

Problematika Sistem Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Sekoter Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Indonesia: Studi di Kota Malang

Fikri Akhmad Adhitiya
Universitas Terbuka
fikriadhitiya@gmail.com

Keywords:

PBB-P2, PBB-P2
Tax Rate, Regional
Tax

ABSTRACT

The use of progressive rates in Urban and Rural Land and Building Tax (PBB-P2) is intended to promote fiscal equity. However, the current tiered rate structure may lead to disproportionate tax increases when property values (NJOP) cross certain thresholds. This study aims to analyze the impact of PBB-P2 implementation in Malang City, particularly on the tax burden for low-cost housing. Simulation of current property prices shows that simple houses are vulnerable to significant tax hikes due to rate layer transitions. The findings suggest the need to revise the current rate calculation mechanism to ensure fairness and reduce inequality. Policy alternatives include adopting a flat rate or a progressive system similar to that used in income tax.

Kata Kunci:

PBB-P2, Tarif
PBB-P2, Pajak
Daerah

ABSTRAK

Penerapan tarif progresif dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bertujuan meningkatkan keadilan fiskal. Namun, skema tarif bertingkat yang digunakan saat ini berpotensi menimbulkan lonjakan pajak yang tidak proporsional, terutama ketika Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) melewati batas antar layer tarif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak penerapan tarif PBB-P2 di Kota Malang terhadap beban pajak masyarakat, khususnya pada kelompok rumah sederhana. Berdasarkan simulasi perhitungan terhadap harga properti terkini, ditemukan bahwa objek rumah sederhana berada dalam posisi rentan terhadap lonjakan PBB-P2 akibat perpindahan layer tarif. Temuan ini menunjukkan perlunya evaluasi mekanisme perhitungan tarif agar lebih adil dan tidak menciptakan kesenjangan. Alternatif kebijakan yang diusulkan meliputi penerapan tarif tunggal atau sistem tarif berjenjang seperti pada Pajak Penghasilan.

JEL CLASSIFICATION: H71

How to cite: Adhitiya, Fikri Akhmad. (2025). Problematika Sistem Tarif PBB-P2 Di Indonesia: Studi Kasus Kota Malang. *Jurnal Acitya Ardana*, 5(1), 55-67.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.
To view a copy of this license, visit <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

PENDAHULUAN

Pemungutan pajak harus dilaksanakan berdasarkan pada prinsip keadilan. Menurut Adam Smith dalam bukunya *Wealth of Nation*, prinsip keadilan berarti dalam pemungutan pajak harus melihat kondisi dan kemampuan membayar wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak (Pangaribuan, 2022, p.8). Kemampuan membayar wajib pajak salah satunya dapat dilihat dari kekayaan yang dimiliki oleh wajib pajak (*property*). Dengan kekayaan yang dimiliki maka wajib pajak dianggap mampu membayar pajak (Rahayu, 2020, p.72). Selain dari sisi wajib pajak, pemungutan pajak juga bergantung pada tata kelola (Safitra *et al*, 2021) dan sumber daya aparaturnya (Wahyudi *et al*, 2022).

Meskipun harus berprinsip pada keadilan dan melihat kondisi wajib pajak, pemungutan pajak tidak boleh mengabaikan potensi yang ada. Potensi pajak harus digali dan dimaksimalkan karena hal ini penting dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan kemampuan pembiayaan pembangunan daerah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang menjadi tujuan utama pembangunan (DJPK, 2021, p.71). Dalam melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan, daerah memerlukan sumber penerimaan yang dapat diandalkan. Sumber penerimaan ini ditetapkan menurut undang-undang berupa pajak daerah dan retribusi daerah (Safitra *et al*, 2022)). Salah satu jenis pajak daerah tersebut adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dipungut oleh pemerintah kabupaten atau kota. Kewenangan pemungutan PBB-P2 dilimpahkan pada Pemerintah Daerah dari Pemerintah Pusat berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

