

**SISTEMATIKA LITERATUR REVIEW *PROPERTY TAX* PADA
SISTEM DAN KEBIJAKAN TARIF PAJAK: KAJIAN
PUSTAKA JURNAL TERINDEKS *SCOPUS* DAN *SINTA***

SKRIPSI



Oleh:

YUSTISIA SIFAIYYA

210502110101

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2024**

**SISTEMATIKA LITERATUR REVIEW *PROPERTY TAX* PADA
SISTEM DAN KEBIJAKAN TARIF PAJAK: KAJIAN
PUSTAKA JURNAL TERINDEKS *SCOPUS* DAN *SINTA***

SKRIPSI

Diajukan Kepada:

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang untuk Memenuhi
Salah Satu Persyaratan dalam Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Akun)



Oleh:

YUSTISIA SIFAIYYA

210502110101

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

Sistematika Literatur Review *Property Tax* Pada Sistem dan Kebijakan
Tarif Pajak: Kajian Pustaka Jurnal Terindeks Scopus dan SINTA

SKRIPSI

Oleh

Yustisia Sifaiyya

NIM : 210502110101

Telah Disetujui Pada Tanggal 14 Desember 2024

Dosen Pembimbing,



Sri Andriani, M.Si

NIP. 197503132009122001

LEMBAR PENGESAHAN

Sistematika Literatur *Review Property Tax* Pada Sistem dan Kebijakan
Tarif Pajak: Kajian Pustaka Jurnal Terindeks *Scopus* dan *SINTA*

SKRIPSI

Oleh
YUSTISIA SIFAIYYA
NIM : 210502110101

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Akun.)
Pada 23 Desember 2024

Susunan Dewan Penguji:

1. Ketua Penguji

Yuliati, M.S.A

NIP. 197307032023212005

2. Anggota Penguji

**Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus., Ak.
CA., Ph.D**

NIP. 197606172008012020

3. Sekretaris Penguji

Sri Andriani, M.Si

NIP. 197503132009122001

Tanda Tangan



Disahkan Oleh:

Ketua Program Studi,



Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus., Ak. CA., Ph.D

NIP. 197606172008012020

SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yustisia Sifaiyya

NIM : 210502110101

Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Akuntansi

Menyatakan bahwa "SKRIPSI" yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (UIN), dengan judul:

Sistematika Literatur Review *Property Tax* Pada Sistem dan Kebijakan Tarif Pajak: Kajian Pustaka Jurnal Terindeks *Scopus* dan SINTA adalah murni hasil karya saya sendiri, bukan "duplikasi" dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada "klaim" dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing atau Pihak Fakultas Ekonomi akan tetapi, menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari pihak siapapun.

Malang, 12 Desember 2024

Hormat Saya,



Yustisia Sifaiyya

NIM: 210502110101

HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan Rahmat Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang.

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Diri saya sendiri. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Terima kasih telah bertahan ditengah banyaknya masalah dan hambatan yang menerpa selama ini. Kamu keren karena, mampu menyelesaikan semuanya.
2. Orang Tua saya, Mama Aliyah dan Ayah Herdik. Terima kasih telah memberikan dukungan baik secara finansial, maupun batin. Terima kasih telah membesarkan saya dengan baik hingga saat ini. Sehat dan Panjang umur ya.
3. Kakak Alfi dan Adikku Alesha. Terima kasih telah menemani penulis dalam banyak hal. Terima kasih untuk bantuan finansial dan emosionalnya. Terima kasih juga untuk dukungannya. Ayo kita lebih bahagia lagi.
4. Tante Bayyin dan Om Hamid. Terima kasih sudah memberikan tempat tinggal selama saya berada di Malang. Terima kasih sudah menjadi wali saya selama masa perkuliahan ini.
5. Para Sepupuku, Kiki, Fiki, Mbak Can, Yuva, dan yang lainnya. Terima kasih sudah mau direpotkan oleh saya dan mendengarkan keluh kesah saya. Mari menjadi sukses bersama.
6. Dosen Pembimbing, Ibu Sri Andriani. Terima kasih ibu telah sabra membimbing saya dan selalu memberi masukan serta saran pada penulisan skripsi ini.

7. Sahabat SMP ku, Vina dan Rima. Terima kasih sudah menemani penulis dari remaja hingga sekarang. Serta memberikan banyak dukungan mental kepada saya. Sehat dan Bahagia selalu.
8. Sahabat SMA ku, “Geng Halu”. Alvia, Chintia, Mela, Elita, Laurina, Ayu, dan Sinta. Terima kasih sudah menemani saat masa sulit hingga sekarang. Mari lebih sering bertemu untuk kedepannya.
9. Sahabat di dunia perkuliahan ini, “Geng Kapak”. Nabila, Alya, Ariyanti, Risty, Lintang, dan Salwa. Terima kasih untuk segala usaha yang sudah diberikan kepada saya. Terima kasih untuk kenangan susah dan senang yang telah dilalui bersama. Bahagia dan sukses ya kalian.
10. Teman baik di masa KKM, Aulan dan Lulu. Terima kasih untuk 40 hari tinggal bersama nya. Terima kasih sudah memaklumi sifat dan keinginan saya serta selalu mendukung apapun yang saya lakukan. Ayo lebih bahagia lagi.
11. Teman-teman Kelompok KKM 64 Ngasem. Terima kasih untuk semuanya dan bantuan serta dukungannya selama ini.
12. Teman-teman semasa mahad, Silfia, Fifi, Nana, dan Citra. Terima kasih untuk dukungan dan kata-kata penuh semangatnya.
13. Teman-teman satu bimbingan “*Squad Well*”. Aqsha, Addini, Luthfia, Farida, dan Aisyah. Terima kasih sudah mau direpotkan dengan banyak pertanyaan. Mari sukses bersama.
14. Idolku, Huang Renjun. Terima kasih sudah menemani saya saat berada pada masa-masa sulit. Terima kasih sudah memberikan banyak dukungan mental melalui kata-kata yang dilontarkan. Terima kasih sudah memberikan banyak pandangan baru terhadap dunia. Dan terima kasih sudah banyak

menciptakan karya yang indah untuk menemani masa penulisan skripsi ini.
Lebih bahagia lagi ya kedepannya.

15. NCT Dream, Mark, Renjun, Jeno, Haechan, Jaemin, Chenle, Jisung. Terima kasih untuk seluruh karyanya yang telah menemani saya selama ini dan berperan besar pada mood saya selama penulisan skripsi ini.
16. Teman-teman K-Pop ku. Terima kasih untuk doa dan kata-kata penuh dukungannya.

HALAMAN MOTTO

“Setiap orang menjalani hidup untuk yang pertama kalinya.” – Mark Lee

“I feel that, after putting in effort, even if you succeed or not, as long as there’s no regret, then that’s the most important thing.” – Huang Renjun

“Everyone’s version of their best is different, so don’t ever let anyone tell you or make you feel like you’re not enough.” – Lee Jen0

“Jangan mimpi indah, cukup tidur yang nyenyak aja. Tidur yang nyenyak untuk dirimu sendiri, bukan untuk mengkhawatirkan hari esok.” – Haechan Lee

“Bagaimanapun cintai dirimu sendiri dan jaga dirimu sendiri. Terima kasih banyak dan aku selalu mencintaimu.” – Na Jaemin

“Beneran...Berbahagialah. Kamu harus bahagia, ini pasti susah banget tapi kalau kamu selalu mikir positif kaya aku, semuanya bakal baik-baik aja. Jadi, kamu harus hidup dengan bahagia selamanya.” – Zhong Chenle

“Aku pikir domino itu seperti kehidupan, kalau kita mengalami kegagalan semuanya bisa runtuh. Tetapi, kita dapat membangunnya kembali.” – Park Jisung

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahrabil'alalamiinn, dengan rahmat Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan dan menganugrahkan kasih sayang, rezeki, dan kesehatan serta atas berkah, ridho dan hidayah-Nya, sehingga saya sebagai penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Sistematika *Literature Review Property Tax* Pada Sistem dan Kebijakan Tarif Pajak: Kajian Pustaka Jurnal Terindeks *Scopus* dan *SINTA*”. Shalawat serta salam penulis panjatkan untuk Nabi Muhammad SAW yang mengantarkan kita dari zaman kebodohan kejaman yang terang benderang seperti sekarang ini, serta yang telah menjadi tauladan untuk umat islam menjalankan perintah-Nya dan menjauhi larangan-Nya.

Sebagai insan yang penuh dengan kekurangan, penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil dengan mudah tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai belah pihak. Pada kesempatan ini izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.E.I., selaku dekan Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
2. Ibu Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus., Ak. CA., Ph.D., selaku ketua program studi akuntansi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Sri Andriani, M.Si., selaku dosen pembimbing telah banyak memberikan bimbingan, masukan, dan motivasi kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.

4. Bapak dan ibu dosen fakultas ekonomi universitas islam negeri malang yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan kepada penulis selama menempuh pendidikan.
5. Mama dan ayah tercinta yang selalu mendukung penulis dalam hal apapun, semoga selalu seperti itu.
6. Kakak dan adik penulis yang selalu menemani dan mendengarkan keluh kesah penulis.
7. Semua sahabat dan teman-teman yang telah memberikan banyak dukungan dan bantuan kepada penulis.
8. Semua pihak yang terlibat dalam kepenulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat terhadap kemajuan ilmu pendidikan kedepannya. Amin.

Malang, 06 Desember 2024

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
ABSTRAK	xvi
ABSTRACT.....	xvii
المخلص.....	xviii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8

BAB II.....	10
KAJIAN PUSTAKA.....	10
2.1 Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu	10
2.2 Tinjauan Teori	21
2.2.1 Pajak Properti.....	21
2.2.2 Tarif Pajak.....	24
2.2.3 Kebijakan Pajak Daerah.....	26
2.2.4 Sistem Pajak.....	27
2.2.5 Pajak Menurut Perpektif Islam.....	29
2.3 Kerangka Konseptual dan Berpikir	30
BAB III.....	34
METODE PENELITIAN.....	34
3.1 Jenis Penelitian	34
3.2 Populasi dan Sampel.....	34
3.2.1 Populasi	34
3.2.2 Sampel.....	35
3.3 Teknik Pengambilan Sampel.....	35
3.4 Data dan Sumber Data.....	36
3.5 Metode Pengumpulan Data	36
3.6 Metode Analisis Data	37
3.6.1 <i>Systematic Literature Review (SLR)</i>	37

3.6.2	Studi Bibliometrik <i>VOSviewer</i>	38
3.6.3	PrismaSCR	39
BAB IV	.....	41
PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	.....	41
4.1	Hasil Penelitian.....	41
4.1.1	Hasil Pengumpulan Data.....	41
4.1.2	Analisis Data	43
4.2	Pembahasan	49
4.2.1	Tren dan Perkembangan Penelitian Terkait Pajak Properti Selama 24 Tahun Terakhir (2000-2024) Berdasarkan Literatur yang Terindeks Scopus dan SINTA.....	49
4.2.2	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pajak Properti.....	51
4.2.3	Kebijakan Tarif Pajak Properti Antar Negara dalam Mendukung Pendapatan Daerah	54
4.2.4	Penerapan Sistem Pajak Pada Pajak Properti.....	57
BAB V	.....	63
PENUTUP	.....	63
5.1	Kesimpulan.....	63
5.2	Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	.....	65
LAMPIRAN	.....	73

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu	10
Tabel 3.1 Tahapan Pengumpulan Data.....	36

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Statistik Penerimaan Pajak di Indonesia	3
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	30
Gambar 2.2 Kerangka Berpikir	32
Gambar 4.1 PrismaSCR Diagram Alur untuk Source yang Dipilih.....	41
Gambar 4.2 VOSviewer Network Visualization dari Data Terkumpul	43
Gambar 4.3 VOSviewer Overlay Visualization dari Data Terkumpul.....	46
Gambar 4.4 Chart Jurnal Berdasarkan Tahun Terbit	47
Gambar 4.5 Chart Jurnal Berdasarkan Negara Publikasi.....	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Biodata Peneliti	73
Lampiran 2 Jurnal Bimbingan.....	75
Lampiran 3 Hasil Uji Plagiasi	77

ABSTRAK

Yustisia Sifaiyya. 2024. SKRIPSI. “Sistematika Literatur Review *Property Tax* Pada Sistem dan Kebijakan Tarif Pajak: Kajian Pustaka Jurnal Terindeks *Scopus* dan SINTA”

Pembimbing : Sri Andriani, M.Si

Kata Kunci : pajak properti, sistem pajak, tarif pajak, kebijakan pajak, pemerintahan daerah

Studi ini meneliti terkait tren dan perkembangan pada pajak properti selama 24 tahun terakhir (2000-2024) berdasarkan literatur yang terindeks Sinta dan *Scopus*. Dengan melihat perkembangan yang terjadi di berbagai negara. Serta bagaimana kebijakan tarif pajak mengenai pajak properti dalam mendukung pendapatan daerah maupun negara. Oleh karena itu, perubahan kebijakan tarif pajak yang terjadi dapat menjadi salah satu faktor dalam partisipasi pajak properti di pendapatan daerah dan negara.

Penelitian ini menggunakan metode campuran (*mix method*). Dimana metode kualitatif dengan pendekatan *systematic literature review* (SLR) yang mengumpulkan data dan referensi dari jurnal atau artikel sebelumnya. Sedangkan pada metode kuantitatif, peneliti menggunakan pendekatan analisis *VOSviewer* dan studi Bibliometrik yang dapat membantu peneliti membuat keputusan penelitian yang lebih baik dan menemukan tren baru dalam literatur ilmiah.

Hasil penelitian menyatakan bahwa pajak properti menjadi topik yang menarik diteliti oleh para akademisi. Kuantitas penelitian terkait pajak properti selama 24 tahun terakhir mengalami peningkatan berkala. Pajak properti dipengaruhi oleh berbagai faktor yang dapat dikategorikan ke dalam aspek ekonomi, administrasi, sosial, dan individu. Lalu, pentingnya pengoptimalan tarif pajak dan penerapan modernisasi perpajakan.

ABSTRACT

Yustisia Sifaiyya. 2024. THESIS. "Literature Review Property Tax Systematics on Tax Rate Systems and Policies: A Literature Review of Scopus and SINTA Indexed Journals"

Advisor : Sri Andriani, M. Si

Keywords : property tax, tax system, tax rate, tax policy, local government

This study examines trends and developments in property taxes over the past 24 years (2000-2024) based on Sinta and Scopus indexed literature. By looking at developments that occur in various countries. As well as how the tax rate policy regarding property taxes in supporting regional and state revenues. Therefore, changes in tax rate policies that occur can be one of the factors in the participation of property taxes in local and state revenues.

This research uses a mixed method. Where qualitative methods with a systematic literature review (SLR) approach that collects data and references from previous journals or articles. While in the quantitative method, researchers use the VOSviewer analysis approach and Bibliometric studies that can help researchers make better research decisions and find new trends in scientific literature.

The results state that property tax is an interesting topic researched by academics. The quantity of research related to property tax over the past 24 years has increased periodically. Property tax is influenced by various factors that can be categorized into economic, administrative, social, and individual aspects. Then, the importance of optimizing tax rates and implementing tax modernization.

المخلص

جستيسيا السفانية. 2024. أطروحة". مراجعة الأدبيات النظامية لضريبة الممتلكات حول أنظمة

"المفهرسة SINTA و Scopus وسياسات معدلات الضرائب: مراجعة الأدبيات لمجلات

المستشار: سري أندرياتي، M. Si

الكلمات المفتاحية: ضريبة الأملاك، النظام الضريبي، معدل الضريبة، السياسة الضريبية، الحكم المحلي

تبحث هذه الدراسة في الاتجاهات والتطورات في الضرائب العقارية على مدى السنوات الأربع والعشرين الماضية (2000-2024) استنادًا إلى الأدبيات المفهرسة في سينتا وسكوبوس. من خلال النظر في التطورات التي حدثت في مختلف البلدان. بالإضافة إلى كيفية تأثير سياسة معدل الضرائب فيما يتعلق بالضرائب العقارية في دعم الإيرادات الإقليمية والولائية. لذلك، يمكن أن تكون التغييرات في سياسات معدل الضرائب التي تحدث أحد العوامل في مشاركة الضرائب العقارية في الإيرادات المحلية والولائية.

(SLR) يستخدم هذا البحث منهجاً مختلطاً. حيث يستخدم المنهج الكيفي مع منهج المراجعة المنهجية للأدبيات الذي يجمع البيانات والمراجع من المجالات أو المقالات السابقة. بينما في المنهج الكمي، يستخدم الباحثون في المنهج الكمي منهج تحليل فوس فيو والدراسات الببليومترية التي يمكن أن تساعد الباحثين على اتخاذ قرارات بحثية أفضل وإيجاد اتجاهات جديدة في الأدبيات العلمية.

