

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

Adrian Sutawijaya

Fakultas Ekonomi Universitas Terbuka

Abstract

As long as the region autonomy demand that getting greater, the role of Pajak Bumi dan Bangunan (property tax) will determine the region autonomy itself. Pajak Bumi dan Bangunan is one of the potential region income resources, because the object of taxes have a clear form and in the longer term the (Nilai Jual Obyek Pajak NJOP) that is a basis of calculation on Pajak Bumi dan Bangunan will also increase together with the region economical development itself.

Due to the theory given, there is a model that has been taken. The purpose is to study the influence of population density factor, location factor that reflected from the distance of land property to the centre town, the other factor that reflected in its accessibility, such as the width of the road, road condition, transportation facilities given and the last is free of flood environment variable that has a significant effect to the value of land property.

The area of this research is consist of six Kecamatan (sub district), they are Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Selatan, Kecamatan Semarang Timur, Kecamatan Semarang Utara, Kecamatan Semarang Barat, Kecamatan Candisari with total sample area 100 (one hundred). The data was analysed with the multiplier linear regression model, then be applied with log natural model by using ordinary least squares model. Then result of regression is tested according to the theoretical, statistical, and econometrical criteria.

The result of this research is the population density factor will give the positive influence as 0,299 %. The distance factor will give a negative effect to the value of land as 0,162 % if the distance increase for 1 %. The width of road will give positive effect to the land values as 0,402 % if the road increase 1 %. Road condition will give positive effect to the land value as 0,208 % if there is a public transportation facility in the object location. While the last factor is free of flood that will give positive effect to the land value as 0,212 % if there is no flood in the object location.

Keywords: *land value, NJOP, PBB, local autonomy.*

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 ma-

terial maupun spritual. 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 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 penerimaannya 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 merupakan obyek pajak yang relatif stabil baik dari jumlahnya maupun nilainya. Obyek PBB jelas tidak dapat disembunyikan. Jumlah atau luas bumi dan/atau bangunan tidak pernah berkurang, bahkan jumlah bangunan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Nilai jual obyek PBB, sebagai *tax base*, tidak pernah mengalami penurunan. Banyak dan meratanya obyek PBB menjadi salah satu jenis pajak yang dominan bagi masing-masing daerah.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang No.12 Tahun 1985 dan diperbaharui dengan 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 ketetapan 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 pengelolaannya, 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 berkaitan dengan nilai tanah antara lain: Dunford. *et al.* (1985: 191-203) meneliti tentang harga tanah pedesaan di pinggiran kota dan ekspektasi 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 1950-an. 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 dipenga-

ruhi oleh variabel-variabel seperti, jarak ke pusat kota, lebar jalan, jarak ke perguruan tinggi, dan kondisi jalan aspal atau tidak.

Rumusan Masalah

Dari uraian di atas dapat diambil pokok permasalahannya yaitu: Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang.

Tujuan dan Manfaat

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. Manfaat penelitian ini adalah sebagai bahan informasi dalam penilaian Pajak Bumi dan Bangunan bagi pihak yang berkepentingan. Variabel yang pengaruhnya signifikan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat digunakan sebagai dasar untuk melihat perubahan variabel-variabel sehingga keputusan yang berkenaan dengan Pajak Bumi dan Bangunan seperti penentuan nilai obyek pajak, dan sistem pemungutan pajak tetap searah.

LANDASAN TEORI

Pengertian Pajak

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 pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan". Menurut Suparmoko (1987: 94-97), pajak ialah pembayaran iuran oleh rakyat kepada pemerintah yang dapat dipaksakan dengan

tanpa balas jasa yang secara langsung dapat ditunjuk.

Menurut Rocmat Soemitro (1988: 5), pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Menurut Musgrave (1991: 225-443): Bahwa pajak-pajak dan pungutan-pungutan dikenakan pada sektor swasta tanpa adanya tanggung jawab dari pemerintah kepada pihak yang membayar.

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pajak:

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah;
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment*.
5. Pajak mempunyai tujuan mengatur kebijaksanaan perpajakan.