PBB-P2 merupakan salah satu jenis pajak objektif, dimana pajak objektif merupakan pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan Wajib Pajak (Mardiasmo, 2019, p.9). Pajak ini seringkali menjadi sektor andalan bagi banyak kabupaten/kota yang ada di Indonesia. Alasan mengapa pajak ini cenderung disukai adalah karena secara tata usaha cenderung tidak rumit dilaksanakan, sebab dasar pengenaannya atas tanah dan bangunan yang tampak dan tidak bergerak. Selain itu jenis pajak properti dapat menjadi sumber penerimaan yang besar, stabil, dan elastis jika dapat dirancang dengan baik (Devas, 1989, p.120).

Setiap daerah di Indonesia memiliki besar tarif yang berbeda-beda dalam memungut PBB-P2. Namun banyak dari daerah-daerah tersebut menerapkan tarif bertingkat berupa layer persentase dalam penerapannya. Layer persentase ini dibatasi dengan jumlah total Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk setiap layer persentasenya. Total NJOP sendiri dihitung dari NJOP/m² dikalikan dengan luas. NJOP/m² ditetapkan dengan proses Penilaian. Salah satu daerah yang menerapkan tarif bertingkat untuk pemungutan PBB-P2 adalah Kota Malang.

Dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2023 disebutkan, Kota Malang memiliki 4 (empat) klasifikasi layer persentase tarif PBB-P2. Dengan pembagian:

- a. NJOP sampai dengan Rp1.500.000.000 ditetapkan sebesar 0,055% pertahun;
- b. NJOP Rp 1.500.000.001 sampai dengan Rp 5.000.000.000 ditetapkan sebesar 0,112 % pertahun;

- c. NJOP Rp 5.000.000.001 sampai dengan Rp 100.000.000.000 ditetapkan sebesar 0,145% pertahun;
- d. NJOP diatas Rp 100.000.000.000 ditetapkan sebesar 0,167 % pertahun.

Jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak adalah sejumlah total NJOP dikurangkan dengan NJOPTKP, kemudian dikalikan dengan tarif seperti disebutkan di atas sesuai dengan tingkat jumlah NJOP. Penerapan perhitungan ketetapan PBB-P2 dapat dilihat sesuai contoh perhitungan atas data dummy berikut:

Tabel 1. Data SPPT Objek X (Data Dummy)

NOP	35.XX.XXX.XXX.XX27.0	
NJOP/m ²	5.000.000	
Bumi	360 m ²	1.800.000.000
Bangunan	-	-
NJOP Total	1.800.000.000	
NJOPTKP	10.000.000	
NJKP (NJOP - NJOPTKP)	1.790.000.000	
Pajak Terutang (NJKP x 0.112%)*	2.004.800	

*Dikenakan tarif layer kedua karena NJOP >1.500.000.000

Tabel 2. Data SPPT Objek Y (Data Dummy)

NOP	35.XX.XXX.XXX.XX24.0	
NJOP/m ²	5.000.000	
Bumi	180 m ²	900.000.000
Bangunan	-	-
NJOP Total	900.000.000	
NJOPTKP	10.000.000	
NJKP (NJOP - NJOPTKP)	890.000.000	
Pajak Terutang (NJKP x 0.055%)**	489.500	

**Dikenakan tarif layer kedua karena NJOP <1.500.000.000

Penerapan layer persentase tarif pada sektor PBB-P2 dapat mengakibatkan ketimpangan beban pajak. Hal ini bertentangan dengan asas kesamaan pajak yang dikemukakan W.J.

Langen yaitu bahwa wajib pajak dengan kondisi yang sama harus dikenakan pajak dengan jumlah yang sama (Pangaribuan, 2022, p.8). Kedua objek pajak tersebut berada pada kawasan yang sama serta memiliki karakteristik yang sama pula. Hal yang membedakan antara keduanya hanyalah pada luas tanah, namun selisih antara luas tanah tersebut tidak sebanding dengan selisih jumlah pajak yang harus dibayar. Penelitian ini berusaha mengkaji tentang problematika yang timbul dari sistem perhitungan tarif PBB-P2 bertingkat yang berlaku.