تشير النتائج إلى أن الضريبة العقارية موضوع مثير للاهتمام للبحث من قبل الأكاديميين. وقد ازدادت كمية البحوث المتعلقة بالضريبة العقارية على مدى السنوات الأربع والعشرين الماضية بشكل دوري. وتتأثر الضريبة العقارية بالعديد من العوامل التي يمكن تصنيفها إلى جوانب اقتصادية وإدارية واجتماعية وفردية. ومن ثم، أهمية تحسين معدلات الضريبة وتنفيذ التحديث الضريبي.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam pengertian hukum, properti didefinisikan sebagai setiap benda berwujud atau tidak berwujud yang dapat dimiliki, dipindahtangankan, atau dijadikan jaminan, dan yang memiliki nilai ekonomi dan hak kepemilikan yang jelas (Budiman et al., 2020). Pengelolaan properti adalah bidang khusus yang melibatkan perencanaan, pengembangan, dan pemeliharaan properti, yang merupakan aset berharga yang terdiri dari tanah, struktur, dan sumber daya alam. Dengan berfungsi sebagai aset berharga dan penggerak pertumbuhan, properti memainkan peran penting dalam perekonomian. Berbagai sektor ekonomi, mulai dari investasi hingga pembangunan, dipengaruhi oleh pasar properti (Veronica & Pebriani, 2020). Selain itu terdapat manajemen properti yang memastikan bahwa properti digunakan dengan cara paling efisien dan berkelanjutan, sehingga meningkatkan nilai investasi properti. Industri properti dapat berperan sebagai penggerak utama dalam penciptaan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan masyarakat karena banyak proyek properti yang membutuhkan investasi besar serta tenaga kerja dari berbagai bidang, seperti konstruksi, pemasaran, dan manajemen properti.

Di tengah krisis ekonomi yang disebabkan oleh pandemi COVID-19 lalu, industri properti telah menunjukkan kemampuannya untuk bertahan. Karena aktivitas di sektor properti mencerminkan kesehatan ekonomi secara keseluruhan, sektor ini sering dianggap sebagai indikator pertumbuhan ekonomi (Grahadyarini, 2023). Permintaan properti meningkat seiring pertumbuhan ekonomi; sebaliknya, ketika ekonomi melambat, permintaan akan properti menurun. Untuk memajukan industri lain yang terkait dengan properti, penting untuk terus mendukung kontribusi sektor ini terhadap perekonomian nasional. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat (LPEM FEB UI) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (FEB UI), sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan berkontribusi pada produk domestik bruto (PDB) nasional sebesar Rp 2.349 triliun hingga Rp 2.865 triliun per tahun, atau

14,63–16,3 persen dari PDB nasional. Menurut M Arsjad Rasjid, Ketua Umum Kamar Dagang dan Industri (Kadin) Indonesia, sektor properti adalah yang paling tahan terhadap krisis karena terdiri dari 185 sektor usaha yang terkait dengan properti. Industri properti memiliki dampak pembangunan yang signifikan dan berkontribusi terhadap perekonomian nasional. Arsjad juga menambahkan pernyataan bahwa pasokan perumahan murah merupakan peluang besar dalam industri properti yang harus dieksplorasi lebih lanjut. Selain itu, Ibu Kota Nusantara (IKN) memiliki visi kota cerdas dan kota hijau, serta kota hijau yang menjadi tren minat konsumen. Untuk mengembangkan inovasi dan peluang investasi baru, pihaknya terus berusaha untuk mendorong kolaborasi sektor properti dengan lembaga keuangan dan investor.

Industri properti dapat berperan sebagai penggerak utama dalam penciptaan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan masyarakat karena banyak proyek properti yang membutuhkan investasi besar serta tenaga kerja dari berbagai bidang, seperti konstruksi, pemasaran, dan manajemen properti. Menurut Menteri Koordinator bidang Perekonomian Airlangga Hartarto, sektor properti merupakan komponen terdepan yang menggerakkan perekonomian nasional. Kebangkitan sektor ini membuka peluang bagi masyarakat di berbagai bidang, menurunkan tingkat kemiskinan, dan menciptakan lapangan kerja, serta mendorong industri komponen dalam negeri dan mempercepat pertumbuhan ekonomi nasional (Grahadyarini, 2023).

Membahas tentang perekonomian nasional, di Indonesia pajak merupakan sumber pendapatan tertinggi negara. Dan properti sendiri telah menjadi salah satu dari objek pengenaan pajak. Pajak properti di Indonesia tentu saja memiliki kontribusi yang lumayan tinggi. Pajak properti merupakan salah satu komponen

pendapatan pajak di sebagian besar negara maju, namun hakikat optimal pajak properti dan konsekuensinya telah lama menjadi bahan perdebatan (Gemmell et al., 2019). Salah satu penelitian yang telah dilakukan mengenai pajak properti adalah tentang alasan mengapa pajak properti adalah pajak yang paling populer atau digunakan secara luas. Tidak sulit untuk menemukan alasan mengapa pajak ini sangat populer. Pajak yang dikenakan pada aset tidak bergerak sangat sulit untuk dihindari. Basis pajaknya agak sederhana dibandingkan dengan pajak seperti pajak pertambahan nilai atau pajak laba perusahaan. Pemungutannya melibatkan mendaftarkan semua properti di wilayah tersebut, dan pajak tersebut dapat dipungut bahkan dalam kasus manajemen yang buruk sekalipun (Grover et al., 2019). Hal ini mengakibatkan target pajak yang diharapkan pemerintah dapat tercapai secara signifikan. Dimana pada tahun 2023 Indonesia dapat mencapai target yang ditentukan, berikut gambar tabel terlampir:

Gambar 1.1
Statistik Penerimaan Pajak di Indonesia



Sumber: Aptri Oktaviyoni, pegawai Direktorat Jenderal Pajak. 22 Januari 2024. (Diakses pada laman DJP)

Berdasarkan data statistik per 31 Desember 2023 di atas dapat dilihat bahwa Penghasilan pajak Indonesia pada tahun 2023 mencapai Rp1.869,23 triliun, peningkatan signifikan sebesar 8,9% dibandingkan dengan hasil tahun 2022 sebesar Rp1.716,77 triliun. Dari angka ini, penerimaan pajak setara dengan 102,8% dari target Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) tahun 2023 atau 108,8% dari target Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 130 Tahun 2022 tentang Rincian Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2023 (Pemerintah Pusat, 2023).

Dalam laporan lengkapnya, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) menjelaskan bahwa sumber penerimaan pajak utama pada tahun buku 2023 berasal dari pajak penghasilan non-migas (PPh), yang mencapai Rp 993,0 triliun, mewakili 101,5% dari target yang telah ditentukan, dan menunjukkan tingkat pertumbuhan tahunan sebesar 7,9%. Selanjutnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan Mewah (PPnBM) sebesar Rp764,3 triliun, setara 104,7% dari target yang ditetapkan dan menunjukkan peningkatan sebesar 11,2%. Selain itu, pajak tanah dan bangunan (PBB) bersama dengan kategori pajak lainnya menyumbang Rp43,1 triliun atau 114,4% dari target, mencerminkan pertumbuhan substansif sebesar 39,2%. Sebaliknya, penerimaan pajak yang dihasilkan dari PPh migas mengalami penurunan sebesar Rp68,8 triliun, yang setara dengan realisasi 96% dari target. Penurunan ini dapat dikaitkan dengan penurunan harga pasar komoditas minyak dan gas (Direktorat Jenderal Pajak, 2024). Sudah diakui secara luas bahwa pajak properti saling berhubungan dengan pajak penghasilan (PPh), pajak pertambahan nilai (PPn), serta pajak penjualan barang mewah (PPnBM), di mana kategori pajak

ini berfungsi sebagai kontributor penting untuk keseluruhan pendapatan pajak sepanjang tahun 2023.

Beberapa penelitian luar negeri terkait pajak properti menyatakan bahwa pajak *real estate* (properti) berbentuk pajak bangunan dan pajak tanah. Yang dikenakan pajak adalah bangunan dan bagian-bagiannya (semua ruangan dan tempat dalam bangunan, terlepas dari tujuan penggunaannya) dan tanah yang terletak di wilayah yurisdiksi kotamadya masing-masing (tidak termasuk tanah pertanian, hutan, waduk berdasarkan Undang-Undang Perikanan, jalan raya dan rel kereta api, dll.) (Vartašová & Červená, 2022). Dalam penelitian tersebut peneliti juga menyatakan bahwa pajak properti bukan merupakan sumber penting anggaran publik. Hasil penelitian tersebut didukung dengan penelitian dari Bartle yang menyimpulkan bahwa pajak properti tetap menjadi andalan dana pemerintah daerah, tetapi dalam setiap kasus, daerah juga mengambil banyak dana dari sumber lain terutama retribusi dan pendapatan bukan pajak (Bartle et al., 2019). Dan penelitian-penelitian tersebut kontra dengan pendapat Gerard yang menyatakan bahwa pajak properti merupakan andalan keuangan kota, dengan mayoritas pemerintah daerah di seluruh dunia mengandalkan beberapa bentuk pajak properti (Turley, 2022). Samudra juga menyatakan terkait penerapan pajak properti di Singapura, pemerintah kota secara aktif dan agresif menggunakannya sebagai alat kebijakan industri dan stabilisasi ekonomi makro (Samudra, 2024).

Pada penelitian Anna, dijelaskan bahwa penelitian terkait pajak properti masih terbilang belum cukup ramai. Sehingga disimpulkan bahwa pajak properti menjadi objek yang menarik minat para akademisi untuk dikulik dan diteliti lebih dalam terkait faktor-faktor yang berhubungan dengan pajak tersebut (Vartašová et al., 2023). Tren dan perkembangan penelitian tentang pajak properti juga menjadi

rumusan masalah atau dasar dari penelitian ini berdasarkan hasil simpulan dari penelitian Anna sendiri. Lalu, dalam pemetaan pajak properti yang dilakukan menggunakan *VOSviewer* disimpulkan bahwa pajak properti tersebut juga berkaitan dengan banyak hal, beberapa diantaranya yaitu: dengan tarif pajak, kebijakan pajak, dan sistem pajak (*tax system*) (Sifaiyya & Andriani, 2024). Sehingga pada penelitian ini, peneliti memutuskan untuk mempersempit data yang akan digunakan dengan menerapkan 4 variabel tersebut sebagai variabel yang berkaitan dengan pajak properti. Hal ini juga didasarkan pada penelitian terdahulu yang dikutip oleh peneliti pada penelitian ini.

Pada beberapa tingkatan, gagasan digitalisasi menimbulkan tantangan bagi administrasi pajak. Pada tingkatan substantif, muncul model bisnis baru yang dapat mengancam basis pajak suatu negara. Di sisi lain, digitalisasi memberikan peluang untuk memikirkan kembali model kepatuhan yang ada dengan potensi untuk mengurangi keseluruhan biaya administrasi dan kepatuhan perpajakan. (Kačaljak, 2020). Pada beberapa negara penerapan sistem pajak dalam bentuk digitalisasi masih dianggap rumit dan menyebabkan pendapatan dari pajak properti tidak maksimal. Sehingga hasil dari penelitian menyebutkan bahwa di Slovakia, pemerintah mengganti basis sistem pajak menjadi digitalisasi agar dapat memenuhi pendapatan asli daerah (Románová, 2021).

Pajak properti memiliki kelebihan dibandingkan pajak daerah lainnya karena tanah tidak dapat dipindahkan ke daerah lain dengan tarif pajak yang lebih rendah, tidak seperti pajak atas penghasilan di mana pajak yang lebih tinggi dapat menyebabkan pemindahan ke wilayah dengan tarif pajak yang lebih rendah. Pajak properti dianggap sebagai sumber pendapatan pemerintah daerah yang dapat diandalkan dalam desentralisasi karena pemerintah daerah memiliki otonomi untuk

memutuskan basis pajak dan tarif pajak (Nyabwengi & K' Akumu, 2019). Gagasan tersebut didukung oleh penelitian dari Taranu yang menyimpulkan bahwa rezim pajak yang berbeda dapat memengaruhi aktivitas konstruksi dalam hal lokasi, ukuran unit perumahan, dan pola kepadatan (Taranu & Verbeeck, 2022). Yang memiliki maksud bahwa selama objek dari pajak properti masih dibawah naungan sebuah rezim (kepemimpinan) daerah maka, tarif ditentukan oleh daerah bersangkutan.

Studi ini meneliti terkait tren dan perkembangan pada pajak properti selama 24 tahun terakhir (2000-2024) berdasarkan literatur yang terindeks Sinta dan *Scopus*. Dengan melihat perkembangan yang terjadi di berbagai negara. Serta bagaimana kebijakan tarif pajak mengenai pajak properti dalam mendukung pendapatan daerah maupun negara. Oleh karena itu, perubahan kebijakan tarif pajak yang terjadi dapat menjadi salah satu faktor dalam partisipasi pajak properti di pendapatan daerah dan negara.

Berdasarkan pernyataan dan data di atas penulis bertujuan untuk menjembatani pengeksploasian dan pengidentifikasian terkait literatur pajak properti di berbagai negara, serta perubahan yang terjadi selama periode waktu tahun 2000 hingga 2024. Juga membantu untuk meninjau literatur terkait dampak kebijakan tarif pajak properti dalam mendukung pendapatan pajak daerah dan negara melalui penerimaan berbagai jenis pajak yang terikat dengan pajak properti itu sendiri. Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“SISTEMATIKA LITERATUR REVIEW *PROPERTY TAX* PADA SISTEM DAN KEBIJAKAN TARIF PAJAK: KAJIAN PUSTAKA JURNAL TERINDEKS *SCOPUS* DAN SINTA”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka simpulan untuk rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana tren dan perkembangan penelitian terkait pajak properti selama 24 tahun terakhir (2000-2024) berdasarkan literatur yang terindeks *Scopus* dan SINTA?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi pajak properti?
3. Bagaimana kebijakan tarif pajak properti antar negara dalam mendukung pendapatan daerah?
4. Bagaimana penerapan sistem pajak pada pajak properti?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis serta mendeskripsikann terkait beberapa hal, sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan tren dan evolusi penelitian mengenai pajak properti selama periode 24 tahun terakhir (2000-2024) berdasarkan literatur yang terindeks *Scopus* dan SINTA.
2. Mengidentifikasi topik-topik utama yang menjadi fokus penelitian pajak properti dalam periode tersebut (2000-2024).
3. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan kebijakan tarif pajak properti dalam meningkatkan pendapatan.
4. Mendeskripsikan keterkaitan antara sistem pajak pada pajak properti.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya teori dan konsep dalam bidang pajak properti. Memberikan dasar yang kuat untuk merumuskan kebijakan pajak properti yang lebih baik. Serta, Mengidentifikasi celah penelitian yang dapat menjadi fokus penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat untuk memperoleh informasi yang lebih transparan mengenai kebijakan pajak properti dan tarif pajak properti. Meningkatkan pemahaman wajib pajak tentang kewajiban perpajakannya. Serta, membuka akses informasi publik mengenai kebijakan pajak properti.

