

---

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA PALOPO (STUDI KASUS DI  
KECAMATAN WARAS SELATAN)**

---

**Penulis**

<sup>1</sup> **Wahida**

<sup>2</sup> **Yunike**

Program Studi Ekonomi Pembangunan  
Universitas Andi Djemma  
Email: Idha.tahir12@gmail.com

---

**Info Artikel**

p-ISSN : 2615-1871

e-ISSN : 2615-5850

Volume 1 Nomor 2, September 2018

---

**ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor kepadatan penduduk, faktor jarak ke pusat kota, faktor lebar jalan dan faktor kondisi jalan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Waras Selatan Kota Palopo dan untuk mengetahui faktor yang paling dominan berpengaruh terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Waras Selatan. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah analisis regresi berganda untuk menghitung pengaruh faktor kepadatan penduduk, faktor jarak ke pusat kota, faktor lebar jalan dan faktor kondisi jalan terhadap variabel dependen nilai jual objek pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan (PBB). Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) secara bersama-sama variabel faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kondisi jalan berpengaruh terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Waras Selatan Kota Palopo. Hal ini dibuktikan dengan dengan uji secara simultan di mana diperoleh nilai F hitung sebesar 22,411 lebih besar dari nilai F tabel yaitu 2,471 dan signifikansi sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 dengan persentase pengaruh sebesar 49,40%; dan (2) secara parsial dapat disimpulkan bahwa faktor kondisi jalan merupakan faktor yang paling dominan mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Waras Selatan Kota Palopo karena memiliki nilai signifikansi yang lebih kecil dibandingkan dengan faktor lainnya.*

*Kata Kunci: Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).*

**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 materil 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).

Menurut Ratchif dalam Oetomo (2006), nilai tanah merupakan informasi penting untuk keputusan manajemen baik sektor Pemerintah maupun Swasta. Pemerintah sebagai contoh adalah Pemerintah Daerah membutuhkan informasi nilai tanah sebagai dasar pengenaan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang di kenakan kepada masyarakat. Sektor Swasta, sebagai contoh adalah pihak pengembang dan penilai aset (*appraisal*) membutuhkan informasi mengenai nilai tanah guna menentukan lokasi dan sebagai dasar untuk menentukan faktor penyesuaian (*adjustment*) dalam analisisnya. Nilai tanah adalah unik. Keunikan nilai tanah di sebabkan karena sifat tanah yang unik yaitu tidak bergerak (*immobility*), tetapi dapat dimusnahkan (*indestructibility*) dan tidak ada kesamaan (*heterogenety*).

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 (PBB) (Pertiwi, 2014). Pajak Bumi dan Bangunan ini (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. Objek PBB yang berupa bumi atau bangunan merupakan objek pajak yang relatif stabil baik dari jumlahnya maupun nilainya. Objek 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 objek PBB menjadi salah satu jenis pajak yang dominan bagi masing-masing daerah. Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 dan di perbaharui dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang 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 (Bakhtiar, 2017).

Dasar pengenaan PBB untuk setiap bumi dan bangunan secara umum berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dimana NJOP adalah indikasi nilai jual tanah dan bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak NJOP bumi dan bangunan tergantung pada luas dan nilai jual/m<sup>2</sup> tanah serta bangunan itu sendiri. Penentuan NJOP untuk kelas tanah didasarkan pada nilai pasar tanah dan penentuan kelas bangunan berdasarkan pada biaya untuk mendirikan bangunan tersebut (Wahidah, 2018). Setiap tahun NJOP suatu daerah meningkat yang disebabkan oleh perkembangan pembangunan yang pesat, pertambahan jumlah penduduk, dan kondisi dari objek pajak seperti luas tanah dan luas bangunan. Semua hal tersebut merupakan beberapa faktor yang menyebabkan harga pasar objek pajak disuatu daerah meningkat (Sasana, 2005).