Penelitian ini berusaha untuk mengkaji mekanisme perhitungan tarif PBB-P2 untuk dapat mengetahui problematika yang timbul atas penerapannya. Penulis akan membuat model dan melakukan simulasi mekanisme tarif yang diterapkan sehingga dapat diketahui permasalahan yang timbul dari mekanisme tersebut secara umum.

TINJAUAN PUSTAKA

Asas-Asas Pemungutan Pajak

Menurut Adam Smith dalam bukunya *Wealth of Nations* dengan ajaran terkenal "*The Four Maxims*", asas pemungutan pajak terdiri dari a) *Equality* (asas keseimbangan dengan kemampuan atau asas keadilan): pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak. b) *Certainty* (asas kepastian hukum): semua pungutan pajak harus berdasarkan Undang-undang, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum. c) *Convenience of Payment* (asas pemungutan pajak yang tepat waktu atau asas kesenangan): pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya di saat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau di saat wajib pajak menerima hadiah. d) *Efficiency* (asas efisien atau asas ekonomis): biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak.

Menurut W.J. Langen, asas pemungutan pajak adalah a) asas daya pikul, yaitu besar kecilnya pajak yang dipungut harus berdasarkan besar kecilnya penghasilan wajib pajak. Semakin tinggi penghasilan maka semakin tinggi pajak yang dibebankan. b) Asas manfaat: pajak yang dipungut oleh negara harus digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang bermanfaat untuk kepentingan umum. c) Asas kesejahteraan: pajak yang dipungut oleh negara harus digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. d) Asas kesamaan: dalam kondisi yang sama antara wajib pajak yang satu dengan yang lain harus dikenakan pajak dalam jumlah yang sama (diperlakukan sama). e) Asas beban sekecil-kecilnya: pemungutan pajak diusahakan sekecil-kecilnya (serendah-rendahnya) jika dibandingkan dengan nilai objek pajak, sehingga tidak memberatkan wajib pajak.

Menurut Adolf Wagner, asas pemungutan pajak terdiri atas a) Asas politik finansial: pajak yang dipungut negara jumlahnya memadai sehingga dapat membiayai atau mendorong semua kegiatan negara. b) Asas ekonomi: penentuan objek pajak harus tepat. Misalnya: pajak pendapatan, pajak atas barang-barang mewah. c) Asas keadilan: pemungutan pajak berlaku secara umum tanpa diskriminasi, untuk kondisi yang sama diperlakukan sama pula. d) Asas administrasi: menyangkut masalah kepastian perpajakan (kapan, di mana harus

membayar pajak), keluwesan penagihan (bagaimana cara membayarnya) dan besarnya biaya pajak. e) Asas yuridis: memandang bahwa segala pungutan pajak harus berdasarkan Undang-undang.

Perhitungan Tarif

Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2023, tidak disebutkan mengenai tata cara perhitungan tarif PBB-P2. Pada pasal 9 hanya dijelaskan bahwa Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (5) dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8. Pada Penjelasan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal I Angka 1 Pasal 7 ayat (1), dijelaskan pada huruf a sampai d mengenai tata cara perhitungan tarif PBB-P2. Pada penjelasan tersebut disampaikan bahwa tata cara perhitungan tarif adalah dengan mengalikan tarif PBB-P2 sesuai dengan lapisan besaran NJOP Total dengan NJOP Objek Pajak.

$$\text{Tarif Pajak (sesuai lapisan NJOP)} \times \text{Total NJOP}$$

Rincian perhitungan pada penjelasan tersebut tertuan pada tabel 3.

