

**PELAKSANAAN PENILAIAN INDIVIDUAL OBJEK KHUSUS RUMAH KOS DALAM
PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KECAMATAN INDRALAYA
UTARA KABUPATEN OGAN ILIR**

Al Ardhi Fil Awali¹, Erli Salia², Helwan Kasra³

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang

Email Korespondensi: 21037b.hanifabahri@gmail.com

Email: alardhifilawali76@gmail.com; erlisalia@yahoo.com; helwankasra@gmail.com

ABSTRACT

This study analyzes the implementation of Individual Assessment for Special Objects (PIOK) on boarding houses in Land and Building Tax assessment in North Indralaya District, Ogan Ilir Regency, and its constraining factors. The results indicate that PIOK implementation is not yet optimal. Administratively, most large-scale boarding houses (20–40 rooms) remain passively registered as ordinary residential houses. The Ogan Ilir Bapenda technical team has not implemented the Income Approach mandated by MoF Regulation No. 85/2024, relying instead on conventional Cost Approach via visual inspections. Consequently, the determined Taxable Object Sale Value (NJOP) suffers from undervaluation and fails to reflect the real economic market value around Sriwijaya University. Constraints stem from three aspects: internal tax administration (administrative incapacity, absence of certified tax appraisers, outdated local regulations and ZNT maps, and weak data integration); geography (expansive areas, unnumbered alley locations, and absentee landlords); and external taxpayers (low tax morale, resistance, denied inspection access, and financial underreporting).

Keywords: Individual Assessment for Special Objects, Land and Building Tax, Boarding Houses.

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis pelaksanaan Penilaian Individual Objek Khusus (PIOK) rumah kos dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Indralaya Utara, Kabupaten Ogan Ilir, serta faktor-faktor hambatannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan PIOK belum berjalan optimal. Secara administratif, mayoritas rumah kos berskala besar (20–40 kamar) masih terdaftar pasif sebagai "Rumah Tinggal" biasa. Tim teknis Bapenda Ogan Ilir belum menerapkan *Income Approach* sesuai PMK Nomor 85 Tahun 2024, melainkan masih mengandalkan *Cost Approach* konvensional berbasis inspeksi visual fisik bangunan. Hal ini mengakibatkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) mengalami *undervaluation* dan tidak mencerminkan nilai pasar keekonomian riil kawasan kampus Universitas Sriwijaya. Kendala pelaksanaan meliputi tiga aspek: internal fiskus (*administrative incapacity*, tiadanya penilai bersertifikasi, regulasi lokal dan peta ZNT yang belum dimutakhirkan, serta data yang belum terintegrasi); geografis (wilayah luas, kos di pelosok gang, dan *absentee landlords*); serta eksternal (*tax morale* wajib pajak yang rendah, resistensi, penutupan akses pemeriksaan, dan *underreporting* catatan keuangan).

Kata kunci: Penilaian Individual Objek Khusus (PIOK), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Rumah Kos.

PENDAHULUAN

Pelaksanaan Otonomi Daerah di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberi wewenang kepada daerah untuk mengatur dan mengurus masyarakatnya sendiri. Dalam menjalankan wewenang tersebut, pemerintah daerah dituntut untuk berupaya meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan. Otonomi daerah menjadi hal yang penting dalam pelaksanaan pembangunan daerah, dikarenakan setiap daerah

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)

redaksigovernance@gmail.com/admin@lkispol.or.id

20

Indexed



harus mampu dalam mengelola sumber-sumber pendapatan daerah guna membiayai pengeluaran pemerintah. Menurut asas otonomi bahwa penyelenggara otonomi daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan pemberdayaan dan peran serta masyarakat dalam peningkatan daya saing daerah dengan memperbarui prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan dan kekhasan suatu daerah. Pemerintah daerah diberi kebebasan dalam merancang dan melaksanakan anggaran perencanaan dan belanja daerah (Mardiasmo, 2018).

Penyelenggaraan pembangunan daerah secara otonomi telah memberikan wewenang yang nyata, luas dan tanggung jawab termasuk didalamnya adalah pemberian sumber-sumber penerimaan daerah. Salah satu komponen utama desentralistik adalah desentralisasi fiskal (pembiayaan otonomi daerah yang berasal dari Pendapatan asli daerah (PAD) diantaranya adalah pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah dan lain-lain. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yaitu hasil pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan serta Pendapatan Asli Daerah lainnya yang sah. Jelas tersurat bahwa dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah, maka daerah diberi keleluasaan untuk menggali potensi yang dimilikinya dan salah satu potensi tersebut adalah pajak daerah, atau dengan kata lain pajak daerah adalah salah satu sumber pemasukan daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah. Menurut Nurmayani, dkk bahwa konsekuensi logis dari pemberian otonomi kepada daerah adalah juga diikuti dengan memformulasikan model perimbangan keuangan antara pusat dan daerah secara berimbang agar daerah mampu membiayai pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan. Pelaksanaan amanat UUD 1945 Pasal 18A ayat 2 dan 23A dimuat di dalam konsideran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, sebagai pengganti atas Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Mustaqiem, 2008).

