



Website:

ejournal.umm.ac.id/index.php/jaa

Afiliasi:

¹Fakultas Ekonomi dan Bisnis,
Universitas Brawijaya, Malang,
Indonesia

***Correspondence:**

sudjatno.unibraw@gmail.com

DOI: [10.22219/jaa.v3i2.13943](https://doi.org/10.22219/jaa.v3i2.13943)

Sitasi:

Sudjatno. (2020). Pemutakhiran Nilai Indikasi Rata-Rata Dan Implikasinya Terhadap Besaran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Studi Di Kabupaten Blitar). *Jurnal Akademi Akuntansi*, 3(2), 208-223.

Proses Artikel

Diajukan:

05 Oktober 2020

Direviu:

13 Oktober 2020

Direvisi:

19 November 2020

Diterima:

22 November 2020

Diterbitkan:

30 November 2020

Alamat Kantor:

Jurusan Akuntansi Universitas
Muhammadiyah Malang
Gedung Kuliah Bersama 2
Lantai 3.
Jalan Raya Tlogomas 246,
Malang, Jawa Timur,
Indonesia

P-ISSN: 2715-1964

E-ISSN: 2654-8321

Type Artikel: Paper Penelitian

**PEMUTAKHIRAN NILAI INDIKASI RATA-RATA
DAN IMPLIKASINYA TERHADAP BESARAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN (Studi Di Kabupaten Blitar)
Sudjatno^{1*}**

ABSTRACT

Land as the object of Land and Property of Rural and Urban Tax (PBB-P2) has always changed in value from time to time. Considering the land value as the basis for the imposition of PBB-P2, the land value in a certain period needs to be updated, so the determination of the amount of PBB-P2 is in accordance with the actual land value. The purpose of this study is to determine the level of change of the Average Indication Value (NIR) before and after updating, and to determine the effect of the updating NIR on the PBB-P2. This study uses a quantitative approach. The data used are primary and secondary data obtained through observation and documentation. The updating results show that the NIR and the Tax Object Sales Value (NJOP) in each Land Value Zone (ZNT) as a whole have increased, and the increase in NIR is higher than NJOP. Wilcoxon Signed Rank Test on NIR changes before and after updating show a significant increase before and after updating. The PBB-P2 determination based on land valuation with NIR results is greater than the land valuation method using NJOP. NIR is better to represent land value in accordance with prevailing market conditions.

KEYWORDS: Average Indication Value; Land and Property of Rural and Urban Tax; Land Value Zone; Tax Object Sales Value; Updating.

ABSTRAK

Tanah sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) nilainya dari waktu ke waktu selalu berubah dan harganya cenderung semakin tinggi. Mengingat nilai tanah sebagai dasar pengenaan PBB-P2, maka nilai tanah dalam suatu periode tertentu perlu dilakukan pemutakhiran, agar penetapan besaran PBB-P2 sesuai dengan nilai tanah yang sesungguhnya. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui tingkat perubahan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) sebelum dan sesudah pemutakhiran, serta mengetahui pengaruh NIR Pemutakhiran terhadap besaran PBB-P2. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Data yang digunakan berupa data primer dan sekunder yang diperoleh melalui observasi dan dokumentasi. Secara deskriptif, hasil pemutakhiran menunjukkan NIR dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di masing-masing Zona Nilai Tanah (ZNT) secara keseluruhan mengalami kenaikan, dan kenaikan NIR lebih tinggi dibandingkan NJOP. Uji beda terhadap perubahan NIR, yaitu NIR sebelum dan sesudah pemutakhiran dengan menggunakan Uji Bertanda Wilcoxon menunjukkan adanya peningkatan yang signifikan sebelum dan sesudah pemutakhiran. Penetapan PBB-P2 berdasarkan penilaian tanah dengan NIR hasilnya lebih besar dibandingkan dengan metode penilaian tanah dengan NJOP. Hal ini menunjukkan bahwa NIR lebih mampu merepresentasikan nilai tanah sesuai dengan kondisi pasar yang berlaku.

KATA KUNCI: Nilai Indikasi Rata-rata, Nilai Jual Objek Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pemutakhiran, Zona Nilai Tanah.



© 2020 Sudjatno

Jurnal Akademi Akuntansi is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

PENDAHULUAN
209

Aset yang berupa tanah dan bangunan mempunyai nilai sebagai wujud dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset tersebut. Nilai dan manfaat dari tanah dan bangunan di atasnya yang dimiliki oleh atau dikuasai oleh orang pribadi atau Badan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Sebagai wujud desentralisasi fiskal dalam pelaksanaan otonomi daerah, maka dilimpahkan beberapa jenis pajak ke Kabupaten/Kota, diantaranya adalah PBB-P2. Berdasarkan Pasal 180 angka 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, masa transisi pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah dimulai sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013. Per tanggal 1 Januari 2014 seluruh proses pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Perolehan PBB-P2 Kabupaten Blitar selama 5 tahun terakhir sejak Tahun 2011 sampai Tahun 2015 jumlahnya selalu meningkat, kecuali pada Tahun 2012. Kontribusi PBB-P2 terhadap PAD selama periode lima tahun tersebut cenderung mengalami penurunan, bahkan setelah ada pelimpahan pengelolaan PBB-P2 ke Daerah.

Tahun	Penerimaan PBB-P2 (Rp)	Peningkatan (%)	Kontribusi (%)	Penerimaan PAD (Rp)
2011	16,727,911,752	4,01	18,00	92,918,876,925
2012	17,281,784,459	3,31	15,28	113,063,939,908
2013	18,360,470,255	6,24	13,69	134,031,334,072
2014	20,350,877,530	10,84	10,78	188,827,430,091
2015	24,064,979,243	18,25	11,14	216,040,834,956

Tabel 1.
Penerimaan PAD Kabupaten Blitar dari PBB-P2

Sumber: Dinas Pendapatan Kabupaten Blitar (2016)

