



## UJI TINGKAT KESESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK DENGAN MENGGUNAKAN ASSESSMENT RATIO

**Adhipradana Prabu Swasito**

Politeknik Keuangan Negara STAN  
[adhipradana.ps@pknstan.ac.id](mailto:adhipradana.ps@pknstan.ac.id)

---

### ARTICLE INFO

**First Received:**

[06 May 2021]

**Revised:**

[02 July 2021]

**Accepted:**

[05 July 2021]

**Keywords:**

Nilai Jual Objek Pajak, NJOP, PBB, PBB-P2, Assessment Ratio

### ABSTRACT

*The decentralization of PBB-P2 in Indonesia is expected to produce a better PBB-P2 administration system. One indicator of a better PBB-P2 administration system is a fair collection of PBB-P2 based on tax base (NJOP) valuation close to market prices. This study examines whether NJOP, as the basis for the imposition of PBB-P2, is in accordance with the market price using the assessment ratio. This study found that the current level of accuracy of the NJOP has not met the standard agreed upon by the IAAO. In addition, this study also found that the NJOP accuracy rate in big cities was slightly better than the NJOP accuracy rate in other cities. In addition, this study also found that there was no positive correlation between NJOP updating activities through SPOP filling and NJOP accuracy.*

Desentralisasi PBB-P2 di Indonesia diharapkan menghasilkan sistem penatausahaan PBB-P2 yang lebih baik. Salah satu indikator dari sistem penatausahaan PBB-P2 yang lebih baik adalah pemungutan PBB-P2 yang adil dengan dasar pengenaan pajak (NJOP) yang mendekati harga pasar. Studi ini meneliti apakah NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 sudah sesuai dengan harga pasar menggunakan assessment ratio. Penelitian ini menemukan bahwa tingkat akurasi NJOP saat ini belum memenuhi standar yang disepakati oleh IAAO. Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa tingkat akurasi NJOP di kota besar, sedikit lebih baik dibanding tingkat akurasi NJOP di kota-kota lainnya. Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa tidak ada korelasi positif antara kegiatan pemutakhiran NJOP melalui pengisian SPOP dengan tingkat akurasi NJOP.

## 1. PENDAHULUAN

Pemerintah Indonesia telah memberlakukan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pada 1 Januari 2010 sebagai bentuk nyata dari proses desentralisasi fiskal di Indonesia. Dan sejak 1 Januari 2014, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) telah sepenuhnya menjadi salah satu jenis pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah. PBB-P2 dianggap tepat untuk dikelola oleh pemerintah daerah karena penerimaan PBB-P2 yang relatif stabil dan biaya pengelolaan yang rendah (Bahl & Bird, 2008). Pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 juga dianggap tepat karena PBB dianggap sebagai sumber penerimaan daerah yang lebih efisien jika dikelola oleh pemerintah daerah (Bird & Slack, 2004).

Beberapa penelitian telah menganalisis kontribusi PBB-P2 sebagai sumber penerimaan daerah sejak dialihkan ke pemerintah daerah. Mayoritas dari penelitian tersebut menyimpulkan bahwa pemungutan PBB-P2 oleh pemerintah daerah telah dilakukan secara efisien (Renaningsih, 2015; Sari, 2016; Yuliyanti, 2017). Selain itu, mereka juga menyimpulkan bahwa kontribusi penerimaan PBB-P2 terhadap penerimaan daerah terus meningkat setiap tahun, meskipun tidak selalu memenuhi target penerimaan. Sejalan dengan penelitian di atas, Engelmann et al. (2015) membandingkan pertumbuhan penerimaan PBB-P2 sebelum dan sesudah berlakunya UU PDRD. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerimaan PBB-P2 setelah dikelola oleh pemerintah daerah tumbuh lebih cepat dibandingkan ketika dikelola oleh pemerintah pusat.

Hasil dari penelitian tersebut merupakan titik awal yang baik untuk mempercayai kinerja pemerintah daerah dan sebagai dasar kebijakan desentralisasi pajak ke tahap berikutnya. Namun, penelitian-penelitian mengenai penerimaan PBB-P2 pasca desentralisasi umumnya hanya melihat total penerimaan secara keseluruhan. Hasil penelitian tersebut masih belum menjawab apakah pertumbuhan penerimaan disebabkan oleh usaha intensifikasi dan ekstensifikasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah atau hanya disebabkan oleh kenaikan harga objek PBB-P2 karena mekanisme permintaan dan penawaran.

Salah satu prosedur yang mempengaruhi usaha peningkatan penerimaan PBB-P2 adalah penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan dasar pengenaan PBB-P2 yang mencerminkan harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. NJOP juga dapat diperoleh melalui kegiatan penilaian dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Besaran NJOP sangat krusial dalam penentuan penerimaan PBB-P2. Semakin besar NJOP semakin besar pula penerimaan PBB-P2. Berdasarkan Pasal 79 UU PDRD, besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah setiap tiga tahun sekali, atau jika diperlukan dapat ditetapkan setiap tahun.