Dari penjelasan di atas diketahui bahwa dalam penentuan NJOP sangat mempengaruhi besarnya penerimaan PBB pada suatu daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi (PDRB) yang secara resmi diberlakukan tanggal 1 Januari 2010 memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah kabupaten/kota untuk mengelola yang sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat yang menurut pasal 182 ayat 1 UU PDRB dilaksanaka selambat-lambatnya pada 1 Januari 2014. Sekarang kewenangan

penuh diberikan kepada pemerintah kabupaten/kota. Berdasarkan data Januari-Agustus 2017, realisasi perolehan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Palopo baru berkisar 56,3%, seharusnya sudah mencapai 75%- 80% untuk bulan Agustus. Sedangkan untuk Kecamatan Wara Selatan realisasi perolehan PBB sebesar Rp. 271. 345. 882 atau 56,05% untuk bulan Januari- Agustus 2017 (Palopo Pos, September 2017).

Pertumbuhan penduduk di Kota Palopo khususnya di wilayah Wara Selatan yang terus meningkat mendorong tingginya kebutuhan masyarakat akan permintaan dan penawaran akan nilai tanah dan bangunan. Selain itu dengan rencana Pemerintah untuk membangun terminal di Kelurahan Sampoddo membuat wilayah Kecamatan Wara Selatan menjadi daerah yang banyak diminati oleh masyarakat. Serta dengan beroperasinya bandara udara di Kecamatan Bua, sejak tahun 2016, mendorong tumbuhnya sektor-sektor usaha yang baru, yang akan mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Kota Palopo serta wilayah lain yang ada di sekitar. Saat ini jumlah penduduk Kota Palopo yang terus bertambah tentu saja mempengaruhi permintaan terhadap tanah atau lahan untuk pemukiman. Sehingga lahan yang tadinya tidak difungsikan atau lahan tidur kini beralih fungsi jadi pemukiman penduduk atau tempat usaha. Dengan kondisi ini, maka tentu saja akan menambah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari tanah tersebut yang tadinya hanya berupa tanah kini bertambah dengan adanya bangunan di atas tanah tersebut.

Jumlah penduduk yang terus bertambah serta adanya kemudahan untuk memiliki kendaraan, baik kendaraan roda dua maupun roda empat menyebabkan jumlah kendaraan yang ada di Kota Palopo semakin banyak, kondisi tersebut membuat masyarakat Kota Palopo mulai merasakan kemacetan, khususnya di pusat-pusat kota. Sehingga Pemerintah Kota Palopo mulai menambah lebar jalan khususnya di daerah Utara dan Selatan, dimana daerah tersebut sering mengalami kemacetan pada saat jam-jam sibuk.

Faktor kepadatan penduduk juga membuat jarak ke pusat kota terasa semakin dekat. Tanah-tanah yang dulunya tidak berpenghuni membuat pusat kota terasa jauh, selain itu jumlah kendaraan yang semakin banyak membuat akses masyarakat ke kota maupun kemana saja lebih mudah untuk dijangkau. Faktor kondisi jalan yang terus dilakukan perbaikan dan pengaspalan khususnya wilayah-wilayah perumahan, akan membuat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi meningkat. Namun tidak semua perumahan yang ada di Kota Palopo memiliki kondisi jalan yang seperti ini membuat warga perumahan merasa tidak nyaman dan terganggu.