Bilamana kondisi ini dibandingkan dengan kota Surabaya, tampak adanya perbedaan yang signifikan. Sebelum ada pelimpahan kewenangan PBB-P2, jumlah PAD kota Surabaya pada Tahun 2010 sebesar Rp 898.425.137.485,00 kemudian setelah terjadi pelimpahan pada Tahun 2011 penerimaan PAD menjadi Rp. 1.841.661.535.502,00 meningkat 104,98% dari tahun sebelumnya. Peningkatan jumlah PAD tersebut yang berasal dari PBB-P2 sebanyak Rp. 498.640.108.489,00 (52,86%).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh [Asyhab \(2014\)](#) menunjukkan bahwa penerimaan PBB bagi pemerintah kota dan pemerintah daerah memiliki perbedaan penerimaan secara signifikan. Potensi sumber penerimaan PBB-P2 di Kota memiliki jumlah objek pajak yang lebih besar dan jenis objek pajaknya lebih variatif dengan harga jual yang begitu tinggi. Berbeda dengan wilayah Kabupaten yang memiliki jumlah objek pajak PBB-P2 yang bersifat homogen dan harga yang jauh lebih rendah dari kota. Penelitian yang dilakukan [Rachmawati, Sudarsono, and Awaluddin \(2013\)](#), hasilnya menunjukkan harga pasar pada zona pemukiman lebih tinggi dibanding dengan zona sawah baik pada lokasi yang dekat dengan tambang maupun yang jauh dari tambang. Hal tersebut menunjukkan bahwa dengan pemukiman yang begitu luas di kota akan menjadi potensi yang lebih besar dibandingkan dengan lahan sawah yang luas di Kabupaten dalam kontribusinya terhadap penerimaan PBB-P2.

Kabupaten Blitar luas wilayahnya 158.885 Ha, terbagi atas 19,95% merupakan luas sawah dan 80,05% merupakan bukan lahan sawah, seperti tanah tegal, ladang, padang/penggembalaan dan lainnya (Kabupaten Blitar Dalam Angka, 2016), sehingga besarnya nilai penetapan pajak PBB-P2 di Kabupaten Blitar jauh lebih rendah dengan yang ada di kota.

Hasil penelitian (Asyhab, 2014; Rachmawati et al., 2013) memberikan gambaran bahwa pengelolaan PBB-P2 di Kota relatif lebih baik dari pada di Kabupaten, selain dengan potensi yang ada di masing-masing daerah. Dalam pengelolaan PBB-P2 antara kedua kota tersebut sangat berbeda, tampak Kota Surabaya memiliki data PBB-P2 yang lebih akurat dan administrasi pengelolaan pajak terintegrasi dengan baik, sehingga pelaksanaan lebih terarah, efektif dan efisien. Berbeda dengan kondisi di daerah, dimungkinkan data PBB-P2 belum tersedia dengan baik, sistem administrasi kurang terintegrasi, dan pemeliharaan data belum dilakukan sesuai dengan perubahan dan perkembangan yang ada.

Kondisi basis data PBB-P2 di Kabupaten Blitar diperkirakan tidak begitu jauh dengan yang ada di Kabupaten Trenggalek. Seperti diketahui basis data PBB-P2 Kecamatan Trenggalek masih menggunakan data basis Sistem Manajemen informasi Objek Pajak (SISMIOP) PBB-P2 pada tahun 1995. Kabupaten Trenggalek ditengarai terdapat lebih dari 50% data yang tidak cocok dengan keadaan sebenarnya (<http://dispenda.Trenggalekkab.go.id>). Fenomena ini tidak hanya terjadi di Kabupaten Trenggalek, tetapi juga terjadi pada hampir semua wilayah yang rata-rata basis data pajaknya sudah berumur lebih dari 5 tahun.

Gambaran tersebut mengindikasikan basis data PBB-P2 di Kabupaten Blitar yang terekam dalam SISMIOP sudah begitu lama, tidak sesuai dengan kondisi yang ada dilapangan pada saat ini, sehingga perlu dilakukan pemutakhiran. Kegiatan ini dilakukan pada objek pajak yang sudah ada dan tersimpan dalam basis data guna untuk mengetahui perubahan-perubahan yang terjadi di lapangan dalam rangka untuk menciptakan sistem administrasi perpajakan dalam pengelolaan PBB-P2 dapat lebih seragam, cepat dan efisien. Kegiatan pemutakhiran data objek PBB-P2 dimaksudkan untuk menghasilkan data pajak yang valid dan terukur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga selain dapat menciptakan sistem administrasi perpajakan yang baik yang mampu memberikan kecepatan pelayanan, keseragaman, pemerataan dan berkeadilan juga dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi peningkatan PAD.

Nilai tanah yang tersimpan dalam basis data PBB-P2 sudah usang. Harga tanah terus naik, bentuk dan fungsi tanah berubah, berkembangnya aksesibilitas lokasi yang mempengaruhi perubahan kemanfaatan dan harga tanah dan berbagai aktifitas lainnya yang berkaitan dengan tanah, maka sangat penting untuk mengetahui perubahan nilai tanah. Dalam proses penentuan nilai tanah, maka pelaksanaan penilaiannya dimulai dengan pembuatan konsep peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dan penentuan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) menggunakan metode perbandingan data pasar. ZNT dimaknai sebagai area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Dalam setiap ZNT terdapat NIR, yaitu nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.

Undang-undang Nomer 28 Tahun 2008 pasal 79 ayat (1) dan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pajak Daerah pasal 54 ayat (1), bahwa dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP. Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertahanan Nasional berencana akan menggunakan ZNT sebagai acuan harga jual tanah

menyusul rencana penghapusan NJOP yang jarang digunakan sebagai landasan jual beli (www.republika.co.id). Penilaian tanah dengan NJOP tidak memberikan kepastian harga tanah karena NJOP tidak pernah menjadi landasan untuk kegiatan jual beli. Dengan demikian, ZNT akan jauh lebih mendekati harga kepastian tanah. Adanya *gap* penilaian dan pandangan tersebut menjadi celah untuk diteliti guna mengetahui sejauh mana pengaruh NIR terhadap besaran PBB-P2.

Penelitian [Ambarita, Subiyanto, and Yuwono \(2016\)](#) menunjukkan bahwa besaran PBB-P2 berdasarkan harga pasar lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP. Penelitian [Deviantari, Budisusanto, and Fadila \(2016\)](#) juga menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 berbasis NIR memiliki penerimaan lebih tinggi jika dibandingkan dengan penerimaan PBB-P2 berbasis NJOP, dijelaskan bahwa NIR sebagai alat hitung yang bersifat dinamis sesuai dengan harga pasar yang sedang berlaku, dibandingkan dengan NJOP yang berubah pada waktu tertentu tergantung dengan kebijakan pemerintah setempat.

Penelitian terhadap perubahan NIR kaitannya dengan adanya penataan kawasan melalui Peraturan Daerah dan pembangunan pada suatu ZNT dilakukan oleh Tampubolon, dkk. (2016). Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa nilai tanah sebelum dan sesudah penetapan Peraturan Daerah RT/RW Kota Medan nomor 13 tahun 2011, pembangunan Mall Hermes Palace, dan perpindahan Bandara berpengaruh signifikan terhadap peningkatan nilai tanah.