BAB II
KAJIAN PUSTAKA

2.1 Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu

Pada tabel 2.1 terdapat hasil dari penelitian terdahulu yang digunakan sebagai bahan referensi dan rujukan oleh peneliti. Adapun hasil-hasil penelitian dijabarkan sebagai berikut:

Tabel 2.1
Hasil Penelitian Terdahulu

No	Nama (Tahun)	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Anna Vartašová, Cecília Olexová, Radka Štefanová (2023)	<i>Real Property Tax in Slovakia</i>	<i>Scoping Review</i>	Berdasarkan hasil yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa subjek yang diteliti merupakan fokus minat para akademisi dan akademisi yang menggeluti subjek perpajakan. Namun, jika ditelusuri lebih dalam, ditemukan bahwa, dibandingkan tahun-tahun sebelumnya, semakin banyak penulis yang mendedikasikan diri pada topik ini, dan menerbitkan hasil penelitiannya di jurnal-jurnal yang tergabung dalam

				basis data dunia, yang memungkinkan penyebaran pengetahuan yang lebih baik di kancah internasional.
2.	Azhari Aziz Samudra (2024)	<i>Property Tax in Indonesia: A Proposal for Increasing Land and Building Tax Revenue Using the System Dynamics Simulation Method</i>	Kuantitatif yang didukung oleh analisis kualitatif menggunakan pemodelan sistem dinamis.	Hasil akhir simulasi sistem dinamis, yang memprediksi pendapatan LBT (<i>Land Building Tax</i>) hingga tahun 2032 (10 tahun), mengasumsikan tingkat pertumbuhan rata-rata 12% per tahun dan melakukan simulasi tanpa intervensi kebijakan untuk meningkatkan kepatuhan pajak dan mengurangi potensi kerugian pajak (penghindaran pajak dan penggelapan pajak). Skenario pesimistis menunjukkan kecenderungan pendapatan minimum untuk pendapatan negara.
3.	Victoria Taranu, Griet Verbeeck (2022)	<i>Property tax as a policy against urban sprawl</i>	<i>Literature Review</i>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pajak properti dapat menjadi alat yang efektif untuk mengurangi

				<p>perluasan kota jika rancangan pajak properti dipertimbangkan dengan saksama. Rezim pajak yang berbeda dapat memengaruhi aktivitas konstruksi dalam hal lokasi, ukuran unit perumahan, dan pola kepadatan. Misalnya, tergantung pada lokasinya, sistem pajak dengan tarif terpisah dapat efektif untuk mengurangi perluasan kota karena mendorong kepadatan yang lebih tinggi.</p>
4.	<p>Lucy M. Nyabwengi, Owiti A K'Akumu (2019)</p>	<p><i>An evaluation of property tax base in Nairobi city</i></p>	<p><i>Literature Review</i></p>	<p>Studi ini bertujuan untuk mengevaluasi basis pajak properti di kota Nairobi dan implikasinya terhadap kecukupan pendapatan kota dan selanjutnya kapasitas kota untuk menyediakan layanan infrastruktur bagi warganya. Studi ini menetapkan bahwa kota tersebut menggunakan sistem ganda perpajakan</p>

				<p>properti, yaitu, nilai lokasi dan penilaian luas datar pada tanah kosong. Sejak 99 tahun, diperkenalkannya rezim pemeringkatan, rezim tersebut tidak pernah diubah atau dimodifikasi meskipun terjadi peningkatan pembangunan properti. Sistem pemeringkatan wilayah tidak ada hubungannya dengan nilai pasar tanah dan penggunaan properti. Penggunaan sistem pemeringkatan ini telah meningkatkan ketidakadilan dalam perpajakan properti. Pemerintah kota harus merumuskan kebijakan pajak bumi dan bangunan yang mengatur pemantauan dan evaluasi basis pajak bumi dan bangunan serta memastikan keseragaman dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan.</p>
5.	Anna Románová (2021)	<i>Adequacy of Current</i>	Kuantitatif	Pendapatan pajak daerah, yang

		<i>System of Property Taxation in the Slovak Republic</i>		merupakan pendapatan asli daerah sebagai unit dasar pemerintahan daerah, tidak merupakan sumber pendapatan yang cukup untuk menjalankan fungsi pemerintah daerah. Situasi ini tidak memuaskan dan pemerintah daerah perlu meningkatkan pendapatannya yang seharusnya dicapai melalui reformasi pajak properti riil. Beban pajak properti riil secara keseluruhan dapat dianggap rendah, terutama yang berkaitan dengan tempat tinggal. Pemerintah berpendapat bahwa hal ini sebaiknya diubah dengan mengubah basis pajak menjadi sistem <i>ad valorem</i> sebagai pengganti sistem berbasis area yang dikalibrasi saat ini.
6.	Norman Gemmell, Arthur Grimes,	<i>Do Local Property Taxes Affect</i>	Kuantitatif	Hasil peneliti menunjukkan bahwa ada bukti kuat bahwa

	<p>Mark Skidmore (2019)</p>	<p><i>New Building Development? Results from a Quasi-Natural Experiment in New Zealand</i></p>	<p>dampak pajak pada perubahan bangunan pada periode awal setelah penggabungan, meskipun tidak ada bukti dampak pajak pada pembangunan bangunan baru. Secara khusus, ada dua area yang mengalami penurunan perubahan yang signifikan. Yang pertama adalah area yang mengalami pergeseran dari basis Tarif nilai tanah ke nilai kapital, dan yang kedua adalah area yang mengalami peningkatan relatif dalam Tarif keseluruhan. Kami, bagaimanapun, tidak menemukan bukti yang menunjukkan pengaruh meningkatkan Kontribusi Pembangunan, yang hanya berlaku untuk perubahan jenis tertentu. Kami menduga bahwa dampak Tarif yang signifikan pada perubahan</p>
--	-----------------------------	--	---

				<p>dibandingkan dengan pembangunan baru mungkin berasal dari fleksibilitas yang lebih besar dalam jangka pendek untuk perubahan bangunan dibandingkan dengan pembangunan baru, karena data pasca penggabungan kami hanya mencakup dua tahun (2012–14). Pekerjaan masa depan dapat mengevaluasi dampak bangunan baru setelah periode data yang lebih panjang.</p>
7.	Matej Kacaljak (2020)	<i>Paying Taxes in The Digital Age</i>	Metode Doktrinal dan Analisis	<p>Seperti yang dibahas secara rinci pada penelitian, administrator pajak Slovakia dapat memperoleh beberapa hasil yang mudah dicapai dengan penggunaan teknologi informasi asalkan mencerminkan tren global terkini. Tampaknya tidak ada hambatan hukum yang signifikan terhadap penerapan perubahan.</p>

				<p>Sebaliknya, perubahan legislatif kecil dapat mengarah pada peningkatan signifikan pada tingkat kepatuhan secara keseluruhan. Administrasi pajak Slovakia mungkin sudah membangun praktik terbaik dari administrasi pajak lain dan mempertimbangkan yurisprudensi yang ada, yang menurutnya perpindahan ke, antara lain, pengembalian pajak yang telah diisi sebelumnya tampaknya secara umum dapat dilakukan. Lebih jauh, sekarang tampaknya menjadi waktu yang tepat untuk merenungkan desain insentif untuk menggunakan format e-Faktur dalam komunikasi bisnis-ke-bisnis dengan tujuan akhir menjadikannya pilihan yang lazim dalam waktu dekat.</p>
--	--	--	--	--

8.	Diani Rizkia Alawiyah, Rd. Ahmad Buchari, Imanudin Kudus (2023)	Implementasi Kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandung Pada Masa Pandemi Covid-19	Pendekatan Kualitatif	<p>Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan kebijakan pajak bumi dan bangunan Kota Bandung selama pandemi COVID-19 berkinerja sedang atau belum optimal. Implementasi kebijakan pajak bumi dan bangunan seringkali dihambat oleh masalah data wajib pajak yang tidak valid; banyak wajib pajak yang telat bahkan tidak membayar pajaknya sama sekali. Kondisi sosial, ekonomi, dan politik sangat penting untuk keberhasilan pelaksanaan kebijakan pajak. Faktor disposisi atau kecenderungan pelaksana juga sangat penting dalam pelaksanaan kebijakan pajak bumi dan bangunan selama pandemi. Bapenda Kota Bandung sangat berkomitmen untuk mencapai target, seperti yang</p>
----	---	---	-----------------------	---

				ditunjukkan oleh banyaknya program yang dikeluarkan agar penerimaan PBB selama pandemi ini tidak menurun drastis.
9.	Zhi Liu (2019)	<i>Land-based finance and property tax in China</i>	Kuantitatif Deskriptif	Hasil dari penelitian ini membahas rintangan yang dihadapi saat ini dalam penerapan pajak properti atas kepemilikan properti hunian pribadi dan memberikan beberapa rekomendasi kebijakan yang dirancang untuk membuka jalan bagi penerapan pajak properti. Meskipun ada rintangan politik, ada cara untuk membuat penerapan pajak properti tidak terlalu membebani masyarakat. Langkah-langkah ini termasuk memulai dengan tarif rendah, pengecualian, memberikan waktu untuk penyesuaian kepemilikan, mengizinkan kotamadya yang telah

				mempersiapkannya untuk melanjutkan penerapan pajak properti, serta mereformasi struktur harga sewa tanah publik. Selain itu, Tiongkok dapat belajar banyak dari pengalaman internasional, seperti penangguhan pembayaran pajak bagi pemilik properti dengan pendapatan tunai rendah.
10.	Arik Levinson (2020)	<i>America's regressive wealth tax: state and local property taxes</i>	Kuantitatif	Penelitian ini menunjukkan, pemerintah negara bagian dan lokal di AS telah lama mengenakan pajak kekayaan dalam bentuk pajak properti. Bagi pemilik rumah rata-rata di Amerika, pajak properti tersebut berjumlah 0,86% pajak kekayaan. Jumlah tersebut lebih rendah dari tarif yang diusulkan sebesar 2%, tetapi berlaku untuk jutaan keluarga kelas menengah, bukan hanya mereka

				yang berpenghasilan lebih dari 50 juta USD. Tarif tersebut bersifat regresif, sehingga membebani pemilik rumah yang lebih muda dengan aset yang lebih sedikit dan pendapatan yang lebih rendah.
--	--	--	--	---

Sumber: Data diolah *Microsoft Word*, peneliti. 2024.

2.2 Tinjauan Teori

2.2.1 Pajak Properti

Menurut Mardiasmo, pajak adalah iuran yang bersifat memaksa dan dibayar oleh rakyat kepada kas negara tanpa mendapat manfaat timbal balik yang dapat dilihat secara langsung serta digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (Ainun et al., 2022).

Properti didefinisikan sebagai setiap benda berwujud atau tidak berwujud yang dapat dimiliki, dipindahtangankan, atau dijadikan jaminan, dan yang memiliki nilai ekonomi dan hak kepemilikan yang jelas (Budiman et al., 2020). Pengelolaan properti adalah bidang khusus yang melibatkan perencanaan, pengembangan, dan pemeliharaan properti, yang merupakan aset berharga yang terdiri dari tanah, struktur, dan sumber daya alam. Properti sendiri telah menjadi salah satu dari objek pengenaan pajak. Pajak properti di Indonesia tentu saja memiliki kontribusi yang lumayan tinggi. Pajak properti berbentuk pajak bangunan dan pajak tanah. Yang dikenakan pajak adalah bangunan dan bagian-bagiannya (semua ruangan dan tempat dalam bangunan, terlepas dari tujuan

penggunaannya) dan tanah yang terletak di wilayah yurisdiksi kotamadya masing-masing (tidak termasuk tanah pertanian, hutan, waduk berdasarkan Undang-Undang Perikanan, jalan raya dan rel kereta api, dll.) (Vartašová & Červená, 2022).

Di Indonesia ada beberapa pajak yang terkait dengan properti. Pertama, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang akan dikenakan atas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan bumi dan/atau bangunan (Ainun et al., 2022). PBB ini dibagi menjadi 2 berdasarkan pemungut, yaitu: a) Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan, Kehutanan, dan Pertambangan (PBB-P3) dimana pajak ini atas tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan oleh individu maupun organisasi. Pajak jenis ini dipungut oleh Pemerintah Pusat yang dimana sudah diatur oleh UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. b) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang berbalik dengan pajak sebelumnya, pajak ini dipungut oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Alawiyah et al., 2023). PBB ini dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari properti yang terkait dan dibayarkan setiap tahun oleh pemilik properti. Pengelolaan pajak bumi diserahkan kepada pemerintah daerah dengan berbagai tingkat otonomi. Artinya, pemerintah daerah dapat menentukan sendiri jenis pajak, jenis pajak, dasar pengenaan pajak atau besaran tarif pajak, dan melaksanakan pajak sesuai kewenangannya (Báliková et al., 2023a).

Kedua, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Menurut Mardiasmo, BPHTB akan dikenakan saat terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti jual-beli, hibah, warisan, tukar-menukar, dan lainnya

(Sulistyowatie, 2018). Tarif BPHTB biasanya sekitar 5% dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOP-KP), atau nilai transaksi atau NJOP, tergantung mana yang lebih tinggi. Ketiga, Pajak Penghasilan (PPh) Final atas Penjualan Properti. Di Indonesia, penjual properti juga dikenakan pajak PPh final sebesar 2,5% dari nilai penjualan bruto. Pajak ini harus dibayar oleh pihak penjual saat melakukan transaksi jual beli properti. Pengenaan pajak ini didasari pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Keempat, Pajak Pertambahan Nilai (PPN). PPN dikenakan pada penjualan properti tertentu oleh pengembang. Misalnya, jika perusahaan pengembang menjual properti, mereka akan dikenakan PPN sebesar 11% dari harga jual. Di Indonesia pemerintah resmi menetapkan insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Ditanggung Pemerintah (DTP) untuk rumah tapak dan satuan rumah susun dengan harga jual maksimal 5 miliar rupiah. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023, yang berlaku pada 21 November 2023. Menurut Dwi Astuti, Direktur Penyuluhan, Pelayanan, dan Hubungan Masyarakat, tujuan pemberlakuan kebijakan ini adalah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi nasional melalui peningkatan daya beli properti oleh masyarakat. Menurut Pasal 7 PMK ini, PPN DTP diberikan dalam dua periode. PPN yang diberikan dari 1 November 2023 hingga 30 Juni 2024 ditanggung pemerintah sebesar 100% dari Dasar Pengenaan Pajak (DPP). PPN yang diberikan dari 1 Juli 2024 hingga 31 Desember 2024 ditanggung pemerintah sebesar 50% dari DPP. Kebijakan insentif PPN meningkatkan penjualan sebesar 46,1%, menunjukkan hasil yang diharapkan pemerintah dalam jangka pendek (Pratama & Rezki, 2022). Industri

properti mendorong pertumbuhan ekonomi melalui sektor konstruksi, yang kemudian mendorong sektor perbankan untuk memberikan kredit kepada berbagai proyek infrastruktur (Lestari & Destiningsih, 2021). Penyaluran kredit ke sektor konstruksi mempengaruhi pertumbuhan ekonomi, dengan setiap kenaikan Rp. 1.000.000 menghasilkan peningkatan pertumbuhan ekonomi sebesar 0,0115% (Norhidayah, 2018). Perlu diketahui oleh masyarakat betapa besarnya pengaruh industri properti. Ini adalah alasan pemerintah memutuskan untuk memperpanjang insentif pajak properti DTP. Dan hal ini menyebabkan masyarakat tidak mudah mempercayai pernyataan bahwa insentif pajak hanya ditujukan untuk orang kaya, bukan untuk orang miskin (Puspitasari, 2022).

Kelima, Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM). Tergantung pada jenis dan nilai properti, PPnBM dapat dikenakan pada properti mewah seperti rumah atau apartemen dengan tarif yang berbeda (Pemerintah Pusat, 2009). Penerimaan pajak negara sangat dipengaruhi oleh sektor properti, terutama dalam hal investasi, pembangunan, dan real estate. Selain itu, pajak properti sering digunakan oleh pemerintah untuk mengontrol pasar properti, seperti memberikan insentif pajak tertentu atau memberlakukan kebijakan pajak progresif untuk properti mewah.

2.2.2 Tarif Pajak

Tarif pajak adalah persentase (%) atau total (rupiah) pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak sesuai dengan dasar pajak atau objek pajak (Resmi, 2019). Menurut Siti Resmi, tarif pajak dibagi menjadi 4, yaitu:

1. Tarif Tetap

Tarif tetap merupakan tarif yang tidak akan berubah angka berapapun besarnya dasar pengenaan pajak. Sebagai contoh yaitu tarif pajak bea materai.

2. Tarif Proporsional

Tarif proporsional berupa persentase tertentu yang tidak berubah berapapun besar kecil dasar pengenaan pajak. Apabila dasar pengenaan pajak berjumlah besar maka, pajaknya juga akan semakin tinggi, begitupun sebaliknya. Contohnya yaitu, PPN, PPnBM, dan PBB.

3. Tarif Progresif

Tarif progresif berupa tarif dengan persentase tertentu yang akan meningkat apabila dasar pengenaan pajak juga mengalami peningkatan. Misalnya, tarif pajak untuk penghasilan wajib pajak di Indonesia (PPh).

4. Tarif Degresif

Tarif ini berupa persentase tertentu yang akan menurun apabila dasar pengenaan pajak mengalami peningkatan.

Di Indonesia tarif untuk pajak properti sendiri memiliki beragam jenis dan ketentuan. Tarif pajak bagi pajak properti yang terkait dengan pajak penghasilan (PPh) berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016 akan dikenakan tarif sebesar 2,5% dari harga penjualan rumah (Pemerintah Pusat, 2016). Dimana pajak tersebut akan dibebankan kepada penjual rumah atau pihak yang menyerahkan properti atas dasar penghasilan yang didapat dari penjualan aset.

