

# Analisis ketidakadilan vertikal dan beda koefisien keadilan dalam penetapan nilai jual objek pajak atas perumahan: studi kasus pada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan

Muhammad Sayuti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=72320&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah mengenai penetapan Nilai Jual Obyek Pajak, umumnya dirasakan masyarakat terdapat ketidakadilan vertikal. Nilai Jual Obyek Pajak adalah mewakili nilai pasar, sedangkan nilai pasar yang wajar merupakan refleksi dari harga jual yang terjadi dalam pasar yang berlangsung secara kompetitif. Penelitian ini bertujuan untuk melihat kinerja Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan dalam menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak melalui uji ketidakadilan vertikal dan uji perbedaan koefisien keadilan yang menggunakan model IAAO (The International Association and Assessing Officers).

Penelitian menggunakan metode deskriptif dan pengumpulan data dengan teknik Purposive Random Sampling, yaitu bukan acak (non probability), dimana data transaksi jual beli perumahan dari Pialang Properti yang dipilih sebanyak 295 sampel dari populasi yang ada, berdasarkan alamat dan karakteristik yang lengkap setelah dicocokkan dengan basis data pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan untuk wilayah Jakarta Barat dan Jakarta Selatan.

Hasil penelitian, berupa regresi menggunakan model IAAO menunjukkan secara rata-rata penetapan Nilai Jual Obyek Pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat menunjukkan adil. Sebaliknya penetapan Nilai Jual Obyek Pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan terdapat indikasi ketidakadilan vertikal secara regresif. Di antara kedua kantor tersebut tidak terjadi perbedaan koefisien keadilan.

Dari hasil penelitian disarankan supaya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan selalu mengevaluasi kinerja dalam penentuan Nilai Jual Obyek Pajak melalui analisis ketidakadilan vertikal serta meningkatkan kinerja sumber daya manusia dalam mencari data yang lengkap dan akurat, teliti dalam menentukan Nilai Indikasi Rata-Rata dan Zona Nilai Tanah, penentuan Daftar Biaya Komponen Bangunan yang up-to-date. Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak yang adil dapat mendukung kebijakan Nilai Jual Kena Pajak yang efektif dalam mengeliminir ketidakadilan vertikal.