Desentralisasi PBB-P2 dan proses penetapan NJOP memiliki hubungan yang erat. Salah satu argumen dalam teori desentralisasi fiskal (termasuk desentralisasi pajak) yang diakui secara global adalah desentralisasi fiskal mempercepat pertumbuhan ekonomi (Oates, 1972). Argumen ini sangat berlandaskan pada premis yang menyatakan bahwa pemerintah daerah lebih memahami kondisi dan kebutuhan daerahnya, sehingga pemerintah daerah lebih tepat dibandingkan pemerintah pusat dalam hal pemungutan pajak dan penyediaan barang publik.

Berdasarkan argumen tersebut, seharusnya desentralisasi PBB-P2 menghasilkan NJOP yang lebih sesuai karena pemerintah daerah (pemerintah kabupaten/kota) lebih memahami kondisi objek pajak. Yang dimaksud dengan NJOP yang sesuai dalam UU PDRD adalah NJOP yang mencerminkan harga rata-rata transaksi jual beli atas objek tersebut yang terjadi secara wajar. Untuk melihat kesesuaian antara NJOP dengan harga pasar wajar, *Assessment Ratio* (AR) merupakan teknik analisis paling umum digunakan. Beberapa penelitian telah melakukan menganalisis perbandingan antara NJOP dengan harga pasar menggunakan AR dan menyimpulkan hasil yang berbeda-beda untuk setiap lokasi penelitian (untuk beberapa penelitian terakhir di Indonesia lihat Baisaku, Guswanto, & Linawati, 2021; Hasyim, Pandiangan, & Sasongko, 2020; Hudja & Fadhli, 2019; Razif & Wati, 2019).

Penelitian-penelitian mengenai AR NJOP dengan harga transaksi umumnya fokus meneliti AR dalam 1 kabupaten/kota, bahkan ada yang lebih dalam lagi membahas AR untuk 1 kota. Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, studi ini menyajikan AR untuk beberapa kota dengan membandingkan antara kota besar dengan selainya. Tujuannya adalah untuk mengetahui kesesuaian AR NJOP terhadap harga jual objek pajak. Untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas, studi ini juga membandingkan antara kesesuaian AR antara kota-kota besar dengan selainya.

Selain itu, penelitian ini juga berusaha untuk menjawab apakah kesesuaian AR dapat ditingkatkan melalui usaha intensifikasi perpajakan yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Untuk mencapai tujuan tersebut, studi ini akan melakukan uji korelasi antara kesesuaian AR dengan siklus penatausahaan PBB-P2 berupa kegiatan pemutakhiran NJOP menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

## 2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

### 2.1. Desentralisasi Pajak

Teori desentralisasi fiskal merupakan pengembangan dari pemikiran Musgrave (1959), Oates (1972) dan juga Tiebout (1956). Teori desentralisasi fiskal secara umum berargumen bahwa desentralisasi fiskal meningkatkan performa ekonomi dengan

meningkatkan efisiensi penyediaan layanan sektor publik. Lebih lanjut lagi Oates (1972) juga berpendapat bahwa pemerintah daerah lebih memahami daerahnya, dan dengan demikian jauh lebih mampu untuk memberikan layanan publik dan memungut pajak daripada pemerintah pusat. Secara global, kebijakan desentralisasi fiskal umumnya diimplementasikan dalam bentuk kebijakan desentralisasi belanja dan desentralisasi pajak.

Yang dimaksud dengan desentralisasi pajak yaitu pengalihan kewenangan pemungutan pajak dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Peran desentralisasi pajak menjadi penting karena desentralisasi fiskal akan berjalan lebih efektif jika pemerintah daerah lebih mengandalkan sumber daya sendiri daripada transfer dan hibah (Weingast, 2009, 2014). "Prinsip Manfaat" yang ditulis oleh Musgrave (1959), mendukung konsep tersebut dengan menambahkan ide bahwa pemerintah daerah sebaiknya lebih bergantung pada pajak yang ditanggung oleh pembayar pajak yang memiliki keterkaitan yang jelas dengan layanan publik yang akan diterima pembayar pajak.

Para proponent desentralisasi pajak pada akhirnya berkesimpulan bahwa otonomi perpajakan yang lebih besar kemungkinan besar akan mengarah pada layanan lokal yang lebih baik (Hoffman & Gibson, 2005) dan mengarah ke pembangunan ekonomi yang lebih sehat dari waktu ke waktu (Sorens, 2014). Pemerintah Indonesia berharap bahwa kesimpulan dalam penelitian-penelitian tersebut dapat diimplementasikan di Indonesia melalui desentralisasi PBB-P2. PBB-P2 diharapkan dapat menjadi sumber penerimaan yang stabil dan juga memiliki kontribusi yang meningkat dari tahun ke tahun bagi penerimaan asli daerah.

