja pemerintah Musgrave (1991: 225-443). Mengemukakan perlakuan khusus terhadap tanah (dibedakan dari kekayaan kena pajak dalam pengertian umum) yang dilakukan berdasarkan alasan efisiensi dan keadilan. Karena “penghasilan” dari faktor produksi yang mempunyai penawaran inelastic (maka pengenaan pajak terhadap tanah tidak akan menimbulkan “kelebihan beban”) exsessburden (.disamping itu, penganan pajak tanah terutama di Negara-negara sedang berkembang, dapat

digunakan untuk mendorong utilisasi (penggunaan) faktor-faktor produksi secara lebih intensif.

Teori-teori Yang Berkaitan Dengan Nilai Tanah

Tanah merupakan sumber daya yang menyediakan ruang (*space*) yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas, sementara itu kebutuhan akan tanah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, baik untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri, dan lain sebagainya. Hal inilah yang menuntut perkembangan teoritis nilai tanah.

Nilai Tanah

Nilai tanah mempunyai definisi atau pengertian bermacam-macam tergantung pada konteks dan tujuannya serta sudut pandangnya. Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sebagai contoh tanah yang mempunyai produktifitas rendah seperti tanah padang rumput relatif lebih rendah nilainya karena keterbatasan dalam penggunaannya. Sedangkan nilai pasar tanah didefinisikan sebagai harga (yang diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli (*Shenknl 1988: 31*) nilai atas sebidang tanah dicerminkan oleh aliran-aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian sebidang tanah tersebut. Keuntungan-keuntungan tersebut berkaitan dengan pengaruh lingkungan yang dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan non manusia. Faktor manusia berkenaan dengan perbuatan manusia untuk mempertinggi nilai tanah seperti mendirikan bangunan. Faktor non manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif. Seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota atau perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negatif (*pearce and tuner 1990: 78*).

Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar ada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Pembeli dan penjual mempunyai tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak untuk kepentingan sendiri. Nilai pasar pada dasarnya mencerminkan harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan atau kondisi pasar tertentu. Hal ini sejalan dengan pengertian nilai menurut Eckert (1990: 151-180) yang menyebutkan bahwa nilai merupakan suatu waktu yang menggambarkan harga atau nilai uang dari properti, barang atau jasa bagi pembeli dan penjual. Dari beberapa pengertian dapat disimpulkan bahwa nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk menghasilkan atau memproduksi sesuatu secara langsung memberikan keuntungan ekonomis. Dalam konteks pasar properti nilai tanah sama dengan harga pasar tanah maka nilai tanahnya juga tinggi demikian pula sebaliknya.

Teori Permintaan Tanah

Model teori permintaan tanah pertama kali dikembangkan von Thunen (1826) merupakan suatu model sewa tanah pada sektor pertanian yang menyatakan bahwa ada sebuah tempat sentral (kota) dengan dikelilingi oleh dataran luas, dimana kebutuhan makanan untuk kota tersebut disediakan oleh daerah disekitarnya. Anggapan-anggapan yang dipakai oleh model ini adalah :

1. Hanya ada satu kota yang tidak mempunyai dan tidak cukup untuk pertanian.

2. Tanah disekitar perkotaan hanya digunakan untuk pertanian dan mempunyai kurva penawaran yang inelastis sempurna.
3. Biaya transportasi proporsional terhadap jarak dan kota.
4. Produksi pertanian mempunyai hasil skala yang tetap.

Asumsi-asumsi yang ada mengesampingkan perbedaan intensifitas tanam, biaya angkutan permil yang menaik atau menurun serta kualitas dan kesuburan tanah. Jika melihat pada definisi sewa ekonomis (*economic rent*) yaitu perbedaan antara pendapatan total dan biaya yang dikeluarkan, maka petani akan memutuskan untuk menanam lahan tersebut atau tidak. Semua lahan yang ada akan menerima sewa ekonomis, tetapi lahan yang lebih dekat dengan pusat kota akan menerima keuntungan yang lebih, sehingga akan menaikkan harga tanah di sekitar kota secara umum ada dua macam daya tarik pada suatu lokasi yaitu kemudahan dalam mencapai tempat kerja, belanja kesehatan, sekolah, rekreasi, dan ibadah. Lokasi lainnya memerlukan perjalanan dan keadaan lingkungan fisik dan social seperti, fotografi, kebersihan air, kebersihan udara dan kenyamanan. Von Thunen (1826) membahas mengenai hubungan lokasi yang berada jauh dari pusat kota bernilai sewa tanah. Maka semakin jauh lokasi dari pusat kegiatan bisnis akan menyebabkan nilai sewanya semakin murah. Fungsi biaya transportasi dan fungsi sewa tanah dapat dilihat dalam gambar 1.a dan gambar 1.b pada gambar 1.a terlihat bahwa U adalah jarak terhadap kota dan $C(u)$ adalah biaya transportasi U Km (kilometer) dari kota gambar 1.b terlihat bahwa U adalah jarak terhadap kota dan $R(u)$ adalah sewa tanah permeter U Km (kilometer) dari kota.