Berdasarkan latar belakang tersebut yang di uraikan di atas maka judul dalam penelitian ini adalah Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Palopo (Studi Kasus di Kecamatan Wara Selatan). penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui pengaruh faktor kepadatan penduduk, faktor jarak ke pusat kota, faktor lebar jalan dan faktor kondisi jalan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopp; dan (2) mengetahui faktor yang paling dominan berpengaruh terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini akan dilaksanakan selama 2 bulan mulai November-Januari 2017 dengan data sekunder berkaitan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Analisis datanya meliputi analisis diskriptif dan analisis regresi linear berganda.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

#### 1. Analisis Deskriptif

##### a. Karakteristik Responden

Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai hasil dari penelitian yang telah dilakukan dan diolah untuk Untuk mengetahui pengaruh faktor kepadatan penduduk, faktor jarak ke pusat kota, faktor lebar jalan dan faktor kondisi jalan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Penulis menyebarkan kuesioner sebanyak 97 kuesioner, di mana responden merupakan masyarakat di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo yang ditanyakan pada kuesioner adalah pekerjaan, umur, jenis kelamin, luas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh masing-masing responden.

##### 1) Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

Tabel 1. Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

No	Pekerjaan	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
1	Petani	48	49,48
2	Peternak	4	4,12
3	Pertukangan	6	6,19
4	Wiraswasta	19	19,59
5	PNS	9	9,28
6	Pensiunan	11	11,34
Jumlah		97	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 1 tentang karakteristik responden berdasarkan pekerjaan, dapat diketahui bahwa responden di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo mayoritas adalah petani yaitu sebanyak 48 orang atau sekitar 49,48% dan yang paling sedikit adalah peternak yaitu sebanyak 4 orang atau sekitar 4,12%.

##### 2) Karakteristik Responden Berdasarkan Umur

Tabel 2. Karakteristik Responden Berdasarkan Umur

No	Umur	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1	< 30 Tahun	19	19,59
2	30 - 40 Tahun	40	41,24
3	41 - 50 Tahun	26	26,80
4	51 -71 Tahun	12	12,37
Jumlah		97	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 2 tentang karakteristik responden berdasarkan umur, dapat diketahui bahwa responden di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo mayoritas berumur diantara 30 – 40 tahun yaitu sebanyak 40 orang atau sekitar 41,24% dan yang paling sedikit adalah yang berumur antara 51 – 71 tahun yaitu sebanyak 12 orang atau sekitar 12,37%.

### 3) Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Tabel 3. Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	Laki-laki	45	46,39
2	Perempuan	52	53,61
Jumlah		97	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 3 tentang karakteristik responden berdasarkan jenis kelamin, dapat diketahui bahwa responden di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo mayoritas adalah perempuan yaitu sebanyak 52 orang atau sekitar 53,61% dan yang paling sedikit adalah yang berjenis kelamin laki-laki yaitu sebanyak 45 orang atau sekitar 46,39%.

### 4) Karakteristik Responden Berdasarkan Luas Tanah

Tabel 4. Karakteristik Responden Berdasarkan Luas Tanah

No	Luas tanah (m <sup>2</sup> )	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	< 120	44	44,44
2	120 – 200	28	28,28
3	201 – 280	15	15,15
4	281 – 360	7	7,07
5	> 360	5	5,05
Jumlah		97	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 4 tentang karakteristik responden berdasarkan luas tanah yang dimiliki, dapat diketahui bahwa responden di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo mayoritas memiliki tanah seluas < 120 m<sup>2</sup> yaitu sebanyak 44 orang atau sekitar 44,44% dan yang paling sedikit adalah yang memiliki tanah seluas > 360 m<sup>2</sup> yaitu sebanyak 5 orang atau sekitar 5,05%.

### 5) Karakteristik Responden Berdasarkan Luas Bangunan

Tabel 5. Karakteristik Responden Berdasarkan Luas Bangunan

No	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
1	< 60	29	29,90
2	60 – 120	51	52,58
3	121 – 180	6	6,19
4	181 – 240	9	9,28
5	> 240	2	2,06
Jumlah		97	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 5 tentang karakteristik responden berdasarkan luas bangunan yang dimiliki, dapat diketahui bahwa responden di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo mayoritas memiliki bangunan seluas 60 – 120 m<sup>2</sup> yaitu sebanyak 51 orang atau sekitar 52,58% dan yang paling sedikit adalah yang memiliki tanah seluas > 240 m<sup>2</sup> yaitu sebanyak 2 orang atau sekitar 2,06%.