Hasil penelitian tersebut selaras dengan [Deviantari, Budisusanto, and Arafah \(2016\)](#) yang melakukan penelitian tentang peta ZNT untuk melihat perubahan nilai tanah di Kecamatan Rungkut, Surabaya setelah adanya pembangunan *Middle East Ring Road* (MERR). Hasilnya adalah terjadi perubahan nilai tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan MERR.

Kedua hasil penelitian tersebut menunjukkan, bahwa adanya perubahan harga tanah sebelum dan sesudah adanya kegiatan dan atau pendirian bangunan. Bertitik tolak dari hasil penelitian ini menjadi menarik untuk diteliti mengenai perubahan harga yang tidak disebabkan adanya kegiatan atau pendirian suatu bangunan, tetapi pada perbedaan waktu dan atau tahun yang diperkirakan harga objek bumi/tanah sudah banyak mengalami perubahan. Hal ini karena perubahan harga tanah pada ZNT yang menghasilkan NIR dapat berpengaruh terhadap besarnya NJOP dalam penetapan besaran PBB-P2. Selain itu pentingnya penelitian ini dilakukan adalah karena terjadinya perbedaan pandangan mengenai penggunaan NIR dan NJOP.

Untuk itu penelitian tentang pengaruh perubahan NIR sebelum dan sesudah pemutakhiran dan sekaligus untuk mengetahui pengaruh NIR terhadap besaran PBB-P2 sangat penting untuk dilakukan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui tingkat perubahan NIR sebelum dan sesudah pemutakhiran, serta mengetahui pengaruh NIR Pemutakhiran terhadap besaran PBB-P2. Hasil penelitian ini dapat memberikan masukan bagi Pemerintah Daerah untuk menjadi dasar dan pertimbangan dalam mengambil keputusan strategis, seperti penyusunan peraturan daerah, pengelolaan pajak, peningkatan PAD, dan lain – lain.

TINJAUAN LITERATUR DAB PERUMUSAN HIPOTESIS

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

JAA 3.2

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dijelaskan dalam Pasal 1, angka 37 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, yaitu pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, diperkecualikan untuk kawasan yang digunakan kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Pengertian bumi yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan

tersebut berupa permukaan bumi yang mencakup tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Pengertian bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Pajak PBB-P2 ini wajib bagi setia orang atau pribadi dan badan untuk membayar sejumlah uang atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan kepada daerah dalam rangka untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum dalam penyelenggaraan pemerintahan dan dipergunakan terutama untuk kesejahteraan masyarakat.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Pasal 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Penentuan besarnya NJOP adalah proses penting mengingat NJOP ini yang akan menentukan besarnya pajak yang di bayar oleh wajib pajak atau masyarakat. Untuk menentukan besarnya NJOP untuk PBB-P2 telah diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal No. 16/PJ.6/1998 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu untuk obyek pajak berupa tanah adalah sebesar nilai konversi setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah) sebagaimana diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998.

Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP)

Pengertian SISMIOP menurut Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor KEP-533/PJ/2000, adalah sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi dan atau data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dengan menggunakan bantuan komputer yang dimulai sejak pengumpulan data yang dilakukan melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian, pemberian identitas objek pajak (Nomor Objek Pajak), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran (berupa SPPT, STTS, DHKP, dan sebagainya), pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak, sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak melalui Pelayanan Satu Tempat. Sesuai dengan pengertian tersebut menunjukkan bahwa semua kegiatan dalam pengelolaan PBB-P2 terangkai dalam sistem administrasi berbasis komputer, baik kegiatan pengumpulan data, pemberian identitas, pemrosesan, pemeliharaan, sampai pencetakan hasil keluaran.

Berkaitan dengan pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 ke Kabupaten/Kota selain melakukan pendataan adalah pemeliharaan terhadap basis data yang terekam dalam SISMIOP. Basis data adalah kumpulan informasi objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu serta disimpan dalam media penyimpanan data. Pemeliharaan Basis Data PBB-P2 adalah kegiatan pemutakhiran data piutang PBB-P2 dan pemutakhiran data objek dan/atau subjek pajak PBB-P2 untuk periode tahun pajak yang belum daluwarsa. Pemutakhiran data objek dan/atau subjek Pajak PBB-P2 adalah kegiatan verifikasi objek dan/atau subjek pajak PBB-P2 untuk menghasilkan kondisi yang sebenarnya. Pemutakhiran data piutang PBB-P2 sangat penting dilakukan agar nilai piutang PBB-P2 yang terekam dalam basis data mencerminkan nilai piutang yang sebenarnya. Kesemuanya itu dimaksudkan agar penerimaan pajak dari sumber PBB-P2 sesuai dengan potensi yang sebenarnya, pengenaan pajak yang lebih adil dan merata, peningkatan realisasi potensi/pokok ketetapan, peningkatan tertib administrasi dan peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, serta memberikan pelayanan yang lebih baik kepada wajib pajak.

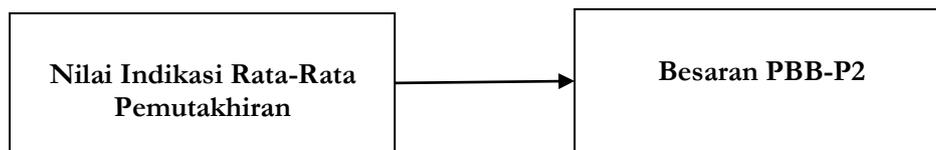
Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)

Ayat (2) Pasal 79 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memerintahkan Pemerintah Kabupaten/Kota melakukan penetapan PBB-P2 setiap 3 (tiga) tahun sekali seiring dengan perubahan besarnya NJOP yang harus ditetapkan setiap tiga tahun sekali (Indonesia, 2009). Untuk melaksanakan perintah undang-undang tersebut sudah barang tentu dilakukan pemutakhiran data mengenai objek pajak pada SISMIOP, 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 nilai indikasi NIR sama yang dibatasi oleh baras 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.

Kerangka Konseptual Penelitian

Konsep penelitian ini mengenai uji beda antara NIR sebelum dan sesudah pemutakhiran serta pengaruhnya terhadap penetapan besarnya PBB-P2.



Gambar 1. Kerangka Konseptual Penelitian

Hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₁: Terdapat perbedaan antara Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) sebelum dan sesudah pemutakhiran.