Prinsip Adam Smith

Prinsip pokok pungutan pajak yang dikemukakan oleh Adam Smith dalam buku "An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations" yang dinamakan *Smith's Canons* adalah sebagai 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 dimengerti 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 pemerintah.
4. Prinsip Ekonomi (*economy*)
Pajak hendaknya menimbulkan kerugian yang minimal, artinya jangan sampai biaya pemungutannya lebih besar daripada jumlah penerimaan pajaknya.

Smith's Canon ini masih dilengkapi oleh ahli lainnya dengan satu prinsip ketepatan (*adequate*). Pajak hendaknya dipungut tepat waktunya dan jangan sampai memper-sulit 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" yang diperoleh dari tanah dalam bentuk sewa ekonomi (suatu "penghasilan" dari faktor produksi yang mempunyai penawaran inelastik), maka pengenaan pajak terhadap tanah tidak akan menimbulkan "kelebihan beban" (*excess burden*). Di samping itu, pengenaan 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 suatu sumber daya yang menyediakan ruangan (*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 produktivitas 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 (*Shenkel 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/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negatif (Pearce and Turner 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 pada 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 tersebut misalnya harga pasar tanah tinggi 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, di mana kebutuhan makanan untuk kota tersebut disediakan oleh daerah-daerah sekitarnya.

Anggapan-anggapan yang dipakai dalam model ini adalah:

1. Hanya ada satu kota yang tidak mempunyai dan tidak cukup untuk pertanian.
2. Tanah di sekitar perkotaan hanya digunakan untuk pertanian dan mempunyai kurva penawaran yang inelastis sempurna.
3. Biaya transportasi proporsional terhadap jarak dari kota.
4. Produksi pertanian mempunyai skala hasil yang tetap.

Asumsi-asumsi yang ada mengesampingkan perbedaan intensitas tanam, biaya angkut per mil yang menaik atau menurun serta kualitas dan kesuburan tanah. Jika melihat pada definisi sewa ekonomis (*economic rent*), yaitu perbedaan antara pendapatan total dengan 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.

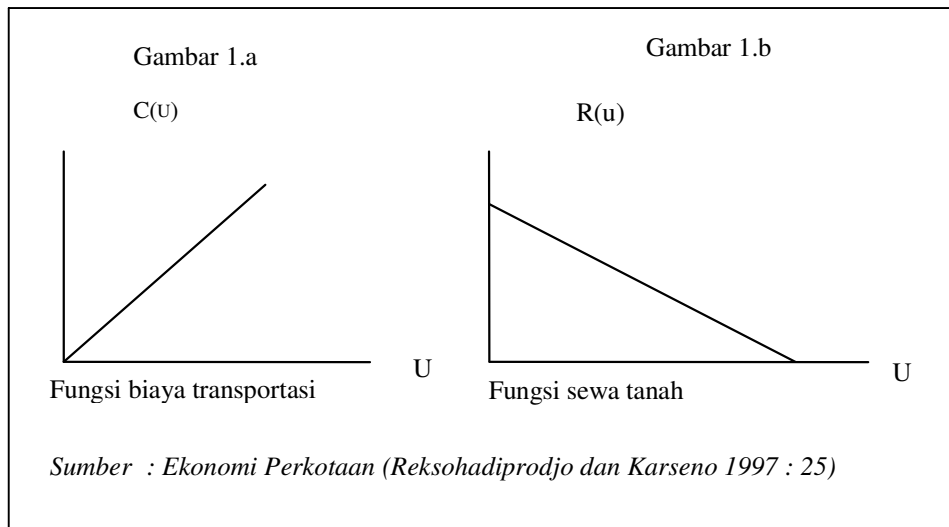
Secara umum ada dua macam daya tarik pada suatu lokasi yaitu kemudahan dalam mencapai tempat kerja, belanja, kesehatan, sekolah, rekreasi, dan ibadah. Lokasi lainnya memerlukan perjalanan dan keadaan lingkungan fisik dan sosial seperti, tofografi, kebersihan air, kebersihan udara dan kenyamanan. Von Thunen (1826) membahas mengenai hubungan lokasi yang berada jauh dari pusat kota dengan nilai 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. Pada gambar 1.b terlihat bahwa U adalah jarak terhadap kota dan $R(u)$ adalah sewa tanah per meter 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: 43-59)

