

PEMANFAATAN DATA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) SEKTOR LAINNYA USAHA PERIKANAN TANGKAP UNTUK MENGHITUNG PEREDARAN USAHA DALAM RANGKA MENGHITUNG PPh DENGAN MODEL EKUALISASI (STUDI KASUS DI KPP PRATAMA PONOROGO)

Bambang Dwi Choirum dan Faris Rakandany

Penilai Pajak Ahli Muda KPP Madya Sidoarjo. Email: [dcbambang@gmail.com]

Pelaksana di KPP Pratama Ponorogo. Email: [faris.rakandany@pajak.go.id]

ABSTRAK

Dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap diperlukan pelaporan oleh wajib pajak dalam bentuk Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) PBB yang dapat digunakan untuk menghitung peredaran usaha wajib pajak tersebut. Hasil penghitungan tersebut dapat dilakukan ekualisasi untuk menghitung kewajiban peredaran usaha yang digunakan dalam penentuan dasar pengenaan PPh. Penelitian ini bertujuan untuk menerapkan model ekualisasi Objek PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap dengan SPT PPh. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan data sekunder berupa SPOP PBB dan laporan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT Tahunan) wajib pajak. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat potensi pajak hasil ekualisasi objek PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap dengan SPT PPh.

KATA KUNCI: Perikanan Tangkap, Volume Produksi, Harga Penjualan, Ekualisasi dan Peredaran Usaha.

1. PENDAHULUAN

Perikanan merupakan salah satu subsektor penting dalam pendapatan negara. Pada tahun 2020 subsektor perikanan berkontribusi terhadap PDB Indonesia sebesar 2,80% (Rp431 Triliun).

Pada tahun 2020 terdapat 101 perusahaan penangkapan ikan yang tersebar di 19 Provinsi di Indonesia. Jika dilihat berdasarkan lokasi penyebarannya perusahaan ikan terbanyak terdapat di provinsi DKI Jakarta dengan 27 perusahaan dan Jawa Tengah dengan 21 perusahaan. Sedangkan provinsi Jawa Timur hanya terdapat 7 perusahaan, sebagaimana dalam tabel berikut:

Tabel 1. Jumlah Perusahaan Penangkapan Ikan Menurut Provinsi dan Jenis Kegiatan Utama, 2020

Provinsi	Penangkapan Ikan	Penangkapan dan Pengolahan Ikan	Jumlah Total
Sumatera Utara	2	-	2
Bengkulu	3	-	3
Kepulauan Riau	2	1	3
DKI Jakarta	24	3	27
Jawa Tengah	19	2	21
Jawa Timur	7	-	7
Bali	13	2	15
Nusa Tenggara Timur	2	-	2
Kalimantan barat	4	1	5
Sulawesi Utara	-	2	2
Sulawesi Tenggara	-	2	2
Maluku Utara	1	1	2
Lainnya	4	3	7
Jumlah	85	16	101

(Sumber: BPS, 2020)

Nilai produksi perusahaan penangkapan ikan pada tahun 2020 mencapai Rp2,77 Triliun dengan volume produksi mencapai 187.272 Ton atau setara dengan 97,41% dari total penerimaan secara total, yang dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2. Produksi Perusahaan Penangkapan Ikan Menurut Provinsi, 2020

Provinsi	Volume (Ton)	Nilai (Juta/Rupiah)
Sumatera Utara	4.115	56.239,38
Bengkulu	572	10.546,00
Kepulauan Riau	14.042	185.275,54
DKI Jakarta	50.085	962.043,11
Jawa Tengah	34.651	459.976,04
Jawa Timur	3.375	56.705,51
Bali	66.349	798.455,62
Nusa Tenggara Timur	1.432	15.968,05
Kalimantan barat	2.449	38.939,97
Sulawesi Utara	1.307	31.582,60
Sulawesi Tenggara	1.650	35.232,00
Maluku Utara	37	1.562,00
Lainnya	7.208	112.806,95
Jumlah	182.272	2.765.332,77

(Sumber: BPS, 2020)

Wajib Pajak yang bergerak di bidang usaha perikanan tangkap dan perdagangan eceran hasil perikanan khususnya pemegang Surat Izin Penangkapan Ikan (SIPI) dan Surat Izin Usaha Perikanan (SIUP) Tangkap wajib menyampaikan pelaporan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap setiap tahunnya. Di dalam SPOP PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap tersebut wajib pajak menyampaikan data hasil produksi penangkapan ikan dalam satuan kilogram per jenis ikan dan harga jualnya. Data tersebut belum dimanfaatkan sepenuhnya untuk menentukan kewajaran peredaran usaha yang dilaporkan oleh wajib pajak dalam SPT Tahunannya.

2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Pengertian perikanan menurut Undang-Undang Nomor 45 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan mendefinisikan Perikanan adalah semua kegiatan yang berhubungan dengan pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya ikan dan lingkungannya mulai dari praproduksi, produksi, pengolahan, sampai dengan pemasaran yang dilaksanakan dalam suatu sistem bisnis perikanan. Sedangkan Penangkapan Ikan menurut Undang-Undang tersebut adalah kegiatan untuk memperoleh ikan di perairan yang tidak dalam keadaan dibudidayakan dengan alat atau cara apapun, termasuk kegiatan yang menggunakan kapal untuk memuat, mengangkut, menyimpan, mendinginkan, menangani, mengolah, dan/atau mengawetkannya.

Sumber daya perikanan tangkap cenderung bersifat terbuka (akses terbuka) yang akan mengarah pada pengelolaan yang tidak efisien dan berpotensi menimbulkan banyak konflik, sehingga diperlukan regulasi untuk mengaturnya.

Ada beberapa alasan lain kenapa regulasi perikanan diperlukan. Scott (1979) secara eksplisit mengupas dengan rinci empat alasan utama mengapa regulasi perikanan diperlukan.

Pertama, regulasi perikanan diperlukan untuk mendorong terjadinya efisiensi dalam pengelolaan perikanan yang notabene bersifat barang publik. Sebagaimana sudah dibuktikan oleh teori Gordon-

Schaefer, perikanan yang tidak diatur (*open acces*) cenderung menimbulkan inefisiensi karena terlalu banyaknya input yang digunakan dari yang seharusnya.

Kedua, regulasi perikanan diperlukan untuk meningkatkan kualitas serta bobot dan ukuran ikan yang ditangkap. Pada perikanan yang tidak diatur, eksternalitas akan selalu muncul. Salah satunya adalah dalam bentuk eksternalitas alat dimana nelayan akan berkompetisi untuk menangkap ikan sehingga menyebabkan banyak ikan yang ditangkap, sebelum mencapai umur penangkapan. Pengaturan musim misalnya akan mencegah jenis eksternalitas seperti ini.

Ketiga, perairan umum seperti laut memiliki sifat "*multiple use*" (multi guna) di mana pihak lain juga memanfaatkan ruang dan sumber daya yang ada di dalamnya. Konflik kemudian sering timbul atas akses dan pemanfaatan sumber daya tersebut. Regulasi perikanan diperlukan untuk menangani masalah tersebut. Dalam konteks ini regulasi perikanan memiliki sifat *redistributive*, yakni mengalokasikan hak atas akses dan pemanfaatan sumber daya melalui aturan-aturan perlindungan (proteksi) dan pemberian hak tertentu (*special right*) kepada pihak yang memiliki keterbatasan atas akses tersebut seperti dalam kasus nelayan tradisional dengan nelayan modern.