Pada Ketentuan Umum Pasal 1 angka 20 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disingkat PAD adalah pendapatan Daerah yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. (Nurmayani, 2012) Dalam praktiknya, desentralisasi di Indonesia masih menghadapi persoalan klasik berupa ketergantungan tinggi terhadap transfer pusat. Data menunjukkan porsi PAD dalam pendapatan pemerintah daerah secara agregat memang meningkat, tetapi masih relatif rendah. Publikasi LPEM FEB UI memperlihatkan bahwa porsi PAD rata-rata seluruh pemerintah daerah meningkat dari sekitar 5,7% (2013) menjadi 9,9% (2023). Artinya, dalam satu dekade terakhir, sebagian besar pendanaan daerah tetap ditopang oleh transfer antarpemerintah, sementara ruang fiskal yang benar-benar bersumber dari kapasitas daerah sendiri masih terbatas.

Pajak adalah iuran wajib kepada negara oleh orang pribadi atau badan yang dipaksakan oleh undang-undang, dengan tidak menerima imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting, dimaksudkan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah. Uang pajak digunakan untuk kepentingan bersama, bukan untuk keuntungan pribadi. Pajak merupakan salah satu sumber dana pemerintah untuk membiayai pembangunan di pusat dan di daerah, seperti pembangunan sarana dan prasarana umum, penganggaran kesehatan dan pendidikan, serta kegiatan yang produktif lainnya. Pemungutan pajak dapat bersifat memaksa karena dilakukan berdasarkan undang-undang. Pajak merupakan iuran yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara yang masuk dalam kas negara yang melaksanakan pada undang-undang serta pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa adanya balas jasa. Iuran tersebut digunakan oleh negara untuk melakukan pembayaran atas kepentingan umum. Untuk melakukan pembayaran atas kepentingan umum. Unsur ini memberikan pemahaman bahwa masyarakat dituntut untuk membayar pajak secara sukarela dan penuh kesadaran sebagai warganegara yang baik.

Penerimaan pajak adalah merupakan sumber penerimaan yang dapat diperoleh secara terus-menerus dan dapat dikembangkan secara optimal sesuai kebutuhan pemerintah serta kondisi masyarakat. Menurut Rochmat Soemitro Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbul (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Soemitro, 2013)

Pajak merupakan instrumen fundamental dalam penyelenggaraan pemerintahan modern. Pajak tidak hanya menjadi sumber penerimaan negara dan daerah, tetapi juga merupakan alat untuk mengatur perekonomian, pemerataan pembangunan, dan pendistribusian kesejahteraan. Seiring dengan diterapkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), terjadi penguatan desentralisasi fiskal melalui perbaikan mekanisme pembagian kewenangan antara pusat dan daerah dalam hal pengelolaan pajak dan retribusi. Pajak merupakan salah satu instrumen penting dalam penyelenggaraan negara dan pelaksanaan pembangunan nasional, baik di tingkat pusat maupun daerah. Sebagai sumber utama penerimaan negara dan daerah, pajak memiliki peranan strategis dalam mendukung pembiayaan publik dan pelayanan kepada masyarakat.

Jenis-jenis pajak dan siapa yang berhak memungutnya menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022:

Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Provinsi terdiri atas:

1. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB);
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermoto (BBNKB);
3. Pajak Alat Berat (PAB);
4. Penggunaan Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB);
5. Pengambilan dan/atau Pemanfaatan Air Permukaan (PAP);
6. Pajak Rokok; dan
7. Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB).

Sedangkan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, terdiri atas:

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2);
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
3. Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT);
4. Pajak Reklame;
5. Pajak Air Tanah (PAT);
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB);
7. Pajak Sarang Burung Walet;
8. Opsen Pajak Kendaraan Bermotor (PKB); dan
9. Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermoto (BBNKB).

Bukan hanya itu, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 ini juga memberikan kekuasaan penuh terhadap pemerintah daerah untuk tidak memungut jenis pajak tertentu yang akan diatur oleh pemerintah daerah melalui Peraturan Daerah mengenai Pajak dan Retribusi. Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, maka potensi yang dihasilkan dari pemungutan pajak daerah akan maksimal dan tepat sasaran karena sebagian hak untuk memungut pajak telah dilimpahkan ke pemerintah daerah. Salah satu pajak yang menjadi kewenangan penuh pemerintah daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 merupakan pajak atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan bumi dan/atau bangunan yang dimiliki individu atau badan di wilayah suatu daerah. Sebagai pajak yang berbasis properti, PBB-P2 menjadi sumber yang relatif stabil bagi pemerintah daerah karena objek pajaknya bersifat fisik dan tidak mudah berpindah (Rusliansyah, 2023).

Dalam konteks pemerintahan daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi salah satu komponen pendapatan asli daerah (PAD) yang potensial karena bersumber dari kepemilikan dan pemanfaatan tanah serta bangunan di wilayah administratif tertentu. Stabilitas pendapatan

dari PBB-P2 sangat ditentukan oleh akurasi penilaian properti melalui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan berdasarkan pendekatan penilaian tertentu yang tujuannya untuk mencerminkan nilai pasar suatu properti. Penilaian properti pada skala massal biasanya menggunakan *mass appraisal*, yaitu metode penilaian kolektif terhadap ribuan objek secara bersamaan berbasis formula dan klasifikasi tertentu. Metode ini memiliki keunggulan pada efisiensi, tetapi memiliki kelemahan dalam tingkat akurasi terhadap objek-objek yang bersifat khusus.