Adanya perbedaan sewa ekonomis pada tiap-tiap jarak, yaitu petani yang mempunyai lokasi tanah lebih dekat dengan pusat kota akan menerima lebih banyak kelebihan hasil penjualan hasil pertanian atas ongkos angkut, dan mengakibatkan terjadi persaingan untuk mendapatkan lokasi tanah yang dekat dengan pusat kota adanya persaingan tersebut, pemilik tanah akan menetapkan sewa tanah yang relevan dengan jarak lokasi pertanian dengan pusat kota. Sedangkan pada jarak kritis nilai sewa tanah adalah nol karena tidak ada sewa ekonomis bagi petani. Kondisi sewa ekonomis yang positif merupakan kondisi yang diharapkan petani dalam mendapatkan lokasi tanah pertanian dan ini akan menciptakan sewa tanah yang positif (Prasetyo Soepono 1998: 43-49)

Pendekatan Penilaian Tanah

Penelitian properti merupakan suatu proses penentuan nilai, baik nilai pasar, nilai investasi, nilai ansuransi, atau jenis nilai lainnya, dari suatu properti pada suatu tanggal penilaian tertentu. Penentuan nilai suatu properti menurut American Institute Of Real Estate Appraiser (Wolcott, 1987 : 26-63) dan Ekert et.al (1991 : 151-180) dapat dilakukan melalui tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*market data comparison approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*). Dalam kaitannya dengan penginventarisasian dan penilaian tanah-tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya ini akan digunakan tiga pendekatan, yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan.

Ekonomi Tanah

Pola Nilai Ekonomis Lahan Kota

Dalam teori ini, nilai ekonomis lahan akan semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekati kawasan pusat kota. Karena pada umumnya semakin mendekati kawasan pusat kota akan semakin tinggi tingkat kemudahan prsarana dan sarananya. Sehingga semakin strategis dan produktif nilai lahan tersebut. Sebaliknya nilai dan harga lahan akan semakin rendah tingkatannya jika lokasinya semakin menuju ke bagian luar kota. Hal ini terjadi karena segala kemudahan relatif semakin berkurang dengan lokasi semakin mengarah ke bagian pinggiran kota atau luar kota, sekalipun dari segi kemampuan kualitas lahan semakin tinggi. Dengan upaya-upaya peningkatan kemudahan

(aksesibilitas) seperti pembangunan jalan atau prasarana dan sarana lainnya, maka harga lahan tersebut semakin naik.

Teori Pemanfaatan Tanah

Menurut Levy (1985 : 64) secara umum terdapat tiga teori yang menjelaskan mengenai pola pemanfaatan tanah di perkotaan yaitu teori ekologi perkotaan, teori ekonomi neo kalsik dan teori sturktural. Teori ekologi perkotaan sebagai dasar teori yang menjelaskan pola penggunaan lahan yang pertama kali dikembangkan di *Chicago School of Urban Sosilogy* tahun 1920. Dalam teori ini deikenal tiga macam pola penggunaan tanah di kota yaitu (1) model jalur konsentris, (2) model sektoral, dan (3) model pusat lipat ganda.

Teori Tanah

Tanah arti lahan (*site*) adalah permukaan daratan dengan kekayaan benda padat, cair dan gas, sedangkan tanah (*Soil*) yang dimaksud dalam hal ini adalah benda yang berwujud padat, cair dan gas yang tersusun oleh bahan organik dan anorganik yang terdapat dalam tanah. Tanah banyak dijadikan sebagai barang investasi yang menguntungkan dan sekaligus mendorong untuk melakukan spekulasi karena disatu aspek ketersediaan lahan tersebut, sedangkan diaspek lain pemerintah akan lahan semakin bertambah terus, sehingga mengakibatkan nilai tanah menjadi mahal terutama bila berdekatan dengan pusat-pusat kota tanah mempunyai kekuatan ekonomis dimana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penwaran sanagat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas system transportasi dan tingkat suku bunga (*Eckert 1990 : 151-180*).

Konsep Nilai dan Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Segala aktifitas manusia memerlukan ruang sekalipun harus dibayar mahal. Kebutuhan ruang yang berada diatas tanah tersebut menjadi kebutuhan dasar sehingga tanah menjadi komoditas ekonomi yang dapat dipertukarkan melalui mekanisme tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa tanah mempunyai nilai.

Dalam jurnal American Institut of Real Estate Appraisers (Wolcott, 1987 : 22-63), mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai harta tanah dan bangunan antara lain:

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 transsaksi variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perizinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.
2. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, jumlah 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.