H₂: Terdapat pengaruh antara Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Pemutakhiran terhadap Besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Gambar 1.
Kerangka
Konseptual
Penelitian

METODE

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode penelitian kuantitatif, mengingat permasalahan yang akan diteliti bersifat ketergantungan atau adanya keterkaitan antara objek penelitian yang berupa angka-angka. Sesuai dengan perumusan masalah dan tujuan yang ingin dicapai, penelitian yang dilakukan ini termasuk penelitian non kausalitas-komperatif, yaitu dilakukan dengan membandingkan dua atau beberapa situasi dan atas dasar itu dapat dilanjutkan untuk meneliti apa penyebab perbedaan situasi yang terjadi. Dalam penelitian ini dilakukan untuk membandingkan antara Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) lama dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) baru setelah dilakukan survey terhadap nilai tanah berdasarkan harga pasar. Kemudian hasil pemutakhiran NIR ini dijadikan dasar dalam penentuan teknik penilaian pengaruhnya terhadap besaran PBB-P2 berdasarkan.

Lokasi Penelitian dan Unit Analisis

Penelitian dilakukan di Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur dengan Pusat Pemerintahan berada di Kanigoro. Metode pengambilan Desa/Kelurahan sebagai subyek penelitian ini dilakukan dengan *purposive sampling*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Data yang diperoleh dapat menggambarkan kondisi Kabupaten Blitar
- b. Kecamatan yang di pilih untuk menentukan desa/kelurahan yang akan dijadikan unit analisis didasarkan pada pertimbangan keterwakilan secara spasial perwilayahan, yaitu wilayah timur, wilayah tengah dan wilayah barat.
- c. Kecamatan yang terpilih, masing-masing diambil satu Desa/Kelurahan dengan jumlah klasifikasi NIR banyak, kemudian Kecamatan berikutnya di ambil satu Desa/Kelurahan dengan jumlah klasifikasi NIR sedang dan satu Kecamatan lainnya di ambil satu Desa/Kelurahan dengan klasifikasi NIR kecil.

Berdasarkan pertimbangan, maka unit analisis dalam penelitian ini adalah Desa/Kelurahan terpilih dari masing-masing kecamatan adalah Desa Kesamben dari Kecamatan Kesamben dengan 84 klasifikasi NIR, Desa Gaprang dari Kecamatan Kanigoro dengan 65 klasifikasi NIR dan Desa Bagelenan dari Kecamatan Srengat dengan 40 klasifikasi NIR.

Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari sumber utamanya yang dilakukan dengan wawancara terhadap Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar yang mempunyai tugas dan fungsi yang berkaitan dengan pengelolaan PBB-P2. Wawancara ini dimaksudkan untuk pendalaman tentang ZNT dan NIR serta PBB-P2 setelah terjadi penerimaan pengalihan kewenangan mengelola PBB-P2. Data Sekunder diperoleh melalui dokumen berupa ZNT, NIR, klasifikasi dan penggolongan nilai jual bumi, jumlah penerimaan PBB-P2 dan beberapa data sekunder lainnya. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dipergunakan untuk mengumpulkan data adalah observasi dan dokumentasi.

Definisi Operasional Variabel

Variabel penelitian dapat didefinisikan sebagai berikut:

- a. Perubahan Nilai Indikasi Rata-Rata adalah besarnya NIR pada masing-masing zona sebelum dilakukan pemutakhiran dan NIR pada masing-masing zona sesudah pemutakhiran.
- b. Nilai Indikasi Rata-rata Pemutakhiran adalah nilai pasar rata-rata setelah dilakukan pemutakhiran atau pendataan nilai tanah yang mewakili nilai tanah dalam suatu ZNT.
- c. Besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah besarnya penetapan PBB-P2 yang dapat dilakukan atas dasar NIR dan atau ditetapkan berdasarkan pada NJOP.

Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan beberapa analisis statistik diantaranya analisis deskriptif, uji t berpasangan (*Two Paired Sample T-Test*)/uji Bertanda Wilcoxon, dan regresi linier sederhana.

- a. Uji t berpasangan untuk menguji perbedaan dua rata-rata dari dua sampel pada suatu variabel. Hal ini untuk mengetahui apakah perbedaan yang terdapat pada dua sampel tersebut benar-benar meyakinkan atau karena semata-mata kesalahan menggunakan teknik sampling semata ([Burhan, 2005](#)). Uji t Berpasangan (*Paired t-test*) pada penelitian

ini digunakan untuk menguji perbedaan NIR lama dengan NIR baru setelah dilakukan pemutakhiran data. Langkah awal pada uji t berpasangan adalah melakukan uji normalitas, dan jika data hasil dari hasil analisis *paired t-test* tidak normal, selanjutnya akan dilakukan penggantian dengan uji Wilcoxon. Uji normalitas dilakukan dengan menggunakan Uji *Kolmogorov-Smirnov*.

- b. Uji Bertanda *Wilcoxon* dilakukan untuk menyempurnakan dari uji tanda [Sugiyono \(2009\)](#). Uji bertanda *wilcoxon* digunakan untuk menguji signifikansi hipotesis komparatif dua sampel yang berhubungan jika data yang diuji merupakan data yang tidak menyebar mengikuti sebaran formal.
- c. Analisis regresi linier sederhana menurut Setyawan (2010) merupakan sebuah metode statistika untuk melakukan identifikasi terhadap pengaruh satu variabel bebas (X) terhadap satu variabel terikat (Y). Model persamaan regresi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$\text{Penerimaan PBB-P2} = a + b \text{ NIR Pemutakhiran}$$

Keterangan : a = Konstanta; b = Koefisien regresi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Uji Beda Dua Sampel Berpasangan NIR

Uji beda dua sampel berpasangan dalam penelitian ini dilakukan untuk menguji perubahan NIR antara sebelum dengan sesudah pemutakhiran data. Analisis statistik yang digunakan untuk menguji perbedaan dua sampel berpasangan dalam penelitian ini adalah uji t dua sampel berpasangan jika data berdistribusi normal dan uji bertanda *wilcoxon* jika data tidak berdistribusi normal.

Uji Normalitas Data NIR

Uji Normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah data penelitian, yaitu data NIR menyebar mengikuti distribusi normal atau tidak. Uji normalitas menggunakan uji *Kolmogorov-Smirnov*, dengan hipotesis sebagai berikut :

H₀ : Data NIR menyebar mengikuti distribusi normal

H₁ : Data NIR tidak menyebar mengikuti distribusi normal

Data dikatakan menyebar mengikuti sebaran normal apabila nilai signifikansi uji kolmogorov smirnov lebih besar dari pada $\alpha = 0,05$ (5%). Sebaliknya, apabila nilai signifikansi lebih kecil dari $\alpha = 0,05$ (5%), maka data dikatakan tidak menyebar mengikuti sebaran normal. Hasil uji normalitas terhadap NIR sebelum dan sesudah pemutakhiran data ditunjukkan pada Tabel 2.