6) Karakteristik Responden Berdasarkan Jumlah Pajak yang Dibayar

Tabel 6. Karakteristik Responden Berdasarkan Jumlah Pajak yang Dibayar

No	Pajak Yang Dibayar (Rp)	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
1	60.000 - 120.000	47	48,45
2	121.000 - 150.000	27	27,84
3	151.000 - 200.000	16	16,49
4	> 200.000	7	7,22
Jumlah		97	100

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 6 tentang karakteristik responden berdasarkan jumlah pajak bumi dan bangunan yang dibayar, dapat diketahui bahwa responden di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo mayoritas membayar pajak bumi dan bangunan setiap tahunnya sejumlah Rp. 60.000 – Rp. 120.000 yaitu sebanyak 47 orang atau sekitar 48,45% dan yang paling sedikit adalah yang membayar pajak bumi dan bangunan setiap tahunnya > Rp. 200.000 yaitu sebanyak 7 orang atau sekitar 7,22%.

**b. Tanggapan Responden Terhadap Variabel Penelitian**

Pada bagian ini akan digambarkan tentang tanggapan responden terhadap variabel dalam penelitian ini. Untuk mengetahui persepsi responden dalam penelitian ini digunakan skala likert. Adapun tanggapan responden tentang variabel pada penelitian ini dijelaskan sebagai berikut:

1) Tanggapan Responden Terhadap Variabel Faktor Kepadatan Penduduk (X1)

Tabel 7. Tanggapan Responden Terhadap Variabel Faktor Kepadatan Penduduk (X1)

No	Pernyataan	Tanggapan					Total Skor	Rata-Rata	Ket
		1	2	3	4	5			
1.	Bapak/Ibu merasakan penambahan jumlah penduduk, sehingga daerah Bapak/Ibu mulai padat penduduknya.	1	1	9	59	27	401	4,13	B
2.	Bagi Bapak/Ibu kepadatan penduduk merupakan hal yang positif.	0	2	11	54	30	403	4,15	B
3.	Kepadatan penduduk di daerah tempat tinggal Bapak/ibu membuat peningkatan akan permintaan dan penawaran akan nilai tanah.	0	1	10	52	34	410	4,23	SB
Total								12,52	
Rata-rata								4,17	B

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 7 di atas, dapat diketahui bahwa tanggapan responden terhadap variabel faktor kepadatan penduduk (X1) ditanggapi dengan baik. Hal ini dilihat dari rata-rata keseluruhan jawaban responden sebesar 4,17 berada pada interval 4,21 – 5,00.

2) Tanggapan Responden Terhadap Variabel Faktor Jarak ke Pusat Kota (X2)

Tabel 8. Tanggapan Responden Terhadap Variabel Faktor Jarak ke Pusat Kota (X2)

No	Pernyataan	Tanggapan					Total Skor	Rata-Rata	Ket
		1	2	3	4	5			
1.	Bapak/Ibu merasakan kemudahan mencapai pusat kota dari tempat tinggal.	0	1	6	65	25	405	4,18	B
2.	Bapak/Ibu mencapai pusat kota menggunakan kendaraan roda dua maupun roda empat.	0	3	7	54	33	408	4,21	SB
3.	Bapak/Ibu mencapai pusat kota tidak memerlukan waktu yang lama.	0	1	14	57	25	397	4,09	B
Total								12,47	
Rata-rata								4,16	B

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 8 di atas, dapat diketahui bahwa tanggapan responden terhadap variabel faktor jarak ke pusat kota (X2) ditanggapi dengan baik. Hal ini dilihat dari rata-rata keseluruhan jawaban responden sebesar 4,16 berada pada interval 3,41 – 4,20.