Menurut Abd. Rahman M. Noor (1997 : 125): penilaian adalah suatu penaksiran dan pendapatan atas nilai dari suatu harta tanah atau kekayaan oleh seorang penilai yang

didasari intepretasi dari faktor-faktor dan keyakinan pada waktu atau tanggal tertentu. Sedangkan Wolcott (1987 : 22-63) mengemukakan bahwa konsep nilai ditimbulkan karena adanya faktor-faktor ekonomi sebagai berikut:

1. Kegunaan (*utility*), yaitu kemampuan suatu benda untuk memuaskan keinginan, kebutuhan dan selera, misalnya tanah yang dapat dibangun rumah di atasnya sebagai tempat tinggal manusia. Kegunaan suatu properti tergantung pada karakteristiknya, seperti ukuran (luas tanah atau bangunan), design bangunan, aksesibilitas, lokasi, hak kepemilikan dan bentuk lain dari kegunaan yang berpengaruh pada nilai properti.
2. Kelangkaan (*scarcity*), yaitu suatu barang yang tersedia dalam jumlah yang terbatas akan menjadikan benda tersebut bernilai atau dapat juga dikatakan ketersediaan atau penawaran suatu komoditas relatif terhadap permintaannya.
3. Keinginan (*desire/demand*), bahwa permintaan terhadap suatu benda menunjukkan benda tersebut bernilai atau harapan pembeli terhadap suatu komoditas untuk dapat memuaskan kebutuhan hidupnya atau keinginan individunya.
4. Daya beli efektif (*effective purchasing power*), adalah kemampuan seseorang secara individu atau kelompok untuk berpartisipasi di pasar dalam memperoleh suatu komoditi, ditukar dengan sejumlah uang tertentu atau barang lain yang setara dengannya.

Interaksi faktor-faktor tersebut diatas menciptakan nilai yang tercermin dalam prinsip ekonomi permintaan dan penawaran. Pemerintah suatu komoditas teripta karena komoditas tersebut memiliki kegunaan dan keterbatasan di pasar. Permintaan juga dipengaruhi oleh keinginan untuk memuaskan kebutuhan tetapi dibatasi oleh kemampuan daya beli. Seperti pada permintaan, penawaran suatu komoditas dipengaruhi juga oleh kegunaan dan keterbatasan dipasar. Suatu komoditas akan disediakan dipasar apabila dapat memberikan kepuasan kepada pembelinya. Apabila daya beli masyarakat menurun maka penawaran suatu komoditas akan berkurang, sebaliknya apabila daya beli masyarakat meningkat maka penawaran suatu komoditas akan meningkat pula.

Menurut Eldred (1987 : 4) faktor-faktor yang menentukan nilai ekonomi dari suatu properti tanah adalah:

1. Permintaan yang menunjukkan keinginan dan kemampuan seseorang untuk membeli atau menyewa suatu properti.
2. Kegunaan yang menunjukkan manfaat dari properti subyek yang dapat memberikan kepuasan pada konsumen.
3. Kelangkaan yang menunjukkan kuantitas dan kualitas dari properti lain yang bersaing dengan properti subyek yang bersangkutan.
4. *Tranferbility* yaitu, menunjukkan pengalihan hak-hak properti dari satu pihak ke pihak lain melalui jual beli, sewa dan kontrak.

C. Metodologi

Penelitian ini merupakan studi kasus di Kota Bogor penelitian ini hanya meneliti obyek PBB sektor perkotaan dan tidak mengacu pada obyek pedesaan, kehutanan, pertambangan serta perkebunan. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapat dengan melakukan wawancara yang dipandu dengan kuisisioner pada beberapa sample rumah tangga, sedangkan data sekunder diperoleh dari Kantor Dinas Pendapatan Kota Bogor, kantor pertanahan nasional kota Bogor dan data pendukung penelitian yang diambil dan diterbitkan oleh Badan Pusat Stastistik Kota Bogor.

Teknik Pengumpulan Data

1. Populasi dan Sampel Penelitain

Teknik pengambilan sampel di lakukan dengan metode *purposive sampling* artinya, bahwa populasi yang dijadikan sampel penelitian adalah populasi yang memenuhi kriteria sampel tertentu sesuai tujuan penelitian dan apa yang harus diwakili tergantung pada penilaian atau pertimbangan dari peneliti.

2. Instrumen Penelitian

Penelitian ini memerlukan 6 (enam) instrumen yang digunakan untuk mengumpulkan data, yaitu : (1) instrumen kepadatan penduduk, (2) instrument jarak tanah ke pusat kota, (3) instruen lebar jalan, (4) instrument kondisi jalan, (5) instrument ketersediaan sarana transportasi umum, (6) instrument nilai tanah (rupiah).

3. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan variabel penelitian yang telah disebutkan, maka ada 3 (tiga) jenis data yang akan dijaring dalam penelitian ini. Ketiga jenis tersebut adalah (1) data tentang penghasilan wajib pajak, (2) data tentang tata letak/lokasi obyek pajak, dan (3) data tentang besarnya PBB.