Gambar 1.a dan 1.b
Fungsi Biaya Transportasi dan Fungsi Sewa Tanah



Teori Lokasi Perumahan

Beberapa hal yang berpengaruh terhadap pengambilan keputusan atas lokasi perumahan disebut dengan “*model trade-off*”. Model ini secara sederhana diartikan sebagai adanya *trade-off* antara kemudahan pencapaian tempat kerja dari lokasi perumahan (*accessibility*) dan sebaliknya dengan tersedianya ruangan untuk perumahan (Richardson 1984: 25). Asumsi yang dipakai adalah:

1. setiap lokasi perumahan homogen (*site homogeneity*)
2. kota hanya mempunyai satu tempat sentral (*monocentric city*).

Dalam model ini dijelaskan bahwa adanya *trade-off* dalam mencapai lokasi perumahan dari pusat kota dan sebaliknya dengan kebutuhan akan ruangan perumahan sehingga menimbulkan adanya keinginan untuk memilih lokasi perumahan yang tepat dari masing-masing rumah tangga. Asumsi homogen lokasi diartikan bahwa eksternalitas lingkungan (*enviromental externalities*) tidak dihitung (Goldberg and Chinloy 1984: 26-27).

Pendekatan Penilaian Tanah

Penelitian properti merupakan suatu proses penentuan nilai, baik nilai pasar, nilai investasi, nilai asuransi 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: 22-63) dan Eckert *et.al* (1991: 151-180) dapat dilakukan melalui tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*market data comparison approach*), pendekatan biaya (*cost 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 perbandingan 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 prasarana 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/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 diperkotaan yaitu teori ekologi perkotaan, teori ekonomi neo klasik dan teori struktural. Teori ekologi perkotaan sebagai dasar teori yang menjelaskan pola penggunaan lahan yang pertama kali di kembangkan di *Chicago School of Urban Sociology* tahun 1920. Dalam teori ini dikenal 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

kan dan sekaligus mendorong untuk melakukan spekulasi karena di satu aspek ketersediaan lahan tersebut, sedangkan di aspek lain permintaan akan lahan semakin bertambah terus, sehingga mengakibatkan nilai tanah menjadi mahal terutama bila berdekatan dengan pusat-pusat kota

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat 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 sistem transportasi dan tingkat suku bunga (Eckert 1990: 151-180).

Konsep Nilai dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah

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

Di dalam jurnal *American Institute 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 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.

Menurut Abd. Rahman M.Noor (1997: 125): Penilaian adalah suatu penaksiran dan pendapat atas nilai dari suatu harta tanah/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 manusia, misalnya tanah yang dapat dibangun rumah di atasnya sebagai tempat tinggal manusia. Kegunaan suatu properti tergantung pada karakteristiknya, seperti ukuran (luas tanah atau bangunan), desain 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
3. Kelangkaan yang menunjukkan kuantitas dan kualitas dari properti lain yang bersaing dengan properti subyek yang bersangkutan.
 4. *Transferability* yaitu, menunjukkan proses pengalihan hak-hak properti dari satu pihak ke pihak lain melalui jual beli, sewa dan kontrak.

METODE PENELITIAN

Sumber Data

Penelitian ini merupakan studi kasus di Kota Semarang. Penelitian ini hanya meneliti obyek PBB sektor perkotaan dan tidak mengacu pada obyek perdesaan, kehutanan, pertambangan serta perkebunan. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapat dengan melakukan wawancara yang dipandu dengan kuisioner pada beberapa sampel rumah tangga, sedangkan data sekunder diperoleh dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang dan data pendukung penelitian yang diambil dan diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik Jawa Tengah antara lain kepadatan penduduk, dan gambaran umum kota semarang. Data dalam penelitian ini adalah data (*cross section*).

Metode Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan 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. Untuk lebih jelasnya dalam pengambilan sampel dilakukan secara bertahap sebagai berikut:

- 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.
 1. Menetapkan area (kelurahan) di setiap kecamatan sampel yang akan dijadikan lokasi penelitian.
 2. Kelurahan yang di pilih dan dibedakan menjadi dua kategori yaitu, kelurahan

yang terletak di jalan protokol/besar dan kelurahan bukan terletak di jalan protokol (di perkampungan atau gang), dengan pertimbangan untuk memperoleh keseimbangan dalam penelitian.

