

DIK RUTIN



LAPORAN KEGIATAN

**ANALISIS NILAI TANAH PADA RUMAH
MEWAH DAN POTENSI PENERIMAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DI KOTA SEMARANG**

Tim Peneliti :

**Banatul Hayati, SE, MSi
Drs. Nugroho SBM, MSP**

Dibiayai dengan dana DIPA Universitas Diponegoro, No : 0160.0/23-4.0/XIII/206
Kode 0036 MAK 521114, sesuai dengan Perjanjian Tugas Pelaksanaan Penelitian
Para Dosen Universitas Diponegoro, No: 1625/J07.P2/PG/2006,
tanggal 29 Mei 2006

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG
OKTOBER, 2006**

| | |
|-----------|----------------|
| No. Daft: | 504/KI/LEMUR/C |
| Tgl. | 11/5-07 |

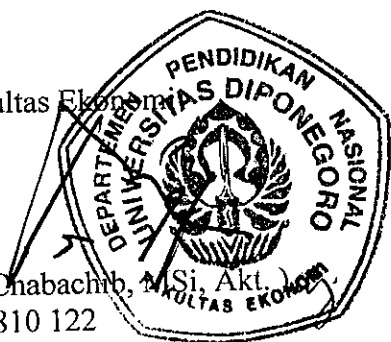
**IDENTITAS DAN PENGESAIAN LAPORAN AKHIR
PENELITIAN DIK RUTIN**

1. Judul Penelitian : Analisis Nilai Tanah Pada Rumah Mewah dan Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang
- Kategori penelitian : Menunjang Pembangunan
2. Ketua Peneliti
- a. Nama Lengkap : Banatul Hayati, SE, MSi.
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. Gol.Pangkat/NIP : IIB / 132 205 538
 - d. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
 - e. Fakultas/Jurusan : Ekonomi / IESP
 - f. Bidang Ilmu : Ekonomi
3. Jumlah Tim Peneliti : 2 (dua) orang
Nama anggota peneliti : Drs. Nugroho SMB, MSP
4. Lokasi Penelitian : Kota Semarang
5. Kerjasama dengan Institusi lain :
6. Lama Penelitian : 6 (enam) bulan
7. Biaya yang diperlukan : Rp 3.000.000 (tiga juta rupiah)

Semarang, Oktober 2006

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi

(Dr. H.M. Chabachib, MSi, Akt.)
NIP 130 810 122



Ketua Peneliti

(Banatul Hayati, SE, MSi)
NIP 132 205 538

Menyetujui
Ketua Lembaga Penelitian Universitas Diponegoro

(Prof. Dr. Ir. Ign. Riwanto, SpBD)
NIP 30 529 454

RINGKASAN

Penelitian dengan judul “Analisis Nilai Tanah Pada Rumah Mewah dan Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Semarang” bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah pada rumah mewah di Semarang. Hal ini perlu dilakukan karena Nilai tanah pada perumahan mewah di Semarang yang dijadikan sebagai dasar penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diindikasikan masih belum mencerminkan Nilai Pasar-nya, bahkan tingkat *assessment sales ratio*-nya masih dibawah 80 persen (*Under Assesment*), rasio minimal yang ditetapkan Direktorat PBB dan BPHTB. Kemudian Nilai Tanah tersebut akan dibandingkan dengan NJOP yang telah ditetapkan oleh Direktorat PBB dan BPHTB, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Semarang..

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua bagian, pertama analisis regresi berganda, dan kedua *Assessment Ratio*. Analisis regresi berganda bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah pada rumah mewah di Semarang yaitu Jarak dari CBD, Lebar Jalan, Kondisi Jalan, Topografi, dan Kelengkapan Utilitas. Sedangkan *Assessment Ratio* bertujuan untuk menganalisis perbandingan antara Nilai Tanah dengan NJOP untuk menganalisis potensi PBB yang masih bisa didapat oleh KPPBB Semarang