Metode Analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengembangan pendekatan diatas, dengan mengenakan salah satu metode kuadrat terkecil biasa, jika diterapkan dalam model regresi ganda akan diperoleh sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + e_i$$

Dimana ;

- Y = Nilai Tanah (rupiah)
- X1 = kepadatan Penduduk (orang)
- X2 = Jarak tanah ke pusat kota (km)
- X3 = lebar jalan (meter)
- X4 = Variabel dummy kondisi jalan (Aspal/tidak) 1 jika ada, 0 jika tidak
- X5 = Variabel dummy ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot (ada/tidak) 1 jika ada. 0 jika tidak
- X6 = Variabel dummy lingkungan bebas banjir 1 jika bebas banjir, 0 jika banjir
- B0 = Koefisien regresi / Konstanta
- e_i = Nilai variabel gangguan

D. Hasil dan Pembahasan

Dalam penelitian ini terdapat tiga hipotesis dan diuji dengan metode statistic melalui pengujian korelasi dan regresi. Data yang dipakai dalam pengujian hipotesis ini adalah tingkat penghasilan wajib pajak (X_1), tata letak/lokasi objek pajak (X_2) dan besarnya PBB (Y).

1. Pengujian Regres

Data yang didapat dengan menggunakan program SPSS versi 11 tentang korelasi mempergunakan rumus regresi sederhana dan rumus untuk regresi berganda, untuk lebih lengkap bagaimana cara perhitungannya dalam menghasilkan angka-angka dapat dilihat pada lampiran.

a. Hubungan Antara Tingkat Penghasilan Wajib Pajak (X_1) dengan Besarnya PBB (Y)

Hubungan antara variabel tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dengan besarnya PBB (Y) terlebih dahulu dilakukan dengan teknik statistic analisis regresi, untuk

menguji apakah hubungannya bersifat linear. Jika bersifat hubungannya tidak lancar, maka teknik analisis regresi dan korelasi tidak dapat dilakukan.

Hubungan tingkat penghasilna wajib pajak dengan besarnya PBB dinyatakan dengan persamaan regresi $\hat{Y} = a + bX_1$, dengan menggunakan program SPSS versi 11 dapat diperoleh persamaan regresi $\hat{Y} = 36,100 + 0,199X_1$. Hasil analisis linier sederhana terdapat data penelitian tersebut menghasilakn arah regresi sebesar $0,1999X_1$ dan konstanta sebesar 36,100.

Persamaan $\hat{Y} = 36,100 + 0,199X_1$ yang diperoleh pperlu diuji dan apakah sesuai dengan data-data perhitungannya. Untuk itu perlu diuji kekeliruan dan ukuran tuna cocok. Hasil perhitungan kelinearitas persamaan regresi digunakan tabel analisis varians sebagai berikut :

Tabel 1.
Tabel Uji Linearitas dan Uji Signifikansi
Besarnya PBB (Y) atas Tk. Penghasilan Wajib Pajak (X_1)
 $\hat{Y} = 36,100 + 0,199X_1$

Sumber Varians	dk	JK	RJK	F_{hitung}	F_{tabel}	
					0,05	0,01
Total	59	1921,933				
Regresi (b/a)	1	106,602	106,602	13,406*	4,006	7,093
Sisa	58	1815,331	31,299			
Tuna Cocok	9	23,246	2,583	^{ns}	2,077	2,793
Galat	49	82,072	3,137			

Sumber : Data Penelitian Yang Diolah

sementara itu F_{hitung} diperoleh harga 13,406. Dengan demikian $F_{hitung} > F_{tabel}$ sehingga persamaan regresi pada taraf kepercayaan 95% dan 99% dapat disimpulkan sangat signifikan dan dapat dikatakan regresi linier dapat diterima, maka hubungan tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dengan besarnya PBB (Y) dapat dilakukan pengujian hipotesis dengan korelasi.

Untuk melihat apakah terdapat hubungan positif antara tingkat penghasilan waj pajak (X_1), dengan besarnya PBB (Y) digunakan analisa korelasi sederhana. Rangkuman hasil perhitungan korelasi dan uji keberartian korelasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 2.
Rangkuman Hasil Perhitungan Korelasi dan Uji t
Tk. Penghasilan Wajib Pajak (X_1) dengan Besarnya PBB (Y)

Koefisien Korelasi (r)	Koefisien Determinan (r^2)	Signifikan		
		t_{hitung}	t_{tabel}	
			5	0,0
0,236	0,055	6 3,84	00 2.0	2.660

Sumber : Data Penelitian Yang Diolah

Berdasarkan perhitungan pada tabel di atas memperlihatkan bahwa koefisien korelasi tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dengan besarnya PBB (Y) adalah positif dengan koefisien korelasi $r = 0,236$. keberartian nilai korelasi ini diuji dengan pengujian t dari perhitungan harga $t_{hitung} = 3,846$. Sementara harga t_{tabel} untuk harga $\alpha = 0,01$ adalah 2.660 dan $\alpha = 0,05$ adalah 2.000. Jadi $t_{hitung} > t_{tabel}$ sehingga

korelasi signifikan pada taraf kepercayaan 95% dan 99%. Dengan demikian terdapat hubungan positif antara tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dan besarnya PBB (Y).

