

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keadilan vertikal dalam penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada properti residensial rumah tinggal di Kota Yogyakarta. Analisis dilakukan dengan menguji hubungan antara nilai pasar properti residensial rumah tinggal dan rasio penilaian sebagai indikator regresivitas penilaian pajak. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif kritis dengan data sekunder yang dianalisis menggunakan regresi linier sederhana dan korelasi Pearson. Untuk meningkatkan kestabilan distribusi data, variabel nilai pasar properti ditransformasi ke dalam logaritma natural (\ln). Sampel penelitian terdiri atas 140 objek properti residensial rumah tinggal satu lantai di Kota Yogyakarta yang dipilih berdasarkan ketersediaan data nilai pasar properti residensial rumah tinggal dan NJOP pada objek yang sama. Dengan tingkat signifikansi 5% (0,05), hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar properti residensial rumah tinggal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap rasio penilaian, dengan koefisien regresi sebesar $-5,7936$ ($p < 0,05$). Nilai Adjusted R Square sebesar 0,3028 menunjukkan bahwa 30,28% variasi rasio penilaian dapat dijelaskan oleh variasi nilai pasar properti residensial rumah tinggal. Hasil uji korelasi Pearson juga menunjukkan hubungan negatif yang signifikan antara nilai pasar properti residensial rumah tinggal dan rasio penilaian dengan koefisien korelasi $-0,5548$ ($p < 0,05$), yang mengindikasikan hubungan berkekuatan sedang. Temuan ini menunjukkan bahwa proporsionalitas penilaian belum sepenuhnya tercermin dalam praktik penilaian PBB-P2 pada objek penelitian, serta mengindikasikan potensi ketidakadilan vertikal dalam penilaian pajak properti.

Kata kunci: PBB-P2, Keadilan Vertikal, Nilai Pasar Properti Residensial Rumah Tinggal, Rasio Penilaian, Regresivitas

ABSTRACT

This study aims to analyze vertical equity in the assessment of Rural and Urban Land and Building Tax (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan/PBB-P2) on residential housing properties in Yogyakarta City. The analysis is conducted by examining the relationship between the market value of residential properties and the assessment ratio as an indicator of tax assessment regressivity. This study employs a critical quantitative approach using secondary data analyzed through simple linear regression and Pearson correlation. To improve the stability of data distribution, the market value variable is transformed into its natural logarithm (\ln). The research sample consists of 140 single-story residential housing properties in Yogyakarta City, selected based on the availability of comparable market value and NJOP data for the same properties. At a 5% significance level (0.05), the results indicate that the market value of residential properties has a negative and statistically significant effect on the assessment ratio, with a regression coefficient of -5.7936 ($p < 0.05$). The adjusted R-squared value of 0.3028 suggests that 30.28% of the variation in the assessment ratio can be explained by variations in the market value of residential properties. The Pearson correlation analysis also reveals a significant negative relationship between market value and the assessment ratio, with a correlation coefficient of -0.5548 ($p < 0.05$), indicating a moderate relationship. These findings indicate that the proportionality between market value and assessed value is not fully reflected in the assessment outcomes within the research sample, suggesting potential vertical inequity in property tax assessment.

Keywords: PBB-P2, Vertical Equity, Residential Property Market Value, Assessment Ratio, Regressivity