Keempat, regulasi perikanan diperlukan untuk mencegah pemborosan tenaga kerja, modal serta untuk mendorong alokasi sumber daya yang efisien. Pada perikanan yang tidak diatur, jumlah armada perikanan akan cenderung meningkat melebihi kapasitas optimal yang diperlukan. Akibatnya produktivitas (*catch per unit effort*) akan menurun, sehingga akan mengurangi pendapatan nelayan yang bisa berujung pada kemiskinan. Dengan demikian, perikanan yang tidak diatur akan memboroskan input yakni tenaga kerja dan modal yang semestinya bisa menghasilkan manfaat terbaik pada alternatif investasi lainnya (Fauzi, 2010).

Pengaturan atau regulasi perikanan (dalam hal ini perikanan tangkap) dalam implementasinya terbagi dalam berbagai macam bentuk, antara lain:

1. Perizinan

Perizinan (*licensing*) menerapkan kaidah "*user fee principles*" dimana pengguna sumber daya "membayar" hak atas ekstraksi atas sumber daya tersebut. Paling tidak dengan prinsip ini, dua hal fundamental dapat diperoleh. Pertama, menyangkut prinsip "*fairness*" atau keadilan. Dengan adanya lisensi, perilaku "*free riders*" (gratisan) dapat dihindari. Perilaku *free riders* akan mengarah kepada perilaku *rent seeking* atau perilaku pemburuan rente yang akan memicu ekstraksi sumber daya ikan secara berlebihan dan akan menguras sumber daya. Kedua, menyangkut prinsip "*equity*" (kesetaraan). Perizinan menerapkan prinsip penggunaan dan pembayaran hak secara proporsional, dengan kata lain mereka yang "kapasitas" ekstraksinya rendah hanya membayar proporsional terhadap kapasitas tersebut atau pembayarannya kecil, sementara mereka yang memiliki kapasitas lebih besar diharuskan membayar lebih besar pula. Berbeda dengan situasi akses terbuka dimana ekstraksi tanpa batas dapat dilakukan siapa saja tanpa pembayaran atas sumber daya. Dalam konteks perizinan dengan adanya *limited property rights* (hak pemilikan terbatas) hanya mereka yang memiliki izin yang boleh memiliki akses terhadap sumber daya, dengan demikian *tragedy of open access* bisa dihindari.

2. Pajak

Selain melalui pengaturan dengan perizinan yang sudah umum dikenal dan dilakukan di berbagai negara, instrumen ekonomi lainnya seperti pajak dan kuota juga dapat diterapkan dalam rangka pengendalian perikanan. Instrumen ini sering juga disebut sebagai instrumen rasionalisasi karena tujuannya adalah merasionalkan tingkat input dan "*open access*" yang cenderung tidak rasional tersebut ke tingkat rasional secara ekonomi (Fauzi, 2010).

Salah satu teknik yang digunakan untuk penggalan potensi wajib pajak yang digunakan oleh *Account Representative* (AR) adalah dengan memeriksa kesesuaian antara satu jenis pajak dengan jenis pajak yang lain yang memiliki hubungan. Teknik tersebut biasa dikenal dengan ekualisasi. Namun ekualisasi yang didasarkan pada data PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap untuk menghitung kewajaran peredaran usaha yang digunakan dalam penentuan dasar pengenaan PPh belum dilakukan.

Dasar peraturan dan teknik ekualisasi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor PMK-186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan;
2. Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor PER-04/PJ/2012 tentang Pedoman Penggunaan Metode dan Teknik Pemeriksaan untuk Menguji Kepatuhan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan, ekualisasi adalah mencocokkan saldo dua atau lebih angka yang mempunyai hubungan satu dengan yang lainnya. Apabila hasilnya terdapat perbedaan maka perbedaan tersebut harus dijelaskan.

Dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam Pajak Penghasilan (PPh) adalah hasil bersih penjualan dalam satu tahun pajak. Hasil bersih penjualan ini berasal dari peredaran bruto dari penjualan dikurangi biaya-biaya yang boleh dikurangkan dalam perhitungan PPh. Dari sisi penjualan, volume produksi/hasil penangkapan ikan juga merupakan salah satu komponen penyusun besarnya penjualan perusahaan perikanan tangkap. Jadi baik PBB Sektor Lainnya Sub Sektor Perikanan Tangkap maupun

Pajak Penghasilan (PPH) sama-sama memperhitungkan volume produksi untuk menentukan besar dasar pengenaan pajaknya.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk menawarkan teknik ekualisasi data objek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap terhadap Pajak Penghasilan dengan menggunakan metode kuantitatif. Analisis dilakukan untuk mengetahui adanya selisih peredaran usaha menurut laporan SPT Tahunan dengan laporan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap. Wajib pajak dalam penelitian terbatas pada perusahaan yang hanya melakukan usaha Perikanan Tangkap dan tidak memiliki diversifikasi jenis usaha yang lain, sehingga hasil ekualisasi yang dilakukan benar-benar mencerminkan keadaan setara.

3.1 JENIS DAN SUMBER DATA PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder dikumpulkan dari berbagai sumber, antara lain buku, publikasi pemerintah, peraturan perundang-undangan, Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap dan laporan SPT Tahunan wajib pajak.

3.2 TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data yang menyangkut dengan masalah yang ditulis melalui penelusuran pustaka dan sumber sekunder lainnya. Penelitian kepustakaan juga bertujuan untuk membentuk kerangka berfikir dan pemahaman teori-teori yang relevan dengan pembahasan penelitian.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Penggunaan Data-data Penilaian PBB untuk Ekualisasi

Peredaran usaha bagi perusahaan Perikanan Tangkap untuk perhitungan Pajak Penghasilan adalah jumlah dari seluruh penerimaan bruto dari kegiatan penjualan hasil tangkapan ikan yang dilakukan. Perhitungan peredaran bruto ini ditentukan oleh dua komponen yaitu volume hasil penangkapan ikan dan harga jual ikan.

Pada administrasi Pajak Bumi dan Bangunan, volume hasil produksi penangkapan ikan dicantumkan dalam Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap. Jumlah volume ikan tersebut disajikan sesuai jenis nama ikan di pasaran. Selain itu tercantum pula harga ikan dalam satuan kilogram. Data jenis ikan, berat (dalam kilogram) dan harga ikan per kilogram tercantum dalam formulir LSPOP pada isian hasil penangkapan ikan.

4.2 Model Ekualisasi

Peredaran usaha Perusahaan Perikanan pemegang Izin Usaha Perikanan (SIUP) dan Izin Penangkapan Ikan (SIPI) berasal dari jumlah hasil penjualan ikan yang dilakukan dalam suatu tahun pajak. Besarnya hasil dari tiap penjualan yang dilakukan tergantung dari jumlah volume ikan yang tertangkap dan terjual dan harga transaksi yang berlaku saat terjadinya penjualan.

Dengan memanfaatkan data objek PBB yang diperoleh pada saat penatausahaan SPOP, model ekualisasi dapat disusun dengan mengadopsi konsep penilaian atas peredaran usaha.