Besarnya faktor determinasi hubungan antara variable tingkat penghasilan wajib pajak dengan variabel besarnya PBB adalah $r = 0,236$ atau 23,60%. Artinya kenaikan dan penurunan jumlah besarnya PBB dapat ditentukan oleh variable tingkat penghasilan wajib pajak sebesar 23,60%.

b. Hubungan antara Tata Letak / Lokasi Objek Pajak (X_2) dengan Besarnya PBB (Y)

Hubungan antara variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) dengan variabel besarnya PBB (Y) terlebih dahulu dilakukan dengan teknik statistika analisis regresi, untuk menguji apakah hubungannya bersifat linear. Jika sifat hubungannya tidak lancar, maka teknik analisis regresi dan korelasi tidak dapat dilakukan.

Hubungan variabel tata letak/lokasi objek pajak dengan variabel besarnya PBB dinyatakan persamaan regresi $\hat{Y} = a + bX_2$, diperoleh persamaan regresi $\hat{Y} = 20,750 + 0,550X_2$. Hasil analisis linear sederhana terhadap data penelitian tersebut penghasilan arah regresi sebesar $0,550X_2$ dan konstan sebesar 20,750.

Persamaan $\hat{Y} = 20,750 + 0,550X_2$ yang diperoleh perlu diuji apakah sesuai dengan data-data perhitungannya. Untuk itu perlu diuji kekeliruan dan ukuran tuna cocok. Hasil perhitungan kelenaritas persamaan regresi digunakan tabel analisis varians sebagai berikut :

Tabel 3.
Tabel Uji Linearitas dan Uji Tatafikansi
Besarnya PBB (Y) atas Tata Letak/Lokasi Objek Pajak (X_2)
 $\hat{Y} = 20,750 + 0,550X_2$

Sumber Varians	k	JK		R	F hitung	F _{tabel}	
		JK				0,05	0,01
Total	9	192	1,933				
Regresi (b/a)		701,		7	3	4,	7,0
Sisa	8	550	0,383	01,550	3,342**	006	93
Tuna Cocok Galat	1	38,8		5	2,	1,	2,6
	7	18	08	,966	741^{ns}	999	50
		66,7		3			
				,529			

Sumber : Data Penelitian Yang Diolah

Catatan : **=Regresi sangat signifikan ($F_{hitung} = 33,342 > F_{tabel} = 4,006$)

ns = Regresi berbentuk linear ($F_{hitung} = 2,741 < F_{tabel} = 1,999$)

JK = Jumlah Kuadrat

Dk = Derajat Kebebasan

KT = Kuadrat Tengah

F_h = Nilai F Hitung

F_t = Nilai F Tabel

Berdasarkan hasil perhitungan pengujian signifikan regresi diperoleh F_{tabel} dengan $dk_{1,58}$ pada $\alpha = 0,01$ adalah 7,093 dan $\alpha = 0,05$ adalah 4,006, sementara itu F_{hitung} diperoleh harga 33,342. Dengan demikian $F_{hitung} > F_{tabel}$, sehingga persamaan regresi pada taraf kepercayaan 95% dan 99% dapat disimpulkan

sangat signifikan dan dapat dikatakan regresi linear dapat diterima, maka hubungan tata letak/lokasi objek pajak (X_2) dengan besarnya PBB (Y) dapat dilakukan pengujian hipotesis dengan korelasi.

Untuk melihat apakah terdapat hubungan positif antara variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) dengan variabel besarnya PBB (Y) digunakan analisis korelasi sederhana. Rangkuman hasil perhitungan korelasi dan uji keberartian korelasi tersebut dapat dilihat pada tabel 13.

Tabel 4.
Rangkuman Hasil Perhitungan Korelasi dan Uji t
Tata Letak/Lokasi Objek Pajak (X_2) dengan Besarnya PBB (Y)

Koefisien Korelasi (r)	Koefisien Determinan (r^2)	Signifikan		
		t_{hitung}	t_{tabel}	
0,604	0,365	5,77	0,0	0,01
		4	2.00	2.660

Sumber : Data Penelitian Yang Diolah

Berdasarkan perhitungan pada tabel di atas memperlihatkan bahwa koefisien korelasi variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) dengan variabel besarnya PBB (Y) adalah positif dengan koefisien korelasi $r = 0,604$. Keberartian nilai korelasi ini diuji dengan pengujian t dari perhitungan harga $t_{hitung} = 5,774$. Sementara harga t_{tabel} untuk $\alpha = 0,01$ adalah 2,660 dan $\alpha = 0,05$ adalah 2.000. Jadi $t_{hitung} > t_{tabel}$ sehingga korelasi signifikan pada taraf kepercayaan 95% dan 99%. Dengan demikian terdapat hubungan positif antara variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) dan variabel besarnya PBB (Y).