Teknik Analisis

Pendekatan yang akan digunakan dalam mengestimasi nilai tanah dalam penelitian ini adalah Pendekatan Harga Kenikmatan (*hedonic price*) yang dikembangkan oleh Rosen. Rosen mengartikan bahwa harga suatu benda akan ditentukan oleh sejauh mana benda tersebut memberikan kenikmatan atau manfaat. Pendekatan ini juga dikemukakan oleh Harold Brodsky (1977) yaitu nilai tanah merupakan cerminan dari kenikmatan yang diharapkan (*hedonic price*). Dalam mengestimasi *hedonic price* diperlukan beberapa variabel, seperti variabel lingkungan, aksesibilitas, dan variabel properti (*Damayanti dan Alfian Syah 1998: 29*).

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengembangan pendekatan di atas, dengan menggunakan salah satu metode kuadrat terkecil biasa, jika diterapkan dalam model struktural akan diperoleh sebagai berikut

$$\text{LnNT} = \beta_0 + \beta_1 \text{LnKP} + \beta_2 \text{LnJR} + \beta_3 \text{LnLJ} + \beta_4 D_4 + \beta_5 D_5 + \beta_6 D_6 + e_i$$

Dimana:

LnNT = Nilai Tanah (rupiah)

LnKP = Kepadatan penduduk (orang)

LnJR = Jarak tanah ke pusat kota (km)

LnLJ = Lebar Jalan (meter)

D₄ = Variabel dummy kondisi jalan (Aspal /tidak) 1 jika ada, 0 jika tidak

D₅ = Variabel dummy ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot (ada/tidak) 1 jika ada, 0 jika tidak

D₆ = Variabel dummy lingkungan bebas banjir 1 jika bebas banjir, 0 jika banjir

e_i = Nilai variabel gangguan

HASIL ANALISIS

Uji Asumsi Klasik

Pengujian ini adalah untuk melihat kemungkinan-kemungkinan pelanggaran asumsi-asumsi klasik. Pelanggaran asumsi klasik tersebut meliputi ada tidaknya auto-korelasi, heteroskedastisitas dan multikolinearitas. Lebih jauh uji pelanggaran asumsi klasik tersebut sebagai berikut:

Uji Multikolinearitas

Dari hasil perhitungan nilai *tolerance* menunjukkan tidak ada variabel bebas yang memiliki nilai toleransi kurang dari 10% yang berarti tidak ada korelasi antar variabel bebas yang nilainya lebih dari 95%. Hasil perhitungan nilai *variance inflation factor* (VIF) juga menunjukkan hal yang sama, tidak ada satu variabel bebas yang memiliki nilai VIF lebih dari 10. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak ada multikolinearitas antar variabel bebas dalam model regresi.

Tabel. 1 Uji Multikolinearitas dengan *collinearity statistics*

Variabel	Tolerance	VIF
LnKP	0,836	1,196
LnJR	0,528	1,895
LnLJ	0,483	2,070
D ₄	0,680	1,470
D ₅	0,799	1,252
D ₆	0,677	1,477

Tabel. 2 Uji Heterokedastisitas dengan Menggunakan Uji Park

Variabel	Koefesien Regresi	Sig
LnKP	6,125E-02	0,012
LnJR	4,105E-02	0,156
LnLJ	6,633E-02	0,168
D ₄	-5,91E-02	0,424
D ₅	2,465 E-02	0,643
D ₆	5,232E-02	0,240

Uji Heterokedastisitas

Dalam uji Park ini dapat dijelaskan, apabila koefisien parameter beta dari persamaan regresi tersebut signifikan secara statistik, ini menunjukkan bahwa dalam model empiris yang diestimasi terdapat heterokedastisitas, dan sebaliknya jika parameter beta tidak signifikan secara statistik, maka asumsi homokedastisitas pada data model tersebut tidak dapat ditolak. Dengan melihat Tabel. 2 diatas dapat diamati bahwa koefisien parameter untuk variabel bebas tidak ada yang signifikan secara statistik, maka dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak terdapat heterokedastisitas.