Persamaan untuk menggambarkan penentuan peredaran usaha dalam satu tahun tersebut dapat dilihat di bawah ini dengan keterangan rincinya sebagai berikut:

$$\text{Peredaran Usaha Setahun} = (VP1 \times HP1) + (VP2 \times HP2) + \dots + (VP12 \times HP12)$$

Sumber: Diolah oleh Penulis

Keterangan: VP: Volume Penjualan

HP: Harga Penjualan (per jenis ikan)

Dengan melihat adanya persamaan hubungan antara PBB dan PPh sebagaimana dibahas dalam sub bab sebelumnya, ekualisasi antara PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap terhadap PPh dapat dilakukan.

Pada perhitungan PPh penjualan bersih yang dijadikan sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP) dihitung dengan konsep akuntansi, sedangkan pada perhitungan PBB pendapatan bersih dilakukan dengan menggunakan konsep penilaian dengan pendekatan pendapatan.

Pada penilaian untuk tujuan PBB, penilai menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode kapitalisasi langsung. Nilai bumi ditentukan sebesar hasil pendapatan bersih dalam satu tahun sebelum tahun pajak dikalikan dengan angka kapitalisasi. Untuk itu Penilai harus menentukan pendapatan kotor

dan dikurangi dengan biaya produksi atas objek perusahaan perikanan yang dinilai. Biaya produksi dihitung berdasar rasio sebesar 70% dari pendapatan kotor. Sedangkan pendapatan kotor berasal dari hasil perkalian antara volume hasil penangkapan ikan dalam satu tahun dengan harga jual ikan dalam satuan kilogram.

Dalam konsep PBB yang digunakan sebagai dasar untuk menghitung Nilai Jual Objek Pajak bukan volume penjualan melainkan volume produksi. Maksudnya, volume yang digunakan dalam perhitungan tersebut berasal dari jumlah berat ikan yang ditangkap di wilayah izin penangkapan ikan. Hal ini karena prinsip PBB yang hanya mengenakan pajak atas hasil penangkapan ikan di wilayah yang dikuasai wajib pajak saja.

Terkait dengan perbedaan konsep diatas, dalam melakukan ekualisasi PPh dengan PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap harus memperhatikan proses bisnis wajib pajak. Apakah wajib pajak membeli ikan dari nelayan atau perusahaan penangkapan ikan yang lain untuk kemudian dijual kembali? Perihal jual beli hasil penangkapan ikan ini tidak dicantumkan dalam SPOP PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap.

4.3 Tata Cara Ekualisasi

Model ekualisasi yang digunakan untuk menentukan peredaran usaha Perusahaan Perikanan pemegang Surat Izin Usaha Perikanan (SIUP) dan Surat Izin Penangkapan Ikan (SIPI) dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

4.3.1 Pengumpulan data

Data hasil penangkapan ikan dapat dikumpulkan dari LSPOP PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap. Data tersebut memuat jenis ikan, berat per jenis ikan dan harganya dalam satuan kilogram.

4.3.2 Perhitungan

Perhitungan dilakukan dengan:

- a) Mengalikan masing-masing berat per jenis ikan dengan harga jual per jenis ikan tersebut, sehingga didapatkan penjualan kotor per jenis ikan.
- b) Menjumlahkan hasil perhitungan penjualan kotor per jenis ikan dalam satu tahun sehingga menghasilkan nilai indikasi peredaran usaha.

4.4 Penerapan Ekualisasi

Untuk penerapan model ekualisasi dapat dilihat pada dua contoh sebagai berikut:

1. Sdr. L merupakan wajib pajak orang pribadi NPWP: 72.XXX.490.9-647.000 pemegang Surat Izin Usaha Perikanan (SIUP) dan Surat Izin Penangkapan Ikan (SIPI) yang memiliki Wilayah Izin Penangkapan Ikan WPP-NRI no: 711 s.d. 718 dengan luas areal penangkapan 890.258 m2 dengan jumlah kapal 4 (empat) buah. Berdasarkan data Direktorat Jenderal Pajak Sdr. L tersebut melaporkan peredaran usaha dalam SPT Tahunan PPh untuk tahun pajak 2020 sebesar Rp 1.012.476.000,00.

Dengan memanfaatkan data PBB (SPOP 2021) penulis melakukan ekualisasi dengan tata cara seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, sehingga menghasilkan nilai yang mengindikasikan adanya potensi perpajakan sebagai berikut:

Peredaran Usaha dalam SPT Tahunan PPh	Peredaran Usaha Hasil Ekualisasi Objek PBB	Selisih
Rp1.012.476.000,00	Rp1.166.238.000,00	Rp153.807.000,00

2. Sdr. S merupakan wajib pajak orang pribadi NPWP 70.XXX.676.1-647.000 pemegang Surat Izin Usaha Perikanan (SIUP) dan Surat Izin Penangkapan Ikan (SIPI) yang memiliki Wilayah Izin Penangkapan Ikan WPP-NRI no: 573, dengan luas areal penangkapan 890.258 m2 dengan jumlah kapal 1 (satu) buah. Berdasarkan data Direktorat Jenderal Pajak Sdr. S tersebut melaporkan peredaran usaha dalam SPT Tahunan PPh untuk tahun pajak 2020 sebesar Rp90.000.000,00.

Dengan memanfaatkan data PBB (SPOP 2021), penulis melakukan ekualisasi dengan tata cara seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, sehingga menghasilkan nilai yang mengindikasikan adanya potensi perpajakan sebagai berikut:

Peredaran Usaha dalam SPT Tahunan PPh	Peredaran Usaha Hasil Ekualisasi Objek PBB	Selisih
Rp90.000.000,00	Rp234.423.000,00	Rp144.423.000,00

Berdasarkan analisa dua contoh tersebut di atas terdapat selisih hasil ekualisasi peredaran usaha menurut SPT Tahunan dan menurut Objek PBB. Hal tersebut bisa terjadi karena pelaporan SPT

Tahunan dan pelaporan SPOP PBB bisa dibuat oleh karyawan wajib pajak yang berbeda yang masing-masing mempunyai data berbeda (misalnya perbedaan data harga jual ikan). Perbedaan tersebut juga bisa terjadi apabila peredaran usaha dalam SPT Tahunan mencakup penghasilan jenis usaha yang lain di luar perikanan tangkap, sedangkan untuk pengenaan objek PBB hanya dihitung berdasarkan hasil produksi/penangkapan ikan. Untuk itu harus bisa dipastikan bahwa peredaran usaha dalam SPT Tahunan tersebut hanya penghasilan dari usaha perikanan tangkap dan tidak ada penghasilan lainnya.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Perhitungan peredaran usaha dari hasil penangkapan ikan yang dilaporkan wajib pajak dalam SPOP-LSPOP PBB Sektor Lainnya Usaha Perikanan Tangkap untuk pengenaan PBB ternyata lebih besar dari peredaran usaha yang dilaporkan wajib pajak dalam SPT Tahunan PPh.
2. Perbedaan peredaran usaha di dalam SPT Tahunan PPh dengan Objek PBB bisa terjadi karena perbedaan data dalam penghitungan peredaran usaha (misalnya perbedaan data harga ikan) atau ada penghasilan lain di luar sektor perikanan tangkap yang di masukkan dalam laporan SPT Tahunan PPh, sehingga harus dikonfirmasi ke wajib pajak.
3. Model equalisasi yang dikembangkan dengan memanfaatkan data PBB dapat digunakan sebagai alat untuk pengawasan dan penggalian potensi PPh bagi *Account Representative*.