Dalam praktiknya, terdapat objek pajak yang memiliki karakteristik berbeda dari objek pada umumnya. Objek pajak seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, kawasan industri, dan rumah kos skala besar memiliki nilai ekonomis tinggi dan faktor-faktor penentu nilai yang lebih kompleks daripada rumah tinggal biasa. Karena itu, objek-objek semacam ini dinilai menggunakan metode Penilaian Individual Objek Khusus (PIOK) sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Dalam konteks penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), keputusan mengenai metode penilaian objek pajak sangat menentukan keakuratan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penilaian individual objek khusus, misalnya untuk pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, dan rumah kos skala besar, diperlukan karena karakteristik nilai yang tidak seragam dan kompleks dibanding objek umum yang dapat dinilai secara massal. Studi oleh Rusliansyah, dkk menunjukkan bahwa proses penilaian individual memiliki tahapan yang berbeda dan lebih rinci daripada penilaian massal dalam rangka memberikan estimasi NJOP yang lebih sesuai dengan nilai pasar sebenarnya, sehingga berpotensi meningkatkan pendapatan asli daerah melalui PBB-P2.

Selain itu, Ginting dkk dalam penelitiannya terhadap objek khusus seperti jalan tol memaparkan bagaimana penetapan NJOP objek khusus menghadapi tantangan administratif dan teknis yang berbeda, yang pada akhirnya memerlukan pendekatan penilaian individual untuk mencerminkan nilai ekonomi riil obyek pajak tersebut (Ginting, 2025). Penelitian di Kota Palembang oleh Putri, dkk juga menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP berdampak pada kemauan wajib pajak untuk membayar PBB, yang memberikan gambaran penting tentang hubungan antara nilai penilaian yang akurat dan persepsi wajib pajak terhadap kewajiban pajaknya. Selain itu, kajian oleh Sari, dkk memberikan landasan empiris mengenai pentingnya pengelolaan dan penetapan NJOP yang akurat dalam mendukung penerimaan PBB-P2 serta mencerminkan nilai pasar objek pajak secara adil dan efektif dalam administrasi pajak daerah.

Rumah kos dalam konteks urban memiliki fungsi ganda: sebagai hunian sekaligus sebagai sarana komersial yang memberikan sumber pendapatan signifikan bagi pemilik. Terlebih di kawasan pendidikan dan kawasan penyangga kota besar, rumah kos dapat berfungsi layaknya unit usaha akomodasi sehingga nilai ekonomisnya melampaui nilai fisik bangunan semata. Rumah kos yang dikelola secara profesional, misalnya memiliki fasilitas umum, layanan tambahan, serta jumlah kamar yang banyak, tidak lagi relevan jika dinilai menggunakan mekanisme *mass appraisal* biasa. Oleh sebab itu, PMK 85/2024 mengatur bahwa rumah kos tertentu wajib masuk kategori objek yang dilakukan penilaian individual.

Berdasarkan data dan regulasi lokal, Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir telah menempatkan sektor akomodasi termasuk rumah kos sebagai bagian dari basis penerimaan pajak daerah: pada laman resmi Bapenda Ogan Ilir dijelaskan bahwa tarif Pajak Hotel ditetapkan 10%, dan terdapat ketentuan khusus bahwa rumah kost yang menyediakan kamar lebih dari 10 (sepuluh) kamar dikenakan tarif 5% per tahun. Dari sisi kerangka pelaksanaan pemungutan pajak barang/jasa, Perbup Kabupaten Ogan Ilir No. 7 Tahun 2024 mengatur tata cara pengelolaan dan pemungutan PBJT serta menetapkan tarif PBJT sebesar 10% sebagai landasan operasional pemungutan pajak atas konsumsi barang dan/atau jasa tertentu (termasuk jasa perhotelan). Sementara itu, portal “target & realisasi” Bapenda juga menunjukkan tantangan kinerja penerimaan; misalnya pada komponen PBB tercantum target Rp20.000.000.000 dengan realisasi Rp183.935.610 (0,92%) (pada saat data ditampilkan), yang mengindikasikan urgensi penguatan pendataan, klasifikasi, dan pengawasan objek pajak bernilai ekonomis rumah kos agar potensi PAD dapat lebih optimal.

Kecamatan Indralaya Utara merupakan wilayah yang berkembang pesat karena keberadaan Universitas Sriwijaya, kantor pemerintahan, dan pusat aktivitas masyarakat. Perkembangan tersebut berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan hunian sementara, khususnya rumah kos mahasiswa. Pertumbuhan rumah kos secara masif dalam satu dekade terakhir membuat kawasan ini menjadi salah satu pusat ekonomi berbasis hunian sewa di Kabupaten Ogan Ilir.

Namun dalam praktiknya, perkembangan tersebut tidak diikuti oleh akurasi data objek pajak. Banyak rumah kos yang masih tercatat sebagai rumah tinggal biasa, padahal secara fungsi dan karakter ekonomis adalah komersial. Hal ini berdampak pada:

1. Penetapan NJOP yang tidak proporsional
Rumah kos yang memiliki 20–40 kamar namun tercatat sebagai rumah tinggal biasa menimbulkan disparitas beban pajak.
2. Potensi kebocoran penerimaan daerah
Jika tidak dilakukan PIOK, pemerintah daerah kehilangan potensi PAD dari PBB-P2.
3. Timbulnya ketidakadilan pajak (tax inequity)
Wajib pajak rumah tinggal biasa bisa jadi membayar pajak lebih besar daripada rumah kos komersial yang ternyata membayar lebih rendah.
4. Kurangnya mekanisme pengawasan
Keterbatasan SDM penilai menyebabkan tidak semua objek dapat diperiksa secara individual.
5. Rendahnya kepatuhan wajib pajak
Masyarakat yang tidak memahami perbedaan penilaian rumah kos dengan rumah tinggal menganggap PIOK sebagai “pajak baru”, sehingga memunculkan resistensi.

