

Analisis Kenaikan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Ditinjau dari Aspek Keadilan

Aliyya Winnie Apsari¹ Anastasia Bela Leonanda² Tasya Amanda Putri³ Vira Andirozse Ahsa⁴

Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia^{1,2,3,4}

Email: aliyyapsari@gmail.com¹ anastasiabelala8797@gmail.com²
tasyaamandaptr@gmail.com³ andirozse.vira@gmail.com⁴

Abstrak

UU HKPD merupakan regulasi yang disusun pemerintah sebagai upaya untuk penguatan local taxing power dan meningkatkan penerimaan daerah. Berbagai perubahan terkait pajak daerah diakomodir dalam UU HKPD, termasuk mengenai tarif PBB-P2 yang mengalami kenaikan dibanding yang telah ada sebelumnya dalam UU PDRD. Kenaikan tarif PBB-2 membuat beberapa masyarakat, khususnya masyarakat golongan menengah ke bawah dan pengusaha properti merasa tidak adil karena regulasi baru terkait tarif PBB-P2 yang ada di dalam UU HKPD dianggap malah menguntungkan masyarakat golongan atas sehingga menimbulkan kesenjangan sosial. Diperlukan perhatian khusus dari pemerintah dalam mengatasi hal ini agar tidak ada kesenjangan dan ketidakadilan yang terjadi akibat sebagian masyarakat yang merasa dibebani dari pembayaran pajak.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, Kenaikan Tarif, Keadilan, Kesenjangan



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang vital dalam sistem keuangan daerah di Indonesia. Pajak ini dikenakan pada kepemilikan atau penguasaan atas tanah dan/atau bangunan di wilayah pedesaan maupun perkotaan. Sebagai salah satu instrumen fiskal, PBB-P2 berperan dalam mendukung pembangunan daerah, namun tarifnya yang terus berkembang memerlukan perhatian lebih, terutama dalam konteks perubahan regulasi yang ada. Perubahan dari Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) ke Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Daerah (HKPD) memperkenalkan kenaikan tarif PBB-P2 yang memerlukan kajian mendalam. Kenaikan tarif ini berpotensi mempengaruhi berbagai aspek, baik dari sisi penerimaan daerah maupun beban yang harus ditanggung oleh masyarakat. Dalam hal ini, penting untuk menganalisis apakah kebijakan tersebut mencerminkan prinsip keadilan, baik secara horizontal (kesetaraan antar individu atau kelompok) maupun vertikal (kesetaraan antara kemampuan daerah atau masyarakat yang berbeda).

Konsep keadilan dalam pemungutan pajak, sebagaimana dikemukakan oleh Adam Smith (1991), menuntut bahwa pajak harus dikenakan secara proporsional dan adil tanpa diskriminasi. Kenaikan tarif PBB-P2 perlu dipertimbangkan dengan cermat untuk memastikan bahwa dampaknya tidak memberatkan golongan tertentu, terutama masyarakat yang berada di daerah dengan tingkat pendapatan rendah. Oleh karena itu, analisis kebijakan ini juga harus memperhatikan kesejahteraan sosial masyarakat, serta bagaimana kebijakan ini dapat mendukung pemerataan pembangunan. Perubahan dari UU No. 28 Tahun 2009 ke UU No. 1 Tahun 2022 mencerminkan adanya upaya pemerintah untuk memperbaiki pengelolaan pajak daerah dan hubungan keuangan antar pemerintah pusat dan daerah. Meskipun demikian, kebijakan ini juga menimbulkan tantangan dalam implementasinya, terutama terkait dengan

pemerataan pembangunan dan pengentasan kemiskinan di berbagai daerah. Oleh karena itu, penting untuk mengeksplorasi bagaimana kenaikan tarif PBB-P2 dapat dilakukan tanpa menambah beban yang tidak proporsional bagi masyarakat, sekaligus tetap mendukung peningkatan pendapatan daerah yang berkelanjutan dan adil.

Landasan Teori

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak Daerah dan retribusi Daerah (PDRD), PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh Orang Pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. PBB-P2 dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dengan tujuan untuk mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mendorong kemandirian fiskal daerah. PBB-P2 termasuk dalam kategori pajak objektif yang artinya jumlah pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak, bukan kondisi wajib pajak. Sehingga, beban pajak akan sepadan dengan nilai objek pajaknya. Dengan diimplementasikannya UU No.1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD), terdapat beberapa perubahan yang terjadi, salah satunya dalam hal tarif. Perubahan ini tentunya memberikan peluang sekaligus tantangan bagi pemerintah daerah untuk memaksimalkan potensi PBB-P2 sebagai sumber pendapatan daerah. Namun, dalam hal penyesuaian tarif ini harus memperhatikan asas keadilan sehingga tidak membebankan Wajib Pajak.