### 3) Tanggapan Responden Terhadap Variabel Lebar Jalan (X3)

Tabel 9. Tanggapan Responden Terhadap Variabel Lebar Jalan (X3)

No	Pernyataan	Tanggapan					Total Skor	Rata-Rata	Ket
		1	2	3	4	5			
1.	Jalanan di daerah Bapak/Ibu sudah mengalami pelebaran jalan.	0	1	9	58	29	406	4,19	B
2.	Lebar jalan memudahkan Bapak/Ibu dalam melakukan aktifitas sehari-hari, baik bagi pejalan kaki, pendendara roda dua maupun pengendara roda empat.	0	0	9	61	27	406	4,19	B
3.	Dengan penambahan lebar jalan memberikan kenyamanan di daerah Bapak/Ibu.	0	1	18	52	26	394	4,06	B
Total								12,43	
Rata-rata								4,14	B

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 11 di atas, dapat diketahui bahwa tanggapan responden terhadap variabel lebar jalan (X3) ditanggapi dengan baik. Hal ini dilihat dari rata-rata keseluruhan jawaban responden sebesar 4,14 berada pada interval 3,41 – 4,20.

### 4) Tanggapan Responden Terhadap Variabel Kondisi Jalan (X4)

Tabel 10. Tanggapan Responden Terhadap Variabel Kondisi Jalan (X4)

No	Pernyataan	Tanggapan					Total Skor	Rata-Rata	Ket
		1	2	3	4	5			
1.	Kondisi jalan dari waktu ke waktu mulai mengalami peningkatan di daerah Bapak/Ibu.	0	1	15	52	29	400	4,12	B

2.	Kondisi Jalan didaerah Bapak/Ibu boleh dikatakan semuanya sudah mengalami pengaspalan.	0	1	5	64	27	408	4,21	SB
3.	Kondisi jalan sesudah di aspal memberikan pengaruh positif terhadap daerah Bapak/Ibu.	0	0	8	44	45	425	4,38	SB
Total								12,71	
Rata-rata								4,24	SB

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 10 di atas, dapat diketahui bahwa tanggapan responden terhadap variabel kondisi jalan (X4) ditanggapi dengan sangat baik. Hal ini dilihat dari rata-rata keseluruhan jawaban responden sebesar 4,24 berada pada interval 4,21 – 5,00.

#### 5) Tanggapan Responden Terhadap Variabel Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Y)

Tabel 11. Tanggapan Responden Terhadap Variabel Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Y)

No	Pernyataan	Tanggapan					Total Skor	Rata-Rata	Ket
		1	2	3	4	5			
1.	Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atas tanah Bapak/Ibu sesuai dengan NJOP PBB.	0	1	6	55	35	415	4,28	SB
2.	Pemerintah sangat berperan aktif dalam perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atas tanah Bapak/Ibu.	0	-	3	63	31	416	4,29	SB
3.	Bapak/Ibu mendukung Program Pemerintah dalam dasar perbandingan NJOP PBB.	0	1	15	57	24	395	4,07	B
4.	Nilai perolehan baru dalam dasar NJOP PBB sudah di ketahui Bapak/Ibu.	0	2	2	62	31	413	4,26	SB
5.	Nilai perolehan baru menciptakan keseimbangan pemanfaatan terhadap kondisi objek di masa sekarang dan akan datang.	0	0	3	52	42	427	4,40	SB
6.	Pajak yang Bapak/Ibu bayar setiap tahun mengalami peningkatan.	0	1	10	59	27	403	4,15	B
7.	Nilai jual atass tanah Bapak/Ibu berdasarkan NJOP PBB.	0	0	5	64	28	411	4,24	SB
8.	Bapak/Ibu dilibatkan dalam proses nilai jual pengganti berdasarkan hasil produksi objek pajak.	0	0	8	50	39	419	4,32	SB

9.	Bapak/Ibu sudah merasakan dampak positif dari dasar pengenaan NJOP PBB atas nilai jual pengganti.	0	1	3	60	33	416	4,29	SB
Total								38,30	
Rata-rata								4,26	SB

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan tabel 11 di atas, dapat diketahui bahwa tanggapan responden terhadap variabel Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Y) ditanggapi dengan sangat baik. Hal ini dilihat dari rata-rata keseluruhan jawaban responden sebesar 4,26 berada pada interval 4,21 – 5,00.