Besarnya faktor determinasi hubungan antara tata letak/lokasi objek pajak dengan variabel besarnya PBB adalah $r = 0,604$ atau 60,40%. Artinya kenaikan dan penurunan jumlah besarnya PBB dapat ditentukan oleh variabel tata letak/lokasi objek pajak sebesar 60,40%.

c. **Hubungan antara Tk. Penghasilan Wajib Pajak (X_1) dan Tata Letak/Lokasi Objek Pajak (X_2) dengan Besarnya PBB (Y)**

Hubungan dan besarnya sumbangan variabel tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dan variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) secara bersama-sama dengan variabel besarnya PBB (Y) dapat diketahui dengan mempergunakan analisis regresi berganda, sedangkan regresi berganda ini dipergunakan dengan tujuan untuk mengetahui apakah hubungan itu berarti atau tidak.

Hubungan antara variabel tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dan variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) secara bersama-sama dengan variabel besarnya PBB (Y) terlebih dahulu dilakukan dengan teknik statistik analisis regresi, untuk menguji apakah hubungannya bersifat linear. Jika sifat hubungannya tidak lancar, maka teknik analisis regresi dan korelasi tidak dapat dilakukan.

Hubungan variabel tingkat penghasilan wajib pajak dan variabel tata letak/lokasi objek pajak secara bersama-sama dengan variabel besarnya PBB. Hasil analisis linear berganda terhadap data penelitian tersebut tidak dapat digunakan karena X_1 tidak signifikan.

Hasil perhitungan kelinearitas persamaan regresi digunakan tabel analisis varians sebagai berikut :

Tabel 5

Tabel Uji Linearitas dan Uji Signifikansi
 Besarnya PBB (Y) atas Tk. Penghasilan Wajib Pajak (X_1) dan
 Tata Letak/Lokasi Objek Pajak (X_2)

Sumber Varians	k	JK	JK	R	F _{hitung}	F _{tabel}	
						0,05	0,01
Regresi		71	3		17,	3,	4,
Sisa	7	9,669	59,834	1,	060**	158	998
Total	9	21,933					

Sumber : Data Penelitian Yang Diolah

Catatan : **=Regresi sangat signifikan ($F_{hitung} = 17,060 > F_{tabel} = 3,158$)
(regresi linear dapat diterima)

RJK =rata-rata jumlah kuadrat

JK =Jumlah Kuadrat

dk =Derajat Kebebasan

Berdasarkan hasil perhitungan pengujian signifikansi regresi diperoleh F_{tabel} dengan $dk_{2,57}$ pada $\alpha = 0,01$ adalah 4,998 dan $v = 0,05$ adalah 3,159 sementara itu F_{hitung} diperoleh harga 17,060. Dengan demikian $F_{hitung} > F_{tabel}$ sehingga persamaan regresi taraf kepercayaan 95% dan 99% dapat disimpulkan dengan signifikan dan dapat dikatakan regresi linear dapat diterima, maka hubungan variabel tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dan variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) secara bersama-sama atas variabel besarnya PBB (Y) dapat dilakukan pengujian hipotesis dengan korelasi.

Untuk melihat apakah terdapat hubungan positif antara variabel tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dan variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) secara bersama-sama atas variabel besarnya PBB (Y) digunakan analisis korelasi sederhana. Rangkuman hasil perhitungan korelasi dan uji keberartian korelasi tersebut dapat dilihat pada tabel 15.

Tabel 6.
 Rangkuman Hasil Perhitungan Korelasi dan Uji t
 Tk. Penghasilan Wajib Pajak (X_1) dan Tata Letak/Lokasi
 Objek Pajak (X_2) atas besarnya PBB (Y)

Koefisien Korelasi ($R_{y.12}$)	Koefisien Determinan ($R_{y.12}^2$)	Signifikan		
		t_{hitung}	t_{tabel}	
			0,05	0,01
0,612	0,374	7 ^a 5,39	2,92 2,00	0 2,66

Sumber : Data Penelitian Yang Diolah

Catatan :

^a untuk total skor variabel X_1

^b untuk total skor variabel X_2

Berdasarkan perhitungan pada tabel di atas memperlihatkan bahwa koefisien korelasi variabel tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dan variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) secara bersama-sama atas variabel besarnya PBB (Y) adalah positif dengan koefisien korelasi $R_{y,12} = 0,612$. Keberartian nilai korelasi ini diuji dengan pengujian t dari perhitungan harga t_{hitung} untuk $X_1 = 2,927$ dan harga t_{hitung} untuk $X_2 = 5,931$. sementara harga t_{tabel} untuk $\alpha = 0,01$ adalah 2,660 dan $\alpha =$ adalah 2.000. Jadi $t_{hitung} > t_{tabel}$, secara bersama-sama X_1 dan X_2 sehingga korelasi signifikan pada taraf kepercayaan 95% dan 99%. Dengan demikian terdapat hubungan positif antara variabel tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dan variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) secara bersama-sama atas variabel besarnya PBB (Y).