NIR	Koefisien K-S	Signifikansi	Keterangan
Sebelum Pemutakhiran	0,198	0,000	Data tidak menyebar normal
Setelah Pemutakhiran	0,206	0,000	Data tidak menyebar normal

Tabel 2.
Uji Normalitas NJOP Menggunakan Kolmogorov-Smirnov

Sumber : Data diolah (2018)

Hasil pengujian menunjukkan nilai signifikansi NJOP baik sebelum maupun sesudah pemutakhiran sebesar 0,000, nilai tersebut lebih kecil dari $\alpha = 0,05$ (5%), sehingga diputuskan untuk menolak H₀ dan dinyatakan bahwa data NJOP sebelum dan sesudah

pemutakhiran tidak menyebar mengikuti distribusi normal, sehingga uji beda yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan uji bertanda *wilcoxon*.

Uji Bertanda *Wilcoxon* NJOP

Uji bertanda *wilcoxon* digunakan untuk menguji perbedaan NJOP sebelum dan sesudah diadakan pemutakhiran data. Hipotesis uji bertanda *wilcoxon* adalah:

H_0 : Tidak terdapat perbedaan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebelum dan sesudah diadakannya pemutakhiran data.

H_1 : Terdapat perbedaan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebelum dan sesudah diadakannya pemutakhiran data.

H_0 diterima apabila nilai signifikansi dari statistik uji lebih besar dari pada $\alpha = 0,05$ (5%), maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebelum dan sesudah diadakannya pemutakhiran data. Demikian sebaliknya apabila nilai signifikansi dari statistik uji lebih besar dari pada $\alpha = 0,05$ (5%) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, dan disimpulkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebelum dan sesudah diadakannya pemutakhiran data. Hasil pengujian bertanda *wilcoxon* ditunjukkan pada Tabel 3.

Tabel 3.
Uji
Normalitas
NJOP
Menggunakan
Uji Bertanda
Wilcoxon

	NIR	Rata-Rata	Signifikansi	Keterangan
Sebelum Pemutakhiran		64022,8723	0,000	Berbeda signifikan
Setelah Pemutakhiran		358529,7872		

Sumber : Data diolah (2018)

Hasil uji bertanda *wilcoxon* menunjukkan bahwa rata-rata NJOP Kabupaten Blitar sebelum dilakukan pemutakhiran data sebesar Rp. 64.022,8723/m² sedangkan NJOP setelah dilakukan pemutakhiran sebesar Rp. 358.529,7872/m². Nilai rata-rata NJOP menunjukkan bahwa terjadi peningkatan NJOP dari sebelum dilakukan pemutakhiran dengan setelah dilakukan pemutakhiran data. Nilai signifikansi uji bertanda *wilcoxon* sebesar 0,000 lebih kecil dari $\alpha = 0,05$ (5%), sehingga diputuskan untuk menolak H_0 , Berarti terdapat perubahan/peningkatan yang signifikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebelum dan sesudah diadakannya pemutakhiran.

Analisis Pengaruh Nilai Indikasi Rata-rata Pemutakhiran terhadap Besaran PBB-P2

Metode penilaian tanah dalam pengujian pengaruh metode penilaian tanah terhadap besaran PBB-P2 dibedakan menjadi dua, yaitu menggunakan NIR dan NJOP. Metode analisis statistik yang digunakan adalah analisis regresi linier.

Uji Normalitas

Model regresi dikatakan memenuhi asumsi normalitas jika residual yang model regresi berdistribusi normal. Hipotesis yang digunakan adalah:

H_0 : Sebaran residual berdistribusi normal

H_1 : Sebaran residual tidak berdistribusi normal

Berdasarkan Tabel 4 didapatkan nilai signifikansi (*Asymp. Sig. (2-tailed)*) sebesar 0,052 lebih besar dari α (0.05). Diambil keputusan terima H_0 yang artinya sebaran residual berdistribusi normal.

	Unstandardized Residual
N	376
Test Statistic	0,159
Asymp. Sig (2-tailed)	0,052

Tabel 4.
Hasil Uji Normalitas Menggunakan Kolomogrov-Smirnov

Sumber : Data diolah (2018)

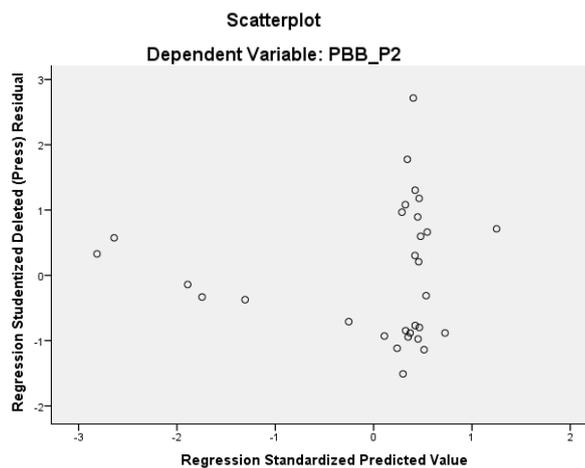
Uji Heterokedastisitas

Pengujian ini bertujuan untuk menguji apakah model regresi memiliki ragam (*variance*) residual yang sama atau tidak. Model regresi yang baik adalah model yang memiliki ragam residual sama (bersifat homogen). Hipotesisnya sebagai berikut:

H_0 : ragam residual homogen

H_1 : ragam residual tidak homogen

Cara untuk menguji homoskedastisitas adalah dengan melihat grafik plot antara nilai prediksi variabel terikat (dependen) (*ZPRED*) dengan residualnya (*SDRESID*). Jika ada pola tertentu maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas, sedangkan jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas (asumsi terpenuhi).



Gambar 2.
Uji Heterokedastisitas dengan Scatterplot

Hasil *scatterplot* menunjukkan bahwa titik-titik tersebar secara acak (tak berpola) baik di atas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y, sehingga disimpulkan ragam residual homogen (asumsi terpenuhi).

Analisis Regresi Linier Sederhana

Ringkasan analisis regresi linier sederhana digambarkan seperti pada Tabel 5.