Selanjutnya ada pajak bumi dan bangunan (PBB) yang juga harus dibayarkan oleh penjual atas transaksi dari penjualan properti pada saat proses transaksi dilakukan atau pada tahun proses transaksi dilakukan. Sedangkan,

untuk tahun-tahun selanjutnya beban pajak tersebut akan dibayarkan oleh pemilik properti atau pembeli yang menghuni properti tersebut. Tarif pajak yang dikenakan pada pajak ini adalah sebesar 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang dikalikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari properti terkait.

Lalu, apabila transaksi dilakukan melalui perusahaan *development* maka properti tersebut akan dikenakan pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 11% sesuai yang berlaku sekarang atau pada tahun terjadinya transaksi. Selain itu, pembeli juga dapat dikenakan pajak properti lain karena berkaitan dengan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang menampung tarif sebesar 5% dari harga jual dengan dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Dan terakhir apabila properti tersebut termasuk kedalam barang mewah maka akan dikenakan Pajak Perolehan atas Barang Mewah (PPnBM). Untuk tarif yang berlaku yaitu minimal 10% dan maksimal 200% sesuai seperti yang tercantum pada UU Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (Pemerintah Pusat, 2009).

2.2.3 Kebijakan Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Pemerintah Pusat, 2014). Pada

UU tersebut juga dijelaskan bahwa otonomi, peraturan, hak, wewenang, dan kewajiban daerah mutlak diatur oleh pemerintah daerah yang bersangkutan. Menurut Halim, pendapatan asli daerah (PAD) adalah penerimaan diperoleh daerah yang berasal dari wilayahnya sendiri dan dipungut sesuai dengan peraturan daerah dan perundang-undangan yang berlaku (Wicaksono et al., 2022).

Menyinggung tentang pendapatan asli daerah, pajak merupakan salah satu yang termasuk dalam pendapatan asli daerah (PAD). Pada penelitiannya, Asmandani menyatakan bahwa pajak daerah merupakan pendapatan terbesar pada daerah (Asmandani et al., 2020). Karena hal ini, pemerintah daerah tentu akan menetapkan kebijakan terkait pajak daerah tersebut. Perlu diketahui beberapa pajak yang menjadi pajak daerah dapat berupa pajak hotel, pajak restoran, pajak tempat hiburan, pajak reklame, pajak galian golongan C, pajak parkir, dan pajak penerangan jalan (Simanjuntak & Ginting, 2019). Pemerintah daerah dapat memilih untuk membelanjakan uang mereka untuk sektor belanja langsung atau untuk kepentingan daerah.

2.2.4 Sistem Pajak

Semua undang-undang yang mengatur pemungutan pajak dikenal sebagai hukum pajak. Tujuan hukum pajak adalah untuk mengumpulkan kekayaan pemerintah dan mengembalikannya kepada masyarakat sebagai wajib pajak melalui kas negara. Akibatnya, terdapat hubungan antara negara dan orang atau organisasi yang bertanggung jawab untuk membayar pajak. Terdapat beberapa sistem pemungutan pajak di Indonesia, yaitu *self-assessment system*, *official assessment system*, dan *withholding assessment system* (Cindy, 2023).

1. *Self-Assesment System*

Dalam sistem pemungutan pajak ini, negara memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, dan menentukan sendiri besaran pajak yang harus dibayar sesuai dengan ketentuan perpajakan. Wajib Pajak bersifat aktif, sedangkan pemerintah (pemungut pajak) berperan pasif. Dalam hal ini, Indonesia menerapkannya pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. *Official Assessment System*

Dalam sistem pemungutan pajak ini, pemerintah menentukan jumlah yang harus dibayar oleh Wajib Pajak berdasarkan informasi yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau ditemukan oleh pemerintah sendiri. Wajib Pajak dalam sistem ini bersifat pasif, berbeda dengan sistem *self-assessment*, begitupun pada sistem ini pemerintah berperan aktif bukan pasif. Biasanya penerapan sistem pajak ini dilakukan pada Pajak Penghasilan (PPh).

3. *Withholding Assessment System*

Dalam sistem pemungutan pajak ini, negara mempercayakan pihak ketiga untuk memotong atau memungut pajak dari keuntungan Wajib Pajak. Wajib Pajak dan pemerintah bersifat pasif. Di Indonesia, pelaksanaan sistem ini diterapkan pada Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM).

Pada kasus pajak properti sendiri dapat menerapkan semua sistem yang ada karena, tergantung akan dipungut pada pajak properti yang mana. Seperti yang

telah disinggung diatas bahwa pajak properti berkaitan dengan pajak-pajak yang lain di Indonesia.

2.2.5 Pajak Menurut Perpektif Islam

Dalam Islam, pajak disebut *Adh-dharibah*, yang berarti "beban", karena merupakan tanggung jawab tambahan atas harta selain zakat (Fikri & Thamrin, 2021). Pada dasarnya, penggunaan pajak atau *dharibah* sebagai salah satu sumber pendapatan negara dalam Al-Qur'an dan Hadits tidak dibenarkan. Ini karena, Islam sudah mewajibkan bagi mereka yang sudah memenuhi syarat untuk membayar zakat (Arrighi et al., 2022). Hal itu ditentang oleh prinsip *maslahah*, dimana pajak akan digunakan sebagai modal untuk memerangi kemiskinan, membantu orang miskin, membiayai pembangunan, dan hal lainnya. Semua penggunaan pajak berdampak positif bagi masyarakat, dan ini menunjukkan bahwa nilai maslahahnya lebih besar daripada mudhoratnya (Adiyes Putra et al., 2023). Adapun tafsir ulama terkait pajak menurut islam, yaitu:

“Dalam ayat ini terdapat dalil bahwa raja diwajibkan atasnya untuk melaksanakan perlindungan makhluk (yang berada di bawah kekuasaannya) dalam hal menjaga kelestarian entitas mereka, menutupi kekurangan mereka, memperbaiki perbatasan mereka, (dibiayai) dari harta mereka yang dia ambil dari mereka, dan hak-hak yang dikumpulkan kas-kas dalam kuasa dan pengawasannya.” (Tafsir Al-Qurthubi)

Dimana tafsir tersebut menjabarkan maksud dari salah satu ayat dalam Al-Qur'an yaitu, surah Al-Kahfi ayat 94 yang berbunyi:

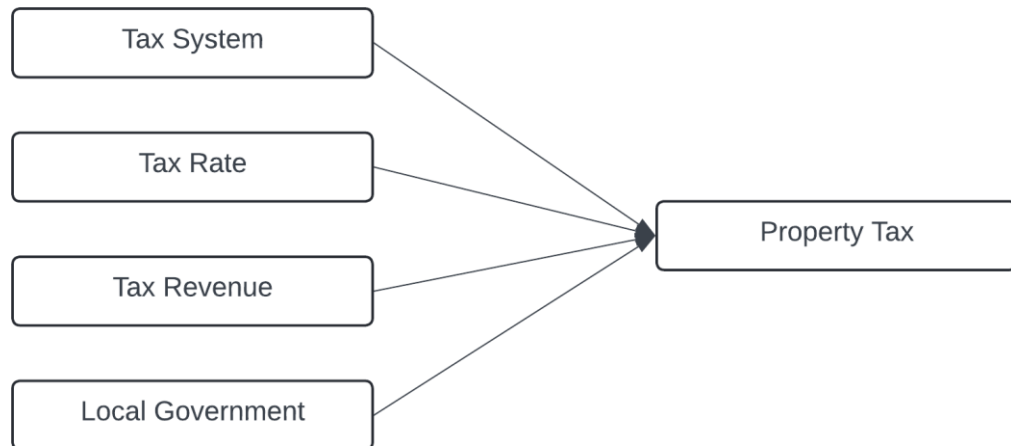
قَالُوا يَا ذَا الْقَرْنَيْنِ إِنَّ يَأْجُوجَ وَمَأْجُوجَ مُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ
فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَىٰ أَنْ تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا

Artinya: “Mereka berkata, “Wahai Zulkarnain! Sungguh, Yakjuj dan Makjuj itu (makhluk yang) berbuat kerusakan di bumi, maka bolehkah kami membayarmu imbalan (Kharja) agar engkau membuatkan dinding penghalang antara kami dan mereka?””.

Al-Qurthubi menggambarkan kisah kepemimpinan Dzulkarnain dalam ayat ini sebagai contoh bagaimana mengelola dana masyarakat. Dia juga menegaskan bahwa pemimpin dapat menarik dana masyarakat untuk tujuan dan kebutuhan yang juga akan kembali kepada mereka secara keseluruhan (Hakim, 2021).

2.3 Kerangka Konseptual dan Berpikir

Gambar 2.1
Kerangka Konseptual

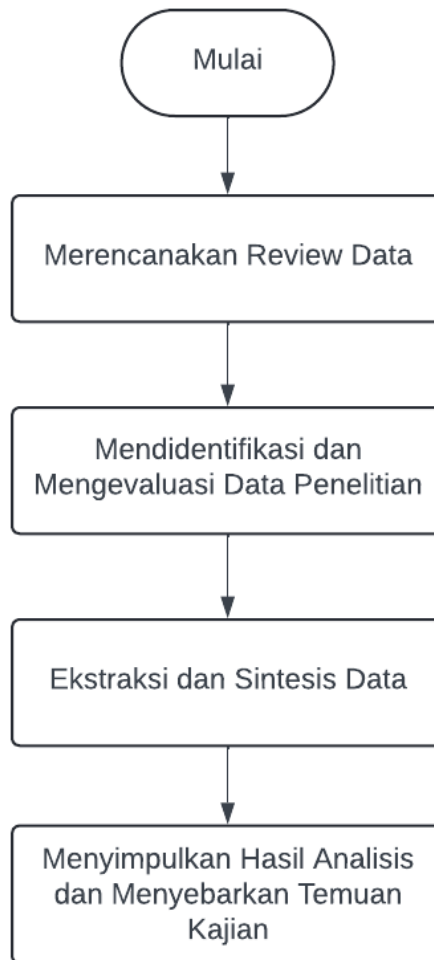


Sumber: Data diolah *Lucid Chart*, peneliti. 2024.

Sesuai dengan gambar diatas, penelitian ini terdiri dari 5 variabel yang saling berkaitan. Dengan topik utama yaitu Pajak Properti dan variabel lain sebagai pembantu dalam memperkecil penelitian serta pencarian pada web terkait. Kerangka konseptual diatas digunakan pada pendekatan kuantitatif yang dibantu oleh *VOSviewer*, sehingga 4 variabel harus berhubungan atau berkaitan dengan 1 variabel tetap. 4 variabel yang berhubungan sudah dibuktikan oleh peneliti lain sebagai beberapa faktor yang berkaitan dengan Pajak Properti. Oleh karena itu, pada penelitian ini variabel-variabel tersebut digunakan untuk memperkecil data pemetaan yang akan digunakan pada metode *Systematic Literature Review* (SLR) di pendekatan kualitatif. Sehingga penelitian ini memiliki batasan penelitian.

Lalu untuk kerangka berpikir pada pendekatan kualitatif dengan metode *Systematic Literature Review* (SLR) adalah sebagai berikut:

Gambar 2.2
Kerangka Berpikir



Sumber: Data diolah *Lucid Chart*, peneliti. 2024.

Kerangka berpikir ini dibuat berdasarkan tahapan yang akan dilakukan pada metode SLR di penelitian ini. Tahapan ini dilakukan berdasarkan penelitian

sebelumnya. Serta data-data atau dokumen yang digunakan pada metode SLR ini didapatkan dari hasil pemetaan *VOSviewer* dengan data yang telah dikerucutkan oleh PrismaSCR.

Penggunaan *mixed method* pada penelitian ini dibuktikan dengan adanya hubungan antara pendekatan kuantitatif dan kualitatif untuk mendapatkan hasil atau kesimpulan dari penelitian berdasarkan data yang telah diperoleh. Pendekatan kuantitatif untuk pemetaan data dan pendekatan kualitatif untuk analisis review dari data yang telah dipetakan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode campuran (*mix method*). Dimana metode kualitatif dengan pendekatan *systematic literature review* (SLR) yang mengumpulkan data dan referensi dari jurnal atau artikel sebelumnya. Dengan *literature review*, maka peneliti akan mengetahui apakah karya tulis tersebut bisa dijadikan referensi untuk penelitian (karya ilmiah) selanjutnya atau tidak (Rizky Fadilla & Ayu Wulandari, 2023). Sedangkan pada metode kuantitatif, peneliti menggunakan pendekatan analisis *VOSviewer* dan studi Bibliometrik. Analisis tersebut dapat membantu peneliti membuat keputusan penelitian yang lebih baik dan menemukan tren baru dalam literatur ilmiah. *VOSviewer* dapat menggambarkan bagaimana penulis, kata kunci, dan publikasi berhubungan satu sama lain. Sehingga, membantu peneliti memahami lanskap penelitian dan menentukan jalan penelitian yang dapat memiliki dampak yang signifikan (van Eck & Waltman, 2023).

3.2 Populasi dan Sampel

3.2.1 Populasi

Populasi dapat didefinisikan sebagai semua elemen dalam penelitian, termasuk objek dan subjek yang memiliki karakteristik tertentu. Dengan kata lain, populasi adalah semua anggota kelompok manusia, binatang, peristiwa, atau benda yang tinggal bersama di suatu tempat secara terencana untuk menghasilkan kesimpulan penelitian (Adnyana, 2021). Pada penelitian ini

populasi yang diambil oleh peneliti adalah jurnal-jurnal penelitian terkait pajak properti dan terindeks SINTA juga *Scopus*.

3.2.2 Sampel

Sederhananya, sampel adalah bagian dari populasi yang berfungsi sebagai sumber data penelitian. Dengan kata lain, sampel adalah sebagian dari populasi untuk menggambarkan seluruh populasi (Adnyana, 2021). Untuk sampel pada penelitian ini, peneliti menggunakan jurnal-jurnal yang memiliki rentang priode dari tahun 2000 hingga tahun 2024 atau terhitung 20 tahun. Selain itu, hanya jurnal terkait pajak properti yang berhubungan dengan tarif pajak, pemerintahan daerah, pendapatan pajak, dan sistem pajak saja yang digunakan untuk penelitian ini.

3.3 Teknik Pengambilan Sampel

Pada penelitian ini, peneliti mengambil sampel dengan metode *purposive* sampling karena beberapa sampel tidak memenuhi kriteria yang relevan dengan topik yang akan diteliti. Salah satu syarat utama untuk menggunakan teknik ini adalah bahwa sampel harus dapat menunjukkan hasil yang diinginkan peneliti. Oleh karena itu, kriteria yang ditetapkan untuk setiap unit sangat penting untuk mencapai tujuan penelitian peneliti (Adnyana, 2021). Adapun beberapa kriteria jurnal atau artikel (sampel) yang menjadi syarat dalam penelitian ini adalah:

- a. Memiliki *keyword*, *tittle*, atau *abstract* terkait *property tax* (pajak properti);
- b. Memiliki *keyword* tambahan berupa *tax rate* (tarif pajak), *local government* (pemerintahan daerah), *tax system* (sistem pajak), *tax revenue* (pendapatan pajak);

- c. Terindeks *Scopus* atau SINTA;
- d. Terbit pada rentang waktu yang telah ditentukan (2000-2024).

3.4 Data dan Sumber Data

Data yang digunakan pada penelitian ini merupakan data sekunder, yaitu data yang tidak langsung diterima oleh peneliti melainkan melalui orang lain atau dokumen-dokumen. Pada penelitian ini data berupa jurnal maupun artikel yang telah memenuhi kriteria peneliti dan sesuai dengan topik yang diteliti.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara surving jurnal atau artikel melalui web jurnal *Scopus* untuk data internasional dan web jurnal SINTA untuk data nasional. Berikut tahapan dalam pengumpulan data:

Tabel 3.1
Tahapan Pengumpulan Data

Source	Terms Searched	Field Searched	No. of Results	Other Filters	No. of Results After Filters
Scopus	"Property Tax"	Title, Keyword, Abstract	3.161	(Period 2000-2024), (Limit to English), (Limit to Article)	1.715
	"Property Tax", "Tax System", "Tax Rate", "Tax Revenue", and "Local Government"		287		227

Sumber: Data diolah *Microsoft Excel*, peneliti. 2024.

Pada web SINTA peneliti menggunakan metode manual, dimana mencari jurnal dan memilahnya secara manual tanpa menggunakan bantuan penyaringan.