Tabel 3. Rincian Perhitungan Pajak

Huruf	Tarif	Total NJOP	Pajak Terutang
a	0.055%	Rp171.069.000	Rp94.088
b	0.112%	Rp2.707.660.000	Rp3.032.579
c	0.145%	Rp6.550.660.000	Rp9.498.457
d	0.113%	Rp108.244.000.000	Rp122.315.720

Tata cara perhitungan pada Penjelasan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal I Angka 1 Pasal 7 ayat (1) dapat menjadi gambaran tata cara perhitungan tarif PBB-P2 menurut peraturan terbaru yaitu Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa tidak ada mekanisme perhitungan khusus pada peralihan layer persentase tarif. Sehingga jumlah Total NJOP atas objek pajak langsung dikalikan dengan tarif pada layer tersebut.

Karakteristik Harga Lahan Pemukiman di Kota Malang

Asri *et al* (2021) menyatakan bahwa berdasarkan hasil survei yang dilakukan, harga lahan pemukiman tertinggi di Kota Malang adalah sebesar Rp32.133.676/m² sedangkan harga terendah adalah sebesar Rp2.508.824/m². Harga rata-rata yang diperoleh untuk lahan

pemukiman di Kota Malang adalah sebesar Rp9.360.059/m². Menurut Suparno (2006), jenis rumah dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu: 1) rumah sederhana dengan luas rumah antara 22 m² – 36 m² dan luas tanah 60m² – 75 m², 2) rumah menengah dengan luas rumah antara 45 m² – 120 m² dan luas tanah 80 m² – 200 m², 3) rumah mewah dengan luas bangunan >120 m² dan luas tanah >200 m².

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang dilakukan secara menyeluruh terhadap suatu objek. Objek yang dibahas dalam penelitian ini merupakan tarif pada jenis pajak PBB-P2. Tujuan utama penelitian kualitatif adalah memahami fenomena yang terjadi. Penelitian ini dilakukan dengan cara memberikan pemaparan berupa penggambaran yang jelas tentang fenomena. Kemudian, peneliti mengungkapkannya dalam bentuk rangkaian kata yang pada akhirnya akan menghasilkan sebuah teori (Jaya, 2020, p.120).

Pada penelitian ini, pengumpulan data yang dilakukan menggunakan teknik studi kepustakaan. Dimana penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah dan mempelajari berbagai literatur (buku, jurnal, peraturan undang-undang, dan lain-lain) yang digunakan sebagai acuan berdasarkan pokok permasalahan yang diteliti (Jaya, 2020, p.149). Data pada penelitian ini merupakan data sekunder yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, peraturan daerah, buku, dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan topik pada penelitian ini. Kemudian agar diperoleh data yang objektif, dilakukan triangulasi data, yaitu dengan melakukan analisis data dengan berbagai sudut pandang yang berbeda.

Penelitian ini melakukan pengujian pada sistem perhitungan PBB-P2 yang diterapkan di Indonesia khususnya di Kota Malang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Simulasi perhitungan dilakukan menggunakan data dummy dan asumsi-asumsi tertentu guna mendukung simulasi perhitungan. Hasil penelitian diperoleh dengan memperhatikan hasil simulasi perhitungan PBB-P2 dan disandingkan dengan prinsip-prinsip pemungutan pajak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