Sesuai pembahasan dan kesimpulan dapat diajukan saran sebagai berikut:

1. Dalam melakukan pengawasan dan pengujian kepatuhan wajib pajak, *Account Representative* dapat menggunakan model equalisasi ini untuk mengetahui indikasi kewajaran peredaran usaha wajib pajak yang bergerak di bidang usaha perikanan tangkap.
2. Direktorat Jendral Pajak dapat menjadikan model equalisasi ini sebagai aturan dan kegiatan dalam penggalian potensi perpajakan bagi wajib pajak yang bergerak di bidang usaha perikanan tangkap.

DAFTAR PUSTAKA

Buku atau Sumber Lain

Fauzi, Akhmad. 2010. Ekonomi Perikanan (*Teori, Kebijakan dan Pengelolaan*). Vol. 1, Ed.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

BPS. (2020). Statistik Perusahaan Perikanan 2020. Badan Pusat Statistik.

Dokumen Publik dan Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Undang-Undang Nomor 45 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan.

Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor PMK-186/PMK.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan.

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-185/PJ/2020 Tentang Penetapan Biaya Investasi Tanaman, Rasio Biaya Produksi, Angka Kapitalisasi, Nilai Jual Objek Pajak Bumi Per Meter Persegi, Harga Uap Dan Harga Listrik, Dan Luas Areal Penangkapan Ikan Per Kapal, Untuk Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan.

Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor PER-04/PJ/2012 tentang Pedoman Penggunaan Metode dan Teknik Pemeriksaan untuk Menguji Kepatuhan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan.

ANALISIS DETERMINAN NILAI INDIKASI RATA-RATA (NIR) (STUDI KASUS PADA KOTA YOGYAKARTA)

Agustinus Imam Saputra

Pelaksana Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian. Email: [agustinusimam.saputra@gmail.com]

ABSTRAK

Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bukan hanya berimplikasi pada kenaikan penerimaan PBB-P2, namun juga meningkatkan Pajak Penghasilan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PPh PHTB). Kota Yogyakarta berhasil menyesuaikan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) mendekati harga pasar wajar di tahun 2020 sebagai pembentuk NJOP. Studi ini mengelaborasi determinan penetapan NIR di kota Yogyakarta. Pengetahuan mengenai faktor-faktor penentu NIR akan menjadi dasar bagi penentuan *assessment* dan *adjustment* suatu objek PHTB yang akan dinilai kewajarannya untuk kepentingan perpajakan. Studi ini menggunakan metode penelitian kuantitatif deskriptif dengan menggunakan regresi data panel. Data yang digunakan ialah data sekunder dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Yogyakarta dan Badan Pusat Statistik (BPS). Studi ini mengungkapkan bahwa setiap variabel yang diteliti memiliki pengaruh terhadap tingkat NIR. Oleh sebab itu, studi ini dapat membantu Penilai untuk melakukan *adjustment* dalam melakukan *asesment* kewajaran harga tanah. Akhirnya, penelitian ini dapat menjadi pemicu penelitian lebih lanjut dengan tema yang serupa untuk daerah lain sehingga memperkaya metode *asesment* kewajaran transaksi PHTB bagi Penilai.

KATA KUNCI: NIR, NJOP, PHTB.

1. PENDAHULUAN

Perkembangan terbaru tentang pajak daerah saat ini yaitu pelimpahan kewenangan Pemerintah Pusat atas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah. Hal ini berdasarkan amanah UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). PBB-P2 merupakan salah satu penopang Penerimaan Asli Daerah (PAD) yang stabil karena merupakan pajak yang bersifat objektif. Menurut Saputra dan Limpato (2021) Kota Yogyakarta berhasil menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) mendekati harga pasar wajar. Kenaikan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Perbandingan NIR tahun 2019 dan 2020 Kota Yogyakarta

NOP	Lokasi	NIR 2019	NIR 2020
34.71.040.004.002-xxxx.0	Jl. Kusumanegara	3.745.000	17.245.000
34.71.080.002.004-xxxx.0	Jl. Sultan Agung	3.745.000	17.245.000
34.71.090.002.003-xxxx.0	Jl Ahmad Yani	15.105.000	23.295.000
34.71.060.005.013-xxxx.0	Jl. Urip Sumoharjo	11.305.000	15.105.000
34.71.060.005.012-xxxx.0	Jl Sudirman Jenderal	11.305.000	18.375.000

Sumber: Saputra dan Limpato (2021)

Kenaikan NJOP bukan hanya berimplikasi pada kenaikan penerimaan PBB-P2, namun juga pada penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Pada sisi lain, Pajak Penghasilan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PHTB) sebagai pajak pusat juga diharapkan meningkat sejalan dengan kenaikan NJOP.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 (Undang-Undang Pajak Penghasilan), penghasilan yang diterima atau diperoleh dari penjualan atau pengalihan harta merupakan objek Pajak Penghasilan. Dalam hal orang pribadi atau badan menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan (Republik Indonesia, 2008), maka penghasilan tersebut termasuk dalam pengertian penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-Undang tersebut. Bila NIR di Kota Yogyakarta sudah mendekati harga pasar wajar, maka petugas pajak dapat menggunakan sebagai acuan kewajaran harga transaksi dalam validasi nilai transaksi PHTB. Namun demikian, bila NIR tersebut mewakili satu zona dan Penilai kewajaran transaksi akan melakukan penilaian pada satu objek saja, maka dapat melakukan *adjustment* dengan mengetahui determinan NIR yang ada. Oleh sebab itu, mengetahui

faktor-faktor penentu NIR akan menjadi dasar bagi penentuan *assesment* dan *adjustment* suatu objek pajak yang akan dinilai kewajarannya.

Batasan Penelitian

Batasan yang diberikan dalam penelitian adalah:

- a. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai pasar tanah adalah luas tanah, jarak ke pusat bisnis, jarak ke pusat pemerintahan, lokasi atau aksesibilitas sebagai variabel *dummy*;
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam penelitian ini, hanya nilai tanah, tidak termasuk nilai bangunan;
- c. Wilayah penelitian adalah Kota Yogyakarta.

2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Penilaian

Dalam menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2, dilakukan kegiatan penilaian. Berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, 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 NJOP pengganti. NJOP meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman, serta laut wilayah Kabupaten/Kota) dan/atau bangunan yang melekat di atasnya (Republik Indonesia, 2009).

Jenis objek pajak dan pendekatan penilaian dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Jenis-Jenis Objek Pajak Dalam rangka penilaian, perlu diketahui klasifikasi objek pajak terlebih dahulu yang mempengaruhi cara dan metode penilaian, yaitu:
 - 1) Objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
 - 2) Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti: lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.
- b. Metode atau pendekatan penilaian, sebagaimana diketahui NJOP adalah merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Semakin besar NJOP maka akan semakin besar ketetapan PBB yang harus dibayar oleh para wajib pajak. Besar kecilnya NJOP diperoleh dari hasil penilaian di lapangan yang dilakukan oleh petugas lapangan, khususnya Penilai. Berdasarkan pengertian NJOP menurut UU Nomor 28, terdapat beberapa pendekatan penilaian yang dapat dilakukan oleh petugas lapangan dalam menentukan NJOP yaitu Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*), Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), dan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).