PMK 85/2024 sebenarnya memberikan pedoman rinci mengenai klasifikasi, penilaian, besaran nilai konstruksi, komponen fasilitas, hingga aspek ekonomis rumah kos. Namun dalam implementasinya, pemerintah daerah, termasuk Kabupaten Ogan Ilir, menghadapi kendala teknis dan administratif. Dengan demikian, implementasi PMK 85/2024 menjadi krusial, bukan hanya sebagai pembaruan regulasi teknis, melainkan sebagai instrumen untuk memastikan bahwa pemungutan PBB-P2 berlangsung akurat, adil, dan efektif serta mampu memperkuat PAD dalam kerangka otonomi daerah. Oleh karena itu, Penulis tertarik meneliti fenomena di Kabupaten Ogan Ilir dengan judul: “Pelaksanaan Penilaian Individual Objek Khusus Rumah Kos dalam Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Indralaya Utara Kabupaten Ogan Ilir

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang mengkaji penerapan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian PBB-P2 dalam praktik nyata, khususnya pada pelaksanaan Penilaian Individual Objek Khusus (PIOK) rumah kos di Kecamatan Indralaya Utara, Kabupaten Ogan Ilir (Sugiyono, 2022). Untuk mendukung kajian tersebut, penelitian ini memanfaatkan dua jenis data utama, yaitu data primer yang diperoleh secara langsung dari praktik lapangan dan data sekunder berupa dokumen hukum, laporan penilaian, serta literatur ilmiah terkait. Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara mendalam dengan informan kunci—seperti Kepala Bidang Pajak Daerah Bapenda Kabupaten Ogan Ilir, Kepala Seksi PBB-P2, Kepala Desa atau Lurah, serta para pemilik rumah kos—yang diperkuat dengan observasi partisipatif langsung terhadap alur penilaian di lapangan. Di sisi lain, data sekunder dikumpulkan melalui studi dokumentasi untuk menganalisis regulasi, laporan internal, dan dokumen pendukung lainnya guna memahami landasan normatif yang berlaku (Moleong, 2018).

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis menggunakan model interaktif Miles, Huberman, dan Saldaña yang mencakup tahapan reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan (Miles Huberman, 1992). Proses ini menyaring catatan lapangan dan dokumen ke dalam kategori tema relevan, menyajikannya dalam bentuk narasi deskriptif, tabel komparatif, dan diagram

alur, hingga ditarik kesimpulan akhir yang diverifikasi melalui teknik triangulasi untuk menjamin keabsahan antara fakta empiris dan norma regulasi (Arikunto, 2022).

PEMBAHASAN

1. Analisis Ketidakefektifan Pelaksanaan Penilaian Individual Objek Khusus (PIOK) Rumah Kos

Pelaksanaan Penilaian Individual Objek Khusus (PIOK) terhadap objek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) untuk kategori rumah kos di Kecamatan Indralaya Utara, Kabupaten Ogan Ilir, menunjukkan diskrepansi yang signifikan antara regulasi normatif dan realitas empiris di lapangan. Wilayah Kecamatan Indralaya Utara, yang secara strategis berfungsi sebagai kawasan penyangga (*hinterland*) dan lingkaran luar kampus utama Universitas Sriwijaya (Unsri), mengalami transformasi tata guna lahan yang sangat masif. Demografi mahasiswa yang terus berkembang pesat menciptakan ketimpangan antara permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*) fasilitas hunian sewa. Hal ini memicu reorientasi fungsi bangunan dari rumah tinggal domestik menjadi aset properti komersial yang menghasilkan arus kas berskala besar. Namun, dinamika pasar properti komersial ini tidak diimbangi oleh kesiapan serta modernisasi sistem penatausahaan dan penilaian perpajakan daerah pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Ogan Ilir.

a. Inakurasi Administratif dan Fenomena Mismatch Pendaftaran Objek Pajak

Secara administratif, temuan penelitian mengungkapkan fenomena *asymmetry of registration* atau ketidaksesuaian (*mismatch*) antara klasifikasi objek pajak yang tercantum dalam basis data Sistem Informasi Objek Pajak (SISMIOP) Bapenda Ogan Ilir dengan kondisi faktual di lapangan. Mayoritas rumah kos berskala besar—yang memiliki kapasitas antara 20 hingga 40 kamar sewa—masih terdaftar secara pasif di dalam database perpajakan sebagai "Rumah Tinggal" domestik biasa.

Pendataan yang bersifat pasif ini membiarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) tidak diperbarui (*outdated*) selama bertahun-tahun. Padahal, secara teoritis administrasi perpajakan, pergeseran fungsi bangunan dari aset non-komersial menjadi aset penghasil pendapatan (*income-producing property*) mensyaratkan perlakuan (*treatment*) perpajakan yang berbeda. Kegagalan Bapenda dalam melakukan *re-indexing* dan reklasifikasi objek pajak ini menyebabkan timbulnya potensi penerimaan negara yang hilang (*potential revenue loss*) dalam jumlah yang signifikan. Rumah kos skala menengah-besar yang memiliki fasilitas lengkap (seperti pendingin udara/AC, kamar mandi dalam, perabotan lengkap, jaringan internet, dan area parkir luas) diperlakukan seolah-olah setara dengan hunian tunggal (*single-family residential*) milik warga lokal. Hal ini menciptakan ketidakadilan vertikal (*vertical unfairness*) dalam pemungutan pajak daerah, di mana pemilik properti komersial bernilai ekonomi tinggi membayar beban pajak yang secara relatif identik dengan masyarakat berpenghasilan rendah yang menguasai rumah tinggal biasa.