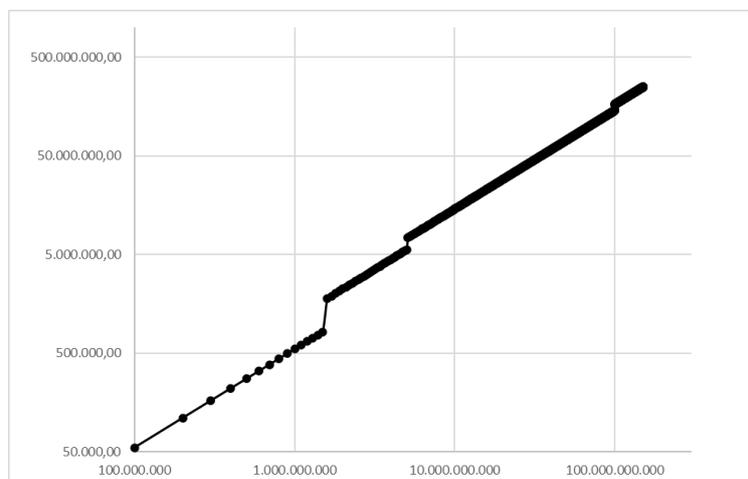
Ketimpangan Horizontal

Sebagai bagian dari analisis, telah disusun data dummy untuk objek pajak PBB-P2 guna keperluan simulasi perhitungan. Data ini merepresentasikan variasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan Pajak antar objek pajak yang berbeda, dimulai dari NJOP sebesar Rp100.000.000 dan meningkat secara bertahap sebesar Rp10.000.000 untuk setiap entri. Penyusunan data bertujuan untuk memberikan gambaran sistematis mengenai perbedaan NJOP dan dampaknya terhadap besaran kewajiban pajak. Rincian data disajikan dalam Tabel 4. Berdasarkan data pada tabel, dapat diketahui bahwa terdapat perbedaan PBB-P2 secara signifikan yang tidak sebanding dengan perbedaan kenaikan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) dari satu objek pajak terhadap objek pajak lain. Jika analisis data keseluruhan disajikan dalam grafik, maka akan dihasilkan grafik sebagai berikut:

Tabel 4. Data Dummy Objek PBB-P2 dengan Variasi DPP

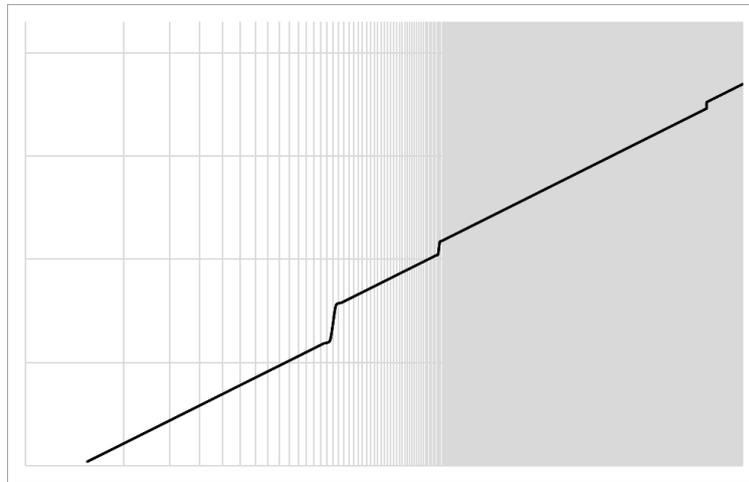
Dasar Pengenaan Pajak	Tarif Pajak	Pajak Terutang
100.000.000	0,055%	55.000
110.000.000	0,055%	60.500
...	0,055%	...
1.500.000.000	0,055%	825.000
1.600.000.000	0,112%	1.792.000
...	0,112%	...
5.000.000.000	0,112%	5.600.000
5.100.000.000	0,145%	7.395.000
...	0,145%	...
100.000.000.000	0,145%	145.000.000
100.100.000.000	0,167%	167.167.000
...	0,167%	...

Berdasarkan Gambar 1, dapat dilihat bahwa terdapat beberapa gap. Gap tersebut merupakan gambaran adanya ketimpangan besaran jumlah PBB-P2 antara satu objek pajak dengan objek pajak lainnya. Gap tersebut menunjukkan kenaikan PBB-P2 yang tidak linier dengan kenaikan Dasar Pengenaan Pajak (DPP).



Gambar 1. Grafik PBB-P2 pada Setiap Nilai DPP

Maka berdasarkan data grafik di atas, dapat diketahui hubungan umum antara Dasar Pengenaan Pajak (DPP) terhadap PBB-P2 yang ada di Kota Malang sesuai dengan sistem perhitungan tarif yang berlaku. Hubungan tersebut dapat dilihat pada kurva berikut:



Gambar 2. Kurva Hubungan DPP terhadap PBB-P2

Analisis horizontal menunjukkan variasi PBB-P2 yang harus dibayar oleh wajib pajak di Kota Malang. Berdasarkan prinsip keadilan, besarnya Dasar Pengenaan Pajak (DPP) seharusnya berbanding linier terhadap jumlah PBB-P2 yang terutang. Namun, dalam sistem perhitungan tarif yang berlaku saat ini, terdapat titik-titik peralihan layer tarif di mana kenaikan DPP justru menyebabkan lonjakan PBB-P2 yang tidak proporsional. Kondisi ini menciptakan ketidakwajaran, di mana selisih kecil pada DPP dapat menimbulkan lompatan nilai pajak yang signifikan.