Variabel	Koefisien B	t_{hitung}	signifikan	Keterangan
Konstanta	165171131,5	7,924	0,000	
Jenis Penilaian Tanah A	84338338,66 = 0,05	2,861	0,004	Signifikan
R-Square	= 0,022			
F-Hitung	= 8,186			
F-Tabel	= 4,196			
Signifikansi	= 0,004			
t-tabel	= 2,861			

Tabel 5.
Ringkasan Hasil Analisis Regresi

Sumber: Data diolah (2018)

Model regresi yang didapatkan berdasarkan Tabel 5 adalah sebagai berikut :

$$\text{PBB-P2} = 165171131,5 + 84338338,66 \text{ NIR Pemutakhiran}$$

Interpretasi model regresi pada Tabel 5 adalah sebagai berikut :

- PBB-P2 merupakan variabel terikat (Y) yang nilainya dipengaruhi oleh variabel bebas (X) yaitu Nilai Indikasi Rata-rata Pemutakhiran.
- $\beta_1 = 84338338,66$ menunjukkan kontribusi yang diberikan oleh variabel bebas. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah NIR Pemutakhiran yang merupakan dummy variabel dimana :

1 = Penilaian NIR sebagai dasar NJOP untuk penetapan besaran PBB-P2;

2 = Penilaian NIR sebagai dasar penetapan besaran PBB-P2.

Koefisien regresi bernilai positif menunjukkan bahwa besaran PBB-P2 yang diperoleh berdasarkan penilaian menggunakan NIR memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan besaran PBB-P2 yang diperoleh berdasarkan penilaian dengan menggunakan NJOP dengan estimasi selisih sebesar 84338338,66.

Besarnya kontribusi dari variabel independen secara simultan terhadap variabel dependen terlihat pada nilai koefisien determinasi (*R Square*) sebesar 0,022. Hal ini berarti bahwa model regresi yang didapatkan mampu menjelaskan pengaruh antara variabel X terhadap Y sebesar 2,2% dan sisanya sebesar 97,8% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak terdeteksi.

Selanjutnya, model regresi yang telah didapatkan diuji terlebih dahulu untuk menunjukkan apakah variabel independen yang digunakan dalam model regresi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap besaran PBB-P2. Pengujian pengaruh menggunakan uji t. Variabel independen pembentuk model regresi dikatakan berpengaruh signifikan jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau *signifikan* $< \alpha = 0,05$. Adapun hasil pengujian koefisien model regresi disajikan dalam Tabel 6.

Tabel 6. Uji Koefisien Regresi Variabel Jenis Metode Penilaian Tanah	Hipotesis	Nilai	Keputusan
	$H_0 : \beta_1 = 0$ (variabel jenis metode penilaian tidak berpengaruh signifikan terhadap besaran PBB-P2)	$t_{hitung} = 2,861$ $sig = 0,004$	Tolak H_0
	$H_1 : \beta_1 \neq 0$ (variabel jenis metode penilaian berpengaruh signifikan terhadap besaran PBB-P2)	$t_{tabel} = 1,649$	

Sumber : Data diolah (2018)

Variabel jenis metode penilaian tanah (X) memiliki koefisien regresi sebesar 84338338,66. Berdasarkan hasil pengujian didapatkan statistik uji t sebesar 2,861 dengan *signifikansi* sebesar 0,000. Nilai statistik uji $|t_{hitung}|$ tersebut lebih besar daripada t_{tabel} ($2,861 > 1,649$) dan *signifikansi* sebesar 0,004 lebih kecil daripada $\alpha = 0,05$. Pengujian ini menunjukkan bahwa H_0 ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa jenis metode penilaian (X) memberikan pengaruh yang signifikan terhadap variabel besaran PBB-P2 (Y).

Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa metode penilaian dengan NJOP dan NIR akan menghasilkan besaran PBB-P2 yang berbeda, dimana besaran PBB-P2 yang dihasilkan oleh NIR akan memiliki nilai yang lebih tinggi, hal ini juga sejalan dengan analisis deskriptif yang telah dilakukan dimana tiap kecamatan di Kabupaten Blitar memiliki perubahan NIR yang berbeda, sedangkan perubahan NJOP menunjukkan nilai yang sama yaitu sebesar 460%,

hal ini menunjukkan bahwa NIR lebih mampu merepresentasikan nilai tanah sesuai dengan kondisi pasar yang berlaku, sedangkan NJOP diberikan secara merata tidak memperdulikan kondisi yang berlaku di pasar.

Keseluruhan hasil analisis yang telaah dilakukan menunjukkan bahwa penggunaan NIR sebagai penentu besaran PBB-P2 memiliki beberapa keuntungan dibandingkan dengan menggunakan NJOP yaitu : 1) NIR lebih sesuai dengan kondisi yang berlaku di pasar tanah di Kecamatan tersebut; 2) Besaran PBB-P2 yang diterima dengan menggunakan NIR secara signifikan lebih tinggi dibandingkan dengan menggunakan NJOP.

Pengaruh Perubahan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Sebelum dan Sesudah Pemutakhiran

Hasil uji wilcoxon menunjukkan adanya peningkatan yang signifikan NIR sebelum dan sesudah diadakannya pemutakhiran. Hasil uji tersebut menghasilkan rata-rata NIR Kabupaten Blitar sebelum dilakukan pemutakhiran data sebesar Rp. 48.064,1364/m², sedangkan NIR setelah dilakukan pemutakhiran sebesar Rp. 269.154,0909/m².

Perubahan harga tanah dalam perkembangannya pasti terjadi. Roberts dalam [Prasetya and Sunaryo \(2013\)](#) menjelaskan bahwa tanah merupakan komoditas untuk dimanfaatkan, dimiliki, diperjual-belikan, untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan atau keuntungan pribadi, sehingga sudah barang tentu dari waktu ke waktu harganya selalu berubah mengikuti harga pasar yang berlaku. Atas perubahan harga ini nilai tanah juga akan berubah dan perubahan nilai tanah akan berdampak terhadap besarnya pajak tanah yang harus dibayarkan.

Menurut [Foldvary \(2012\)](#), ekonomi secara alami hadir akibat dari tindakan manusia dan tanah sebagai faktor produksi dari tindakan yang alami tersebut perlu adanya “ground rent” atau “geo rent”. Disebutkan, dikarenakan lahan yang terbatas dan berkurangnya kualitas lahan akibat penggunaan produksi, diperlukan suatu pembayaran kembali kepada pemerintah agar tanah yang terus berkurang kualitas tersebut tetap terjaga dalam bentuk Pajak. Pengenaan pajak terhadap tanah sudah seharusnya dikenakan karena tanah mempunyai nilai ekonomi dan sebagai faktor produksi yang penting dengan jumlah terbatas. Pengenaan pajak disesuaikan dengan nilai ekonomi dan tingkat produksi lahan, sehingga besarnya pajak dari waktu ke waktu tidak sama. Dijelaskan [Franzsen \(1995\)](#), bahwa asas yang berlaku pada pajak lahan dan bangunan mencakup tiga hal yaitu (a) sistem pemeringkatan lokasi (b) sistem kesamarataan (c) perbandingan manfaat yang dapat diberikan masing-masing lahan. Dengan demikian besaran pajak lahan yang harus dibayarkan ke Negara disesuaikan dengan ketersediaan aksesstabilitas/lokasi dan kemanfaatan lahan, sehingga nilai dari masing-masing lahan bisa berubah yang sudah barang tentu berpengaruh terhadap besarnya pajak.