3.6 Metode Analisis Data

3.6.1 *Systematic Literature Review (SLR)*

Teknik analisis data kualitatif pada penelitian ini menggunakan sistematika studi literatur atau *systematic literature review (SLR)*. Banyak orang menggunakan metode tinjauan yang disebut tinjauan pustaka sistematis untuk menggabungkan himpunan literatur yang ada dalam suatu bidang (Kraus et al., 2020). Tinjauan pustaka sistematis (SLR) telah menjadi alat standar di banyak bidang penelitian. Meskipun demikian, SLR biasanya disajikan secara kurang ketat dibandingkan dengan metode penelitian lainnya. Kajian pustaka sistematis atau terstruktur (SLR) telah menjadi metode yang mapan dalam berbagai bidang (Sauer & Seuring, 2023). Menurut Kraus (2020) SLR memiliki 4 tahapan, yaitu:

- Tahap 1: Merencanakan review
Yang didalamnya mengidentifikasi kebutuhan dalam proses review serta mengembangkan protokolnya.
- Tahap 2: Mengidentifikasi dan mengevaluasi penelitian
- Tahap 3: Ekstraksi dan sintesis data
Pada tahap ini peneliti melakukan ekstraksi data juga melakukan sintesa data.
- Tahap 4: Menyebarkan temuan kajian

Sedangkan menurut Latifah dan Ritonga (2020) tinjauan literatur dilakukan dalam tiga tahap: perencanaan, pelaksanaan, dan pelaporan (Latifah & Ritonga, 2020). Pada tahap pertama, kebutuhan untuk tinjauan sistematis diidentifikasi. Tahap kedua, mendefinisikan pertanyaan penelitian, strategi pencarian, serta proses seleksi studi literatur dengan kriteria yang telah ditetapkan. Terakhir,

penelitian dilaporkan dengan menggunakan literatur yang telah dilakukan pada langkah pertama dan kedua. Hasil dari review penelitian kemudian dibahas dalam penelitian dan diberikan kesimpulan.

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan tahapan SLR berdasarkan penelitian dari Kraus dan melalui 4 tahap. SLR pada dasarnya dibuat berdasarkan pertanyaan penelitian yang ingin dijawabnya. Terlepas dari tujuan SLR, ada tujuan umum, hipotesis, atau pertanyaan yang dibahasnya (Kraus et al., 2020). Selain itu pada penelitian ini pencarian data dan pemetaannya dilakukan menggunakan *VOSviewer* dan studi bibliometrik. Dan setelah data sudah dikerucutkan pada tahap selanjutnya barulah peneliti menggunakan metode SLR ini.

3.6.2 Studi Bibliometrik *VOSviewer*

Lalu pada analisis data kuantitatif menggunakan pendekatan studi bibliometrik dan alat bantu *VOSviewer*. *VOSviewer* merupakan alat bantu visualisasi domain yang berbasis analisis kutipan dan menggambarkan hubungan antara sumber dalam ruang dua dimensi. Diagram ini menunjukkan peta dinamika literatur dan jalur yang menghubungkannya, yang terdiri dari simpul dan tepi. Ini memungkinkan penyesuaian untuk mendukung analisis tertentu (Arruda et al., 2022).

Data yang digunakan untuk analisis bibliometrik pada penelitian ini diambil dari Scopus dan Sinta menggunakan *Similarity Visualization Viewer (VOS)*, yang semakin populer dalam penelitian bibliometrik karena menawarkan cara mudah untuk membuat dan melihat peta bibliometrik. Dengan menggunakan metode ini, peneliti dapat mengumpulkan literatur secara efektif dan

membangun hubungan timbal balik antara publikasi yang dipilih dalam data-data yang terkumpul (Kuzior & Sira, 2022). Dengan memanfaatkan *VOSviewer*, peneliti dapat membuat keputusan yang lebih terarah dalam penelitian mereka dan mengidentifikasi tren baru yang muncul dalam literatur ilmiah. *VOSviewer* dapat menggambarkan bagaimana penulis, kata kunci, dan publikasi berhubungan satu sama lain. Sehingga, membantu peneliti memahami lanskap penelitian dan menentukan jalan penelitian yang dapat memiliki dampak yang signifikan (van Eck & Waltman, 2023).

Penggunaan *VOSviewer* pada penelitian ini sebagai pemetaan analisis dengan data-data yang terkumpul melalui eliminasi *purposive sampling* dan data akhir dari PrismaSCR sebagai data-data atau artikel yang akan dipetakan.

3.6.3 PrismaSCR

Pada metode SLR di tahap 1 terdapat pengembangan protokol dan pengidentifikasi kebutuhan untuk proses review. Dalam hal ini kebutuhan yang dimaksudkan adalah jurnal artikel atau dokumen-dokumen yang digunakan. PRISMA adalah kumpulan item minimum untuk pelaporan yang digunakan dalam tinjauan dan analisis meta. Meskipun Prisma berfokus pada pelaporan tinjauan yang mengevaluasi uji coba acak, itu juga dapat digunakan sebagai dasar untuk pelaporan tinjauan sistematis untuk berbagai jenis penelitian lainnya (Napitupulu, 2024).

Laporan yang transparan dan dapat direplikasi dihasilkan dengan menekankan dan mengklarifikasi fase-fase penyempurnaan panduan penyusunan protokol tinjauan ruang lingkup yang berdasarkan PRISMA-ScR. Daftar periksa PRISMA-ScR adalah pedoman umum untuk pengembangan

deskripsi, baik selama tahap pembuatan protokol tinjauan maupun penyajian hasilnya (Mattos et al., 2023). Oleh karena itu, pada penelitian ini untuk membantu penyusunan protokol atau data akhir yang akan digunakan, peneliti menggunakan alat bantu PrismaSCR. Merujuk pada jurnal acuan yang menggunakan metode *scoping review* dan alat bantu PrismaSCR.

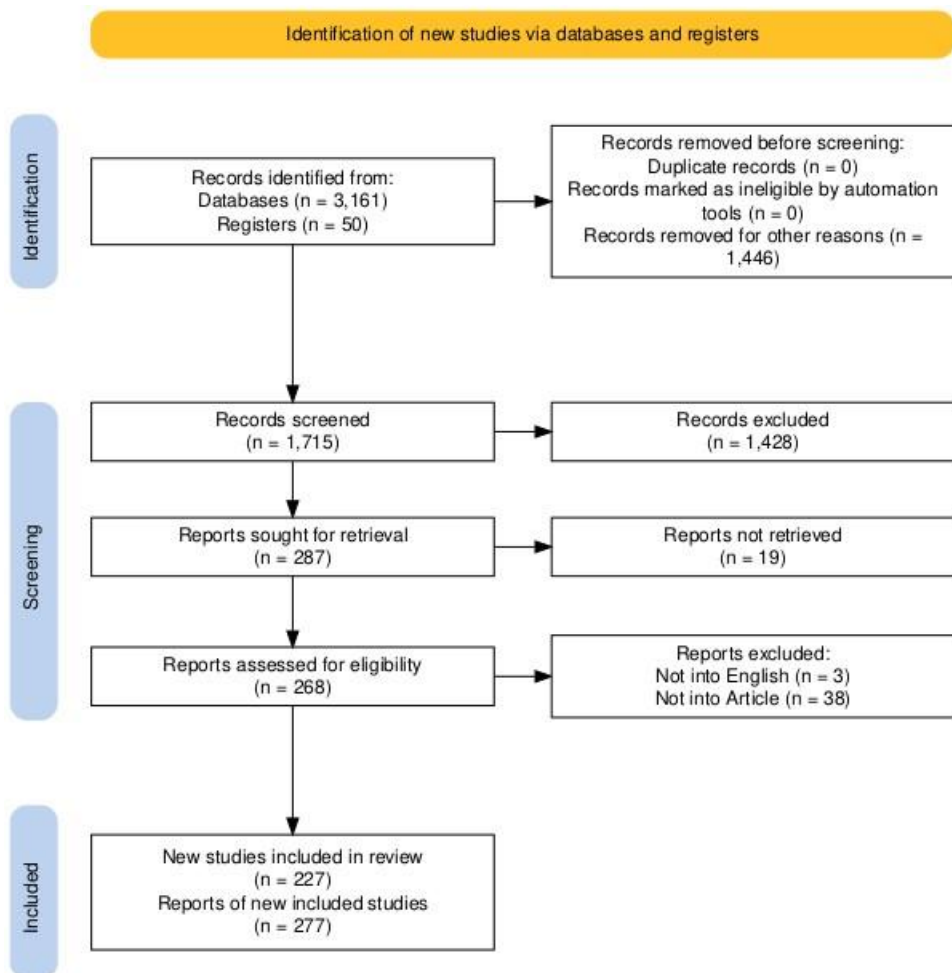
BAB IV
PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Hasil Pengumpulan Data

Gambar 3.1

PrismaSCR Diagram Alur untuk Source yang Dipilih



Sumber: Data diolah *PrismaSCR*, peneliti. 2024.

Berdasarkan diagram diatas peneliti memberikan keterangan sebagai berikut:

- a. *Identification: Records identified from, database* merupakan jumlah atau hasil penelusuran jurnal pada *scopus*. Sedangkan, *registers* merupakan jumlah jurnal yang telah ditelusuri secara manual oleh peneliti pada SINTA.
- b. *Screening: Records screened*, jurnal yang telah melalui proses *screening* awal yaitu penelusuran *keyword* “*property tax*” dengan rentang tahun 2000 – 2024, berbahasa Inggris dan juga berbentuk artikel. *Reports sought for retrival, screening* dengan tambahan kata kunci yang lain yaitu “*tax system, tax rate, tax revenue, dan local government*”. *Reports assessed for eligibility*, setelah penambahan *keyword* bantu penelusuran di *screening* lagi dengan tahun yang dimulai pada 2000 dan berakhir pada 2024.
- c. *Included: New studies included in review*, jurnal yang telah di eliminasi berdasarkan Bahasa dan jenis yaitu berbahasa Inggris dan berbentuk artikel. *Reports of new included studies*, hasil jurnal pada *Scopus* yang telah melalui proses *screening* ditambah dengan jurnal hasil pencarian manual pada SINTA.

Sehingga hasil akhir data yang akan digunakan oleh peneliti pada tulisan atau penelitian ini adalah 277 data. Dimana jurnal pada Scopus yang digunakan sejumlah 227 dan jurnal SINTA sebanyak 50.

economic analysis, economic development, economic impact, empirical analysis, employment, energy efficiency, energy policy, environmental economics, estimation method, Eurasia, expenditure, fiscal illusion, fiscal policy, fiscal reform, forest management, forestry, Georgia, governance approach, gross domestic product, growth rate, homeowner, housing, housing market, human, illinois, incentive, incentives, income distribution, investment, investments, Ireland, Italy, land, land market, land use, land use planning, landowner, landownership, low income population, metropolitan area, Michigan, modelling, neighborhood, North America, numerical model, Ohio, panel data, policy, policy approach, policy making, policy reform, political economy, price determination, property market, property taxes, regression analysis, rental sector, spatial analysis, spatial econometrics, subsidy system, suburban area, sustainability, sustainable development, tax competition, tax incentive, tax structure, Texas, theoretical study, United Kingdom, United States, urban economy, urban housing, urban planning, urban renewal.

- Kluster 2 terdiri dari 80 items, yaitu: *decentralization, hotel tax, tax rates, income tax, local tax policy, restaurant tax, property tax rates, land value taxation, Africa, article, Asia, assessment, assessment quality, Brazil, business, business rates, capitalization, China, climate change, Colorado, covid-19, decentralization, developing countries, economics, finance, fiscal stress, fiscal zoning, foreclosure, Germany, growth, homeownership, house prices, housing price, housing prices, income, infrastructure, innovation, Israel, land management, land*

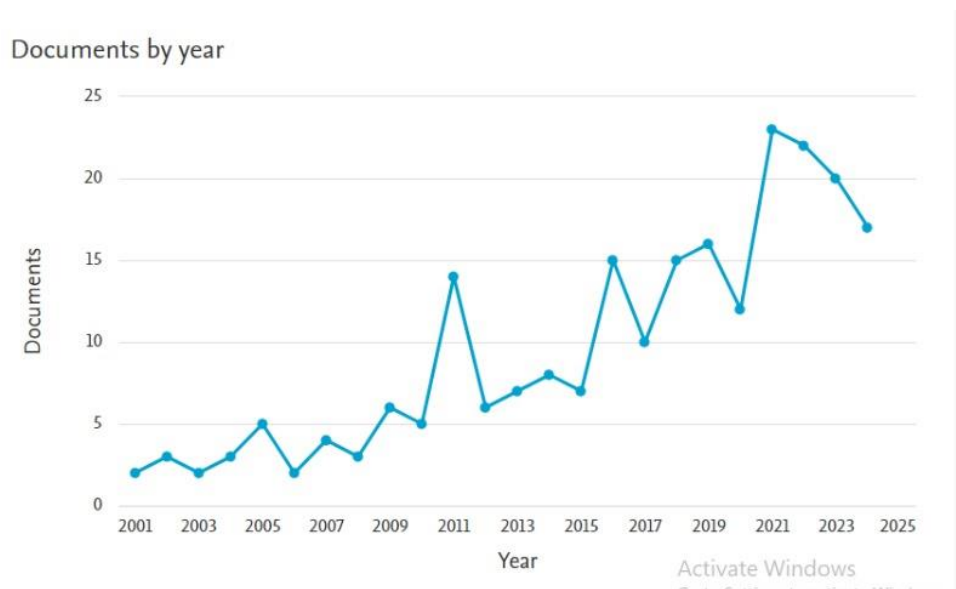
reform, land valuation, literature review, local, local authorities, local coefficient, local governments, municipal finance, municipal government, municipal revenue, municipality, Pakistan, policy implementation, price dynamics, property rights, property tax administration, property tax assessment, property values, public finance, public goods, public policy, rates, real estate, regression discontinuity, revenue, sales tax, school finance, simulation, spatial hedonic model, spillover effect, state, state capacity, Taiwan, tax enforcement, tax expenditures, tax mix, urban, urban development, urban sprawl, urbanization, value added tax, yardstick competition.

- Kluster 3 terdiri dari 34 items, yaitu: *land tax, local tax, real estate tax, tax administration, tax revenue, tax base, communal waste charge, Czech Republic, endogeneity, equity, financial revenue, fiscal decentralization, geographically weighted regression, grey system, immovable property tax, impact fees, inequality, local taxation, local taxes, municipalities, Poland, progressivity, property tax capitalization, property taxation, quality of life, real estate values, real property tax, regression model, regressivity, Slovakia, tax mimicking, Turkey, vertical inequity, waste management.*
- Kluster 4 terdiri dari 14 items, yaitu: *tax burden, tax compliance, tax policy, tax law, tax morale, tax evasion, effectiveness, entertainment tax, European union, property, tax, taxes, valuation, vat.*

Kluster-kluster tersebut memetakan perkembangan penelitian terkait topik pajak properti yang berhubungan dengan sistem dan tarif pajak. Item-item yang terlibat juga menjadi topik pendamping yang banyak diteliti

dengan warna yang lebih gelap mengartikan bahwa topik tersebut diteleti pada tahun cukup lama terlewat. Tapi, bukan berarti topik dengan tahun yang lebih lama sudah tidak menarik lagi untuk diteliti. Karena, pada setiap negara berbeda peraturan dan masalah yang terjadi serta pada pemetaan ini meskipun menggunakan rentang tahun yang cukup panjang, negara yang terlibat hanya beberapa. Hal ini dikarenakan keterbatasan *source* atau sumber yang digunakan oleh peneliti, sehingga belum bisa mencakup seluruh negara di dunia. Berdasarkan data pemetaan *overlay*, jumlah jurnal-jurnal yang terbit pada setiap tahunnya dapat dilihat pada chart dibawah:

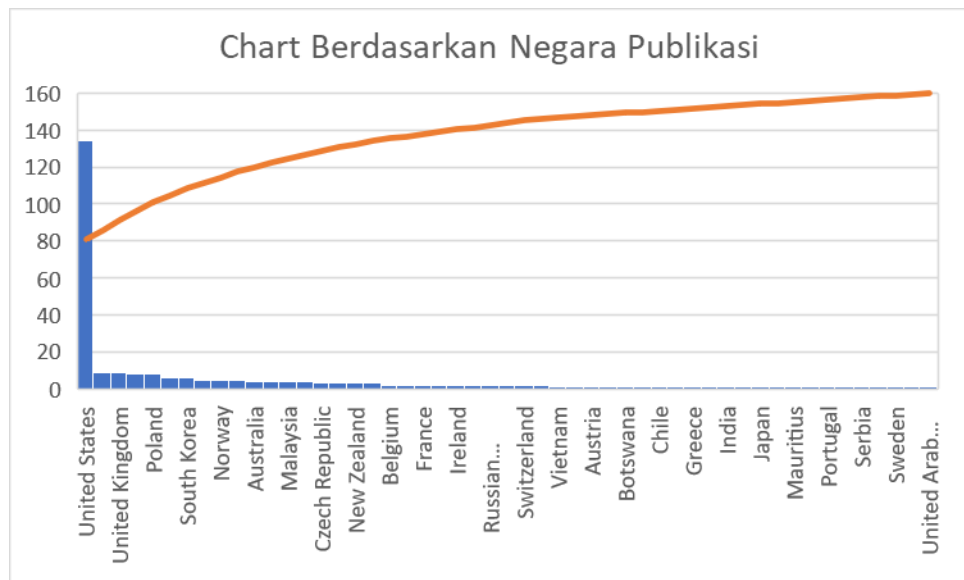
Gambar 4.4
Chart Jurnal Berdasarkan Tahun Terbit



Sumber: Data diolah *Scopus*, peneliti. 2024.