Ketimpangan Vertikal

Berdasarkan data Survei Harga Properti Residensial oleh Bank Indonesia, harga properti residensial dari tahun 2018 sampai dengan 2024 secara rata-rata mengalami kenaikan sebesar 1,452% pertahun. Jumlah kenaikan harga properti tersebut dapat dijadikan acuan kenaikan NJOP PBB-P2 sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP).

Selanjutnya sebagai bahan analisis, berikut merupakan data yang merepresentasikan skenario kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas satu objek pajak yang sama dari waktu ke waktu. NJOP ditetapkan melalui Penilaian yang dilakukan setiap 3 (tiga) tahun sekali. Sehingga NJOP akan berubah setiap 3 (tiga) tahun sekali mengikuti harga pasar properti. Dengan asumsi nilai properti dasar Rp.100.000.000, disajikan data pada Tabel 5.

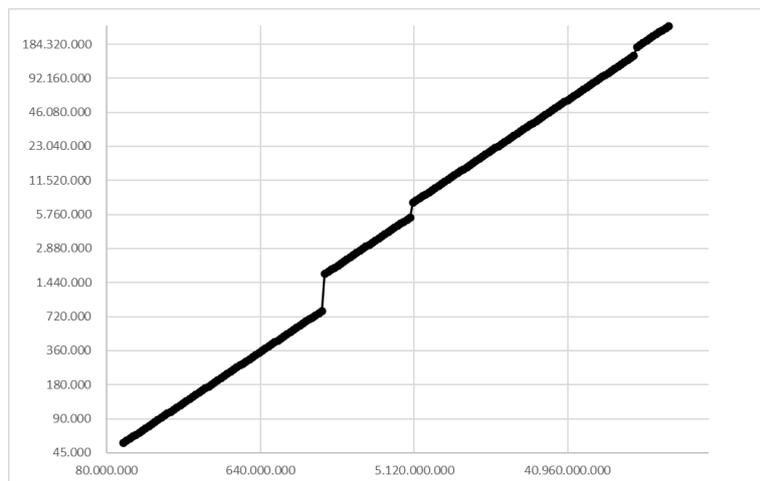
Tabel 5. Data Dummy Kenaikan DPP Objek PBB-P2

Tahun ke-	Dasar Pengenaan Pajak	Tarif Pajak	Pajak Terutang
0	100.000.000	0,055%	55.000
3	104.356.000	0,055%	57.396

Tahun ke-	Dasar Pengenaan Pajak	Tarif Pajak	Pajak Terutang
6	108.901.747	0,055%	59.896
...	...	0,055%	...
189	1.467.566.258	0,055%	807.161
192	1.531.493.444	0,112%	1.715.273
...	...	0,112%	...
273	4.842.677.999	0,112%	5.423.799
276	5.053.625.053	0,145%	7.327.756
...	...	0,145%	...
486	99.959.184.318	0,145%	144.940.817
489	104.313.406.387	0,167%	174.203.389
...	...	0,167%	...