Dijelaskan oleh [Whipple \(1995\)](#), peningkatan nilai karena pembangunan kembali. Daerah yang telah menyaksikan tingkat kenaikan terbesar adalah zona perkantoran, yang ditandai dengan berkurangnya pasokan pasar lokasi karena semakin banyak bangunan yang dibangun kembali. Adanya pembangunan kembali termasuk perbaikan bangunan tua dan tingkat kenaikan terbesar pada zona perkantoran, akan berpengaruh terhadap nilai lahan yang semakin tinggi.

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan ([Deviantari, Budisusanto, & Arafah, 2016](#); [Rachmawati et al., 2013](#)). Penelitian yang dilakukan [Rachmawati et al. \(2013\)](#) mengenai harga pasar pada zona pemukiman dekat dengan sawah dibandingkan dengan zona pada lokasi dekat dengan tambang maupun jauh dari tambang. Berdasarkan uji

ANOVA harga pasar pada zona pemukiman lebih tinggi dibanding dengan zona sawah baik pada lokasi yang dekat dengan tambang maupun yang jauh dari tambang. ([Deviantari, Budisusanto, & Arafah, 2016](#)) melakukan penelitian dengan melakukan analisa ZNT untuk melihat perubahan Nilai Indikasi Rata-rata tanah di Kecamatan Rungkut, Surabaya setelah adanya pembangunan MERR (*Middle East Ring Road*). Hasilnya menunjukkan adanya perubahan nilai tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan MERR.

Pembahasan hasil penelitian melalui pendekatan teoritis, praktis dan empiris sebagaimana dideskripsikan di atas menunjukkan bahwa harga tanah akan berbanding lurus dengan nilai ekonomi, kemanfaatan tanah dan dalam perjalanan waktu sehingga akan terjadi penyesuaian nilai tanah. Mengingat nilai tanah penting untuk berbagai kepentingan seperti dasar penetapan pajak, dasar transaksi dan investasi, penetapan nilai jaminan, inventori nilai asset publik maupun asset masyarakat dan berbagai penggunaan lainnya, maka perlu dilakukan pemutakhiran nilai tanah.

Nilai Indikasi Rata-rata Pemutakhiran Berpengaruh Terhadap Besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Nilai Indikasi Rata-rata Pemutakhiran (X) memberikan pengaruh yang signifikan terhadap variabel besaran PBB-P2 (Y). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa besaran PBB-P2 yang dihasilkan oleh metode penilaian dengan NIR lebih besar dan signifikan dibandingkan dengan metode penilaian dengan dasar NJOP.

Pendekatan penilaian tanah dengan NIR sesuai dengan teori pemungutan pajak yang dikemukakan oleh [Judisseno \(2004\)](#), yaitu pungutan pajak dilakukan dengan “teori daya beli”. Dalam teori ini, Negara memiliki keadilan dan keabsahan pemungutan pajak yang lebih cenderung melihat aspek akibat yang baik terhadap dua belah pihak yaitu masyarakat dan Negara, sehingga Negara dapat memanfaatkan kekuatan dan kemampuan beli (daya beli) masyarakat untuk kepentingan Negara yang pada akhirnya akan dikembalikan atau disalurkan kembali kepada masyarakat.

[Foldvary \(2012\)](#), menjelaskan dikarenakan lahan yang terbatas dan berkurangnya kualitas lahan akibat penggunaan produksi, maka dalam konsep Negara diperlukan suatu pembayaran kembali kepada pemerintah agar tanah yang terus berkurang kualitas tersebut tetap terjaga dalam bentuk Pajak. Dijelaskan oleh ([Yang, 2018](#)) pengenaan pajak sangat erat kaitannya dengan peningkatan penyebaran modal, pengangguran, hasil produksi dan mengurangi gangguan pasar dan hilangnya efisiensi. Pendapat tersebut menekankan pengenaan pajak atas dasar nilai lahan dengan mempertimbangkan kualitas dari tanah dan atau tingkat produksi lahan. Pengenaan pajak lahan tersebut penting, karena diperlukan suatu pembayaran kembali kepada pemerintah agar tanah yang terus berkurang kualitas tersebut tetap terjaga.

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan ([Ambarita et al., 2016](#); [Deviantari, Budisusanto, & Fadila, 2016](#)). Hasil penelitian ([Deviantari, Budisusanto, & Fadila, 2016](#)), menunjukkan penerimaan PBB-P2 berbasis NIR memiliki penerimaan lebih tinggi dibandingkan dengan penerimaan PBB-P2 berbasis NJOP. Hasil penelitian sesuai dengan temuan yang dilakukan dalam penelitian ini. Melalui pendekatan harga pasar yang menghasilkan NIR, dapat dipergunakan sebagai alat hitung yang dinamis karena berubah sesuai dengan harga pasar yang sedang berlaku. Hasil penelitian yang dilakukan ([Ambarita et al., 2016](#)) menemukan bahwa harga pasar lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP di seluruh Zona Nilai Tanah yang menjadi fokus penelitian. Penelitian ini juga membuktikan bahwa pada semua Zona Nilai Tanah terdapat perbedaan yang signifikan antara harga tanah berdasarkan nilai pasar dan harga tanah berdasarkan NJOP

Pengenaan pajak berdasar NJOP yang diatur oleh Negara sesuai dengan yang disampaikan oleh Torgler, *etc.* dalam ([Belmonte, Dell'Anno, & Teobaldelli, 2018](#)), perpajakan berkaitan erat dengan mekanisme demografi, pajak, dan desentralisasi, oleh karena itu perlu adanya pertimbangan pajak lahan dengan mempertimbangkan moral pembayar pajak, perbedaan etnis, dan sistem desentralisasi di sebuah Negara. Dalam pengenaan besaran pajak, selain kondisi demografi pemerintah juga mempertimbangkan desentralisasi seiring dengan pelimpahan kewenangan urusan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Melalui kebijakan fiskal akan mendukung keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah melalui kecukupan pendapatan. Dijelaskan oleh Shah (2004), keberhasilan dari desentralisasi fiskal, yaitu (a) otonomi dan kecukupan pendapatan (*revenue autonomy and adequacy*); (b) otonomi dalam pengeluaran/belanja (*expenditure autonomy*); dan (c) keleluasaan untuk melakukan pinjaman (*borrowing privileges*) dapat dipenuhi.