b. Kegagalan Metodologis: Dominasi Cost Approach vs Mandat Income Approach

Dari aspek metodologis penilaian properti, masalah fundamental dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Indralaya Utara terletak pada penyimpangan (*deviation*) dari standar penilaian teknis yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian PBB, objek pajak yang memiliki karakteristik khusus atau bernilai tinggi dan berorientasi pada penerimaan pendapatan (*income-generating properties*) seharusnya dinilai menggunakan Penilaian Individual (*Individual Assessment*) dengan menerapkan *Income Approach* (Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan) atau setidaknya kombinasi antara pendekatan biaya dan pendapatan.

Namun, realitas operasional di Bapenda Kabupaten Ogan Ilir menunjukkan bahwa Tim Teknis Penilai masih mengandalkan *Cost Approach* (Pendekatan Biaya) konvensional secara tunggal. Pendekatan ini dilakukan dengan kalkulasi berbasis *Replacement Cost New* (RCN) yang dikurangi penyusutan (*depreciation*), di mana data fisik bangunan hanya diperoleh melalui inspeksi visual sekilas dari luar pagar (*curbside visual inspection*).

Penggunaan *Cost Approach* yang dikombinasikan dengan pembatasan akses pemeriksaan fisik membawa implikasi fatal terhadap kualitas penetapan NJOP:

- 1) **Kegagalan Mengukur Potensi Ekonomi Riil:** Pendekatan biaya semata-mata mengukur biaya fisik material bangunan (seperti luas dinding, jenis atap, dan lantai) tanpa mempertimbangkan kapasitas properti tersebut dalam menghasilkan arus kas bersih (*net operating income*). Dua buah bangunan dengan struktur fisik dan luas tanah yang persis sama akan memiliki NJOP yang identik jika dinilai menggunakan *Cost Approach*. Padahal, jika Bangunan A dimanfaatkan sebagai rumah tinggal pribadi dan Bangunan B dimanfaatkan sebagai kos-kosan 30 kamar dengan tingkat okupansi 90%, nilai keekonomian riil dan kapasitas membayar (*ability to pay*) dari pemilik Bangunan B jauh melampaui Bangunan A.
- 2) **Terjadinya Bias Bawah (*Undervaluation*):** Inspeksi dari luar pagar (*visual inspection*) mengakibatkan penilai tidak dapat merekam penambahan fasilitas interior (*interior improvements*) serta renovasi kapasitas kamar yang dilakukan di dalam bangunan. Akibatnya, nilai bangunan dikalkulasikan secara minimalis, yang berujung pada penetapan NJOP yang jauh di bawah nilai pasar wajar (*under-assessed market value*).
- 3) **Ketidakmampuan Mengkapitalisasi *Location Premium*:** Kawasan di sekitar kampus Universitas Sriwijaya memiliki dinamika nilai tanah yang digerakkan oleh faktor aksesibilitas dan jarak tempuh ke pusat kegiatan akademik. *Income Approach* mampu menangkap *location premium* ini melalui tingkat kapitalisasi (*cap rate*) dan tingkat sewa per kamar, sedangkan *Cost Approach* statis gagal mencerminkan lonjakan nilai ekonomis yang tercipta akibat faktor lokasi strategis tersebut.

Parameter Penilaian	Praktik Lapangan (Bapenda Ogan Ilir)	Standar PMK No. 85 Tahun 2024	Dampak Terhadap NJOP
Pendekatan Utama	<i>Cost Approach</i> (Pendekatan Biaya) Konvensional	<i>Income Approach</i> (Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan)	Membias nilai properti karena tidak memperhitungkan arus kas sewa (<i>yield</i>).
Metode Inspeksi	Visual dari luar pagar (<i>curbside inspection</i>)	Inspeksi detail interior dan verifikasi operasional	Fasilitas interior mewah dan skema sewa kamar tidak terekam (<i>undervalued</i>).
Pengukuran Nilai	Fisik material & penyusutan standar	<i>Net Operating Income</i> (NOI) & <i>Capitalization Rate</i>	NJOP gagal mencerminkan profitabilitas dan nilai pasar riil kawasan kampus.

2. Analisis Determinatif Faktor-Faktor Hambatan Pelaksanaan PIOK

Ketidakberhasilan Bapenda Kabupaten Ogan Ilir dalam mengoperasikan PIOK rumah kos secara presisi tidak terjadi dalam ruang hampa, melainkan dipengaruhi oleh interaksi kompleks antara tiga dimensi utama: hambatan internal otoritas perpajakan (*tax authority constraints*), kondisi geografis wilayah (*geographical hurdles*), dan resistensi dari pihak wajib pajak (*taxpayer compliance resistance*).

a. Hambatan Internal Fiskus: *Administrative Incapacity dan Structural Deficit*

Keterbatasan kapasitas administrasi (*administrative incapacity*) merupakan akar masalah utama yang melumpuhkan fungsi penilai perpajakan di Kabupaten Ogan Ilir. Berdasarkan teori administrasi perpajakan modern, efektivitas sistem pemungutan pajak sangat bergantung pada ketersediaan sumber daya manusia yang memiliki spesialisasi keahlian (*technical expertise*), kerangka hukum operasional yang mutakhir (*updated regulatory framework*), dan infrastruktur teknologi informasi yang terintegrasi.