Redistribusi Pendapatan

Salah satu komponen utama kebijakan ekonomi dalam upaya mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi adalah redistribusi pendapatan. Redistribusi pendapatan dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu redistribusi pendapatan vertikal dan redistribusi pendapatan horizontal. Redistribusi pendapatan vertikal mengacu pada proses distribusi pendapatan dari masyarakat yang lebih mampu kepada masyarakat yang kurang mampu (Goodin, 2021). Biasanya, mekanisme pajak seperti PBB-P2 digunakan untuk melaksanakan proses ini. Masyarakat yang memiliki aset lebih besar membayar lebih banyak pajak, yang kemudian digunakan untuk mendanai berbagai program kesejahteraan sosial bagi masyarakat yang membutuhkan. Sementara itu, redistribusi pendapatan horizontal mengacu pada distribusi pendapatan atau bantuan di antara individu atau kelompok dengan status ekonomi yang relatif sama tetapi dalam keadaan atau wilayah geografis yang berbeda. Biasanya, prosedur ini berlangsung dalam skala yang lebih kecil, seperti antara masyarakat atau wilayah yang memiliki tingkat pendapatan yang sama tetapi membutuhkan bantuan dalam hal tertentu. Dengan menjamin bahwa kekayaan dan sumber daya dapat dialokasikan secara lebih adil di semua tingkat masyarakat, redistribusi vertikal dan horizontal memainkan peran penting dalam membina masyarakat yang lebih makmur dan adil.

Asas Keadilan

Penerapan asas keadilan merupakan salah satu aspek yang penting dalam suatu sistem perpajakan. Keadilan pajak mengacu pada konsep bahwa setiap wajib pajak harus memberikan kontribusi yang proporsional terhadap pembiayaan pengeluaran pemerintah (Suasa et al., 2021). Prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa pengenaan pajak dilakukan dengan memperhatikan kemampuan ekonomi wajib pajak dan manfaat yang akan diperoleh dari layanan publik. Dalam konteks pajak, keadilan dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu keadilan vertikal dan keadilan horizontal. Bentuk keadilan vertikal merujuk pada penyesuaian tarif sesuai dengan kemampuan membayar wajib pajak, sehingga jika wajib pajak yang

memiliki nilai properti yang tinggi dikenakan tarif yang lebih besar. Sementara itu, bentuk keadilan horizontal merujuk pada perlakuan yang sama terhadap wajib pajak yang memiliki keadaan ekonomi yang sama, seperti wajib pajak yang memiliki objek yang sama maka dikenakan tarif yang sama juga.

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk menganalisis kenaikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan meninjau aspek keadilan dari perspektif Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) serta Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan Daerah (UU HKPD). Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sejauh mana ketentuan hukum mendukung prinsip keadilan dalam kebijakan yang diterapkan. Analisis dilakukan dengan cara mengkaji isi undang-undang dan membandingkan ketentuan UU PDRD dengan UU HKPD dalam hal kebijakan tarif PBB-P2.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perbedaan Tarif PBB dalam UU PDRD dan UU HKPD

Salah satu perubahan yang paling mudah diketahui dalam UU HKPD adalah perubahan tarif PBB-P2. Tarif PBB-P2 pada UU HKPD mengalami kenaikan dibanding tarif yang ada pada UU PDRD. Dalam UU PDRD, tarif PBB-P2 ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%, sedangkan tarif PBB-P2 dalam UU HKPD ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5%. Sejatinya, keputusan pemerintah dalam menaikkan tarif PBB-P2 ini dilatarbelakangi dengan tujuan dari disusunnya UU HKPD itu sendiri, yaitu sebagai upaya simplifikasi administrasi bagi Wajib Pajak dan sebagai upaya penguatan *local taxing power*, menaikkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), pemerataan kemampuan keuangan daerah bagi pemerintah. Terkait dengan tarif, cara perhitungan PBB-P2 juga mengalami perubahan. Dalam UU PDRD, PBB dihitung dengan mengalikan tarif dan NJOP yang telah dikurangi NJOPTKP. Namun, dalam UU HKPD, PBB dihitung dengan mengalikan tarif, NJKP, dan NJOP yang telah dikurangi NJOPTKP. NJKP dalam UU HKPD diatur sebesar 40% untuk rumah tinggal (hunian) dan 60% untuk usaha. NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi yang terjadi secara wajar, dan bila mana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Keempat cara tersebut harus dilakukan secara berurutan. Rincian tarif PBB-P2 sesuai UU PDRD dapat dirinci sebagai berikut:

1. 0,01 % jika NJOP < Rp200.000.000
2. 0,1% jika NJOP Rp200.000.000 s.d < Rp2.000.000.000
3. 0,2% jika NJOP Rp2.000.000.000 s.d < Rp10.000.000.000
4. 0,3% jika NJOP Rp10.000.000.000 ke atas

Dampak Kenaikan Tarif PBB terhadap Redistribusi Pendapatan

Kenaikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) memiliki dampak signifikan terhadap redistribusi pendapatan di masyarakat. Pajak ini cenderung membebani pemilik tanah dan bangunan, terutama di wilayah perkotaan yang memiliki nilai jual objek pajak (NJOP) tinggi. Dalam konteks redistribusi pendapatan, kenaikan tarif PBB-P2 dapat dianggap sebagai instrumen untuk mengurangi kesenjangan ekonomi. Pemilik properti dengan nilai tinggi, seperti properti mewah atau bangunan komersial, akan membayar pajak lebih besar, sehingga memberikan kontribusi lebih signifikan terhadap pendapatan asli daerah (PAD). Pendapatan ini dapat digunakan untuk mendanai program sosial yang mendukung kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, seperti pembangunan infrastruktur, penyediaan layanan kesehatan, dan pendidikan. Akan tetapi, dampaknya

terhadap masyarakat berpenghasilan rendah perlu mendapat perhatian serius, terutama bagi mereka yang tinggal di kawasan dengan NJOP yang terus meningkat akibat urbanisasi. Kenaikan tarif PBB-P2 dapat meningkatkan beban keuangan mereka, bahkan berpotensi menyebabkan perpindahan paksa jika mereka tidak mampu membayar pajak tersebut. Dalam konteks ini, kebijakan kenaikan tarif PBB-P2 juga dapat memicu redistribusi horizontal, di mana pendapatan masyarakat dengan properti bernilai rendah di kawasan urban dapat berkurang akibat meningkatnya beban pajak. Oleh karena itu, kebijakan kenaikan tarif PBB-P2 perlu disertai dengan mekanisme pengamanan, seperti pemberian subsidi atau pengurangan pajak untuk masyarakat kurang mampu, agar tujuan redistribusi pendapatan dapat tercapai tanpa menimbulkan kesenjangan yang lebih besar (Yuniarto, 2018).

Perbandingan Perhitungan antara Properti Bernilai Tinggi dan Sederhana

Kenyataan yang terjadi, khususnya di DKI Jakarta, ketika menggunakan tarif baru yang ada di UU HKPD, DKI Jakarta tidak mengalami kenaikan dan penurunan penerimaan secara signifikan. Hal ini terjadi karena kebijakan tarif baru nyatanya hanya berpihak pada salah satu pihak, yaitu orang kaya yang memiliki nilai properti tinggi. Simulasi perhitungannya dapat dipahami misal suatu bangunan jenis perumahan memiliki NJOP senilai 15 Milyar, maka berdasarkan regulasi baru, bangunan tersebut akan dikenakan tarif 0,2% dari perkalian 40% dan 0,5%. Sedangkan jika dihitung menggunakan regulasi lama, maka bangunan tersebut akan dikenakan tarif 0,3%. Namun, misal suatu bangunan jenis perumahan memiliki NJOP sampai 1 Milyar, maka berdasarkan regulasi baru, bangunan tersebut akan dikenakan tarif 0,2% dari perkalian 40% dan 0,5%. Sedangkan jika dihitung menggunakan regulasi lama, maka bangunan tersebut akan dikenakan tarif 0,1%. Berdasarkan simulasi perhitungan tersebut, jelas terlihat bahwa kenaikan tarif PBB-P2 hanya berpihak pada orang kaya karena tarif lebih rendah diberlakukan untuk properti yang nilainya tinggi. Akan tetapi, regulasi baru terkait tarif ini membuat Wajib Pajak yang memiliki usaha mendapatkan keuntungan karena berapapun nilai NJOPnya, tarif PBB yang dikenakan tetap 0,3% dari perkalian 60% dan 0,5%. Hal tersebut akan mendorong sektor usaha untuk semakin kompetitif apalagi di kondisi ekonomi seperti sekarang di mana makin menjamurnya masyarakat yang mulai membuka lapangan pekerjaannya sendiri.