Pendekatan NJOP sebagai dasar penetapan besaran PBB-P2 selain berkaitan dengan kebijakan desentralisasi fiskal dan pertimbangan lainnya, tidak terlepas dari pertimbangan beban dari masing-masing orang. Dikemukakan oleh [Ratnawati and Hernawati \(2016\)](#), beban pajak yang diberikan pada tiap-tiap orang harus sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengkur beban atau daya pikul perorangan, dapat digunakan 2 unsur, yaitu: (1) Unsur objektif, dilakukan dengan cara melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang; dan (2) Unsur subjektif, yaitu dengan cara memperhatikan besarnya kebutuhan materiil yang harus dipenuhi. Menggunakan konsep daya pikul tersebut berarti yang dilakukan untuk penetapan besaran PBB-P2 disesuaikan dengan beban dan atau kebutuhan materiil yang harus dipenuhi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Dengan demikian penetapan besaran PBB-P2 atas dasar NJOP merupakan kebijakan pemerintah dalam rangka penetapan PBB-P2 secara merata dan berkeadilan.

SIMPULAN

Terdapat peningkatan yang signifikan NIR sebelum dan sesudah diadakannya pemutakhiran. Hasil pemutakhiran NIR akan menentukan besaran PBB-P2, baik penetapannya berdasarkan NIR sendiri maupun melalui dasar NJOP. Penetapan besaran PBB-P2 dalam penelitian dilakukan dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan dengan menggunakan pendekatan harga pasar (NIR) dan pendekatan NJOP. Besaran PBB-P2 yang dihasilkan oleh NIR memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan menggunakan NJOP. Hal ini menunjukkan bahwa NIR lebih mampu merepresentasikan nilai tanah sesuai dengan kondisi pasar yang berlaku.

Basis data PBB-P2 yang tersimpan dalam SISMIOP, terutama mengenai data ZNT dan NIR perlu dilakukan pemutakhiran secara periodik agar sesuai dengan fakta yang ada di lapangan. Data tersebut hendaknya dikelola dalam sistem administrasi yang teratur, sistematis dan terintegrasi. Penetapan besaran PBB-P2 yang selama ini menggunakan dasar NJOP hendaknya mempertimbangkan penilaian PBB-P2 berdasarkan NIR atau harga pasar karena memberikan pengenaan pajak yang lebih adil dan merata serta dapat meningkatkan penerimaan PBB-P2.

Terdapat beberapa saran sesuai dengan simpulan di atas. Pertama, basis data PBB-P2 yang tersimpan dalam SISMIOP, terutama mengenai data ZNT dan NIR perlu dilakukan pemeliharaan secara periodik dalam jangka waktu tertentu, mengingat harga tanah dan kondisi objek pajak cepat berubah seiring dengan perubahan dan perkembangan aksesibilitas yang mempengaruhi nilai tanah. Kedua, hasil pemutakhiran yang berupa data dan informasi tentang ZNT dan NIR serta turunannya yang berupa besaran PBB-P2 dari masing-masing objek pajak hendaknya dikelola dalam sistem administrasi yang teratur,

sistematis dan terintegrasi, sehingga tercipta sistem pengelolaan yang terpola, mudah, cepat dan efisien. Ketiga, dalam melakukan pendataan dalam rangka pemutakhiran ZNT dan NIR hendaknya dilakukan sedemikian rupa sesuai dengan fakta yang ada di lapangan mengingat hasil pemutakhiran sangat berpengaruh terhadap NIR baru, sehingga pengenaan pajak lebih adil dan merata, sesuai dengan realitas potensi, dan dapat meningkatkan penerimaan PBB-P2, serta memberikan pelayanan yang lebih baik kepada wajib pajak. Keempat, mengingat NIR dijadikan dasar dalam penilaian besaran PBB-P2 berdasarkan NJOP dan dengan pengembangan alternatif melalui penetapan besaran PBB-P2 tanpa NJOP, kedua teknik penilaian tanah tersebut berpengaruh signifikan terhadap besaran PBB-P2, oleh karena itu dalam penetapan besaran PBB-P2 yang selama ini menggunakan dasar NJOP hendaknya mempertimbangkan penilaian PBB-P2 berdasarkan harga pasar.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. (2016). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)(Studi Kasus: Kec. Semarang Timur, Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), 159-167.
- Asyhab, K. S. (2014). Dampak Penerimaan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Berbasis Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Humanika*, 3(2).
- Belmonte, A., Dell'Anno, R., & Teobaldelli, D. (2018). Tax morale, aversion to ethnic diversity, and decentralization. *European Journal of Political Economy*, 55, 204-223.
- Burhan, B. (2005). Metodologi Penelitian Kuantitatif Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan publik serta ilmu-ilmu sosial lainnya. *Jakarta: Prenada Media*.
- Deviantari, U. W., Budisusanto, Y., & Arafah, F. (2016). Map Zone Land Changes To Monitoring Of Change The Value Of Land At District Rungkut. *Geoid*, 11(2), 122-132.
- Deviantari, U. W., Budisusanto, Y., & Fadila, E. N. (2016). Analisa Perbandingan Nilai Tanah Dengan NJOP Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB (Studi Kasus: Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura). *Geoid*, 12(1), 10-14.
- Foldvary, F. E. (2012). An Austrian theory of spatial land. *Advances in Austrian Economics: The Spatial Market Process*. Bingley: Emerald, 3-23.
- Franzsen, R. C. (1995). Viability of a rural land tax in South Africa. *Property Management*.
- Indonesia. (2009). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*: Eko Jaya.
- Judisseno, R. K. (2004). Perpajakan. *Edisi Revisi*. Gramedia: Jakarta.
- Prasetya, N. A., & Sunaryo, P. B. (2013). Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan Banjarsari kelurahan Tembalang, Semarang. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 2(2), 223-232.
- Rachmawati, F., Sudarsono, B., & Awaluddin, M. (2013). Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Aktivitas Penambangan Batu Kapur Di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang. *Jurnal Geodesi Undip*, 2(2).
- Ratnawati, J., & Hernawati, R. I. (2016). *Dasar-Dasar Perpajakan*: Deepublish.

Sugiyono, S. (2009). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Cetakan 8. Alfabeta, Bandung.

Whipple, R. T. M. (1995). Relationship between land values and uses in Sydney' s central area. *Journal of Property Finance*.

Yang, Z. (2018). Differential effects of land value taxation. *Journal of Housing Economics*, 39, 33-39.