1). *Ketiadaan Pejabat Fungsional Penilai Pajak Bersertifikasi*

Bapenda Kabupaten Ogan Ilir menghadapi masalah krusial terkait ketersediaan Sumber Daya Manusia (SDM). Hingga saat ini, Bapenda Ogan Ilir belum memiliki Pejabat Fungsional Penilai Pajak

yang mengantongi sertifikasi keahlian resmi dari lembaga berwenang (seperti Kementerian Keuangan atau Asosiasi Penilai). Pelaksanaan inspeksi dan kalkulasi NJOP selama ini dilakukan oleh staf teknis umum yang tidak memiliki latar belakang keilmuan penilaian properti (*property valuation*).

Dampaknya, petugas tidak memiliki kompetensi teknis untuk:

- Menganalisis laporan keuangan bisnis kos-kosan.
- Mengkalkulasi *Gross Potential Income*, *Vacancy Rate*, dan *Effective Gross Income*.
- Menentukan tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*) yang tepat sesuai dengan dinamika pasar properti lokal di Indralaya Utara.

Ketidakmampuan teknis ini memaksa petugas untuk memilih cara paling sederhana dan berisiko rendah secara administratif, yaitu mempertahankan metode *Cost Approach* visual meskipun metode tersebut tidak akurat untuk properti komersial.

2). *Obsolesensi Regulasi Lokal dan Tabel DKPB*

Kelemahan teknis SDM diperparah oleh stagnasi regulasi di tingkat daerah. Peraturan Bupati (Perbup) yang mengatur teknis Penilaian Objek Pajak serta tabel Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) yang digunakan oleh Bapenda Ogan Ilir belum mengalami pemutakhiran (*updating*) secara berkala sesuai dinamika inflasi dan kenaikan harga bahan bangunan.

Tabel DKPB yang digunakan masih menggunakan asumsi biaya konstruksi lama. Ketika petugas mencoba mengukur nilai bangunan kos-kosan baru dengan spesifikasi modern, nilai unit biaya bangunan yang tercantum dalam DKPB statis tersebut menghasilkan output kalkulasi yang jauh lebih rendah daripada biaya penggantian riil di pasar saat ini (*under-assessment*).

3). *Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang Statis*

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Indralaya Utara telah bertahun-tahun tidak dimutakhirkan. Pertumbuhan infrastruktur jalan, pembukaan akses baru menuju kampus, dan pemekaran pemukiman mahasiswa telah mengubah hirarki nilai tanah di kawasan ini secara signifikan.

Bapenda masih menggunakan batas-batas ZNT lama yang menyamakan nilai tanah di lokasi strategis pinggir jalan utama dengan nilai tanah di area ceruk (*niche*) yang telah berubah menjadi kawasan kos-kosan eksklusif. Ketidakmampuan pembaruan ZNT ini menciptakan *spatial mismatch*, di mana *land rent* tinggi yang dinikmati pemilik kos tidak terekstraksi ke dalam nilai tanah pada NJOP PBB-P2.

4). *Lemahnya Integrasi Data Elektronik Lintas Instansi*

Administrasi perpajakan Bapenda Ogan Ilir masih bekerja dalam sistem tertutup (*data silo*). Belum ada integrasi data elektronik (*e-tax integration*) antara Bapenda dengan instansi terkait lainnya, seperti:

- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) terkait Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan izin usaha.
- Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) terkait pendataan izin operasional rumah kos.
- Pelayanan Pajak Pratama (KPP) Kementerian Keuangan terkait data Pajak Penghasilan (PPh) atas sewa tanah/bangunan.

Akibat ketiadaan pertukaran data (*data matching*) otomatis ini, Bapenda tidak memiliki mekanisme pembandingan untuk mendeteksi keberadaan kos-kosan baru atau perubahan skala usaha rumah kos yang sedang berlangsung di Kecamatan Indralaya Utara.

b. Faktor Geografis dan Spatial Demographics: Kendala Validasi Lapangan

Kondisi fisik geografi dan karakteristik sosiologis kepemilikan properti di Kecamatan Indralaya Utara menghadirkan hambatan tersendiri dalam pelaksanaan penilaian individual yang akurat.

1). *Kontur Wilayah dan Kompleksitas Pengalamatan (Addressing System)*

Secara spasial, Kecamatan Indralaya Utara memiliki bentang wilayah yang luas dengan pola perkembangan pemukiman yang tidak terstruktur (*urban sprawl*). Banyak kawasan rumah kos dibangun di dalam gang-gang sempit, jalan lingkungan non-aspal, dan area pelosok yang tidak memiliki nomor bangunan resmi atau sistem pengalamatan baku (*standardized addressing system*). Kondisi ini menyulitkan tim penilai dalam melakukan pemetaan spasial, verifikasi lokasi, dan *cross-referencing* data

antara lembar peta ZNT dengan objek pajak riil. Petugas sering mengalami kendala dalam mengidentifikasi batas-batas kepemilikan tanah dan detail fisik bangunan secara akurat di lapangan.

2). *Tingginya Dominasi Absentee Landlords*

Salah satu karakteristik unik dari pasar properti rumah kos di kawasan perguruan tinggi seperti Indralaya Utara adalah maraknya fenomena kepemilikan absensi (*absentee ownership*). Sebagian besar pemilik kos berskala besar (20–40 kamar) bukanlah warga lokal yang berdomisili di lokasi properti tersebut, melainkan investor dari luar daerah, seperti Kota Palembang, Jakarta, atau kota-kota lainnya.