Perkembangan penelitian terkait pajak properti yang berkaitan dengan topik sistem dan kebijakan tarif pajak mengalami peningkatan yang signifikan selama 24 tahun terakhir. Penelitian tersebut mengalami kenaikan yang drastis pada beberapa tahun tertentu. Tetapi, apabila ditelusuri lebih lanjut selama 24 tahun hanya 277 jurnal yang terbit terkait pajak properti. Dan hal ini sempat disinggung oleh Anna pada penelitiannya terkait *real property tax* bahwa penelitian pajak properti masih terbilang belum cukup ramai (Vartašová et al., 2023). Berikut merupakan persebaran jumlah publikasi jurnal pajak properti berdasarkan negara atau wilayah penerbitan:

Gambar 4.5
Chart Jurnal Berdasarkan Negara Publikasi



Sumber: Data diolah *Microsoft Excel*, peneliti. 2024.

Disajikan dalam bentuk *chart* dan dapat dilihat bahwa negara dengan penelitian terkait pajak properti yang dominan adalah United States dan terjadi ketimpangan yang amat jelas. Negara-negara dengan penelitian pajak properti yang lumayan merupakan negara-negara maju dimana penduduknya cukup banyak dan tanah yang cukup lebar.

4.2 Pembahasan

4.2.1 Tren dan Perkembangan Penelitian Terkait Pajak Properti Selama 24 Tahun Terakhir (2000-2024) Berdasarkan Literatur yang Terindeks Scopus dan SINTA

Perkembangan penelitian terkait pajak properti yang berkaitan dengan topik sistem dan kebijakan tarif pajak mengalami peningkatan yang signifikan selama 24 tahun terakhir. Penelitian tersebut mengalami kenaikan yang drastis pada beberapa tahun tertentu. Tetapi, apabila ditelusuri lebih lanjut selama 24 tahun hanya 277 jurnal yang terbit terkait pajak properti. Dan hal ini sempat disinggung oleh Anna pada penelitiannya terkait *real property tax* bahwa penelitian pajak properti masih terbilang belum cukup ramai (Vartašová et al., 2023). Analisis bibliometrik, sebagai metodologi penelitian, menawarkan kekuatan dalam menyediakan ukuran kuantitatif dan objektif dari hasil penelitian, yang memungkinkan cakupan yang komprehensif, identifikasi tren, dan analisis komparatif (Li et al., 2024). Namun, metode ini memiliki keterbatasan dalam menilai kualitas penelitian, karena lebih berfokus pada kuantitas daripada kualitas, dan dapat dipengaruhi oleh bias dalam praktik pengutipan. Selain itu, keterbatasan cakupan dan faktor kontekstual dapat mendistorsi hasil. Ketergantungan

yang berlebihan pada metrik juga dapat mempersempit fokus evaluasi penelitian. Untuk menghasilkan kesimpulan yang tepat dan relevan, penulis berusaha menafsirkan hasil dengan cermat, menyadari bias dan kelemahan metodologi.

Studi bibliometrik ini berupaya menggambarkan lanskap penelitian seputar *Property Tax* dengan menganalisis secara cermat kompilasi dokumen yang diindeks dalam Scopus dan Sinta, yang mencakup periode 2000 hingga 2024. Dengan memilih pendekatan penelitian kuantitatif ini, kami telah mampu melacak topik dalam bidang tertentu untuk periode tertentu menggunakan prosedur bibliometrik (Li et al., 2024). Pemetaan *VOSviewer* terkait pajak properti (*property tax*) tersusun dari 228 items yang termasuk ke dalam 4 kluster dan semuanya diambil berdasarkan *keyword* dari jurnal yang telah terkumpul, serta memenuhi kriteria sampel penulis.

Kuantitas penelitian terkait pajak properti selama 24 tahun terakhir mengalami peningkatan berkala. Karena, pada penelitian ini terdapat *keyword* tambahan yang digunakan untuk mempersempit hasil pemetaan dari pajak properti sendiri sehingga, selama 24 tahun terakhir jurnal dengan pembahasan pajak properti yang berhubungan dengan tarif pajak, sistem pajak, pendapatan pajak, dan pemerintah daerah terbit sebanyak 277 jurnal dari seluruh negara. Dengan United States sebagai wilayah dengan penerbitan terbanyak selama 24 tahun terakhir. Lalu, disusul dengan 50 negara lain. United States menerbitkan sebesar 134 jurnal dan disusul oleh Canada dengan 9 jurnal selama 24 tahun. Hal ini memperlihatkan ketimpangan yang cukup tinggi.

4.2.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pajak Properti

Sistematika *literature review* pada penelitian ini akan membahas terkait pajak properti pada sistem dan kebijakan tarif pajak yang berdasar pada beberapa jurnal-jurnal publikasi terkait pajak properti yang terindeks Scopus atau SINTA. Pajak bumi dan bangunan dikenakan terhadap dana dan harta tak bergerak yang dimiliki oleh orang pribadi atau badan usaha berdasarkan nilai taksiran harta tersebut. Pajak properti dipengaruhi oleh berbagai faktor yang dapat dikategorikan ke dalam aspek ekonomi, administrasi, sosial, dan individu. Efektivitas perpajakan properti di suatu negara dipengaruhi oleh peraturan perundang-undangan yang menentukan basis pajak dan tarif pajak, serta empat faktor administratif yang mempengaruhi cakupan, penilaian, penilaian kewajiban dan pemungutan pajak, yang pada akhirnya menjamin peningkatan pendapatan pajak properti oleh kotamadya. Pada penelitian Sodmonova, terdapat reformasi terkait pajak properti yang terjadi di Rusia. Reformasi ini dapat mencakup kombinasi perubahan kebijakan, seperti perluasan definisi basis pajak, penghapusan keringanan pajak dan/atau perubahan tarif pajak, serta perubahan administratif terkait peningkatan cakupan basis pajak properti, penilaian, pengumpulan pendapatan. dan/ atau pelayanan Wajib Pajak (Sodnomova & Korotkova, 2022).

Administrasi pajak properti mencakup pemeliharaan database properti, penilaian properti, penilaian kewajiban, pemrosesan penagihan dan pembayaran, manajemen pengumpulan dan penegakan hukum, serta layanan wajib pajak dan pemerintah. Efektivitas fungsi-fungsi administratif tersebut dapat tercermin dalam cakupan, penilaian, penilaian kewajiban

pajak dan tingkat pemungutan, yang kombinasi keduanya pada akhirnya mempengaruhi pelaksanaan setiap tujuan kebijakan pajak properti yang dimaksudkan (Sodnomova & Korotkova, 2022). Pada penelitian Shardy Abdullah, menunjukkan bahwa ada lima faktor yang mendorong pembayaran pajak bumi dan bangunan, yaitu kemampuan tindakan proaktif pemerintah daerah; stimulasi pembayaran; kualitas staf dan layanan; landasan dan tata kelola pajak yang andal; dan belanja cerdas (Abdullah et al., 2023). Identifikasi faktor-faktor ini berpotensi bertindak sebagai mekanisme mitigasi bagi Pemerintah Daerah untuk mengatasi masalah tunggakan pajak bumi dan bangunan.

Pemerintah daerah cenderung menggunakan tarif yang lebih tinggi untuk mendapatkan jumlah uang yang paling besar dari pajak daerah. Namun, pengenaan tarif pajak yang lebih tinggi secara teoritis tidak selalu menghasilkan jumlah uang yang paling besar. Ini tergantung pada tanggapan wajib pajak, permintaan, dan penawaran barang yang dikenakan tarif pajak yang lebih tinggi. Akibatnya, kondisi ini mungkin karena Pemda lebih memahami potensi wilayahnya. Tarif dan NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) sudah menunjukkan kemampuan dan potensi daerah. Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa faktor ekonomi juga berpengaruh terhadap efektivitas perpajakan properti (Famrizal, 2019). Penelitian tersebut didukung oleh Dita dan Putra pada penelitiannya yang menyimpulkan bahwa tingkat pendapatan masyarakat, tingkat suku bunga dan mata uang, pengembalian investasi, penawaran dan permintaan, dan faktor lain sangat memengaruhi perubahan nilai properti (Dita & Putra, 2019).

Faktor sosial juga dapat mempengaruhi nilai properti tanah dan bangunan karena komunitas yang dibentuk oleh manusia dapat mengubah lingkungan, khususnya kehidupan bermasyarakat, yang memberikan nilai tersendiri pada daerah tersebut (Dita & Putra, 2019). Faktor-faktor seperti ukuran keluarga, umur, stabilitas kehidupan masyarakat, pertumbuhan populasi, gaya hidup, standar tempat tinggal, peraturan lingkungan, dan peraturan yang dibuat. Di Rusia diferensiasi pendapatan untuk pajak properti (terutama properti organisasi) sangat minim, tetapi sejak 2013 juga mulai tumbuh. Hal ini mungkin disebabkan oleh revaluasi aset tetap, yang secara nyata meningkatkan basis pajak untuk perusahaan ekspor besar (minyak dan gas, metalurgi), serta pengenalan fasilitas ritel baru di kota-kota besar (hipermarket dengan biaya bangunan tinggi), yang berkontribusi pada pertumbuhan disparitas regional (Zubarevich & Safronov, 2023).

Pada penelitian Wilson, menunjukkan hasil yang signifikan secara statistik untuk kemauan individu untuk membayar menunjukkan bahwa preferensi mungkin berbeda dan seruan untuk kepatuhan pajak sukarela bervariasi dalam efektivitasnya jika menyangkut kemauan individu untuk membayar versus sikap normatif mereka tentang penegakan hukum. Pemilik properti mungkin melihat pajak lebih sah mengingat manfaat yang mereka terima tetapi tetap tidak mau membayar sendiri (Wilson, 2024). Hal ini mendukung argument yang menyatakan bahwa faktor individu berpengaruh terhadap efektivitas perpajakan properti. Selain itu karena, setiap individu memiliki keyakinan masing-masing maka terdapat kemungkinan bahwa keyakinan seseorang dapat mempengaruhi perilaku mereka, ini berdasarkan *Theory of Planned Behavior* (TPB) (Pihany & Andriani, 2022). Individu

bertindak patuh kepada pemimpin atau negaranya dan secara sukarela memenuhi kewajiban pajak. Oleh karena itu, semakin patuh seorang individu kepada pemimpin atau negaranya, semakin sukarela dia memenuhi kewajiban pajak.

4.2.3 Kebijakan Tarif Pajak Properti Antar Negara dalam Mendukung Pendapatan Daerah

Pajak bumi dan pajak bumi dan bangunan pada umumnya sama. Pajak bumi dan bangunan dapat dihitung sebagai pajak, tarif, retribusi, atau biaya. Selain menjadi sumber pendanaan yang signifikan bagi pemerintah, pajak bumi dan bangunan juga memenuhi sejumlah tujuan non-fiskal dan regulasi. Pajak bumi dan bangunan digambarkan sebagai sumber yang tepat untuk meningkatkan pendapatan dan menyediakan pendanaan yang cukup, terutama untuk pengeluaran pemerintah daerah (Maishera & Mbazor, 2024). Banyak negara berkembang yang kesulitan untuk mendapatkan pendapatan yang cukup dari pajak properti. Namun, seiring dengan pertumbuhan ekonomi negara berkembang, nilai properti juga meningkat, sehingga menyediakan basis pajak yang lebih besar untuk mendapatkan pendapatan (Awasthi et al., 2020).

Berdasarkan penelitian Augustin, tarif pajak dan penegakan hukum merupakan faktor yang saling melengkapi. Mengoptimalkan tarif pajak dan penegakan hukum secara bersamaan akan menghasilkan peningkatan pendapatan sebesar 10% lebih tinggi daripada mengoptimalkannya secara terpisah. Temuan ini memberikan bukti eksperimental bahwa kapasitas penegakan hukum pemerintah yang rendah menetapkan batasan yang

mengikat pada tarif pajak yang memaksimalkan pendapatan di beberapa negara berkembang, sehingga menunjukkan pentingnya meningkatkan tarif pajak bersamaan dengan penegakan hukum untuk memperluas kapasitas fiskal (Bergeron et al., 2024). Gagasan tersebut didukung oleh Asma pada penelitiannya yang menyimpulkan agar pemangku kepentingan dan pengelola pemerintah daerah lebih memperhatikan penyusunan rencana jangka panjang dan mendorong praktik penilaian ulang pajak properti. Reformasi pajak properti dapat mengatasi situasi saat ini terkait aktivitas penilaian ulang yang tidak memenuhi standar. Selain itu, pada penelitian tersebut menjelaskan, membandingkan, dan menginterpretasikan data statistik aktual melalui angka-angka dan merangkum tantangan aktivitas penilaian ulang pajak properti di antara pemerintah daerah (Senawi & Osmadi, 2024).

Pertumbuhan ekonomi dan populasi memberikan dampak positif dan negatif pada pembuat kebijakan pajak. Seiring negara-negara menaiki tangga pembangunan, restrukturisasi dan penyeimbangan kembali campuran pajak secara keseluruhan pasti akan menghasilkan visi untuk merancang dan mengelola pajak properti dengan lebih baik, pajak yang efisien (Awasthi et al., 2020). Populasi yang lebih tinggi, dikombinasikan dengan pendapatan negara yang lebih tinggi, akan memperluas basis pajak properti di satu sisi, dan mendorong langkah-langkah peningkatan pendapatan untuk membiayai permintaan layanan publik yang meningkat, yang paling terlihat di tingkat lokal. Peningkatan dan penetapan tarif pajak tentu saja berpengaruh pada kepatuhan wajib pajak serta pendapatan pajak setiap wilayah. Selain itu kepatuhan wajib pajak juga dipengaruhi oleh

beberapa hal lain seperti pada suatu penelitian yang menyimpulkan bahwa ketika ada variabel integrasi kehidupan, hasil kami membantu kami memahami bagaimana integrasi hubungan mempengaruhi integrasi ibadah (Andriani et al., 2021). Karena, pada dasarnya kewajiban maupun kepatuhan dalam membayar pajak bergantung pada tiap-tiap individu. Pada tahap ini beberapa pemerintah di berbagai negara mulai menetapkan pemungutan pajak berbasis sistem digitalisasi agar mempermudah proses pemungutan pajak.

Pada penelitian Yosua yang dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Manado, menyimpulkan bahwa laju ekonomi dapat membantu tercapainya target penerimaan pajak daerah. Jika ekonomi berkembang dengan baik, maka kemungkinan untuk mencapai target pajak daerah yang telah ditetapkan akan semakin besar (Tulungen et al., 2024). Proses pemungutan pajak daerah terhambat oleh ego sektoral, kualitas pajak, sumber daya manusia, kemajuan teknologi dan keamanan, serta keadaan force majeure seperti pandemi COVID-19. Pajak Restoran 2022–2023 adalah satu-satunya jenis pajak yang kemungkinan penerimaannya mencapai target. Di Indonesia, tarif yang dikenakan didasarkan pada fasilitas publik yang disediakan oleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, fasilitas publik yang dapat dipungut nilai jasanya menunjukkan tingkat pelayanan publik yang diberikan oleh pemerintah daerah. Berbeda dengan pajak yang mengandalkan pemilik usaha untuk berwirausaha. Retribusi berfungsi sebagai representasi daerah dalam meningkatkan kemudahan masyarakat (Husein, 2021).