Dengan analisis regresi berganda, nilai tanah pada rumah mewah di Semarang secara signifikan dipengaruhi oleh variabel bebasnya (Jarak dari CBD, Lebar Jalan, Kondisi Jalan, Topografi, dan Kelengkapan Utilitas) dengan kemampuan menjelaskan $(R^2)=72\%$. Berdasarkan penelitian, rata-rata *Assessment Ratio* perumahan mewah di kota Semarang adalah sebesar 0,72 yang berarti bahwa nilai yang dijadikan sebagai dasar pengenaan NJOP baru sebesar 72% dari nilai pasar tanahnya, dan besarnya potensi penerimaan PBB yang masih bisa diperoleh dari Perumahan mewah di Semarang adalah sebesar 28%

SUMMARY

The research with title “Analisis Nilai Tanah Pada Rumah Mewah dan Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Semarang” analyze the factors influence the land value at luxuriant houses in Semarang. The land value at luxuriant houses in Semarang used as the base of Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), indicated not yet reflecting its land market Value, even the assessment sales ratio still below 80 percent, the minimum ratio specified by Direktorat PBB dan BPHTB. The research analyze the factors influence the land value at luxuriant houses in Semarang City.

Analysis methods used in this research are divided in two section, first multi regression analysis, and second Assessment Ratio. Multi regression analysis analyze the factors influence the land value at luxuriant houses in Semarang, consist of distance from CBD, mainroad width, mainroad Condition, Topography, and Utility. While Assessment Ratio analyze the comparison between the land value and NJOP, to analyze the potency of land and value property tax (PBB) which still can be got by KPPBB Semarang

The result of the research show that distance from CBD, street width, street condition, topography, and utility have positive and significant influence to the land value at luxuriant houses. The average Assessment Ratio at luxuriant houses in Semarang is equal to 0,72 meaning that the land value used as the base of NJOP is 72% from the land market value, and the potency of PBB still can be obtained from luxuriant Houses in Semarang City.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan taufik, rahmat dan hidayah-Nya sehingga laporan penelitian yang berjudul “Analisis Nilai Tanah Pada Rumah Mewah dan Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang” dapat terselesaikan.

Kami mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang turut membantu terselesaikannya penelitian ini mulai dari tahap persiapan hingga penulisan laporan.

Harapan kami, hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan serta dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah daerah Kota Semarang khususnya.

Akhirnya, meskipun segenap daya dan kemampuan sudah dicurahkan dalam penulisan ini, kami sadar bahwa hasil penelitian ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu segala saran dan kritik yang konstruktif dari semua pihak sangat diharapkan. Semoga hasil penelitian ini bermanfaat.

Semarang, Oktober 2006

Tim Peneliti

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---------------------------------------------|----------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| LEMBAR IDENTITAS PENGESAHAN..... | ii |
| RINGKASAN DAN SUMMARY..... | iii |
| PRAKATA..... | v |
| DAFTAR TABEL..... | vii |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 4 |
| BAB III TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN | 9 |
| BAB IV METODE PENELITIAN | 10 |
| BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN | 15 |
| BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN | 22 |
| | |
| DAFTAR PUSTAKA | 24 |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL

| | | Halaman |
|---------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Tabel 1 | Rincian Penerimaan Perpajakan 2006 (dalam miliar rupiah)..... | 2 |
| Tabel 2 | NJOP Kompleks Perumahan Mewah Kota Semarang Tahun 2005..... | 16 |
| Tabel 3 | Deskripsi Nilai Tanah Rumah Mewah di Semarang Tahun 2005..... | 17 |
| Tabel 4 | Hasil Estimasi Regresi..... | 17 |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya, pemerintah memerlukan biaya yang tidak sedikit dan harus disesuaikan dengan kemampuan keuangan pemerintah. Semakin meningkatnya peranan pemerintah dapat dilihat dari semakin besarnya pengeluaran setiap tahunnya. Untuk membiayai pengeluaran pemerintah, salah satu sektor yang mempunyai peranan cukup signifikan adalah dari sektor perpajakan yang memberikan kontribusi sebesar 75%. Sekarang ini pemerintah sedang giat-giatnya menggali potensi dari sektor pajak seiring dengan menurunnya peranan penerimaan minyak bumi dan gas alam. Usaha ini ditempuh sebagai satu konsekuensi kemandirian dan mengurangi ketergantungan terhadap utang luar negeri yang semakin besar.