NIR dan ZNT

Pasal 79 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan agar Kepala Daerah melakukan penetapan NJOP setiap 3 (tiga) tahun sekali, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya (Republik Indonesia, 2009). Untuk melaksanakan perintah Undang-Undang tersebut sudah barang tentu dilakukan pemutakhiran data mengenai objek pajak pada SISMIO, mengingat harga atau mungkin bentuk dari objek pajak sudah banyak mengalami perubahan. Berkaitan dengan penetapan NJOP khususnya objek PBB-P2 dalam bentuk tanah kosong perlu dilakukan terlebih dahulu analisis terhadap Zona ZNT sebagai dasar dalam penetapan NIR.

ZNT merupakan zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang mempunyai NIR sama yang dibatasi oleh batas pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi pemerintahan. ZNT merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sedangkan NIR adalah nilai pasar wajar rerata yang dapat mewakili nilai tanah di suatu ZNT. Maka, perlu dilakukan analisis penilaian tanah untuk membentuk peta ZNT yang dapat digunakan sebagai acuan penarikan pajak daerah guna meningkatkan PAD.

Penelitian Terdahulu

Heriyanto (2001) melakukan penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pajak bumi dan bangunan di Yogyakarta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah di Yogyakarta. Faktor-faktor yang dianalisis antara lain jumlah penduduk, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) per kapita dan luas lahan sawah. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data panel yang merupakan gabungan antara data runtut waktu dan data kerat lintang. Data kerat lintang terdiri atas lima wilayah di Yogyakarta dan data runtut waktu adalah periode tahun 1993 sampai dengan 1999. Data yang digunakan adalah NJOP tanah PBB, jumlah penduduk, PDRB per kapita dan luas lahan

sawah. Analisis data menggunakan regresi linier berganda dengan metode kuadrat terkecil. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah penduduk dan PDRB per kapita berpengaruh positif dan signifikan, sementara luas lahan sawah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap NJOP tanah. Hal ini berarti bahwa ketiga faktor tersebut mempengaruhi NJOP tanah di Yogyakarta.

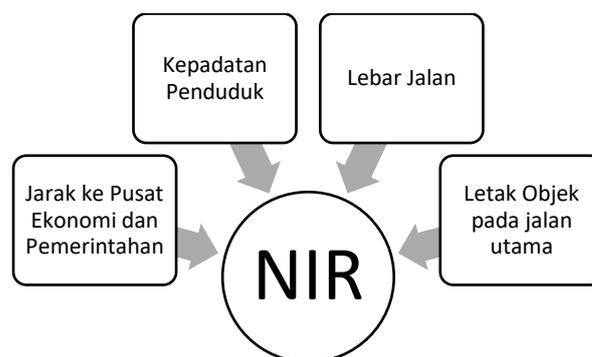
Bintang et al., (2019) juga melakukan penelitian tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kota Manado. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis seberapa besar pengaruh luas tanah, topografi tanah, jarak tanah ke *Central Business District* (CBD), jarak tanah ke jalan utama, dan lebar jalan di sekitar lingkungan tanah berpengaruh terhadap nilai tanah. Hipotesis yang diajukan adalah bahwa luasan tanah berpengaruh negatif terhadap nilai tanah, topografi tanah yang rata mempunyai nilai yang lebih tinggi dibanding tanah dengan topografi yang tidak rata, jarak tanah ke CBD berpengaruh negatif terhadap nilai tanah, jarak tanah ke jalan utama berpengaruh negatif terhadap nilai tanah, dan lebar jalan berpengaruh positif terhadap nilai tanah, dan kontur tanah yang rata mempunyai nilai yang lebih tinggi dibanding tanah dengan kontur yang tidak rata. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda. Variabel dependen yaitu nilai tanah yang mengacu pada nilai hasil survei lapangan dengan beberapa penyesuaian, sedangkan variabel independen yaitu luas tanah, topografi tanah, jarak tanah ke CBD, jarak tanah ke jalan utama, dan lebar jalan. Hasil penilaian menunjukkan bahwa setiap penambahan luas tanah akan berdampak pada penurunan nilai tanah, topografi tanah yang datar memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan topografi tanah yang tidak datar, setiap penambahan jarak tanah ke CBD dan jarak tanah ke jalan utama berdampak pada penurunan nilai tanah serta penambahan lebar jalan berdampak pada meningkatnya nilai tanah.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Pendekatan Penelitian

Studi ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Menurut Creswell (2014) pengertian kuantitatif mendasari peneliti mengambil data, menentukan variable dan kemudian diukur dengan angka agar bisa dilakukan analisa sesuai dengan prosedur statistik yang berlaku. Arikunto (2013) menulis bahwa pendekatan dengan menggunakan kuantitatif karena menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut, serta penampilan dari hasilnya. Penelitian deskriptif dilakukan untuk mengembangkan catatan yang kuat dan menarik dari suatu kejadian, proses, atau fenomena sosial dalam bentuk data (Hennink et al., 2011). Lebih lanjut, Menurut Sugiyanto (2012) penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel lain. Jadi, statistik deskriptif adalah statistik yang mempunyai tugas mengorganisasi dan menganalisis data, maupun angka, agar dapat memberikan gambaran secara teratur, ringkas, dan jelas, mengenai sesuatu gejala, peristiwa atau keadaan, sehingga dapat ditarik pengertian atau makna tertentu. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diolah dari data BPKAD Kota Yogyakarta.

Gambar 1. Kerangka Berpikir



Sumber: diolah, 2022

Kerangka pemikiran teoritis di atas digunakan untuk menjelaskan, bagaimana faktor-faktor jarak ke Pusat Pemerintahan dan Pusat Ekonomi (Titik 0 Kilometer) (X1), kepadatan penduduk (X2), lebar jalan (X3) dan lokasi atau aksesibilitas jalan (X4) sebagai variabel independen, kemudian Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) harga tanah (Y) sebagai variabel dependen.

Berdasarkan latar belakang dan tujuan penelitian, serta uraian pada penelitian terdahulu serta kerangka pemikiran teoritis, maka dalam penelitian ini dapat diajukan beberapa hipotesis sebagai berikut:

- Diduga terdapat pengaruh faktor jarak ke pusat bisnis terhadap nilai tanah dalam penentuan NJOP Bumi/Tanah di kota Yogyakarta.
- Diduga terdapat pengaruh kepadatan penduduk terhadap nilai tanah dalam penentuan NJOP Bumi/Tanah di kota Yogyakarta.
- Diduga terdapat pengaruh faktor lebar jalan dalam penentuan NJOP Bumi/Tanah di kota Yogyakarta.
- Diduga terdapat pengaruh lokasi objek di jalan utama dalam penentuan NJOP Bumi/Tanah di kota Yogyakarta.

Koefisien pada faktor-faktor pengaruh Nilai Indikasi Rata-rata Nilai Jual Objek Pajak di kota Yogyakarta dapat dijadikan petugas pajak sebagai pertimbangan dalam menentukan kewajaran harga transaksi pada pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Sampel

Studi ini menggunakan data sekunder berasal dari penelitian Saputra dan Ritonga (2020) yang didapatkan dari *Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) kota Yogyakarta dan Badan Pusat Statistik (BPS)*. Sampel yang digunakan ialah data jalan utama di kota Yogyakarta dan jalan yang berada di perkampungan. Sebaran sampel dapat dilihat pada tabel di bawah.