Salah satu pilar fundamental yang mendukung penerimaan PBB-P2 adalah dasar pengenaan pajak. Penetapan dasar pengenaan pajak PBB-P2 di Indonesia menganut sistem nilai kapital dimana nilai pasar suatu properti (tanah dan pengembangannya) dijadikan dasar pengenaan pajak.<sup>1</sup> Dalam UU PDRD, dasar pengenaan pajak PBB-P2 dikenal dengan istilah NJOP. Proses penilaian NJOP merupakan faktor kunci dalam sistem nilai kapital dan akurasi dari penilaian NJOP dapat diukur menggunakan *Assessment Ratio* (AR). Dalam konteks penetapan NJOP, AR mengukur seberapa dekat NJOP dengan harga pasar. AR yang baik adalah AR yang mendekati harga pasar, atau setidaknya berada pada rentang yang disepakati oleh IAAO (IAAO, 2013, 2017).

Berdasarkan kerangka teori tersebut, studi ini menduga bahwa desentralisasi PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah akan menghasilkan NJOP yang lebih sesuai dengan harga pasar, atau setidaknya

<sup>1</sup> Metode ini merupakan metode yang dianggap paling adil, karena nilai pasar merefleksikan manfaat yang diperoleh dari investasi publik (McCluskey & Bell, 2008; McCluskey & Franzsen, 2013).

berada pada rentang acuan yang dikeluarkan oleh IAAO. Ada dua argumen yang mendasari dugaan ini. Pertama adalah pendapat dari (Oates, 1972) yang menyatakan bahwa pemerintah daerah lebih mengetahui kondisi wilayahnya, sehingga pemerintah daerah lebih tepat dalam melakukan penilaian NJOP. Kedua, adanya motivasi dari pemerintah daerah untuk meningkatkan sumber penerimaan asli daerahnya.

## 2.2. Penatausahaan PBB

Sistem penatausahaan PBB-P2 di Indonesia menggunakan *official assessment system*. Dalam sistem ini, besarnya PBB-P2 terutang dihitung dan ditetapkan oleh fiskus. Tahapan penetapan PBB-P2 terutang yang diatur dalam UU PDRD diawali dengan kegiatan penyampaian formulir SPOP kepada wajib pajak.<sup>2</sup> Formulir SPOP ini diisi oleh wajib pajak dan kemudian dikembalikan kepada fiskus. Berdasarkan data yang dicantumkan oleh wajib pajak dalam SPOP, fiskus melakukan penilaian dan menetapkan besarnya PBB-P2 terutang (Darwin, 2014; DJPK, 2014).

Pada siklus penatausahaan PBB-P2 dalam UU PDRD, terlihat peran penting tahapan pengisian SPOP oleh wajib pajak. Besarnya NJOP akan ditentukan berdasarkan data yang tercantum dalam SPOP. Dan tentu saja, tingkat kesesuaian NJOP terhadap nilai pasar (AR) juga dipengaruhi tahapan pengisian SPOP. Berdasarkan hal tersebut, studi ini menduga bahwa tahapan pengisian SPOP berkorelasi secara positif dengan tingkat AR. Jika tahapan pengisian SPOP dilakukan oleh wajib pajak, maka kegiatan penilaian NJOP lebih mencerminkan kondisi yang paling aktual, dan lebih mendekati nilai pasar.

## 3. METODE PENELITIAN

Alat uji yang akan digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian adalah *Assessment Ratio* (AR). AR adalah alat uji yang digunakan untuk mengukur kinerja penilaian (dalam hal ini adalah penilaian NJOP) berdasarkan perbandingannya dengan harga pasar. Untuk menilai sesuai atau tidaknya NJOP dengan harga pasar, parameter yang digunakan adalah ukuran tendensi sentral (*mean* atau *median*) Secara matematis AR dapat dihitung menggunakan formula berikut:

$$AR = \frac{A_i}{S_i}$$

Keterangan:

AR = Assessment Ratio

A<sub>i</sub> = Nilai yang ditetapkan

S<sub>i</sub> = Nilai pasar/wajar

Dalam penelitian ini A<sub>i</sub> diwakili oleh NJOP dalam

<sup>2</sup> Penyampaian SPOP kepada wajib pajak disertai dengan lampiran SPOP (LSPOP) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SPOP. Namun untuk mempermudah penyebutan, dalam studi ini hanya akan ditulis SPOP saja

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang diperoleh dari hampir 600 responden (25% diantaranya merupakan objek pajak yang berada di kota-kota besar). Seluruh data yang dianalisa merupakan data NJOP dalam SPPT PBB-P2 Tahun Pajak 2021 dan respon pemilik objek pajak pada tahun 2021. Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, nilai pasar/wajar dalam penelitian ini diwakili oleh harga yang diakui oleh pemilik objek pajak. Harga yang diakui oleh pemilik objek pajak menjadi pilihan dibanding harga jual yang dilaporkan karena dua alasan. Pertama, harga jual sulit untuk di lacak. Kedua, harga jual cenderung *undervalue* karena pembeli dan penjual memiliki insentif untuk melaporkan harga jual dibawah harga sebenarnya untuk mengurangi beban Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Gnagey & Tans, 2018).

