UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Tingkat Akurasi Nilai Jual Objek Pajak Tanah Sebagai Dasar Pengenaan Pajak PBB-P2 Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio (Studi Kasus: Tanah Kosong di Kecamatan Cibeureum Kota Tasikmalaya Tahun 2023-2025)
Tia Diana, Nurisqi Amalia, S.Pd., M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **ii**
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI ..... **iii**
KATA PENGANTAR ..... **iv**
DAFTAR ISI ..... **vi**
DAFTAR TABEL ..... **ix**
DAFTAR GAMBAR ..... **x**
DAFTAR ISTILAH ..... **xi**
INTISARI ..... **xii**
ABSTRACT ..... **xiv**
BAB I **1**
PENDAHULUAN **1**
1.1. Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 16
1.3 Tujuan Penelitian 16
1.4 Manfaat Penelitian 17
1.5 Batasan Penelitian 18
1.6 Kerangka Penelitian 20
BAB II **22**
GAMBARAN UMUM **22**
2.1 Kondisi Umum 22
2.2 Tinjauan Pustaka 23
2.2.1 Penilaian Properti 23
2.2.2 Desentralisasi Fiskal 39
2.2.3 Pengertian Pajak 41
2.2.4 Fungsi Pajak 42
2.2.5 Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) 43
2.2.6 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 48
2.2.7 Assessment Sales Rasio (ASR) 50
2.2.8 Pengukuran Variabilitas (Keseragaman) Penilaian 50
2.2.9 Simulasi Koreksi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 52

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Tingkat Akurasi Nilai Jual Objek Pajak Tanah Sebagai Dasar Pengenaan Pajak PBB-P2 Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio (Studi Kasus: Tanah Kosong di Kecamatan Cibeureum Kota Tasikmalaya Tahun 2023-2025)
Tia Diana, Nurisqi Amalia, S.Pd., M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.2.10 Potential Loss Pajak PBB-P2 54
2.2.11 Imbalan Jasa Penilaian 55
2.2.12 Analisis Biaya dan Manfaat 56
2.2.13 Penelitian Terdahulu 57
BAB III 68
METODE PENELITIAN 68
3.1 Desain Penelitian 68
3.2 Lokasi dan Objek Penelitian 73
3.3 Jenis dan Sumber Data 75
3.4 Teknik Pengumpulan Data 76
3.5 Penentuan Sampel 77
3.5.1 Populasi Penelitian 77
3.5.2 Penentuan Jumlah Sampel 77
3.5.3 Teknik Pengambilan Sampel 77
3.6 Definisi Operasional Variabel 78
3.6.1 Definisi Operasional Variabel Assessment Sales Rasio 78
3.6.2 Definisi Operasional Variabel Estimasi Imbalan Jasa Penilai dan Analisis Biaya-Manfaat 78
3.7 Teknik Analisis Data 79
3.7.1 Assessment Sales Rasio 79
3.7.2 Dampak Perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Penerimaan PBB-P2 dan Wajib Pajak 87
3.7.3 Simulasi Penyesuaian NJOP Berbasis Equalization per Kelurahan . 90
3.7.4 Potential Loss 101
3.7.5 Estimasi Imbalan Jasa Penilai 102
3.7.6 Analisis Biaya dan Manfaat 105
BAB IV 107
HASIL DAN PEMBAHASAN 107
4.1 Gambaran Umum Data Penelitian 107
4.2 Hasil Perhitungan Assessment Sales Ratio (ASR) 108
4.2.1 Tendensi Sentral ASR Kecamatan Cibeureum 109
4.2.2 Sebaran ASR per Kelurahan 110
4.3 Analisis Tingkat Akurasi Penilaian NJOP 112

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Tingkat Akurasi Nilai Jual Objek Pajak Tanah Sebagai Dasar Pengenaan Pajak PBB-P2 Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio (Studi Kasus: Tanah Kosong di Kecamatan Cibeureum Kota Tasikmalaya Tahun 2023-2025)
Tia Diana, Nurisqi Amalia, S.Pd., M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.4 Pengukuran Variabilitas dan Keadilan Penilaian (COD dan COV) 113
4.5 Simulasi Penyesuaian NJOP Berbasis Equalization per Kelurahan 115
4.5.1 Faktor Equalization per Kelurahan 116
4.5.2 Hasil ASR Setelah Penyesuaian 117
4.5.3 Perubahan Distribusi Kategori ASR 118
4.6 Pemetaan Spasial Distribusi ASR 120
4.7 Penentuan Prioritas Kelurahan untuk Pembaruan NJOP 122
4.8 Estimasi Dampak Penyesuaian NJOP terhadap Penerimaan PBB-P2 124
4.8.1 Estimasi Δ Penerimaan per Kelurahan 124
4.8.2 Simulasi Transisi Beban Pajak: Skenario Shock vs Bertahap 126
4.9 Analisis Potential Loss PBB-P2 128
4.10 Estimasi Imbalan Jasa Penilai untuk Revaluasi 94 Objek 130
4.10.1 Klasifikasi Objek Berdasarkan Luas dan Kebutuhan Mandays 131
4.10.2 Biaya Langsung Personil, Non Personil, dan PPN per Objek 132
4.10.3 Rekapitulasi Estimasi Imbalan Jasa Penilai 134
4.11 Perbandingan Biaya Revaluasi dengan Potensi Kenaikan PBB-P2 Tiga Tahun 135
4.11.1 Tambahan Penerimaan PBB-P2 Selama Tiga Tahun 136
4.11.2 Perbandingan Biaya dan Manfaat: Layak atau Tidak Layak 137
4.11.3 Titik Impas dan Perbandingan per Kelurahan 138
4.11.4 Catatan Interpretasi dan Keterbatasan 139
4.12 Pembahasan Keterkaitan Hasil dengan Kondisi Empiris Kecamatan Cibeureum 140
4.13 Implikasi Kebijakan bagi Bapenda Kota Tasikmalaya 142
BAB V 145
KESIMPULAN DAN SARAN 145
5.1 Kesimpulan 145
5.2 Saran 148
5.2.1 Bagi Bapenda Kota Tasikmalaya 148
5.2.2 Bagi Penelitian Selanjutnya 149
DAFTAR PUSTAKA 151
LAMPIRAN 156