Tabel 2. Sampel Penelitian

	NOP	Lokasi	Kecamatan	Lebar jalan
1	34.71.040.004.002-	Jl. Kusumanegara	umbulharjo	10,2
2	34.71.080.002.004-	Jl. Sultan Agung	mergangsari	12
3	34.71.090.002.003-	Jl Ahmad Yani/ Margo	gondomanan	8
4	34.71.060.005.013-	Jl. Urip Sumoharjo	gondokusuman	11,5
5	34.71.060.005.012-	Jl Sudirman Jenderal	gondokusuman	22,5
6	34.71.060.002.001-	Jl Affandi / Gejayan	gondokusuman	15,7
7	34.71.100.001.002-	Jl. Ahmad Dahlan	ngampilan	16
8	34.71.020.002.006-	Jl. Gamelan Lor	Kraton	3,2
9	34.71.010.003.002-	Jl. Kp. Danurejan	Mantrijeron	2
10	34.71.050.001.005-	Jl Ngeksigondo	Kotagede	11,6
11	34.71.120.002.004-	Jl. Kp Sosrowijayan	Gedongtengen	4,50
12	34.71.060.001.001-	Jl GK Danukusuman		2,5

Sumber : Diolah, Saputra (2020)

Pengujian

Variabel adalah lambang/symbol yang dapat dilekatkan pada bilangan atau nilai. Variabel diartikan sebagai segala sesuatu yang akan menjadi objek pengamatan penelitian. Sedangkan definisi operasional variabel merupakan definisi yang didasarkan pada sifat-sifat hal yang dapat diamati dan diukur. Variabel penelitian adalah suatu hal yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi, kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2015). Pada penelitian ini terdapat 2 (dua) variabel, yaitu variabel bebas (*independent variabel*) dan variabel terikat (*dependent variabel*). Variabel terikat (*dependent variabel*) adalah variabel yang menjadi perhatian utama dalam sebuah pengamatan. Pengamat akan dapat memprediksi ataupun menerangkan variabel dalam variabel terikat beserta perubahannya yang terjadi kemudian. Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah Nilai Tanah (Y). Lebih lanjut, variabel bebas (*independent variabel*) adalah variabel yang dapat mempengaruhi perubahan dalam variabel terikat dan mempunyai hubungan bagi variabel terikat nantinya. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah jarak ke Pusat Bisnis dan Pusat Pemerintahan (titik Nol Kilometer Yogyakarta) (X1), Kepadatan penduduk (X2), Lebar jalan objek sampel (X3) dan Lokasi atau Aksesibilitas jalan sebagai variabel *dummy* (X4), dimana “1” untuk lokasi objek sampel berada pada jalan utama dan “0” untuk lokasi objek sampel yang aksesibilitasnya bukan di jalan utama.

Teknik Analisis Data

Teknik yang umum digunakan untuk menganalisis hubungan antara dua atau lebih variabel adalah analisis regresi. Analisis regresi merupakan suatu teknik untuk membangun persamaan garis lurus dan menggunakan persamaan tersebut untuk membuat perkiraan. Sedangkan persamaan regresi merupakan suatu persamaan matematis yang mendefinisikan hubungan antara dua variabel. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda, yaitu analisis

regresi yang menjelaskan hubungan antara perubah respons (variabel dependen) dengan faktor-faktor yang mempengaruhi lebih dari satu prediktif (variabel independen). Regresi linier berganda hampir sama dengan regresi linier sederhana, hanya saja pada regresi linier berganda variabel bebasnya lebih dari satu variabel penduga. Data yang digunakan ialah data panel karena menggunakan *cross section* dan *time series*. Data variabel Y dan X disajikan dalam rentang waktu dua tahun, yaitu tahun 2019 dan 2020. Tujuan analisis regresi ini adalah untuk mengukur intensitas hubungan antara dua variabel atau lebih dan membuat prediksi perkiraan nilai Y atas X. Dalam penelitian ini model regresi linier berganda dengan data panel untuk populasi adalah sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + \beta_4X_4 + \varepsilon \quad (1)$$

Y	=	nilai tanah (rupiah/m ²)
α	=	koefisien konstanta (<i>intercept</i>)
β_1	=	jarak ke pusat bisnis dan Pusat Pemerintahan
β_2	=	koefisien kepadatan penduduk pada kelurahan tersebut
β_3	=	koefisien lebar jalan
β_4	=	koefisien <i>dummy</i> letak tanah (lokasi)
X1	=	jarak ke pusat bisnis dalam satuan dan Pusat Pemerintahan kilometer
X2	=	kepadatan penduduk pada kelurahan tersebut
X3	=	lebar jalan dalam satuan meter
Xa	=	variabel <i>dummy</i> letak tanah (jalan utama/dalam gang), 1 jika berada di jalan utama, 0 jika berada dalam gang
ε	=	Faktor lainnya/nilai residu (variabel pengganggu)

Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal (Erlina, 2008). Data yang baik adalah data yang mempunyai pola seperti bentuk lonceng pada diagram histogram. Uji normalitas data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Uji Shapiro-Wilk. Kriteria pengujian satu sampel menggunakan pengujian satu sisi yaitu dengan membandingkan probabilitas dengan tingkat signifikansi tertentu yaitu apabila nilai signifikan atau probabilitas < 0,05, maka distribusi data adalah tidak normal dan bila nilai signifikan atau probabilitas > 0,05, maka data terdistribusi secara normal (Suliyanto, 2011).

Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Dalam model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel bebas. Uji Multikolinieritas dilakukan dengan melihat nilai *tolerance* dan *Variance Inflation Factor* (VIF) dari hasil analisis dengan STATA15. Apabila nilai *tolerance* lebih tinggi daripada 0,10 atau VIF lebih kecil daripada 10 maka dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinieritas (Santoso, 2002).

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dan residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas. Uji heteroskedastisitas dilakukan dengan menggunakan uji Glejser, yang dilakukan dengan meregresikan nilai absolut residual yang diperoleh dari model regresi sebagai variabel dependen terhadap semua variabel independen dalam model regresi. Apabila nilai koefisien regresi dari masing-masing variabel bebas dalam model regresi ini tidak signifikan secara statistik, maka dapat disimpulkan tidak terjadi heteroskedastisitas (Sopiyudin, 2009).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Wilayah

Letak geografis kota Yogyakarta diantara 110° 24' 19" dan 110° 28' 53" Bujur Timur, 7° 49' 26" dan 7° 15' 24" Lintang Selatan dengan ketinggian rata-rata 114 meter diatas permukaan air laut. Kota ini terletak di tengah-tengah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas wilayah sebagai berikut.

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Mlati dan Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman
- b. Sebelah Selatan : Kecamatan Banguntapan Kecamatan Sewon dan Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul
- c. Sebelah Timur : Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dan Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul
- d. Sebelah Barat : Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman dan Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul

Kota Yogyakarta yang terletak di daerah dataran lereng aliran Gunung Merapi memiliki kemiringan lahan yang relatif datar (antara 0- 2%) dan berada pada ketinggian rata-rata 114 meter dari permukaan air laut (dpa). Sebagian wilayah dengan luas 1.657 Ha terletak pada ketinggian kurang dari 100 meter dan sisanya 1.593 Ha berada pada ketinggian antara 100-119 meter dpa.