## 2. Analisis Regresi Linear Berganda

Untuk mengetahui pengaruh faktor kepadatan penduduk (X1), faktor jarak ke pusat kota (X2), faktor lebar jalan (X3) dan faktor kondisi jalan (X4) terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pada penelitian ini digunakan analisis regresi linear berganda. Adapun hasil analisis regresi linear berganda dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 12. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

No	Variabel Bebas	Koefisien Regersi	t-Hitung	Signifikan
1	Faktor Kepadatan Penduduk (X1)	0,463	2,017	0,047*
2	Faktor Jarak ke Pusat Kota (X2)	-0,232	-0,966	0,337
3	Faktor Lebar Jalan (X3)	0,630	2,982	0,004*
4	Faktor Kondisi Jalan (X4)	1,546	6,395	0,000*
<i>Constanta</i> = 7,882		F Hitung	= 22,411	
<i>R-Square</i> = 0,494		F Tabel	= 2,471	
t-Tabel = 1,986		Sig F	= 0,000	
Keterangan = * Nyata				

Sumber: Data Primer Diolah, 2018

Berdasarkan data pada tabel 12 di atas diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut:

$$Y = 7,882 + 0,463X_1 + -2,232X_2 + 0,630X_3 + 1,546X_4 + e$$

Dari persamaan regresi linear berganda di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Nilai  $a = 7,882$ , berarti bahwa apabila nilai koefisien regresi untuk variabel kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kondisi jalan sama dengan nol, maka Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo sebesar 7,882.
- Nilai  $b_1 = 0,463$ , berarti bahwa apabila variabel kepadatan penduduk ditingkatkan sebesar satu satuan, maka akan berpengaruh terhadap peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo sebesar 0,463 satuan. Dengan kata lain bahwa variabel kepadatan penduduk berpengaruh positif terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.
- Nilai  $b_2 = -2,232$ , berarti bahwa apabila variabel jarak ke pusat kota ditingkatkan sebesar satu satuan, maka akan berpengaruh terhadap penurunan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak

Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo sebesar 2,232 satuan. Dengan kata lain bahwa variabel jarak ke pusat kota berpengaruh negatif terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

- Nilai  $b_3 = 0,630$ , berarti bahwa apabila variabel lebar jalan ditingkatkan sebesar satu satuan, maka akan berpengaruh terhadap peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo sebesar 0,630 satuan. Dengan kata lain bahwa variabel lebar jalan berpengaruh positif terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.
- Nilai  $b_4 = 1,546$ , berarti bahwa apabila variabel kondisi jalan ditingkatkan sebesar satu satuan, maka akan berpengaruh terhadap peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo sebesar 1,546 satuan. Dengan kata lain bahwa kondisi jalan berpengaruh positif terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

#### **a. Uji pengaruh simulasi (F test)**

Analisis varians (uji F) digunakan untuk mengetahui pengaruh secara simultan atau bersama-sama variabel kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kondisi jalan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Berdasarkan hasil analisis varians menunjukkan bahwa nilai F hitung pada pendugaan pengaruh variabel kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kondisi jalan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo sebesar 22,411 sedangkan nilai F tabel adalah 2,471 dan nilai sig sebesar  $0,000 < 0,05$  pada taraf kepercayaan 95% sehingga dapat disimpulkan bahwa secara simultan atau bersama-sama variabel kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kondisi jalan berpengaruh terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