Properti di Indralaya Utara sepenuhnya dikelola oleh penjaga kos (*caretaker*) atau pengelola sewa yang tidak memiliki kewenangan legal maupun akses terhadap data keuangan usaha. Ketika tim penilai Bapenda melakukan kunjungan lapangan untuk validasi data PIOK, petugas hanya bertemu dengan penjaga kos yang tidak kooperatif atau tidak memiliki data terkait tarif sewa, tingkat okupansi, dan biaya operasional. Proses komunikasi dan penyampaian SPOP/LSPOP kepada pemilik asli (*absentee landlords*) sering mengalami keterlambatan (*lag*), bahkan tidak direspons sama sekali, yang pada akhirnya mematikan proses penilaian individual berbasis *Income Approach*.

c. Resistensi Eksternal Wajib Pajak: Rendahnya *Tax Morale* dan *Underreporting*

Hambatan paling kompleks dalam pelaksanaan PIOK rumah kos bersumber dari faktor eksternal, yaitu sikap dan perilaku kepatuhan wajib pajak (*taxpayer compliance behavior*). Hambatan ini terwujud dalam bentuk rendahnya *tax morale* (kesadaran dan moralitas pajak) serta tingginya resistensi aktif terhadap upaya penilaian yang komprehensif.

1). *Rendahnya Tax Morale dan Dampak Minimnya Sosialisasi*

Rendahnya kesadaran pajak (*tax morale*) pemilik rumah kos dipicu oleh minimnya sosialisasi dan edukasi perpajakan yang dilakukan oleh Bapenda Ogan Ilir secara berkelanjutan. Sebagian besar pemilik kos memandang pemungutan PBB-P2 semata-mata sebagai beban finansial (*financial burden*) daripada kewajiban kewarganegaraan (*civic duty*). Minimnya pemahaman mengenai metodologi Penilaian Individual membuat wajib pajak menganggap upaya pemeriksaan interior dan pengumpulan data pendapatan sebagai bentuk "intervensi yang berlebihan" atau "upaya menaikkan pajak secara sewenang-wenang". Ketiadaan *transparency* mengenai bagaimana uang pajak dikembalikan dalam bentuk pelayanan publik dan pembangunan infrastruktur di kawasan sekitar kos semakin memperlemah dorongan kesadaran wajib pajak untuk patuh secara sukarela (*voluntary compliance*).

2). *Taktik Perlawanan Aktif dan Unkooperatif*

Resistensi wajib pajak di Kecamatan Indralaya Utara mewujud dalam berbagai bentuk tindakan unkooperatif saat tim penilai berada di lapangan:

- Penutupan Akses Pemeriksaan Fisik:** Pemilik atau pengelola kos secara sengaja menutup pintu gerbang, mengunci area akses menuju kamar, atau menolak memberikan izin kepada tim penilai untuk masuk melakukan pengukuran interior dan identifikasi fasilitas. Alasan yang sering digunakan adalah menjaga privasi penghuni kos (mahasiswa).
- Manipulasi Fasilitas Musiman:** Untuk menghindari skoring tinggi dalam LSPOP, pemilik kos kerap melakukan manipulasi kondisi fasilitas saat jadwal kunjungan petugas diketahui. Fasilitas seperti AC, pemanas air, atau jaringan internet diklaim sedang "rusak", "tidak berfungsi", atau sekadar "titipan penghuni", sehingga petugas tidak memasukkannya sebagai komponen penambah nilai bangunan.

3). *Underreporting dan Penggelapan Informasi Keuangan*

Hambatan terbesar dalam penerapan *Income Approach* adalah tindakan *underreporting* (penyampaian data di bawah kondisi sebenarnya) yang dilakukan oleh pemilik rumah kos. Untuk menerapkan *Income Approach*, penilai membutuhkan data riil mengenai:

- Tarif sewa bulanan/tahunan per kamar.
- Tingkat hunian rata-rata (*occupancy rate*).
- Biaya operasional (*operating expenses*).

Dalam praktiknya, pemilik kos secara konsisten menyembunyikan catatan keuangan operasional yang sebenarnya. Mereka menyampaikan tarif sewa yang jauh lebih murah daripada harga transaksi pasar, melaporkan tingkat keterisian kamar yang sangat rendah, atau menyembunyikan bukti pembayaran sewa. Tanpa tersedianya instrumen hukum yang kuat (*tax audit enforcement*) bagi Bapenda untuk memaksa pembukaan rekam medis keuangan (*financial records*) usaha kos-kosan tersebut, penerapan *Income Approach* menjadi lumpuh, dan fiskus terpaksa kembali ke penilaian *Cost Approach* konvensional yang tidak akurat.