Hasil empiris pada penelitian di Jerman menunjukkan bahwa sebagian besar kotamadya tidak mengubah kebijakan pajak mereka sebagai respons terhadap kenaikan pajak yang disebabkan oleh undang-undang oleh surge pajak (tempat perlindungan bagi wajib pajak) di lingkungan setempat (Buettner & Poehnlein, 2024). Selain surga pajak, hanya kotamadya yang biasa mengenakan tarif pajak yang relatif tinggi yang diketahui mengubah kebijakan pajak mereka. Mereka cenderung menetapkan tarif pajak yang lebih rendah sebagai respons, di mana estimasi titik menunjukkan pengurangan tarif pajak menurut undang-undang sekitar setengah poin persentase. Lalu pada penelitian Bin Sang, secara kolektif menggarisbawahi peran penting kebijakan pajak dalam mendorong atau menghambat inovasi perusahaan, memberikan wawasan kepada para pembuat kebijakan tentang faktor-faktor kompleks yang perlu dipertimbangkan ketika merancang kebijakan pajak (Sang et al., 2024). Faktor lain yang sedikit mempengaruhi kebijakan pajak maupun tarif adalah sistem yang diterapkan. Hal tersebut didukung oleh penelitian Bilozor yang mengemukakan bahwa sistem pajak properti yang transparan dan berdasarkan kesepakatan, yang melibatkan pemangku kepentingan lokal secara aktif dalam proses pengambilan keputusan, tidak hanya mengurangi penolakan terhadap reformasi pajak, tetapi juga memperkuat kemampuan masyarakat untuk beradaptasi dengan fluktuasi ekonomi (Renigier-bilozor, 2024).

4.2.4 Penerapan Sistem Pajak Pada Pajak Properti

Pemungutan pajak tentu saja memiliki sebuah sistem yang berbeda penerapannya pada setiap negara. Penerapan teknologi dan peningkatan sistem mempermudah akses informasi perpajakan, termasuk melihat dan

mengunduh tagihan pajak melalui portal seluler dan web. Tingkat pemungutan pajak properti sangat bervariasi antar negara. Tingkat pengumpulan di sebagian besar negara OECD (*Organisation for Economic Co-operation and Development*) mendekati 100%, sementara di negara-negara non-OECD lainnya, tingkat pengumpulan diperkirakan berkisar antara 30% hingga 60% (Sodnomova & Korotkova, 2022). Teknologi telah membuat administrasi pajak menjadi lebih mudah dan efektif dan pemerintah negara berkembang telah meningkatkan kualitas tata kelola mereka dan mempertimbangkan untuk memperkenalkan atau meningkatkan pengumpulan pendapatan pajak properti untuk mendiversifikasi pendapatan pajak dan fiskal mereka (Awasthi et al., 2020).

Pada beberapa penelitian terkait sistem pajak, negara-negara banyak mengembangkan sistem baru dalam proses pemungutan yang awalnya manual menjadi digitalisasi. Di Pakistan, Sistem Administrasi Pertanahan yang ada ditingkatkan menjadi sistem terpadu (dengan kerangka Model Domain Administrasi Pertanahan terpadu dan terstandarisasi yang mendasarinya) untuk pendaftaran dan pemetaan tanah. Menerapkan Sistem Administrasi Pertanahan yang konklusif, digital, dan berbasis geospasial sangat penting untuk merasionalisasi alokasi tanah untuk perumahan dan mencegah degradasi lingkungan dan kerugian pertanian. Untuk mencapai hal ini, reformasi mendasar diperlukan berdasarkan pengakuan interaksi antara Dewan Pendapatan lama dan Sistem Administrasi Pertanahan kontemporer. Sistem yang diantisipasi akan menjadi lebih realistis, terpadu, diatur, dan kompetitif di pasar. Komputerisasi catatan tanah untuk mengintegrasikan aspek penguasaan tanah, penilaian, penggunaan, dan

pengembangan untuk meningkatkan fungsionalitas keseluruhan Sistem Administrasi Pertanahan. Mengadopsi Model Domain Administrasi Pertanahan untuk meningkatkan efisiensi dan komunikasi keseluruhan di antara berbagai pemangku kepentingan Sistem Administrasi Pertanahan (Ahsan et al., 2024).

Sistem perpajakan properti di Israel didasarkan pada ukuran fisik dan lokasi properti. Menurut sistem perpajakan properti ini, tarif pajak diperkirakan dengan mengelompokkan properti ke dalam kelompok yang berbeda, berdasarkan lokasi, penggunaan fungsional, dan jenis bangunan (Mintz & A. Portnov, 2023). Berbagai variasi sistem ini saat ini digunakan di beberapa negara Eropa Timur, seperti Rumania, Hongaria, dan Polandia, di mana pasar properti lokal belum mencapai kematangan penuh. Dalam beberapa tahun terakhir, Pemerintah Republik Slovakia (mungkin juga karena tekanan dari UE) telah berupaya melakukan reformasi mendasar atas basis pajak pajak properti riil. Usulannya adalah bahwa basis pajak harus dipindahkan dari sistem “berbasis wilayah” ke sistem “*ad valorem*”, yang telah disajikan dalam beberapa program reformasi nasional terakhir di Slovakia (Románová, 2021). Keadilan pajak dinyatakan sebagai alasan tidak hanya untuk »keadilan« yang jelas lebih besar dari sistem *ad valorem*, yang tidak dapat diragukan, tetapi juga untuk perbedaan besar dalam beban pajak yang saat ini ditanggung oleh tempat usaha dibandingkan dengan tempat tinggal. Sistem perpajakan Republik Slovakia didasarkan pada asas keadilan dan proporsionalitas, yaitu objek pajak yang sama dikenakan pajak secara merata (keadilan horizontal) dan semakin tinggi basis pajak, semakin

tinggi pula pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak (keadilan vertikal). Asas proporsionalitas masih dipertahankan (Báliková et al., 2023b).

Sistem pajak properti alternatif yang lain yaitu didasarkan pada nilai sewa. Sistem ini diadopsi, antara lain, di Italia, India, dan Tunisia (Awasthi et al., 2020). Khususnya di Italia, pajak properti kota didasarkan pada nilai sewa properti, yang juga dikenal sebagai *valore catastale* (Bimonte & Stabile, 2019). Keuntungan relatif dari sistem ini, dibandingkan dengan sistem *ad valorem*, adalah bahwa penggunaan sistem perpajakan ini memudahkan estimasi tarif pajak untuk tempat-tempat yang sebagian besar propertinya disewakan. Yang penting, sistem perpajakan ini tidak memerlukan penilaian properti secara berkala yang mengurangi biaya terkait. Namun, kelemahan yang jelas dari sistem ini adalah kesulitan penerapan di tempat-tempat yang properti sewanya langka, dan potensi penurunan nilai properti di tempat-tempat yang kontrak sewanya telah ditandatangani sejak lama (Awasthi et al., 2020).

Di Indonesia sistem pemungutan pajak pada pajak properti dilakukan dengan berbagai jenis. Hal ini disebabkan karena, pada pajak properti sendiri terdapat beberapa pengenaan pajaknya seperti: PBB, BPHTB, PPN, PPh, dan PPnBM. Selain itu, platform digital dapat berperan penting dalam membangun kapasitas sumber daya manusia pemerintah daerah dengan menyediakan pelatihan daring dan pengembangan keterampilan. Platform semacam itu dapat memungkinkan staf memperoleh keterampilan penting dalam bidang seperti perencanaan strategis, manajemen keuangan, manajemen proyek, dan analisis data, sehingga meningkatkan kapasitas mereka untuk melayani masyarakat secara efektif

(Monkam & Mangwanya, 2024). Sistem pajak tentu menjadi pilihan yang paling efektif untuk menjadi perantara kepada masyarakat bagi pemerintah. Oleh karena itu, sistem pajak yang dirancang sesuai dengan prinsip-prinsip utama, seperti netralitas langkah-langkah fiskal, kepastian, keadilan, atau efektivitas perpajakan, dapat membantu mencapai keseimbangan ekonomi. Dan dalam konteks ini yang diperkuat oleh perubahan dalam sektor properti, kebijakan fiskal perlu cukup fleksibel untuk mengurangi dampak krisis nasional dan internasional di masa mendatang (Enăchescu, 2022).

Modernisasi perpajakan di Indonesia menggunakan teknologi berbasis *e*-sistem yang ada saat ini seperti *e-billing*, *e-SPT*, *e-filing*, dan *e-faktur* diharapkan dapat meningkatkan mekanisme pengawasan dengan mendukung penerapan kode etik pegawai Direktorat Jenderal Pajak yang mengatur bagaimana para pegawai berperilaku saat melaksanakan tugas dan tanggung jawab mereka (Natalia Kumala Jaya, 2019). Kesimpulannya, sistem *e-filing* adalah inisiatif pemerintah yang membantu pembayar pajak individu atau perusahaan memenuhi kewajiban mereka (Nahor et al., 2021). Semua wajib pajak di Indonesia harus menggunakan sistem *e-filing* sejak 2014. Penggunaan sistem *e-filing* untuk mengirimkan SPT tahunan telah berjalan cukup baik selama 2 (dua) tahun terakhir implementasi. Namun, berdasarkan jumlah notifikasi tahunan yang diterima melalui sistem tersebut, masih belum dapat meningkatkan kepatuhan dari wajib pajak orang pribadi untuk mencapai maksimum penerimaan negara. Pada penelitian Yohanes, disimpulkan bahwa dengan mempertimbangkan perspektif seorang Wajib Pajak, modernisasi Sistem Perpajakan Indonesia

yang dilakukan dengan konsisten oleh Pihak DJP meningkatkan efisiensi pemrosesan data perpajakan (Mardinata Rusli, 2019).

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti. Skripsi ini membahas terkait sistematika literatur review pajak properti pada sistem dan kebijakan tarif pajak terhadap jurnal yang terindeks scopus dan sinta. Sehingga dari permasalahan yang telah dikemukakan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pajak Properti menjadi topik yang menarik diteliti oleh para akademisi. Karena, di Indonesia pajak properti berkaitan dengan pajak-pajak yang lain seperti PBB, BPHTB, PPN, PPh, dan juga PPnBM. Selain itu, pajak properti menjadi salah satu penyokong pendapatan pajak daerah pada beberapa daerah tertentu.
2. Kuantitas penelitian terkait pajak properti selama 24 tahun terakhir mengalami peningkatan berkala. Dengan United States sebagai wilayah dengan penerbitan terbanyak selama 24 tahun terakhir. Lalu, disusul dengan 50 negara lain.
3. Pajak properti dipengaruhi oleh berbagai faktor yang dapat dikategorikan ke dalam aspek ekonomi, administrasi, sosial, dan individu. Efektivitas perpajakan properti di suatu negara dipengaruhi oleh peraturan perundang-undangan yang menentukan basis pajak dan tarif pajak, serta empat faktor administratif yang mempengaruhi cakupan, penilaian, penilaian kewajiban dan pemungutan pajak, yang pada akhirnya menjamin peningkatan pendapatan pajak properti oleh kotamadya.

4. Tarif pajak dan penegakan hukum merupakan faktor yang saling melengkapi. Mengoptimalkan tarif pajak dan penegakan hukum secara bersamaan akan menghasilkan peningkatan pendapatan. Pentingnya meningkatkan tarif pajak bersamaan dengan penegakan hukum untuk memperluas kapasitas fiskal.
5. Penerapan modernisasi perpajakan (sistem pajak) menjadi pilihan yang paling efektif untuk menjadi perantara kepada masyarakat bagi pemerintah. Oleh karena itu, sistem pajak yang dirancang sesuai dengan prinsip-prinsip utama, seperti netralitas langkah-langkah fiskal, kepastian, keadilan, atau efektivitas perpajakan, dapat membantu mencapai keseimbangan ekonomi.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah disimpulkan maka, saran yang dapat disampaikan oleh peneliti untuk peneliti selanjutnya yaitu, dapat memberikan atau bahkan merubah *keyword* tambahan yang berhubungan dengan *property tax* selain *tax rates*, *tax system*, *tax revenue*, dan *local government*. Keyword yang dapat digunakan dapat dilihat pada hasil pemetaan pajak properti selama 24 tahun terakhir yang telah dilakukan menggunakan *VOSviewer*. Selain itu, dapat merubah rentang tahun yang digunakan serta membatasi negara publikasi yang akan digunakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, S., Rosmizan Abdul Wahab, M., Abdul Razak, A., & Hanizun Hanafi, M. (2023). Property taxation: the encouraging factors for payment among the taxpayers. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 28(1). <https://doi.org/10.1108/jfm-pc-07-2021-0042>
- Adiyes Putra, P., Marliyah, M., & Siregar, P. A. (2023). Zakat dan Pajak dalam Perspektif Syariah. *Al-Mutharahah: Jurnal Penelitian Dan Kajian Sosial Keagamaan*, 20(1), 79–92. <https://doi.org/10.46781/al-mutharahah.v20i1.610>
- Adnyana, I. M. D. M. (2021). Populasi dan Sampel. *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif*, 14(1), 103–116.
- Ahsan, M. S., Hussain, E., Lemmen, C., Zevenbergen, J., Atif, S., Chipofya, M., Ali, Z., Morales, J., & Koeva, M. (2024). Deriving requirements for integrated and standardised cadastre profile from the legacy Board of Revenue and the contemporary land administration systems. *Survey Review*, May, 1–21. <https://doi.org/10.1080/00396265.2024.2351624>
- Ainun, W. O. N., Tasmita, Y. N., & Irsan. (2022). Pengaruh Sikap, Kesadaran Wajib Pajak, dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton. *KAMPUA : Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 1, 72–78.
- Alawiyah, D. R., Buchari, R. A., & Kudus, I. (2023). Implementasi Kebijakan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Bandung Pada Masa Pandemi Covid-19. *JANE - Jurnal Administrasi Negara*, 14(2), 485. <https://doi.org/10.24198/jane.v14i2.45060>
- Andriani, S., Jalaludin, A., & Sismanto, S. (2021). Performance Measurement Based on Spiritual Culture in Excellent Service (Study at The Regional Office of The Directorate General of Taxes in East Java). *Journal of The Australasian Tax Teachers Association*, 16(1), 129–169.
- Arrighi, H. D., Fadillah, S., Trislianto, D. F., & Wiryanto Fadhli Suko. (2022). Penerimaan Negara Berupa Pajak dalam Perspektif Islam. *At Tauzi': Jurnal Ekonomi Islam*, 22(2), 30–43.
- Arruda, H., Silva, E. R., Lessa, M., Proença, D., & Bartholo, R. (2022). VOSviewer and Bibliometrix. *Journal of the Medical Library Association : JMLA*, 110(3), 392–395. <https://doi.org/10.5195/jmla.2022.1434>

- Asmandani, V., Pamungkas, S. T., Hidayat, R., Wicaksono, G., Puspita, Y., Kusumaningrum, D. N., & Susilo, D. (2020). Effect Of Using E-Filling On Quality Of Tax Reporting Services In East Java. *Jurnal Mantik*, 3(4), 619–624.
- Awasthi, R., Minh Le, T., & You, C. (2020). Determinants of Property Tax Revenue Lessons from Empirical Analysis. *Policy Research Working Paper*, September.
- Báliková, K., Jesus-Silva, N., Vilela, N. B., Hillayová, M. K., & Šálka, J. (2023a). The forest land tax systems in Slovakia and Portugal. *Journal of Forest Science*, 69(10), 427–437. <https://doi.org/10.17221/51/2023-JFS>
- Báliková, K., Jesus-Silva, N., Vilela, N. B., Hillayová, M. K., & Šálka, J. (2023b). The forest land tax systems in Slovakia and Portugal. *Journal of Forest Science*, 69(10), 427–437. <https://doi.org/10.17221/51/2023-JFS>
- Bartle, J. R., Ebdon, C., & Krane, D. (2019). Beyond the property tax: local government revenue diversification. *Journal of Public Budgeting, Accounting & Financial Management*, 15(4), 622–648. <https://doi.org/10.1108/jpbafm-15-04-2003-b006>
- Bergeron, A., Tourek, G., & Weigel, J. L. (2024). The State Capacity Ceiling on Tax Rates: Evidence From Randomized Tax Abatements in the DRC. *Econometrica*, 92(4), 1163–1193. <https://doi.org/10.3982/ECTA19959>
- Bimonte, S., & Stabile, A. (2019). *The impact of the introduction of Italian property tax on urban development A regional regression model*. May. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1594711>
- Budiman, S., Ginting, B., Maharani, U., & Lubis, A. A. (2020). Analisis Hukum Perpajakan terhadap Investasi Properti Terkait dengan Penerimaan Pajak di Kota Medan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 2(1), 13–22. <https://doi.org/10.31289/arbiter.v2i1.99>
- Buettner, T., & Poehnlein, M. (2024). Tax competition effects of a minimum tax rate: Empirical evidence from German municipalities. *Journal of Public Economics*, 236. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2024.105148>
- Cindy, C. (2023). Polemik Pemungutan Pajak di Indonesia. *Indonesia Journal of Business Law*, 2(1), 38–46. <https://doi.org/10.47709/ijbl.v2i1.2030>