Uji Autokorelasi

Hasil-hasil pengujian tersebut dapat dilihat dalam uji Durbin Watson yang digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya autokorelasi dengan batasan sebagai berikut:

Berdasarkan hal tersebut, dengan melihat pada uji Dw titik penting dari d_l (*durbin lower*) dan d_u (*durbin upper*) pada tingkat penting $\alpha = 0,05$ dengan n sebesar 100 dan k = 6 diperoleh nilai $d_l = 1,550$ dan $d_u = 1,803$. Pada Tabel. 3 diperoleh dw hitung sebesar 2,174 sehingga dw hitung tersebut berada pada posisi sebagai berikut:

$d > d_u$: tidak menolak H_0
 $2,174 > 1,803$: tidak menolak H_0 yang berarti tidak ada serial korelasi positif.

Tabel. 3 Hasil Regresi

Variabel	Koefesien Regresi	Std. Error	Beta	t-statistik	Sig
LnKP	0,209	0,065	0,187	3,203	0,002
LnJR	-0,163	0,049	-0,243	-3,307	0,001
LnLJ	0,402	0,082	0,379	4,933	0,000
D ₄	0,391	0,126	0,201	3,112	0,002
D ₅	0,208	0,091	0,137	2,293	0,024
D ₆	0,212	0,076	0,182	2,801	0,006

R² = 0,735
 Adj. R² = 0,718
 F-stastistik = 43,012
 Durbin-Watson = 2,174

Dari hasil pengujian terhadap tanda pada model regresi nilai tanah pada Tabel. 3 diatas, terbukti semua variabel yang dimasukkan dalam model ini sesuai dengan hasil regresinya. Tanda positif pada variabel kepadatan penduduk berarti bahwa kepadatan penduduk menyebabkan terbatasnya ruang atau lokasi tanah untuk pemukiman manusia dan kepentingan lainnya, sehingga kepadatan penduduk akan menambah persaingan untuk memiliki sebidang tanah. Untuk variabel lebar jalan yang memiliki tanda positif mempunyai arti bahwa semakin lebar jalan di depan suatu properti tanah akan semakin dihargai atau dinilai dengan tinggi. Hal ini memungkinkan karena lebar jalan di depan suatu properti tanah menjadikan lokasi yang sangat strategis dan memiliki aksesibilitas yang cukup tinggi dibandingkan dengan tanah yang berlokasi di jalan kecil dan gang. Kedekatan dengan pusat kota yang memiliki tanda yang berlawanan memberikan arti bahwa semakin dekat lokasi tanah dengan pusat kota akan semakin tinggi nilainya. Hal ini dimungkinkan karena disamping aksesibilitasnya tinggi juga lokasinya dianggap strategis karena kemudahan mencapai pusat kota. Variabel ketersediaan sarana transportasi positif ini dikarenakan berkaitan dengan kemudahan dalam melakukan aktivitas atau mobilitas, sehingga keberadaan sarana transportasi menyebabkan nilai tanah menjadi berharga atau bernilai. Terakhir adalah variabel lingkungan bebas banjir, variabel lingkungan bebas banjir berpengaruh positif terhadap lokasi tanah. Hal ini berarti tanah yang lingkungannya bebas banjir tentu lebih dihargai dibandingkan dengan lokasi tanah yang sering terkena banjir.

Analisis Variabel Dominan

Dalam penelitian ini seperti yang terlihat dalam persamaan model regresi berganda di atas, dijelaskan bahwa variabel penjelas dominan yang berpengaruh terhadap variabel yang dijelaskan (LnNT) adalah

variabel lebar jalan (LnLJ) sebesar 0,379%. Kemudian di ikuti oleh variabel penjelas lainnya seperti variabel jarak ke pusat kota (LnJR) yang berpengaruh secara negatif sebesar -0,243%, terhadap variabel yang dijelaskan (LnNT), variabel kondisi jalan (D_4) yang berpengaruh sebesar 0,201%, variabel kepadatan penduduk (LnKP) yang berpengaruh sebesar 0,187%, variabel bebas banjir (D_6) yang berpengaruh sebesar 0,182%, dan yang terakhir adalah variabel ketersediaan sarana transportasi angkutan umum (D_5) yang berpengaruh sebesar 0,137%, (Tabel 3).