3. Implikasi Kebijakan dan Strategi Optimalisasi PIOK PBB-P2

Untuk mengatasi kompleksitas hambatan yang saling berkaitan tersebut, Bapenda Kabupaten Ogan Ilir perlu mengambil langkah-langkah reformasi strategis yang komprehensif, mencakup aspek kelembagaan, metodologi, teknologi, dan regulasi:

a. Penguatan Kapasitas SDM dan Pembentukan Unit Penilai Spesialis

- 1) **Sertifikasi dan Pelatihan Penilai:** Bapenda Ogan Ilir harus mengalokasikan anggaran untuk mengirimkan staf teknis mengikuti diklat dan ujian sertifikasi Penilai Pajak Daerah yang diakui secara nasional.
- 2) **Kelembagaan Jabatan Fungsional Penilai:** Membentuk Jabatan Fungsional Penilai Pajak secara formal di dalam struktur organisasi Bapenda untuk memberikan kepastian karier dan standar kerja teknis (*Standard Operating Procedures*) yang jelas.

b. Modernisasi Kerangka Hukum Lokal dan Instrumen Penilaian

- 1) **Pemutakhiran Perbup dan DKPB:** Melakukan *re-engineering* dan pemutakhiran tabel DKPB secara berkala setiap tahun dengan memasukkan indeks harga bangunan terbaru di Kabupaten Ogan Ilir.
- 2) **Pembaruan Peta ZNT Spasial Berbasis GIS:** Memanfaatkan teknologi *Geographic Information System* (GIS) untuk melakukan pemutakhiran Zona Nilai Tanah (ZNT) secara dinamis di Kecamatan Indralaya Utara, khususnya pada kawasan-kawasan episentrum bisnis kos mahasiswa.

c. Penerapan Sistem Integrasi Data (*Data Matching*) dan Pendataan Digital

- 1) **Kolaborasi Data Inter-Instansi:** Membangun *Application Programming Interface* (API) yang menghubungkan database Bapenda dengan DPMPTSP, KPP Pratama, dan PLN untuk melacak penggunaan daya listrik rumah kos (daya listrik tinggi secara tidak langsung mengindikasikan rumah kos berskala besar dengan fasilitas lengkap).
- 2) **Sistem Informasi Pengalamatan Geospasial:** Menerapkan sistem *geo-tagging* pada setiap objek pajak rumah kos untuk mengatasi kendala lokasi di dalam gang dan memudahkan identifikasi pemilik *absentee landlords*.

d. Peningkatan Kepatuhan melalui Reformasi Sosialisasi dan Enforcement

- 1) **Sosialisasi Persuasif dan Edukasi Perpajakan:** Menerapkan pendekatan sosialisasi berbasis komunitas pemilik kos dengan memberikan transparansi atas manfaat PBB-P2 bagi fasilitas umum di lingkungan kampus Indralaya.
- 2) **Penegakan Sanksi Administratif (*Tax Enforcement*):** Menyerdehanakan aturan penetapan NJOP secara *ex-officio* (penetapan secara sepihak oleh fiskus berdasarkan data pasar terukur) bagi wajib pajak yang terbukti tidak kooperatif, menutup akses pemeriksaan, atau melakukan *underreporting* secara nyata.

KESIMPULAN

Pelaksanaan Penilaian Individual Objek Khusus (PIOK) rumah kos dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Indralaya Utara Kabupaten Ogan Ilir belum berjalan optimal karena mayoritas rumah kos skala besar (20–40 kamar) di kawasan lingkaran Universitas Sriwijaya masih terdaftar secara pasif sebagai rumah tinggal biasa, serta penggunaan *Cost Approach* konvensional berbasis inspeksi visual semata alih-alih *Income Approach* sesuai amanat PMK Nomor 85 Tahun 2024, sehingga menghasilkan

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)

redaksigovernance@gmail.com/admin@lkispol.or.id

undervaluation NJOP yang gagal mencerminkan nilai pasar keekonomian riil. Kondisi tersebut disebabkan oleh kombinasi tiga faktor hambatan: kendala internal Bapenda Ogan Ilir berupa *administrative incapacity* akibat ketiadaan pejabat penilai bersertifikasi, belum dimutakhirkannya Perbup, tabel DKPB, dan peta ZNT, serta lemahnya integrasi data elektronik lintas instansi; kendala geografis berupa bentang wilayah yang luas, lokasi rumah kos di pelosok gang tanpa nomor baku, dan maraknya *absentee landlords*; serta resistensi eksternal wajib pajak akibat rendahnya *tax morale* dan minimnya sosialisasi, yang mendorong sikap unkooperatif, pemalsuan fasilitas musiman, penutupan akses pemeriksaan fisik, hingga menyembunyikan catatan keuangan dan harga transaksi sewa sebenarnya (*underreporting*).

REFERENSI

- Arikunto, S. (2022). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bungin, B. (2012). *Analisis Data Penelitian Kualitatif: Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Ginting, A., dkk. (2025). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Objek Khusus dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan PBB-P2. *Jurnal Administrasi dan Keuangan Daerah*, 12(1), 45–58.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)*.
- Mardiasmo. (2018). *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: Andi.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook* (3rd ed.). Thousand Oaks: SAGE Publications.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mustaqiem. (2008). *Pajak Daerah dalam Pendapatan Asli Daerah*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Nazir, M. (2020). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nurmayani. (2012). *Hukum Administrasi Daerah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir. *Peraturan Bupati Ogan Ilir Nomor 7 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengelolaan dan Pemungutan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT)*.
- Putri, R., dkk. (2024). Pengaruh Penyesuaian NJOP terhadap Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 di Kota Palembang. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*, 5(2), 112–124.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah*.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*.
- Rusliansyah. (2023). Evaluasi Efektivitas Penilaian Properti Masaal dan Individual dalam Sistem Pemungutan PBB-P2. *Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, 9(3), 88–101.
- Sari, D., dkk. (2023). Implementasi Penilaian Individual Objek Khusus dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Manajemen Perpajakan*, 4(1), 15–29.
- Soemitro, R. (2013). *Asas dan Dasar Perpajakan*. Bandung: Refika Aditama.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.