Sumber: data diolah penulis, 2025

Jika analisis tersebut disajikan dalam bentuk grafik, maka akan diperoleh grafik sebagai berikut:



Gambar 3. Grafik PBB-P2 pada Setiap Kenaikan DPP

Serupa dengan analisis horizontal, pada analisis vertikal dapat diketahui hubungan umum antara Dasar Pengenaan Pajak (DPP) terhadap jumlah PBB-P2 yang ada di Kota Malang sesuai dengan sistem perhitungan tarif yang berlaku. Analisis vertikal menunjukkan kenaikan PBB-P2 yang harus dibayar atas kenaikan nilai properti yang menjadi Dasar Pengenaan Pajak (DPP) PBB-P2. Hubungan tersebut dapat dilihat pada kurva berikut:



Gambar 4. Hubungan Kenaikan DPP terhadap Kenaikan PBB-P2

Kurva tersebut menunjukkan hubungan umum antara Dasar Pengenaan Pajak (DPP) terhadap PBB-P2 yang harus dibayar wajib pajak. Berdasarkan data analisis di atas, dapat diketahui bahwa pada titik-titik perpindahan layer tarif, kenaikan PBB-P2 naik secara tidak proporsional dibandingkan kenaikan harga properti. Hal ini menyebabkan kenaikan yang cukup signifikan pada PBB-P2 yang harus dibayar oleh wajib pajak.

Tingkat Sensitivitas Pajak pada Kenaikan DPP

Adanya perbedaan persentase tarif pada setiap tingkatan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) akan menyebabkan kenaikan PBB-P2 yang tidak proporsional. Ketidaksiuaian ini paling terlihat saat nilai DPP melampaui batas antar layer tarif, di mana kenaikan PBB-P2 tidak lagi sejalan dengan kenaikan DPP. Tingkat lonjakan tersebut dapat dilihat secara rinci pada tabel berikut, yang menunjukkan perbandingan nilai pajak antar lapisan tarif serta besarnya selisih pajak yang timbul akibat perpindahan dari satu layer ke layer berikutnya.

Tabel 6. Kenaikan dari Layer Satu ke Layer Dua

DPP	1.500.000.000	1.500.000.001
Persentase tarif	0,055%	0,112%
PBB-P2	825.000	1.680.000
Kenaikan (%)	104%	
Kenaikan (Rp)	855.000	

Tabel 7. Kenaikan dari Layer Dua ke Layer Tiga

DPP	5.000.000.000	5.000.000.001
Persentase tarif	0,112%	0,145%
PBB-P2	5.600.000	7.250.000
Kenaikan (%)	29%	
Kenaikan (Rp)	1.650.000	

Tabel 8. Kenaikan dari Layer Tiga ke Layer Empat

DPP	100.000.000.000	100.000.000.001
Persentase tarif	0,145%	0,167%
PBB-P2	145.000.000	167.000.000
Kenaikan (%)	15%	
Kenaikan (Rp)	22.000.000	

Berdasarkan tabel tersebut, dapat diketahui pihak yang paling terdampak secara persentase adalah ketimpangan (baik horizontal maupun vertikal) dari kenaikan layer satu ke lapisan dua. Sedangkan pihak yang mengalami ketimpangan besar secara nominal adalah pada kenaikan lapisan tiga ke lapisan empat.

Dampak Sistem Tarif PBB-P2 terhadap Kondisi Pemukiman di Kota Malang

Diketahui dari penelitian sebelumnya bahwa harga rata-rata lahan pemukiman di Kota Malang adalah sebesar Rp9.360.059/m² dengan harga tertinggi Rp32.133.676/m² dan harga terendah Rp2.508.824/m². Sedangkan luas lahan untuk rumah sederhana adalah seluas 60m² – 75 m², untuk rumah menengah seluas 80 m² – 200 m², dan untuk rumah mewah seluas >200 m². Kedua data ini dapat dipadukan untuk mengetahui kondisi harga properti residensial di Kota Malang.

Sebagai bahan analisis penelitian, diasumsikan semua harga lahan berlaku untuk jenis rumah sederhana, menengah, maupun mewah. Sehingga dapat diketahui rentang harga properti di Kota Malang sesuai dengan tabel 9. Harga tersebut bisa menjadi gambaran rentang nilai properti di Kota Malang. Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa rentang harga yang rawan mengalami kenaikan layer tarif adalah Rumah Menengah dengan harga rata-rata untuk perpindahan dari layer satu ke layer dua, dan pada Rumah Menengah dengan harga tinggi untuk perpindahan dari layer dua ke layer tiga.