Untuk menjawab apakah NJOP berada pada rentang yang sesuai, besaran nilai dari AR akan digunakan untuk uji tendensi sentral (rata-rata, median, dan rata-rata tertimbang) berdasarkan parameter International Association of Assessing Officers (IAAO) (2017). IAAO (2017) menyatakan bahwa rentang AR yang sesuai yaitu antara 90% sampai dengan 110%. Jika diluar dari rentang tersebut, maka hasil penilaian adalah *undervalue* atau *overvalue*. Beberapa literatur juga menggunakan parameter lain dalam uji kesesuaian AR, yaitu ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Direktur PBB dan BPHTB yang dikeluarkan pada tahun 2002. Namun studi ini tidak menggunakannya karena ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak relevan dalam penatausahaan PBB-P2 oleh pemerintah daerah.

Untuk memperkaya hasil analisis, studi ini juga akan membandingkan variabel  $\frac{\text{rata-rata}}{\text{rata-rata tertimbang}}$  dengan rekomendasi dari IAAO. Standar yang ditetapkan oleh IAAO yaitu:

- Jika  $\frac{\text{rata-rata}}{\text{rata-rata tertimbang}} > 1,10$  (110%) berarti terjadi regresivitas.
- Jika  $\frac{\text{rata-rata}}{\text{rata-rata tertimbang}} < 0,90$  (90%) berarti terjadi progresivitas.
- Jika  $\frac{\text{rata-rata}}{\text{rata-rata tertimbang}}$  berada diantara batas bawah dan batas atas maka penilaian telah dilakukan dengan proporsional.

Penelitian ini juga akan menyertakan menyertakan parameter variabilitas berupa Coefficient of Variations (COV) dan Coefficient of Dispersion (COD) sebagaimana digunakan oleh (Hartoyo *et al.*, 2014). COD dan COV adalah ukuran statistik dari penyebaran relatif data dalam suatu kumpulan data di sekitar mean dan median. Secara matematis COV dan COD dari suatu sampel dapat diformulasikan seperti berikut:

$$COV = \frac{\sigma}{\mu}$$

dan

$$COD = \frac{100}{median} \frac{\sum_1^n (\frac{A_i}{S_i} - median)}{n}$$

(IAAO, 2013) memberikan acuan bahwa COV dan COD yang baik yaitu yang, secara berturut-turut, tidak melebihi 20% dan 15%. Namun, karena penentuan NJOP di Indonesia menggunakan penilaian massal dan tabel klasifikasi NJOP, batasan COV dan COD disesuaikan menjadi 25% untuk COV dan 20% untuk COD (Hartoyo *et al.*, 2014; IAAO, 2013).

Uji kesesuaian AR maupun uji parameter variabilitas dalam penelitian ini membedakan antara objek pajak di kota-kota besar dengan NJOP di selain kota-kota tersebut. Yang dikategorikan sebagai kota besar dalam studi ini yaitu kota besar menurut Produk Domestik Regional Bruto menurut Badan Pusat Statistik (BPS, 2020).

Terakhir, untuk menjawab pertanyaan apakah ada keterkaitan antara AR dengan siklus penatausahaan PBB-P2, studi ini juga akan melakukan uji korelasi antara AR dengan prosedur pengisian SPOP yang merupakan bagian dari siklus penatausahaan PBB-P2. Berbeda dengan uji regresi, tujuan utama uji korelasi adalah untuk mengukur tingkat atau derajat hubungan linier (positif atau negatif) antara dua variabel (Gujarati *et al.*, 2012; Wooldridge, 2015)

Perlu digarisbawahi, uji korelasi yang dilakukan pada studi ini merupakan uji korelasi antara variabel kontinu (AR) dengan variabel dikotomis (apakah responden pernah melakukan pengisian SPOP; 0 untuk tidak dan 1 untuk pernah). Dengan karakteristik variabel seperti itu, maka uji korelasi yang tepat adalah uji korelasi *point biserial* (Kornbrot, 2015; Tate, 1954). Koefisien dari korelasi *point biserial* yang digunakan dalam studi ini adalah yang diajukan oleh Kornbrot (2015) dan dapat diperoleh menggunakan formula berikut<sup>3</sup>:

$$r_{pb} = \frac{\bar{Y}_1 - \bar{Y}_0}{\bar{s}_y} \sqrt{\frac{N_1 N_0}{N(N-1)}}; N = N_1 + N_0$$

Keterangan:

- $r_{pb}$  = Koefisien korelasi
- $\bar{Y}_1$  = Rata-rata NJOP yang pemiliknya pernah mengisi SPOP
- $\bar{Y}_0$  = Rata-rata NJOP yang pemiliknya tidak pernah mengisi SPOP
- $\bar{s}_y$  = Standar deviasi keseluruhan tes

<sup>3</sup> Brown (2001) menggunakan N2 alih-alih N(N-1) dalam formula penghitungan koefisien point biserial.