Besarnya faktor determinasi hubungan antara variabel tingkat penghasilan wajib pajak dan variabel tata letak/lokasi objek pajak dengan variabel besarnya PBB adalah $R_{y,12} = 0,612$ atau 61,20%. Artinya kenaikan dan penurunan jumlah besarnya PBB dapat ditentukan oleh variabel tingkat penghasilan wajib pajak dan tata letak/lokasi objek pajak sebesar 61,20%.

2. Pengujian Korelasi

Data yang didapat dengan menggunakan program SPSS versi 11 tentang korelasi mempergunakan rumus *Pearson Correlation Product Moment*, untuk $n = 60$ dari r_{tabel} didapat angka sebesar 0,254. Dengan acuan $r_{hitung} < 0,254$ berarti instrumen tersebut kuat. Pada tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dengan besarnya PBB (Y) dengan menggunakan rumus $r_{hitung} = 0,236$ yang menggambarkan atau mengatakan bahwa adanya **hubungan searah dan kurang kuat/lemah** dikarenakan r_{hitung} yang diperoleh dibawah dari 0,254.

Pada variabel tata letak/lokasi objek pajak (X_2) dengan besarnya PBB (Y) dengan menggunakan rumus diperoleh $r_{hitung} = 0,604$ yang menggambarkan atau mengatakan bahwa adanya **hubungan yang searah dan kuat** dikarenakan r_{hitung} yang diperoleh diatas dari 0,254.

a. Uji Korelasi Parsial

Dari hasil analisis data dan pengujian hipotesis diperoleh temuan bahwa terdapat hubungan positif antara tingkat penghasilan wajib pajak dan tataletak/lokasi objek pajak dengan besarnya PBB. Hasil ini menunjukkan bahwa ketiga hipotesis penelitian dapat diterima. Berarti asumsi-asumsi yang mendasari pengkajian teoritis ternyata didukung oleh data empirik yang diperoleh dari responden.

1) Hubungan antara Tingkat Penghasilan Wajib Pajak (X_1) dengan Besarnya PBB (Y)

Pengertian penghasilan/pendapatan bagi wajib pajak adalah kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari dalam negeri maupun dari luar negeri yang dapat dipakai untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apa pun. Jadi penghasilan/pendapatan bagi wajib pajak sangatlah penting guna membiayai kehidupan sehari-hari, semakin tinggi tingkat penghasilan (X_1) yang diperoleh atau didapatkan oleh wajib pajak semakin baik pula kehidupan ekonominya sehari-hari. Dengan kehidupan ekonomi wajib pajak lebih baik (pendapatan lebih tinggi) mengakibatkan semakin mampu dan lancar bagi wajib pajak untuk melunasi kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang terdekat dimana wajib pajak tinggal.

Berdasarkan uraian di atas penerimaan PBB yang diterima KPBB (Kantor Pajak Bumi dan Bangunan) berhubungan dengan penghasilan wajib pajak (X_1).

Semakin rendah penghasilan/pendapatan wajib pajak (X_1) berakibat semakin meningkat jumlah PBB terhutang dan semakin tinggi wajib pajak (X_1) akan semakin sedikit jumlah PBB terhutang. Dengan demikian, sangatlah jelas sekali ada hubungan positif antara tingkat penghasilan wajib pajak dengan besarnya PBB yang diterima dengan korelasi sebesar 0,236.

2) Hubungan antara Tata Letak/Lokasi Objek Pajak (X_2) dengan Besarnya PBB (Y)

Sesuai dengan sifat Pajak Bumi dan Bangunan yang mempunyai sifat kebendaan, maka pada prinsipnya Pajak Bumi dan Bangunan memperhatikan tata letak/lokasi objek pajak, sebagai dasar pengenaanya yang dikenai sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)-nya apakah besar atau kecil. Besar kecilnya PBB yang didapatkan sebagai pencerminan peran serta dan kegotong royongan masyarakat dalam membiayai pembangunan di daerah-daerah. Semakin strategi lokasi dan mempunyai daya jual tinggi akan mengakibatkan harga Nilai Jual Objek Pajak semakin tinggi dan besar pajak terutang semakin besar pula.

Berdasarkan uraian di atas penerimaan PBB yang diterima KPBB berhubungan dengan tata letak/lokasi objek pajak (X_2), semakin tak ada artinya tanah/bumi dan bangunan akibat tata letaknya kurang baik akan mengakibatkan NJOP-nya semakin kecil pula, semakin kecil penerimaan PBB (Y) yang terhutang. Begitu sebaliknya semakin berarti dan setrategisnya letak Bumi dan Bangunan yang dipunyai wajib pajak akan mengakibatkan NJOP-nya tinggi pula apakah wajib pajak mampu untuk membayarnya. Oleh karena itu terdapat hubungan positif antara tata letak/lokasi objek pajak dengan besarnya PBB ditandai dengan korelasi sebesar 0,604.

3) Hubungan antara Tk. Penghasilan Wajib Pajak (X_1) dan Tata Letak/Lokasi Objek Pajak (X_2) secara bersama-sama dengan Besarnya PBB (Y)

Tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) sangat mempengaruhi akan kemampuan dari wajib pajak itu sendiri untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar pajak atas Bumi dan Bangunan ke KPBB yang terdekat.