PENUTUP

Simpulan

- 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 Semarang sebagai lokasi obyek penelitian.
- b. Faktor kepadatan penduduk akan memberi pengaruh positif sebesar 0,209 %. faktor jarak ke pusat kota akan memberi pengaruh negatif terhadap nilai tanah sebesar -0,163 % bila jarak tersebut bertambah 1 %. Lebar jalan akan memberi pengaruh positif terhadap nilai tanah sebesar 0,402 % bila jalan tersebut bertambah 1 %. Kondisi jalan akan memberi pengaruh positif terhadap nilai tanah sebesar 0,391 %. Faktor ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot memberi 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.

Saran

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

- a. Untuk penelitian yang akan datang diharapkan dapat dilakukan pada obyek penelitian yang berbeda 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 memasukkan 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 secara 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 tanah ke pusat kota, ketersediaan sarana transportasi, dan bebas banjir.
- b. Obyek penelitian ini hanya mengkaji nilai tanah belum memasukkan 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

- Adriani, A, J, A, 1982, *Pengantar Ilmu Hukum Publik*, PT. Eresco, Jakarta-Bandung. p. 2.
- 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, Analisa LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah, *Jurnal Survai dan Penilaian Properti*, Vol.014, p. 31-39.
- Damayanti, A. dan Syah Alfian, 1998. Upaya Mengendalikan Harga Tanah Melalui Pendekatan Spasial, *Jurnal Survai dan Penilaian Properti*, Vol. 011.p. 29.
- Damodar, Gujarati, 1995, *Ekonometrika Dasar*, Alih Bahasa Sumarno Zain, Erlangga, Jakarta.
- Dunford, R.W. Marti and R.C. Mittlehammer, 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, *Property Appraisal and Assessment Administration*, IAAO, Chicago Illinois. p. 151-180.
- Eldred, Gary, 1987, *Real Estate Analysis and Strategy*, Harper & Row, Publisher Newyork. p. 4.

- Goldberg, Michael A, and Chinloy Peter, 1984, *Urban land Economics*, John Wiley & Sons. p. 26-27.
- Levy, J.M, 1985, *Urban and Metropolitan Economics*, McGraw-Hill Book Company, p. 64.
- Mangkoesebroto R, 1992, Pengaruh Pajak atas Harga Tanah, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*. No. 7, Yogyakarta. p. 55-69.
- Musgrave, Richard A. and Musgrave Peggy B, 1991, *Public Finance in Theory and Practise*, Terjemahan Alfonso Sirait, Dkk, Edisi Kelima, Penerbit Erlangga, Jakarta. p. 225 – 443.
- Noor M, Abd. Rahman., 1997, *Penilaian Harta Tanah*, Program Kerjasama BPLK dengan ITM Mura Malaysia, Malang. p. 125.
- Pearce, David W., and Turner Kerry R, 1990, *Economics Of Natural Resources and The Enviroment*, The John Hopkins University, Baltimore.p. 78.
- Schmid, A.A. 1988, “The Impact of Population an Values of Develoved Lots For Single Family House In The United State. *Journal of Urban Economics*”, Vol. 7. No. 2. p. 25-31.
- Soemitro R, 1988, *Pajak dan Pembangunan*, PT Eresco, Yogyakarta. p. 5
- 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.
- Reksohadiprodjo S, dan A.R. Karseno, 1997, *Ekonomi Perkotaan*, BPFE, Yogyakarta. p. 25
- Richardson, Harry W, 1984, *Urban Economics*, The Dryden Press, Hinsdale.p. 25.
- Suparmoko, 1987, *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek*, BPFE, Edisi 4, Yogyakarta. p. 94-97.
- Wolcott, Richard C, 1987, *The Appraisal of Real Estate* American Institute of Real Estate Appraiser. North Michigan, Chicago Illinois. p. 22-63.
- Waluyo dan Wirawan B.Ilyas, 2000, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta.p. 1.
- Shengkel William M, 1988, *Modern Real Estate Appraisal*, Mc Graw Hill, p. 31.