Secara keseluruhan penerimaan negara yang bersumber dari pajak berasal dari tujuh (7) jenis pajak yaitu: Pajak Penghasilan (PPh), PPN dan PPnBM, Bea Masuk, Cukai, Pajak Ekspor, PBB dan BPHTB dan jenis pajak lainnya (Guritno Mangkoesobroto, 2001). Pajak Bumi dan Bangunan memberikan kontribusi sebesar 16,4 triliun rupiah, atau sebesar 4% dari total penerimaan pada APBN 2006, hal ini menggambarkan betapa PBB dan BPHTB merupakan salah satu tiang penopang bagi eksistensi dan keberlangsungan kehidupan berbangsa dan bernegara Indonesia. Penerimaan perpajakan dalam RAPBN 2006 dan APBN 2006 dapat dilihat dalam Tabel 1.

Tabel 1
Rincian Penerimaan Perpajakan 2006 (dalam miliar rupiah)

| URAIAN | RAPBN | APBN |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Pajak Dalam Negeri | 384.445,24 | 399.823,05 |
| a. Pajak Penghasilan | 197.918,81 | 205.835,57 |
| b. Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN/PPnBM) | 127.456,12 | 132.554,36 |
| c. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) | 15.805,72 | 16.437,95 |
| • PBB | 11.864,26 | 12.338,83 |
| • BPHTB | 3.941,46 | 4.099,12 |
| d. Cukai | 40.880,12 | 42.515,32 |
| e. Pajak Lainnya | 2.384,46 | 2.479,84 |
| 2. Pajak Perdagangan Internasional | 17.656,26 | 18.362,51 |
| a. Bea Masuk | 17.190,60 | 17.878,22 |
| b. Pajak/Pungutan Ekspor | 465,66 | 484,29 |
| JUMLAH | 402.101,50 | 416.313,20 |

Sumber: www.hukmas.depkeu.go.id/HukmasNews/RAPBN2006281005.doc

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak objektif dimana objek pajaknya adalah Bumi dan bangunan. Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.

Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB nomor 09/PJ.6/2003 tanggal 1 april 2003 tentang Penerapan Nilai Jual Objek Pajak sama dengan Nilai Pasar, menyatakan bahwa tingkat *assesment sales ratio* antara NJOP dan nilai pasar minimal adalah sebesar 80 persen. *Assesesment ratio* adalah rasio atau tingkat perbandingan antara nilai yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB dengan nilai pasarnya. Di beberapa negara maju seperti Amerika Serikat, Kanada, dan Australia, studi terhadap *assessment ratio* sudah merupakan suatu kegiatan yang rutin dilakukan untuk mengukur tingkat keseragaman dan keadilan pengenaan property tax. Riset melalui

analisis *ratio study* juga dapat dijadikan sebagai alat kontrol terhadap penetapan NJOP Bumi dan Bangunan.

Sejalan dengan dengan perkembangan aktivitas kota, tanah sebagai kebutuhan maupun komoditi menjadi semakin strategis. Investasi tanah merupakan investasi dengan tingkat resiko yang minimal bila dibandingkan dengan jenis investasi yang lain seperti saham, tabungan atau kendaraan. Dengan semakin meningkatnya permintaan akan tanah untuk berbagai peruntukan sedangkan tanah diadakan atau diperbarui maka nilai tanah akan naik.

Berdasarkan data yang ada NJOP yang dikenakan terhadap perumahan mewah di Kota Semarang, diindikasikan masih di bawah nilai pasar yang seharusnya (*Under Valued*), bahkan tingkat *assesment sales ratio* masih dibawah 80 persen (*Under Assesment*), yang merupakan syarat minimal yang ditetapkan Direktorat PBB dan BPHTB.

Untuk mengetahui benar tidaknya indikasi tersebut, maka akan dicari nilai pasar tanah beserta faktor-faktor yang mempengaruhinya pada perumahan mewah yang berlokasi di Kota Semarang, kemudian membandingkannya dengan NJOP yang telah ditetapkan oleh Direktorat PBB dan BPHTB, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Semarang. Setelah diketahui perbandingannya, dengan sendirinya akan dapat diketahui besar potensi penerimaan PBB yang bisa diterima oleh KPPBB Semarang, yang pada muaranya akan menambah penerimaan negara.