Kesenjangan Ekonomi akibat Kenaikan Tarif PBB

Kenaikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) semakin memperburuk kesenjangan ekonomi antara golongan masyarakat menengah ke bawah dan golongan atas. Kondisi yang terjadi saat ini adalah daya beli masyarakat terhadap properti berada dalam tingkat rendah karena harga properti makin lama makin tidak masuk akal jika dibandingkan dengan pemasukan masyarakat sehari-harinya. Golongan masyarakat yang paling terdampak dari tingginya harga properti saat ini adalah masyarakat menengah ke bawah. Dengan harga properti yang terus meningkat hingga melampaui daya beli masyarakat berpenghasilan rendah, pilihan mereka untuk memiliki properti menjadi sangat terbatas. Sebagian besar dari mereka hanya mampu membeli properti di wilayah pinggiran atau tidak strategis. Hal tersebut tentu menambah berbagai *cost* yang harus ditanggung masyarakat, seperti biaya transportasi, waktu tempuh, dan kualitas hidup secara keseluruhan, terutama jika lokasi kerja berada di pusat kota. Bagi beberapa masyarakat, tarif PBB yang mengalami kenaikan turut andil dalam keputusan mereka dalam membeli properti. Kenaikan tarif PBB akan menambah pertimbangan masyarakat karena uang yang dikeluarkan untuk membeli sebuah properti juga akan semakin banyak. Ditambah lagi, PBB merupakan pajak yang dibayar rutin setiap tahun sehingga kewajiban yang perlu dipenuhi oleh masyarakat yang ingin membeli properti tidak hanya pada saat pembeliannya saja, tetapi setiap tahun.

Kenaikan tarif PBB-P2 tentu menjadi beban tambahan yang signifikan bagi masyarakat menengah ke bawah, mengingat pajak ini harus dibayarkan secara rutin setiap tahun. Hal ini tidak hanya memengaruhi keputusan untuk membeli properti tetapi juga mempertahankan properti yang telah dimiliki. Sebaliknya, masyarakat golongan atas yang memiliki kemampuan finansial lebih baik tidak terlalu terdampak oleh kenaikan tarif ini. Mereka bahkan dapat dengan mudah memiliki lebih dari satu properti, baik untuk tempat tinggal maupun investasi, sehingga memperlebar kesenjangan antara kedua golongan. Fenomena yang terjadi saat ini semakin memperjelas kesenjangan antara masyarakat golongan menengah ke bawah dan masyarakat atas. Di saat masyarakat golongan atas dengan mudahnya memiliki lebih dari satu properti, masyarakat golongan menengah ke bawah malah kesulitan dan memiliki banyak pertimbangan hanya untuk membeli satu buah properti. Di saat seperti ini lah peran pemerintah sangat diharapkan untuk hadir dalam memberikan solusi yang tepat sasaran bagi permasalahan yang terjadi. Dalam kondisi seperti ini, peran pemerintah sangat diperlukan untuk menciptakan kebijakan yang lebih adil dan berpihak pada masyarakat menengah ke bawah. Pemerintah dapat memberikan insentif berupa pengurangan tarif PBB-P2 untuk properti pertama atau properti dengan nilai jual rendah. Selain itu, subsidi perumahan atau pembangunan hunian terjangkau di wilayah strategis dapat menjadi solusi untuk membantu masyarakat menengah ke bawah memiliki akses terhadap properti tanpa menambah beban finansial yang berlebihan. Dengan langkah-langkah tersebut, kesenjangan ekonomi yang terjadi akibat kenaikan tarif PBB-P2 dapat diminimalkan.