#### **b. Uji Parsial (t test)**

Pengujian statistik uji t dilakukan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel bebas yaitu kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kondisi jalan terhadap variabel tak bebas yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Hasil pengujian masing-masing variabel tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- Untuk variabel faktor kepadatan penduduk ( $X_1$ ) diperoleh nilai t hitung sebesar  $2,017 >$  dari nilai t tabel yaitu 1,986 dan signifikansi sebesar  $0,047 <$  dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel faktor kepadatan penduduk berpengaruh signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.
- Untuk variabel faktor jarak ke pusat kota ( $X_2$ ) diperoleh nilai t hitung sebesar  $-0,966 <$  dari nilai t tabel yaitu 1,986 dan signifikansi sebesar  $0,337 >$  dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel faktor jarak ke pusat kota tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.
- Untuk variabel faktor lebar jalan ( $X_3$ ) diperoleh nilai t hitung sebesar  $2,982 >$  dari nilai t tabel yaitu 1,986 dan signifikansi sebesar  $0,004 <$  dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel faktor lebar jalan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

- Untuk variabel faktor kondisi jalan (X4) diperoleh nilai t hitung sebesar 6,395 > dari nilai t tabel yaitu 1,986 dan signifikansi sebesar 0,000 < dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel faktor kondisi jalan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

### c. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) yang diperoleh adalah 0,494 yang berarti bahwa variasi perubahan kepadatan penduduk (X1), jarak ke pusat kota (X2), lebar jalan (X3) dan kondisi jalan (X4) dapat menjelaskan variasi perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo sebesar 0,494. Model ini cukup layak karena variabel dependen (NJOP PBB) yang tidak diperhitungkan dengan model sebesar 50,60%.

### Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis data, maka dapat dijelaskan bahwa variabel kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kondisi jalan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Hal ini dibuktikan dengan uji secara simultan di mana diperoleh nilai F hitung sebesar 22,411 lebih besar dari nilai F tabel yaitu 2,471 dan signifikansi sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 dengan persentase pengaruh sebesar 49,40%. Hal tersebut menunjukkan bahwa hipotesis pertama pada penelitian ini yang menyatakan bahwa ada pengaruh secara bersama-sama faktor kepadatan penduduk, faktor jarak ke pusat kota, faktor lebar jalan dan faktor kondisi jalan terhadap Nilai jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sedangkan untuk pengujian secara parsial akan dijabarkan sebagai berikut:

#### 1. Pengaruh Faktor Kepadatan Penduduk terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Hasil uji secara parsial diperoleh nilai t hitung sebesar 2,017 > dari nilai t tabel yaitu 1,986 dan signifikansi sebesar 0,047 < dari 0,05 serta koefisien regresi untuk variabel kepadatan penduduk bernilai positif (0,463) yang berarti bahwa setiap peningkatan kepadatan penduduk akan mempengaruhi peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Berdasarkan hasil tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa secara parsial faktor kepadatan penduduk berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

#### 2. Pengaruh Faktor Jarak ke Pusat Kota terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Hasil uji secara parsial diperoleh nilai t hitung sebesar -0,966 < dari nilai t tabel yaitu 1,986 dan signifikansi sebesar 0,337 > dari 0,05 serta koefisien regresi untuk variabel jarak ke pusat kota bernilai negatif (-2,232) yang berarti bahwa setiap peningkatan jarak ke pusat kota akan mempengaruhi peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Berdasarkan hasil tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa secara parsial faktor jarak ke pusat kota berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

#### 3. Pengaruh Faktor Lebar Jalan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Hasil uji secara parsial diperoleh nilai t hitung sebesar 2,982 > dari nilai t tabel yaitu 1,986 dan signifikansi sebesar 0,004 < dari 0,05 serta koefisien regresi untuk variabel lebar jalan bernilai

positif (0,630) yang berarti bahwa setiap peningkatan lebar jalan akan mempengaruhi peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Berdasarkan hasil tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa secara parsial faktor lebar jalan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