$N_1$  = Objek pajak yang pernah melalui pengisian SPOP

$N_0$  = Objek pajak yang tidak pernah melalui pengisian SPOP

#### 4. HASIL PENELITIAN

##### 4.1. Uji Tendensi Sentral dan Parameter Variabilitas

Tujuan dari uji tendensi sentral ini adalah untuk mengetahui besarnya rata-rata, median, dan rata-rata tertimbang dari AR dan kemudian membandingkannya dengan acuan yang telah dipublikasikan oleh IAAO. Berdasarkan hasil yang disajikan pada Tabel 1, maka dapat terlihat bahwa rata-rata tingkat AR dari data yang telah dikumpulkan untuk seluruh sampel sebesar 37,26%. Jika penghitungan rata-rata AR dipecah untuk kota besar dan selainnya, maka rata-rata tingkat AR secara berturut-turut adalah 42,37% dan 35,88%.

Tabel 1. Tingkat AR berdasarkan jenis sampel

Tendensi Sentral dan Parameter Variabilitas		
I.	Seluruh sampel (n=597)	
	Rata-rata	.3726339
	Median	.3280000
	Rata-rata tertimbang	.3588772
	COV	.6228299
	COD	.1360790
II.	Kota Besar (n=154)	
	Rata-rata	.4236830
	Median	.3606549
	Rata-rata tertimbang	.3588772
	COV	.4707064
	COD	.1287599
III.	Selain Kota Besar (n=443)	
	Rata-rata	.3548877
	Median	.2822000
	Rata-rata tertimbang	.3588772
	COV	.6765106
	COD	.4318619

Tingkat AR ini masih lebih kecil dari standar yang dikeluarkan oleh IAAO, yaitu  $90\% \leq AR \leq 110\%$ . Sehingga masih banyak ruang yang harus diperbaiki agar NJOP lebih mendekati harga jual wajar. Informasi tambahan yang dapat diperoleh adalah NJOP di kota-kota besar secara rata-rata sedikit lebih mendekati harga jual wajar dibandingkan dengan di kota selain kota besar. Hasil pada penelitian ini selaras dengan hasil dari penelitian-penelitian mengenai AR NJOP yang hampir seluruhnya menemukan bahwa tingkat AR (rata-rata, median, rata-rata tertimbang) masih dibawah rekomendasi dari IAAO.

Penelitian ini juga menghasilkan tingkat AR kota-kota besar yang lebih kecil dari hasil penelitian Hartoyo *et al.* (2014), yang menemukan bahwa AR di kota Jakarta dan sekitarnya kurang lebih sebesar 70%. Salah satu alasan yang dapat menjelaskan perbedaan ini yaitu jenis data yang digunakan pada masing-masing penelitian. Hartoyo *et al.* (2014) menggunakan harga transaksi yang dilaporkan kepada otoritas perpajakan,

kantor pertanahan, atau PPAT, sedangkan penelitian ini menggunakan harga persepsi pemilik objek pajak. Sebagaimana argumen yang diajukan oleh Gnagey & Tans (2018), harga-harga yang digunakan dalam penelitian Hartoyo *et al.* (2014) berpotensi *undervalue* karena adanya alasan penghindaran pajak. Sehingga menyebabkan tingkat AR dalam penelitian tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat AR yang ditemukan dalam studi ini.

Kemudian, berdasarkan data COV dan COD pada Tabel 1, koefisien COV untuk setiap jenis sampel melebihi batas atas yang dipublikasikan oleh IAAO (2013). Sementara itu, koefisien COD untuk keseluruhan sampel dan di kota besar masih berada pada batas toleransi, namun koefisien COD pada kota selain kota besar tidak demikian. Untuk memperbaiki parameter ini, pemerintah daerah dapat melakukan kombinasi dari kegiatan *reappraisal*, *reassessment*, dan penyesuaian.<sup>4</sup>

*Reappraisal* adalah penilaian ulang melalui kegiatan pengumpulan data di wilayah yang memiliki variabilitasnya melampaui batas toleransi. Kegiatan *reappraisal* dapat memperbaiki seluruh koefisien tendensi sentral secara sekaligus. Namun tentu saja, memerlukan lebih banyak waktu dan sumber daya manusia dibandingkan opsi yang lain. Sementara itu, *reassessment* merupakan metode penilaian ulang secara tebang pilih. Opsi ini tidak memerlukan kegiatan pengumpulan data, namun cukup dengan verifikasi atas properti-properti di wilayah tertentu sesuai dengan kebutuhan. Metode penyesuaian merupakan metode yang paling mungkin dilakukan dalam jangka pendek. Metode ini hanya melakukan penyesuaian atas NJOP yang ada agar performa penilaian NJOP secara keseluruhan mendekati proporsional.