Berbagai Keringanan terkait Regulasi Baru PBB

Walaupun pemerintah memutuskan untuk menaikkan tarif PBB, tetapi kebijakan dalam UU HKPD diiringi dengan pemerintah yang juga memberikan fleksibilitas terkait rentang NJOP. Dalam UU PDRD, NJOP tidak diatur rentangnya sehingga langsung dikenakan sebesar 100%. Namun, UU HKPD mengakomodir fleksibilitas tersebut dengan memberikan rentang dari 20% sampai 100% dalam perhitungan NJOPnya. Selain memberikan kelonggaran dalam hal pengaturan rentang NJOP dan menaikkan NJOPTKP, pemerintah juga menyusun aturan tentang berbagai insentif yang dapat diperoleh Wajib Pajak terkait PBB yang dapat berupa keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi. Namun, insentif tersebut harus diberikan sesuai dengan kondisi Wajib Pajak yang sebenarnya. Apabila Wajib Pajak dinilai benar-benar tidak memiliki kemampuan untuk membayar pajak (*ability to pay*), maka pemerintah boleh mengabulkan permohonan Wajib Pajak tersebut sehingga sifat dari pemberian insentif ini adalah diskresi. Berbagai jenis keringanan yang diberikan merupakan bentuk upaya pemerintah dalam meminimalkan permasalahan ketidakadilan yang menjadi perhatian berbagai pihak sejak keputusan menaikkan tarif PBB ini. Namun, perlu dipahami juga apakah saat ini di kenyataannya masyarakat menjadi merasa adil akibat adanya keringanan yang diberikan atau keringanan yang diberikan tetap tidak bisa mengakomodir beban yang dimiliki masyarakat.

KESIMPULAN

Perubahan tarif maksimal PBB-P2 dalam UU HKPD dari 0,3% menjadi 0,5% bertujuan untuk meningkatkan PAD dan memperkuat keuangan daerah. Meskipun demikian, dampaknya terhadap masyarakat bisa beragam. Kenaikan tarif PBB-P2 dapat mendorong redistribusi pendapatan dengan meningkatkan kontribusi pajak dari pemilik properti bernilai tinggi, namun dapat menambah beban bagi masyarakat dengan properti bernilai rendah, terutama di wilayah urban yang mengalami peningkatan nilai NJOP. Kesenjangan antara kelompok kaya dan miskin dapat semakin lebar akibat penghitungan tarif yang lebih menguntungkan bagi pemilik properti komersial atau mewah. Dampak terbesar dari kebijakan ini dirasakan oleh

masyarakat berpenghasilan rendah, yang semakin kesulitan untuk membeli atau mempertahankan properti mereka. Di sisi lain, pemerintah memberikan berbagai keringanan dan fleksibilitas dalam perhitungan NJOP serta insentif untuk Wajib Pajak yang kesulitan membayar, namun penerapan kebijakan ini harus lebih diperhatikan agar dapat mencapai tujuan redistribusi pendapatan yang lebih adil tanpa meningkatkan ketimpangan sosial. Walaupun suatu kebijakan berhasil dalam mencapai beberapa tujuannya, tidak seharusnya mengorbankan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, sangat penting bagi pemerintah untuk mempertimbangkan kebijakan yang menekankan pada keseimbangan antara peningkatan PAD dan kesejahteraan masyarakat.

Saran

Adanya pihak yang tidak setuju dan meminta agar pemerintah mengkaji ulang kebijakan terkait kenaikan tarif PBB menunjukkan bahwa walaupun pemerintah sudah menyediakan instrumen agar beban masyarakat berkurang dengan memberikan rentang pada perhitungan NJOP dan berbagai jenis insentif, tetapi kenaikan tarif dianggap tetap memberatkan masyarakat, terutama masyarakat golongan menengah ke bawah dan para pemilik properti. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan lain yang harus digunakan oleh pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Hal mendasar yang dapat dilakukan pemerintah adalah dengan memberikan subsidi yang dapat digunakan oleh masyarakat yang sama sekali belum memiliki properti dan memperketat aturan bagi masyarakat yang memiliki kepemilikan properti lebih dari satu agar kesenjangan antar golongan tidak semakin jelas.

DAFTAR PUSTAKA

- Goodin, R. E. (2021). *Redistribusi Pendapatan Politik: Handbook Ekonomi Politik*. Nusamedia.
- Indonesia. (2009). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Pemerintah Pusat.
- Indonesia. (2022). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. Pemerintah Pusat.
- Smith, A. (1991). *The Wealth of Nations (Everyman's Library Classics & Contemporary Classics (UK))*. David Campbell Publishers.
- Suasa, M. D. S., Arjaya, I. M., & Seputra, I. P. G. (2021). Asas Keadilan Pemungutan Pajak dalam Peraturan Pemerintah No 23 Tahun 2018 Tentang Pajak Penghasilan. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(1), 6-10.
- Yuniarto, A. (2018). Peran Strategis Penilai PBB-P2 Bagi Pemerintah Daerah. *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)*, 2(1), 114-123.