Sebagian besar jenis tanahnya adalah regosol. Terdapat 3 sungai yang mengalir dari arah Utara ke Selatan yaitu Sungai Gajah Wong yang mengalir di bagian Timur kota, Sungai Code di bagian tengah dan Sungai Winongo di bagian Barat kota. Ketinggian wilayah kota Yogyakarta dari permukaan air laut dapat dibagi menjadi dua kelas yaitu ketinggian <100m dan 100-119m dari permukaan laut. Ketinggian <100m dari permukaan laut seluas 1.657 Ha atau 51,98% dari luas wilayah, terdapat di Kecamatan Mantrijeron, Kraton, Mergangsan, Umbulharjo, Kotagede, Gondomanan, Ngampilan dan Wirobrajan. Ketinggian 100-119m dari permukaan laut seluas 1.593 Ha atau 49,02% dari luas wilayah, terdapat di Kecamatan Mergangsan, Umbulharjo, Kotagede, Gondokusuman, Danurejan, Pakualaman, Gondomanan, Ngampilan, Wirobrajan, Gedongtengen, Jetis dan Tegalrejo (BPS, 2022).

Gambar 2. Peta Jaringan Jalan Kota Yogyakarta



Hasil Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal (Erlina, 2008). Data yang baik adalah data yang mempunyai pola seperti bentuk lonceng pada diagram histogram. Uji normalitas data yang digunakan dalam penelitian ini ialah dengan Melakukan uji normalitas dengan uji Shapiro-Wilk. Kriteria pengujian satu sampel menggunakan pengujian satu sisi yaitu dengan membandingkan probabilitas dengan tingkat signifikansi tertentu yaitu apabila nilai signifikan atau probabilitas < 0,05, maka distribusi data adalah tidak normal dan bila nilai signifikan atau probabilitas > 0,05, maka data terdistribusi secara normal (Sopiyudin, 2009).

Tabel 3. Hasil Uji Normalitas Shapiro-Wilk

Shapiro-Wilk W test for normal data

Variable	Obs	W	V	z	Prob>z
simpan_dat~1	24	0.96277	1.004	0.009	0.49655

Sumber: Diolah, aplikasi STATA15

Dari tabel di atas maka dapat disimpulkan bahwa data sampel menunjukkan distribusi normal. Tingkat probabilitas pada tingkat 0,49655. Maka, berdasarkan uji Shapiro-Wilk data yang disajikan layak untuk didefinisikan sebagai data terdistribusi normal.

Hasil Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (*independen*). Dalam model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel bebas. Uji Multikolinearitas dilakukan dengan melihat nilai *tolerance* dan *Variance Inflation Factor* (VIF).

Tabel 4. Hasil Uji Multikolinearitas VIF

Variable	VIF	1/VIF
Streetclass	4.00	0.249840
width	3.75	0.266469
Distance	1.99	0.502695
Density	1.95	0.513008
Mean VIF	2.92	

Sumber: Diolah, aplikasi STATA15

Apabila nilai *tolerance value* lebih tinggi daripada 0,10 atau VIF lebih kecil daripada 10 maka dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinearitas (Sopiyudin, 2009). Nilai VIF data variabel dalam regresi data panel di studi ini menunjukkan angka 2,92. Lebih lanjut, tidak ada satupun data variabel X yang nilainya di atas 10, sehingga tidak ditemukan adanya korelasi antar variabel *independen*.

Hasil Uji Heterokedastitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam sebuah regresi terjadi ketidaksamaan varian dan residu suatu pengamatan ke pengamatan lain. Jika varian dari residual ke residual lain tetap maka disebut homokedastisitas dan jika varian berbeda disebut heteroskedastisitas. Heteroskedastisitas adalah salah satu asumsi klasik sebagai prasyarat melakukan analisis regresi. Model regresi yang baik adalah tidak terjadi heteroskedastisitas. Pengujian heteroskedastisitas dilakukan uji *glejser* adalah uji hipotesis untuk mengetahui apakah sebuah model regresi memiliki indikasi heteroskedastisitas dengan cara meregresi *absolut residual* (*UbsUt*).

Tabel 5. Hasil Uji Heterokedastitas Glejser

```
. regress abs_residual Distance Density width Streetclass
```

Source	SS	df	MS	Number of obs =	24
Model	4.9969e+13	4	1.2492e+13	F(4, 19) =	1.51
Residual	1.5688e+14	19	8.2570e+12	Prob > F =	0.2383
Total	2.0685e+14	23	8.9936e+12	R-squared =	0.2416
				Adj R-squared =	0.0819
				Root MSE =	2.9e+06

abs_residual	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
Distance	-147505	579212.2	-0.25	0.802	-1359810 1064800
Density	-53.41474	201.4872	-0.27	0.794	-475.1324 368.3029
width	-110977.4	189232.3	-0.59	0.564	-507045.2 285090.5
Streetclass	3764844	2380241	1.58	0.130	-1217058 8746747
_cons	3171477	3852861	0.82	0.421	-4892653 1.12e+07

Sumber: Diolah, aplikasi STATA15

hasil Uji Glejser pada Tabel 5. didapat tingkat signifikansi (nilai *Sig*) masing-masing variabel sebagai berikut:

- Variabel X1 (jarak dari pusat ekonomi dan pemerintahan). Nilai *Sig* = 0.802;
- Variabel X2 (kepadatan penduduk). Nilai *Sig* = 0.794;
- Variabel X3 (lebar jalan). Nilai *Sig* = 0.564;
- Variabel X4 (Jenis Jalan/Aksesibilitas). Nilai *Sig* = 0.103.

Pengambilan keputusan dan interpretasi dari uji *glejser* adalah sebagai berikut:

- Jika angka *Sig* di atas 0,05 maka H_0 diterima.
- Jika angka *Sig* di bawah 0,05 maka H_0 ditolak.

Berdasarkan nilai *Significancy* atau *Sig* yang lebih besar dari 0,05 diputuskan bahwa tidak ada indikasi Heterokedastisitas pada hasil penelitian ini.

Penghitungan Uji Regresi

Uji regresi menggunakan aplikasi STATA15 ini mendapatkan angka R-square sebesar 0,6916, sehingga signifikansi determinan dalam penelitian dapat dikategorikan baik karena diatas 50 persen. Perhitungan STATA15 dapat dilihat pada Tabel 6. berikut.