Tabel 2 menyajikan perbandingan besaran untuk setiap jenis sampel. Sesuai dengan hasil yang disajikan, data sampel dalam studi ini menunjukkan bahwa proses penilaian NJOP sudah proporsional. Namun, besaran untuk kota besar menunjukkan hasil penilaian NJOP bersifat regresif. Artinya, objek pajak dengan harga jual yang tinggi secara rata-rata memiliki tingkat AR yang lebih rendah dibandingkan dengan objek pajak dengan harga jual rendah.

Tabel 2. Progresivitas/regresivitas NJOP

	Rata-rata		Kesimpulan
	Rata	Rata2 tertimbang	
Seluruh sampel	✓	1.0383327	Proporsional
Kota Besar		1.1805793	Regresif
Selain Kota Besar		.9888835	Proporsional

Regresivitas tingkat AR di kota-kota besar dapat disebabkan oleh pertumbuhan harga properti di kota besar yang lebih cepat dibandingkan dengan peningkatan NJOP melalui kegiatan pemutakhiran objek pajak. Kombinasi dari pertumbuhan penduduk,

<sup>4</sup> *Reappraisal* dan *reassessment* tidak disajikan dalam Bahasa Indonesia karena memiliki arti yang sama, namun memiliki definisi yang berbeda menurut IAAO (2013).

pertumbuhan lapangan kerja, dan pertumbuhan penghasilan yang dimiliki oleh kota-kota besar (termasuk di Indonesia) merupakan salah satu determinan cepatnya kenaikan harga properti residensial (dari sisi permintaan).<sup>5</sup>

#### 4.2. Korelasi Point Biserial

Tabel 3. Korelasi antara AR dengan kegiatan pengisian SPOP

Effect size based on mean comparison

Effect Size	Estimate	[95% Conf. Interval]	
Point-Biserial r	-.0394497	-.1189944	.0408839

Obs per group:  
code\_SPOP==0 = 509  
code\_SPOP==1 = 88

Informasi pertama yang diperoleh dari hasil uji korelasi pada Tabel 3 adalah performa kegiatan pengisian SPOP. Berdasarkan sampel yang dikumpulkan, hanya 88 responden yang mengaku pernah melakukan pengisian SPOP (diberikan variabel *dummy* code\_SPOP dengan angka 1). Selain itu hanya 40 responden yang mengaku pernah mengisi SPOP dalam 10 tahun terakhir.<sup>6</sup> Tentu saja hal ini menjadi hal yang perlu diperhatikan oleh pemerintah daerah. Kegiatan pengisian SPOP merupakan bagian dari siklus penatausahaan PBB-P2 yang diamanatkan dalam UU PDRD. Bahkan, secara implisit dapat kita ambil kesimpulan bahwa besarnya PBB-P2 terutang dalam SPPT harus dihitung berdasarkan pengisian SPOP oleh wajib pajak.

Sebelum membahas mengenai koefisien korelasi, perlu disampaikan bahwa data tingkat AR dalam studi ini tidak tersebar secara normal. Oleh karena itu, selang kepercayaan (*confidence interval*) yang disajikan dalam Tabel 3 dapat dipertanyakan. Untuk memenuhi kaidah uji korelasi yang baik, maka studi ini melakukan teknik *bootstrapp* agar mendapatkan selang kepercayaan yang lebih sesuai. Hasil dari *bootstrap* disajikan di bagian akhir dari studi ini, dan menunjukkan selang kepercayaan yang tidak jauh berbeda. Sehingga koefisien korelasi yang dihasilkan dalam Tabel 3 dapat diterima dengan tingkat kepercayaan 95%.

Koefisien korelasi *point biserial*<sup>7</sup> dalam Tabel 3 menunjukkan nilai estimasi yang sangat kecil dan bertanda negatif. Hasil ini menunjukkan bahwa secara rata-rata, kegiatan pengisian SPOP tidak berhubungan secara linier dengan tingkat kesesuaian NJOP dengan harga jual wajar. Jumlah yang sangat kecil dari responden yang mengisi SPOP mungkin menjadi penyebab kecilnya koefisien korelasi. Sehingga, temuan dari studi

ini hanyalah berupa indikasi awal ketidakefisienan kegiatan pemutakhiran NJOP melalui pengisian SPOP.

## 5. KESIMPULAN

Kesimpulan yang diperoleh dari studi ini adalah sebagai berikut.