Begitu pula tata letak/lokasi objek pajak yang strategis dan mempunyai daya jual yang tinggi akan berdampak tingginya jumlah pajak terutang yang harus dibayar.

Tingkat penghasilan wajib pajak (X_1) dan tata letak/lokasi objek pajak (X_2) tidak signifikan sehingga persamaan regresinya tidak dapat digunakan.

3. Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini telah dilaksanakan dengan menggunakan metode dan prosedur yang sistematis, untuk mendapatkan hasil yang objektif. Untuk mendapatkan hasil yang sempurna sangatlah sulit, karena keterbatasan pelaksanaan penelitian. Keterbatasan dalam penelitian ini yang memungkinkan dapat mengurangi kesempurnaan tesis ini.

Penelitian ini hanya membahas hubungan tingkat penghasilan wajib pajak dan tata letak/lokasi objek pajak dengan besarnya PBB. Untuk mendapatkan hasil yang lebih baik perlu diadakan studi lebih lanjut tentang faktor-faktor lain yang memberikan kontribusi terhadap jumlah besarnya PBB.

E. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

- a. Faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot, dan yang terakhir adalah faktor lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah di Kota Bogor sebagai lokasi obyek penelitian.
- b. Faktor kepadatan penduduk akan memberikan pengaruh positif sebesar 0,209%, faktor jarak ke pusat kota akan memberikan pengaruh negatif terhadap nilai tanah sebesar -0,163% bila jarak tersebut bertambah 1%. Lebar jalan akan memberikan pengaruh positif terhadap nilai tanah sebesar 0,402% bila jalan tersebut bertambah 1%. Kondisi jalan akan member pengaruh positif terhadap nilai tanah sebesar 0,391%. Faktor ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot memberikan pengaruh positif terhadap nilai tanah sebesar 0,208% bila di lokasi obyek tersedia sarana transportasi angkutan umum bus/angkot. Sedangkan yang terakhir faktor lingkungan bebas banjir akan memberikan pengaruh positif terhadap nilai tanah sebesar 0,212% jika di lokasi obyek tidak terjadi banjir.

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

- a. Untuk penelitian yang akan datang diharapkan dapat dilakukan pada obyek penelitian yang berada selain nilai tanah dengan jumlah sampel yang lebih banyak pula. Perlu juga pengkajian bangunan yang kemungkinan akan mempengaruhi nilai tanah.
- b. Untuk penelitian yang akan datang berkaitan dengan nilai tanah, diperlukan juga memasukan variabel keamanan yang kemungkinan akan berpengaruh pada nilai tanah.
- c. Penelitian ini dilakukan terhadap data *cross section*, oleh karena itu terdapat kemungkinan perluasan penelitian dengan menguji apakah variabel-variabel yang berpengaruh terhadap statistik signifikan dalam penelitian ini tetap konsisten dalam waktu yang berbeda.

Adapun keterbatasan-keterbatasan dalam penelitian ini adalah:

- a. Variabel-variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini terbatas hanya pada faktor-faktor kepadatan penduduk, lebar jalan, jarak ke pusat kota, ketersediaan sarana transportasi, dan bebas banjir.
- b. Obyek penelitian ini hanya mengkaji nilai tanah belum memasukan nilai bangunan yang berada diatas properti tanah yang kemungkinan akan mempengaruhi nilai tanah.
- c. Penelitian ini dilakukan hanya di enam kecamatan. Untuk penelitian mendatang, agar mendapatkan hasil yang lebih baik hendaknya memperbanyak lokasi penelitian dengan wilayah yang beragam dan dapat mewakili segala aspek penelitian.

Daftar Pustaka

- Anonim, 2000, *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Anonim, 2001, *Propenas Tahun 1999-2004*, Eko Jaya, Jakarta.
- Budi, Harjanto dan Rianto Edi. R, 1999, Analisis LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah, *Jurnal Survei dan Penilaian Properti*, Vol.014,p.31-39.
- Damayanti, A. dan Syah Alfian, 1998. Upaya Mengendalikan Harga Tanah Melalui Pendekatan Spesial, *Jurnal Survei dan Penelitian Properti*, Vol. 011.p.29.
- Damodar, Gujarati, 1995, *Ekometrika Dasar*, Alih Bahasa Sumarno Zain, Erlangga, Jakarta.
- Dunford,R.W. Marti and R.C. Mitlehammer, 1985, A Case Study of Rural Land Prices at The Urban Fringe Including Subjective by Expectation, *Land Economics*, Vol.61.No.61.p.191-203.
- Eckert, J.K, 1990, *Properti Appraisal and Assessment Administration*, IAAO, Chicago Illinois.p.151-180.
- Eldred, Gary, 1987, *Real Estate Analysis and Strategy*, Haper & Row, Publisher Newyork.p.4.