Tabel 6. Perhitungan Uji Regresi

```
. regress NIR Distance Density width Streetclass
```

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	24
Model	6.6601e+14	4	1.6650e+14	F(4, 19)	=	6.88
Residual	4.5980e+14	19	2.4200e+13	Prob > F	=	0.0013
				R-squared	=	0.5916
				Adj R-squared	=	0.5056
Total	1.1258e+15	23	4.8948e+13	Root MSE	=	4.9e+06

NIR	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
Distance	-455336	991592.9	-0.46	0.651	-2530764 1620092
Density	196.8838	344.9397	0.57	0.575	-525.0833 918.851
width	-9064.901	323959.8	-0.03	0.978	-687120.5 668990.7
Streetclass	1.06e+07	4074898	2.61	0.017	2114323 1.92e+07
_cons	1382938	6595975	0.21	0.836	-1.24e+07 1.52e+07

Sumber: Diolah, aplikasi STATA15

Berdasarkan Tabel 6. variabel jarak ke Pusat Bisnis, kepadatan penduduk, lebar jalan dan jenis jalan memberikan pengaruh sebanyak 59,16 persen dalam nilai indikasi rata-rata suatu objek. Setiap penambahan jarak 1 kilometer dari pusat titik nol kilometer akan menurunkan harga objek senilai Rp455.336,00. Kemudian nilai objek di lokasi jalan utama akan meningkatkan harga sekitar Rp10.600.000,00 dibandingkan objek di jalan perkampungan. Persamaan analisis regresi linier berganda dari model penelitian ini adalah:

$$Y = 1.328.938 + (-455.336)X1 + (198,8838)X2 + (-9.064,901)X3+ (10.600.000)X4 \quad (2)$$

Variabel X1 dan X3 memiliki koefisien negatif, sedangkan X2 dan X4 memiliki nilai koefisien positif. Koefisien paling besar terdapat pada letak objek di jalan utama.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Pada studi ini ditemukan bahwa jarak ke pusat bisnis dan Pusat Pemerintahan (titik Nol Kilometer Yogyakarta), kepadatan penduduk, lebar jalan objek sampel, dan lokasi atau aksesibilitas jalan memiliki pengaruh dalam pembentukan suatu harga tanah di kota Yogyakarta. Tingkat pengaruh sebanyak 59,16 persen dalam NIR suatu objek. Angka tersebut dapat dikatakan signifikan untuk membantu Penilai untuk melakukan *adjustment* dalam melakukan *asesment* kewajaran harga tanah di suatu wilayah di kota Yogyakarta. Signifikansi paling tinggi ialah jarak suatu objek dari pusat ekonomi dan pemerintahan. Namun, koefisien paling tinggi dalam hasil regresi ialah letak objek pada jalan utama dibandingkan objek di dalam perkampungan (bukan di jalan utama). Hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan di KPP Pratama Yogyakarta dalam penentuan kewajaran dasar pengenaan PPh PHTB. Faktor-faktor penentu NIR dalam studi ini dapat menjadi pertimbangan bagi *Account Representative* (AR) atau Pejabat Fungsional Penilai Pajak dalam melaksanakan pengujian validasi material atas permohonan surat keterangan (suket) PHTB. Studi ini diharapkan dapat memicu penelitian serupa untuk daerah lain sehingga memperkaya metode *asesment* kewajaran transaksi PHTB bagi Penilai.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Studi ini menggunakan data pada kota Yogyakarta, sehingga nilai pengaruh determinan hanya berlaku untuk objek di dalam zona NIR yang berada di kota Yogyakarta. Untuk pertimbangan di wilayah lain dapat dilakukan uji regresi data panel tersendiri untuk mengetahui koefisien setiap variabel X. Tingkat pengaruh empat variabel dalam studi ini memiliki signifikansi yang relatif baik, sehingga dapat menjadi pertimbangan dalam penentuan kewajaran transaksi PHTB di kota Yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

Buku atau Sumber Lain

- Arikunto, S. (2013). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. PT. Rineka Cipta.
- Bintang, A. P., Rotinsulu, T. O., & Engka, D. S. (2019). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kota Manado. *Jurnal Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 18(5).
- BPS. (2022). *Kota Yogyakarta Dalam Angka 2021*. Badan Pusat Statistik.
- Cresswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, And Mixed Method Approaches. Fourth Edition*. Thousand Oaks.
- Erlina. (2008). *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. USU Press.
- Hennink, M., Hutter, I., & Bailey, A. (2011). In-dept interviews. In *Qualitative research methods*.
- HERIYANTO, T. (2001). *Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual obyek pajak (NJOP) tanah pajak bumi dan bangunan di Yogyakarta*.
- Santoso, S. (2002). *Statistik Deskriptif Konsep dan Aplikasi dengan Micosoft Excel dan SPSS*. Penerbit Andi.
- Saputra, A. I., & Limpato, J. (2021). Analisis Tahapan Kebijakan Pengoptimalan Pendapatan Daerah. *Jurnal Manajemen Perbendaharaan*, 2(2), 147–160.
- Saputra, A. I., & Ritonga, I. T. (2020). Analysis on the success factors in determining sales value of taxable object. *Jurnal Akuntansi Dan Auditing Indonesia*, 67–84.
- Sopiyudin, D. M. (2009). *Analisis survival: Dasar-dasar teori dan aplikasi program stata*. Sagung Seto.
- Sugiyanto. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian & Pengembangan (Research and Development) (Cetakan I)*. CV. Alfabeta.

Dokumen Publik dan Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Lembaran Negara RI tahun 1994 Nomor 62.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara RI tahun 2009 Nomor 130.

Lampiran

Lampiran I. Tabel Variabel Regresi

Location	Year	NIR	Distance	Density	width	Street class
1	2019	3745000	2,5	8607	10,2	1
1	2020	17245000	2,5	8687	10,2	1
2	2019	3745000	1,2	13871	12	1
2	2020	17245000	1,2	13858	12	1
3	2019	15105000	0,3	13377	8	1
3	2020	23295000	0,3	13384	8	1
4	2019	11305000	3,7	10731	11,5	1
4	2020	15105000	3,7	10812	11,5	1
5	2019	11305000	2,8	10731	22,5	1
5	2020	18375000	2,8	10812	22,5	1
6	2019	5625000	4,4	10731	15,7	1
6	2020	12195000	4,4	10812	15,7	1
7	2019	13125000	0,7	22622	16,0	1
7	2020	20755000	0,7	22540	16,0	1
8	2019	1772000	1,3	15594	4,0	0
8	2020	4605000	1,3	15646	4,0	0
9	2019	1573000	1,7	13576	4,0	0
9	2020	3100000	1,7	13652	4,0	0
10	2019	2352000	5,1	11176	4,0	0
10	2020	6805000	5,1	11260	4,0	0
11	2019	1862000	1,4	20720	4,0	0
11	2020	5095000	1,4	20715	4,0	0
12	2019	916000	2,5	10554	2,5	0
12	2020	2779000	2,5	10812	2,5	0

Lampiran II. Tabel Deskripsi Sampel Data Variabel

	NOP	Lokasi	Kecamatan
1.	34.71.040.004.002-XXXX.0	Jl. Kusumanegara	umbulharjo
2.	34.71.080.002.004-XXXX.0	Jl. Sultan Agung	mergangsari
3.	34.71.090.002.003-XXXX.0	Jl. Ahmad Yani/ Margo Mulyo	gondomanan
4.	34.71.060.005.013-XXXX.0	Jl. Urip Sumoharjo	gondokusuman
5.	34.71.060.005.012-XXXX.0	Jl. Sudirman Jenderal	gondokusuman
6.	34.71.060.002.001-XXXX.0	Jl. AfFandi / Gejayan	gondokusuman
7.	34.71.100.001.002-XXXX.0	Jl. Ahmad Dahlan	ngampilan
8.	34.71.020.002.006-XXXX.0	Jl. Gamelan Lor	Kraton
9.	34.71.010.003.002-XXXX.0	Jl. Kp. Danurejan	Mantrijeron
10.	34.71.050.001.005-XXXX.0	Jl. Ngeksigondo	Kotagede
11.	34.71.120.002.004-XXXX.0	Jl. Kp Sosrowijayan	Gedongtengen
12.	34.71.060.001.001-XXXX.0	Jl. GK Danukusuman	Gondokusuman