1. Berdasarkan hasil uji tendensi sentral terhadap 597 data sampel, tingkat kesesuaian NJOP dengan harga jual wajar masih lebih kecil dari standar yang ditetapkan oleh IAAO.
2. Terdapat perbedaan tingkat kesesuaian AR di kota-kota besar dengan selainnya. Secara rata-rata, tingkat AR di kota besar ( $\pm 42\%$ ) lebih tinggi dibanding tingkat AR di selain kota besar ( $\pm 35\%$ ). **Namun demikian, penilaian NJOP di kota besar ditemukan bersifat regresif. Yaitu, semakin tinggi harga jual tingkat AR semakin rendah.**
3. Kegiatan pengisian SPOP belum berjaan dengan rutin dalam siklus penatausahaan PBB-P2. Jumlah responden yang pernah melakukan pengisian SPOP tidak lebih dari 15% dari keseluruhan responden. Dan hanya setengah dari jumlah itu yang pernah mengisi SPOP dalam 10 tahun terakhir.
4. Secara statistik, korelasi antara kegiatan pengisian SPOP dengan tingkat AR sangat kecil. Hal ini menjadi indikasi awal perlunya pembenahan kegiatan pengisian SPOP.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abraham, J. M., & Hendershott, P. H. (1992). Patterns and Determinants of Metropolitan House Prices, 1977–91. *NBER Working Paper No. W4196*.
- Bahl, R., & Bird, R. (2008). Subnational taxes in developing countries: The way forward. *Public Budgeting & Finance*, 28(4), 1–25.
- Baisaku, N. A., Guswanto, B. H., & Linawati, D. (2021). Analisis Assesment Sales Ratio Pada Nilai Jual Objek Pajak Dengan Zona Nilai Tanah Terhadap Standar Yang Ditetapkan IAAO. *Jurnal Ilmiah Matematika Dan Pendidikan Matematika*, 12(2), 15–28.
- Bird, R. M., & Slack, E. (2004). *International Handbook of Land and Property Taxation*. Cheltenham, UK and Northampton, MA: Edward Elgar Publishers.
- Badan Pusat Statistik. (2020). *PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO KABUPATEN/KOTA DI INDONESIA 2015 – 2019*.
- Brown, J. D. (2001). Point-biserial correlation coefficients. *Statistics*, 5(3).
- Darwin. (2014). *Panduan Praktis Pengelolaan PBB P2*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2014). *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan*

<sup>5</sup> lihat Abraham & Hendershott, 1992; Malpezzi *et al.*, 1998; Ozanne & Thibodeau, 1983; Wilson & Zurbruegg, 2008.

<sup>6</sup> Diagram frekuensi disajikan di bagian *appendix*

<sup>7</sup> Koefisien *point biserial* dalam studi ini diperoleh menggunakan aplikasi STATA

*Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.*

- Engelmann, T., von Haldenwang, C., Sahler, G., Elfert, A., Germain, S., & Stanzel Ferreira, A. (2015). *The devolution of the land and building tax in Indonesia*. Studies.
- Gnagey, M., & Tans, R. (2018). Property Price Determinants in Indonesia. *Bulletin of Indonesian Economic Studies*, 0(0), 1–45. <https://doi.org/10.1080/00074918.2018.1436158>
- Gujarati, D. N., Porter, D. C., & Gunasekar, S. (2012). *Basic econometrics*. Tata McGraw-Hill Education.
- Hartoyo, Damanhuri, D. S., Saefuddin, A., & Gunadi. (2014). Using Study of Assessment-Sales Ratio ( ASR ) for Estimating of the Potential Loss of Property Tax in the Jakarta Greater Area. *GSTF Journal on Business Review (GBR)*, 3(2), 103–111. <https://doi.org/10.5176/2010-4804>
- Hasyim, A. W., Pandiangan, A. B., & Sasongko, W. (2020). Perbedaan Harga Pasar Lahan Dan Ketetapan Harga Lahan Oleh Pemerintah (NJOP) Di Kecamatan Sidoarjo. *GEOGRAPHY: Jurnal Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan*, 8(1), 46–56.
- Hoffman, B. D., & Gibson, C. C. (2005). Fiscal governance and public services: Evidence from Tanzania and Zambia. *Department of Political Science, University of California – San Diego*.
- Hudja, N., & Fadhlia, W. (2019). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Dengan Menggunakan Metode Assessment Sales Ratio Di Kota Banda Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi*, 4(3), 558–568. <https://doi.org/10.24815/jimeka.v4i3.12593>
- IAAO. (2013). *Standard on Ratio Studies*. Missouri: International Association of Assessing Officers.
- IAAO. (2017). *Standard on Mass Appraisal of Real Property*. Missouri: International Association of Assessing Officers.
- Kornbrot, D. (2015). Point Biserial Correlation. *Encyclopedia of Statistics in Behavioral Science*. <https://doi.org/https://doi.org/10.1002/0470013192.bsa485>
- Malpezzi, S., Chun, G. H., & Green, R. K. (1998). New place-to-place housing price indexes for US metropolitan areas and their determinants. *Real Estate Economics*, 26(2), 235–274.
- McCluskey, W. J., & Bell, M. E. (2008). Rental value versus capital value: Alternative bases for the property tax (No. paper0818). *International Center for Public Policy, Andrew Young School of Policy Studies, Georgia State University*.
- McCluskey, W. J., & Franzsen, R. (2013). Property taxes in metropolitan cities. In R. W. Bahl, J. F. Linn, & D. L. Wetzel (Eds.), *Financing metropolitan governments in developing countries* (pp. 159–182). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Musgrave, R. A. (1959). *The Theory of Public Finance*. New York: McGraw Hill.
- Oates, W. E. (1972). *Fiscal federalism*. New York: Harcourt Brace Jovanovich.
- Ozanne, L., & Thibodeau, T. (1983). Explaining metropolitan housing price difference. *Journal of Urban Economics*, 13(1), 51–66.
- Razif, R., & Wati, K. (2019). Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio (Studi Kasus Padakecamatan Muara Satu Kota Lhokseumawe). *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 7(1), 11–22.
- Renaningsih, M. S. (2015). PELAKSANAAN PENGALIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA SURABAYA (Studi Deskriptif Tentang Keefektifan Pelayanan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Setelah Dialihkan dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. (Doctoral Dissertation, UNIVERSITAS AIRLANGGA).
- Sari, K. A. (2016). *Analisis Sebelum dan Sesudah Pengalihan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi Pajak Daerah (Studi Kasus Pada Dinas Pendapatan Kabupaten Jember)*.
- Sorens, J. (2014). Does fiscal federalism promote regional inequality? An empirical analysis of the OECD, 1980–2005. *Regional Studies*, 48, 239–253. <https://doi.org/doi:10.1080/00343404.2012.661851>
- Tate, R. (1954). Correlation Between a Discrete and a Continuous Variable. Point-Biserial Correlation. *The Annals of Mathematical Statistics*, 25(3), 603–607. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/2236844>
- Tiebout, C. (1956). A Pure Theory of Local Expenditure. *Journal of Political Economy*, 64, 416–424.
- Weingast, B. R. (2009). Second generation fiscal federalism: The implications of fiscal incentives. *Journal of Urban Economics*, 65, 279–293. <https://doi.org/doi:10.1016/j.jue.2008.12.005>
- Weingast, B. R. (2014). Second generation fiscal federalism: Political aspects of decentralization and economic development. *World Development*, 53, 14–25. <https://doi.org/doi:10.1016/j.worlddev.2013.01.003>
- Wilson, P. J., & Zurbruegg, R. (2008). Big City Difference? Another Look at Factors Driving

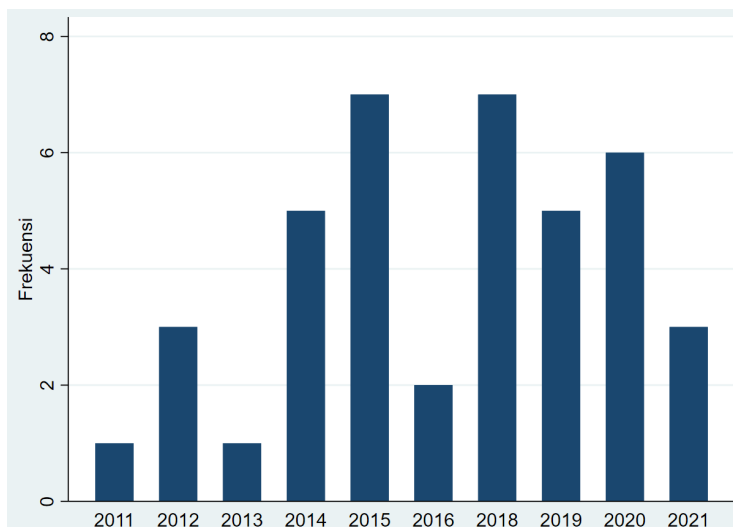
House Prices Big City Difference? Another Look at Factors Driving House Prices. *Journal of Property Research*, 25(2), 157–177. <https://doi.org/10.1080/09599910802607810>

Wooldridge, J. M. (2015). *Introductory econometrics: A modern approach*. Cengage learning.

Yuliyanti, A. A. (2017). *Analisis Efektivitas Kebijakan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 Kepada Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung (Studi Kasus Kota Metro)*.



### Lampiran 1. Diagram Frekuensi Kegiatan Pengisian SPOP oleh responden, 2010-2021



### Lampiran 2. Hasil *bootstrap uji korelasi point biserial*

```
Bootstrap results                               Number of obs   =   597
                                                Replications   =   600

command: esize twosample AR, by(code_SPOP) pbcorr
        _bs_1: r(r_pb)
```

	Observed Coef.	Bootstrap Std. Err.	z	P> z	Normal-based [95% Conf. Interval]	
_bs_1	-.0394497	.0425417	-0.93	0.354	-.12283	.0439305