#### 4. Pengaruh Faktor Kondisi Jalan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Hasil uji secara parsial diperoleh nilai  $t$  hitung sebesar  $6,395 >$  dari nilai  $t$  tabel yaitu  $1,986$  dan signifikansi sebesar  $0,000 <$  dari  $0,05$  serta koefisien regresi untuk variabel kondisi jalan bernilai positif ( $1,546$ ) yang berarti bahwa setiap peningkatan kondisi jalan akan mempengaruhi peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Berdasarkan hasil tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa secara parsial faktor jarak ke pusat kota berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Berdasarkan hasil uji secara parsial di atas, diketahui bahwa faktor kondisi jalan merupakan faktor yang paling dominan mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo karena memiliki nilai signifikansi yang lebih kecil dibandingkan dengan faktor lainnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa hipotesis kedua yang menyatakan bahwa faktor kondisi jalan yang paling berpengaruh terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo diterima.

Yuniarti (2013) mengemukakan bahwa nilai objek pajak dipengaruhi oleh 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 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.

Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Sutawijaya (2011) yang menyatakan bahwa faktor kepadatan penduduk 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  $0,391\%$ . Selain itu Sutawijaya juga menambahkan faktor ketersediaan sarana transportasi angkutan umum/bus dan faktor lingkungan bebas banjir sebagai faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Penelitian ini sejalan dengan hipotesis yang menyatakan bahwa ada pengaruh secara bersama-sama faktor kepadatan penduduk, faktor jarak ke pusat kota, faktor lebar jalan dan faktor kondisi jalan terhadap Nilai jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo dan faktor kondisi jalan yang paling berpengaruh terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

Berdasarkan pembahasan pada hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Secara bersama-sama variabel faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan dan kondisi jalan berpengaruh terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo. Hal ini dibuktikan dengan dengan uji secara

simultan di mana diperoleh nilai F hitung sebesar 22,411 lebih besar dari nilai F tabel yaitu 2,471 dan signifikansi sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 dengan persentase pengaruh sebesar 49,40%.

2. Secara parsial dapat disimpulkan bahwa faktor kondisi jalan merupakan faktor yang paling dominan mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wara Selatan Kota Palopo karena memiliki nilai signifikansi yang lebih kecil dibandingkan dengan faktor lainnya.

### **Saran**

Dari kesimpulan di atas maka penulis dapat memberi saran sebagai berikut:

1. Pemerintah Kota Palopo lebih meningkatkan pembangunan infrastruktur jalan, khususnya di wilayah perumahan dan lokasi-lokasi yang potensial seperti lahan pertanian dan kawasan wisata, karena dapat meningkatkan penerimaan daerah khususnya yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Agar kiranya peneliti-peneliti selanjutnya untuk menambahkan faktor-faktor lain yang diduga berpengaruh terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan melakukan penelitian di wilayah utara Kota Palopo.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bakhtiar. 2017. *Manajemen Keuangan Daerah (Pengelolaan Keuangan daerah Berbasis Ekonomis, Efisiensi & Efektifitas)*. Makassar: PT. Umi Toha
- Oetomo. 2006. *Perpajakan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Palopo Pos. 15 Sept 2017. *Realisasi PBB Masih Minim*. hal 09-10
- Pertiwi, R. N. (2014). Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo). *Jurnal Mahasiswa Perpajakan*, 3(1).
- Sasana, H. (2005). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)(Studi Kasus di Kabupaten Banyumas). *Jurnal Dinamika Pembangunan (JDP)*, 2(Nomor 1), 19-29.
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Economic Journal of Emerging Markets*, 9(1).
- Waluyo dan Wirawan Ilyas. 2000. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Wahidah, W. (2018). Analisis Kontribusi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kota Palopo. *JEMMA/ Journal of Economic, Management and Accounting*, 1(1).
- Yunarti D.2013. *Faktor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sektor Pedesaan dan Perkotaan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)* [Skripsi]. Bandung: Universitas Katolik.