- Direktorat Jenderal Pajak. (2024). *Statistik Penerimaan Pajak Tahun 2023 dalam Angka*. <https://www.pajak.go.id/index.php/id/artikel/statistik-penerimaan-pajak-tahun-2023-dalam-angka>
- Dita, N., & Putra, P. (2019). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah dan Bangunan Pada Suatu Properti. *Jurnal Teknik Sipil KERN*, 1(1), 51–62.
- Enăchescu, P. C. A. (2022). Analysis of Real Estate Taxation in the European Union's Countries. *Economic Alternatives*, 28(4), 606–625. <https://doi.org/10.37075/EA.2022.4.03>
- Famrizal, A. (2019). Analisis Faktor Ekonomi dan Faktor Non Ekonomi Terhadap Kesadaran Masyarakat Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Sigi Biromaru Kabupaten Sigi. *E Jurnal Katalogis*, 5, 191–203.
- Fikri, M., & Thamrin, H. (2021). Jurnal Tamaddun Ummah Revitalisasi Konsep Pajak Dalam Perspektif Islam. *Jurnal Tamaddun Ummah*, 1(2), 27–28.
- Gemmell, N., Grimes, A., & Skidmore, M. (2019). Do Local Property Taxes Affect New Building Development? Results from a Quasi-Natural Experiment in New Zealand. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 58(2), 310–333. <https://doi.org/10.1007/s11146-017-9651-y>
- Grahadyarini, B. L. (2023). *Sektor Properti Topang Perekonomian*. Kompas. https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2023/04/10/sektor-properti-tahan-banting?open_from=Search_Result_Page
- Grover, R., Walacik, M., Buzu, O., Gunes, T., Raskovic, M., & Yildiz, U. (2019). Barriers to the use of property taxation in municipal finance. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 24(2), 166–183.
- Hakim, R. (2021). Konsep Pajak Dalam Kajian Al-Qur'an Dan Sunnah. *TAFAKKUR (Jurnal Ilmu Al-Qur'an Dan Tafsir)*, 2, 36–48.
- Husein, H. (2021). *Analisis Efektivitas , Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Studi Pada 11 Kabupaten / Kota di Provinsi Maluku)*. 2(November).
- Kačaljak, M. (2020). Paying Taxes in the Digital Age. *Bratislava Law Review*, 4(2), 21–30. <https://doi.org/10.46282/blr.2020.4.2.209>
- Kraus, S., Breier, M., & Dasí-Rodríguez, S. (2020). The art of crafting a systematic literature review in entrepreneurship research. *International Entrepreneurship*

and Management Journal, 16(3), 1023–1042. <https://doi.org/10.1007/s11365-020-00635-4>

Kuzior, A., & Sira, M. (2022). A Bibliometric Analysis of Blockchain Technology Research Using VOSviewer. *Sustainability (Switzerland)*, 14(13). <https://doi.org/10.3390/su14138206>

Latifah, L., & Ritonga, I. (2020). Systematic Literature Review (SLR): Kompetensi Sumber Daya Insani Bagi Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 2(1), 63. <https://doi.org/10.31000/almaal.v2i1.2763>

Lestari, I. K., & Destiningsih, R. (2021). The Construction Development Map of Magelang City. *Gorontalo Development Review*, 4(1), 23. <https://doi.org/10.32662/golder.v4i1.1320>

Li, J., Ye, C., Li, S., & Lin, G. (2024). *Mapping the evolution of PET / MR research : a bibliometric analysis of publication trends , leading contributors , and conceptual frameworks (2011 – 2023)*.

Maishera, M., & Mbazor, D. N. (2024). *Assessment of the Factors Affecting Property Tax Compliance in Nigeria*. XI(2321), 735–744. <https://doi.org/10.51244/IJRSI>

Mardinata Rusli, Y. (2019). *Pengaruh Efektivitas Penerapan E-Filing dan Modernisasi Sistem Perpajakan Indonesia Terhadap Efektivitas Pemrosesan Data Perpajakan*. 12(1), 47–63.

Mattos, S. M., Cestari, V. R. F., & Moreira, T. M. M. (2023). Scoping protocol review: PRISMA-ScR guide refinement. *Rev Enferm UFPI*, 12(1). <https://doi.org/10.26694/reufpi.v12i1.3062>

Mintz, M., & A. Portnov, B. (2023). Social and environmental factors affecting the amount of property taxes collected by local authorities in Israel. *Land Use Policy*, 133. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106811>

Monkam, N., & Mangwanya, M. G. (2024). Digital Tools for Boosting the Impact of Fiscal Decentralization in Africa’s Local Economies. *F1000Research*, 13, 1–25. <https://doi.org/10.12688/f1000research.143922.1>

Nahor, M. B., Fajri, R., Purwanto, S., Fahmi, I., & Saefudin, A. (2021). *Strategi Penerapan Sistem Informasi E-Filing Sebagai Kebijakan : Jurnal Ilmu*

Administrasi. 12, 15–29.

Napitupulu, D. (2024). *Workshop Systematic Literature Review (SLR) Sabtu , 14 Januari 2024*.

Natalia Kumala Jaya, D. (2019). Pengaruh Penerapan Sistem Modernisasi Administrasi Pajak, Kualitas Pelayanan dan Pengetahuan Ppn Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak di DKI Jakarta. *Jurnal Muara Ilmu Ekonomi Dan Bisnis*, 3(2), 255–266. <https://doi.org/10.24912/jmieb.v3i2.2321>

Norhidayah. (2018). Pengaruh Kredit Sektoral terhadap Pertumbuhan Ekonomi Provinsi Kalimantan Selatan. *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 7(2), 1–25.

Nyabwengi, L. M., & K' Akumu, O. A. (2019). An evaluation of property tax base in Nairobi city. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 24(2), 184–199. <https://doi.org/10.1108/JFMPC-05-2019-0043>

Pemerintah Pusat. (2009). Undang-undang (UU) Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah. In *Society*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38787/uu-no-42-tahun-2009>

Pemerintah Pusat. (2014). *Undang-undang (UU) Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38685/uu-no-23-tahun-2014>

Pemerintah Pusat. (2016). *Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya*. https://peraturan.bpk.go.id/Home/Download/27464/PP_Nomor_34_Tahun_2016.pdf

Pemerintah Pusat. (2023). *Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 75 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 130 Tahun 2022 tentang Rincian Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2023*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/270268/perpres-no-75-tahun-2023>

Pihany, A. W., & Andriani, S. (2022). Tax Morale , Religiusitas , dan Sanksi Pajak Terhadap Tax Compliance Pada WPOP di Organisasi Nahdlatul Wathan. *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)*, 3(4), 702–710.

<https://doi.org/10.47065/ekuitas.v3i4.1562>

- Pratama, R. A., & Rezki, J. F. (2022). Bagaimana Dampak Kebijakan Insentif PPnBM Ditanggung Pemerintah Terhadap Kinerja Industri Kendaraan Bermotor? Bukti Dari Indonesia. *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, 6(1), 89–99. <https://doi.org/10.31092/jpi.v6i1.1582>
- Puspitasari, D. H. (2022). Indonesia Tumbuh Melalui Optimalisasi Pemanfaatan Insentif Pajak Properti. *Konferensi Nasional Ilmu Administrasi*, 6(1), 207–212. <https://knia.stialanbandung.ac.id/index.php/knia/article/view/725>
- Renigier-bilozor, M. (2024). *Towards a Sustainable Property Tax System for Regional Development by Integrating the Antifragility Concept*.
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan Teori & Kasus*.
- Rizky Fadilla, A., & Ayu Wulandari, P. (2023). Literature Review Analisis Data Kualitatif: Tahap Pengumpulan Data. *Mitita Jurnal Penelitian*, 1(No 3), 34–46.
- Románová, A. (2021). Adequacy of Current System of Property Taxation in the Slovak Republic. In *Grou* (Vol. 23529, Issue 2).
- Samudra, A. A. (2024). Property Tax in Indonesia: A Proposal for Increasing Land and Building Tax Revenue Using the System Dynamics Simulation Method. *Journal of Tax Reform*, 10(1), 100–121. <https://doi.org/10.15826/jtr.2024.10.1.159>
- Sang, B., Zhu, H., Zhang, C., Yin, W., & Guo, L. (2024). Can changes in corporate income tax rate affect corporate innovation? *Heliyon*, 10(19), e38457. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e38457>
- Sauer, P. C., & Seuring, S. (2023). How to conduct systematic literature reviews in management research: a guide in 6 steps and 14 decisions. In *Review of Managerial Science* (Vol. 17, Issue 5). Springer Berlin Heidelberg. <https://doi.org/10.1007/s11846-023-00668-3>
- Senawi, A., & Osmadi, A. (2024). Property tax reassessment among local authorities: the implementation and its key challenges. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 29(1), 152–167. <https://doi.org/10.1108/JFMPC-04-2022-0022>
- Sifaiyya, Y., & Andriani, S. (2024). Mapping the Trends and Developments in

- Property Tax Research: A Bibliometric and Network Visualization Analysis with VOSviewer. *Accounting Research Unit*, 5(2). <https://doi.org/10.30598/arujournalvol5iss2pp101-110>
- Simanjuntak, A., & Ginting, C. (2019). Pengaruh Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus terhadap Belanja Daerah. *Jurnal Manajemen*, 5(2), 183–194. <http://ejournal.lmiimedan.net>
- Sodnomova, S. K., & Korotkova, S. N. (2022). Administrative Factors as Potential of Growth of Individuals Property Tax Collection. *Baikal Research Journal*, 13(3). [https://doi.org/10.17150/2411-6262.2022.13\(3\).24](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2022.13(3).24)
- Sulistyowatie, S. L. (2018). Pengaruh Pbb Dan Bphtb Terhadap Pajak Daerah Kabupaten Klaten. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 13(2), 107. <https://doi.org/10.21460/jrak.2017.132.284>
- Taranu, V., & Verbeeck, G. (2022). Property tax as a policy against urban sprawl. *Land Use Policy*, 122. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106335>
- Tulungen, Y. S., Warongan, J. D. L., & Mintalangi, S. S. E. (2024). *Evaluasi realisasi pencapaian target pajak daerah untuk penerimaan pajak daerah tahun 2020-2023 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado*. 2, 258–272. <https://doi.org/10.58784/rapi.185>
- Turley, G. (2022). A review of Ireland’s Local Property Tax. *Administration*, 70(4), 1–25. <https://doi.org/10.2478/admin-2022-0025>
- van Eck, N. J., & Waltman, L. (2023). VOSviewer Manual version 1-6-19. *Leiden: Univeriteit Leiden, January*, 54. http://www.vosviewer.com/documentation/Manual_VOSviewer_1.6.1.pdf
- Vartašová, A., & Červená, K. (2022). Real Property Tax in the Countries of Visegrad Group – Comparative View. *Studia Iuridica Lublinensia*, 31(1), 191–211. <https://doi.org/10.17951/sil.2022.31.1.191-211>
- Vartašová, A., Olexová, C., & Štefanová, R. (2023). Real Property Tax in Slovakia. *BRATISLAVA LAW REVIEW*.
- Veronica, M., & Pebriani, R. A. (2020). Pengaruh Faktor Fundamental Dan Makro Ekonomi Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Industri Properti Di Bursa Efek Indonesia. *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah*, 6(1), 119–138. <https://doi.org/10.36908/isbank.v6i1.155>

- Wicaksono, G., Puspita, Y., Asmandani, V., & Kusumaningrum, N. D. (2022). Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Merespon Pandemi Covid-19 Dan Dampaknya Terhadap Penerimaan Pajak Daerah. *Jurnal Kebijakan Publik*, 13(1), 86–92. <https://jkp.ejournal.unri.ac.id/index.php/JKP/article/view/7998>
- Wilson, N. E. (2024). Paying for growth or goods : Tax morale among property owners in Lagos. *Journal of Experimental Political Science*, 277–287. <https://doi.org/10.1017/XPS.2023.27>
- Zubarevich, N. V, & Safronov, S. G. (2023). *Fiscal Differentiation of Russian Regions : Scope and Dynamics*. 13(4), 682–690. <https://doi.org/10.1134/S2079970523700971>

LAMPIRAN

Lampiran 1 Biodata Peneliti

Nama Lengkap : Yustisia Sifaiyya

Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 25 Oktober 2003

Alamat Asal : Jl. Kajar No. 31 RT 008/RW 004, Kecamatan Jabon,
Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur.

Nomor HP : 08980360899

Email : yustisifaiyya@gmail.com

Pendidikan Formal

2009 – 2015 : SDN Kedungcangkring

2015 – 2018 : SMPN 1 Porong

2018 – 2021 : SMAN 1 Pandaan

2021 – 2024 : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Pendidikan Non-Formal

2021 – 2022 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab UIN Malang

2022 – 2023 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Inggris UIN Malang

Pelatihan dan Sertifikasi

- 2022 : KT&G SangSang Univ. Indonesia *Korean Language Beginner Class*
- 2024 : *Certified Accurate Professional (CAP)*
- 2024 : Pelatihan Atlas
- 2024 : Sertifikasi Brevet

Lampiran 2 Jurnal Bimbingan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI
Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

JURNAL BIMBINGAN SKRIPSI

IDENTITAS MAHASISWA:

NIM : 210502110101
Nama : Yustisia Sifa'iyya
Fakultas : Ekonomi
Program Studi : Akuntansi
Dosen Pembimbing : Sri Andriani, M.Si
Judul Skripsi : Sistematika Literatur Review *Property Tax* Pada Sistem dan Kebijakan Tarif Pajak: Kajian Pustaka Jurnal Terindeks *Scopus* dan *SINTA*

JURNAL BIMBINGAN :

No	Tanggal	Deskripsi	Tahun Akademik	Status
1	6 September 2024	Membahas terkait outline dan mengganti topik yang akan diajukan untuk tugas akhir. Lalu, membuat judul serta kerangka baru terkait judul baru.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
2	8 September 2024	Membahas terkait questions research dan apply jurnal pembantu.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
3	9 September 2024	Membahas terkait bab 1 dan proses yang harus dilakukan saat penelitian. Juga membahas terkait aplikasi atau alat bantu yang digunakan selama penelitian.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
4	11 September 2024	Konsultasi terkait bab 3 dan membahas tentang proses penelitian.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
5	12 September 2024	Bimbingan bab 1 sampai bab 3 dan dibantu dalam mengoreksi proposal.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
6	13 September 2024	Revisi bab 1-3 dan bimbingan untuk daftar seminar proposal.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
7	24 September 2024	Bimbingan terkait revisi Bab 3 pasca seminar proposal dan mulai menyusun Bab 4.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
8	17 Oktober 2024	Bimbingan terkait penulisan hasil dan pembahasan pada Bab 4 setelah olah data selesai.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
9	22 Oktober 2024	Bimbingan terkait submit pada jurnal <i>sinta</i> dan revisi yang perlu di revisi.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi

10	4 November 2024	Bimbingan terkait balasan dari editor jurnal.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
11	2 Desember 2024	Bimbingan terkait revisi dari pihak jurnal.	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
12	3 Desember 2024	Telah menerima LoA	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
13	5 Desember 2024	Bimbingan skripsi dan penyusunan akhir	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi
14	10 Desember 2024	Acc skripsi	Ganjil 2024/2025	Sudah Dikoreksi

Malang, 10 Desember 2024

Dosen Pembimbing



Sri Andriani, M.Si

Lampiran 3 Hasil Uji Plagiasi



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI
Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rohmatulloh Salis, M.Pd
NIP : 198409302023211006
Jabatan : **UP2M**

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut :

Nama : Yustisia Sifaiyya
NIM : 210502110101
Konsentrasi : Perpajakan
Judul Skripsi : **SISTEMATIKA LITERATUR REVIEW *PROPERTY TAX* PADA SISTEM DAN KEBIJAKAN TARIF PAJAK: KAJIAN PUSTAKA JURNAL TERINDEKS *SCOPUS* DAN *SINTA***

Menerangkan bahwa penulis skripsi mahasiswa tersebut dinyatakan **LOLOS PLAGIARISM** dari **TURNITIN** dengan nilai *Originaly report*:

SIMILARTY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATION	STUDENT PAPER
21%	20%	12%	10%

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan di berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 12 Desember 2024

UP2M



Rohmatulloh Salis, M.Pd