Tabel 9. Rentang Harga Properti di Indonesia

Jenis Rumah	Luas Lahan	Harga Terendah	Harga Rata-Rata	Harga Tertinggi
		Rp2.508.824/m ²	Rp9.360.059/m ²	Rp32.133.676/m ²
Sederhana	60 m ²	150.529.440	561.603.540	1.928.020.560
	75 m ²	188.161.800	702.004.425	2.410.025.700
Menengah	80 m ²	200.705.920	748.804.720	2.570.694.080
	200 m ²	501.764.800	1.872.011.800	6.426.735.200
Mewah	>200 m ²	>501.764.800	>1.872.011.800	>6.426.735.200

Perhitungan ini menunjukkan bahwa pada kondisi nilai properti saat ini, maka banyak dari objek PBB-P2 di Kota Malang yang rentan mengalami kenaikan PBB-P2 sebagai akibat perpindahan layer persentase tarif PBB-P2.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil simulasi perhitungan terhadap penerapan tarif PBB-P2 di Kota Malang, dapat diketahui kurva hubungan umum antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan Pajak (DPP) terhadap jumlah tarif PBB-P2. Dalam kurva tersebut, diketahui bahwa pada titik-titik peralihan layer persentase tarif akan terjadi kenaikan PBB-P2 yang signifikan dan tidak proporsional. Berdasarkan simulasi perhitungan terhadap harga properti di Kota Malang saat ini, diketahui bahwa pada terdapat objek pajak yang rentan untuk mengalami kenaikan PBB-P2 sebagai akibat dari perpindahan layer tarif PBB-P2. Objek yang rentan mengalami kenaikan PBB-P2 adalah pada jenis Rumah Sederhana baik pada rentan harga rata-rata maupun harga tertinggi. Dari kesimpulan tersebut, disarankan kepada pemerintah untuk dapat melakukan kajian dan evaluasi terhadap mekanisme perhitungan tarif PBB-P2. Sehingga mekanisme tarif yang diterapkan dapat memberikan keadilan dan tidak menimbulkan kesenjangan di masyarakat. Mekanisme yang dapat diterapkan di antaranya ada penerapan satu layer persentase tarif, atau mekanisme perhitungan layer tarif bertingkat seperti yang diterapkan pada Pajak Penghasilan (PPh).

DAFTAR PUSTAKA

- Al Faqir, A. (2021, December 7). Sri Mulyani Kupas Tuntas Alasan Lahirnya UU HKPD. *Liputan 6*.
- Asri, S. N., Hasyim A. W., & Purnamasari, W. D. (2021). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan Permukiman di Kota Malang*. *Planning for Urban Region and Environment*, 4(10), 59-70
- Devas, N. (1989). *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia*. Penerbit Universitas Indonesia.
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2021). *Penggalan Potensi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Jaya, I. M. L. M. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif : Teori, Penerapan*. Quadrant.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan Edisi 2019*. Andi Offset.

- Pangaribuan, H. (2022). *Perpajakan Indonesia Seri Belajar dan Panduan Praktis* (Pertama ed.). UPP STIM YKPN.
- Rahayu, S. K. (2020). *Perpajakan Konsep, Sistem Dan Implementasi Edisi Revisi*. Rekayasa Sains.
- Safitra, D. A., & Hanifah, A. (2022). Studi Komparasi Stimulus Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan. *Jurnal Anggaran Dan Keuangan Negara Indonesia (AKURASI)*, 4(1), 61-85.
- Safitra, D. A., Muamarah, H. S., & Swasito, A. P. (2021). Penyusunan Peta Fungsi Penatausahaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Kaur, Bengkulu. *E-Dimas: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 12(4), 692-698.
- Siahaan, M. P. (2005). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*. RajaGrafindo Persada.
- Subbagian Hukum BPK Perwakilan Provinsi Maluku. (2023). Reformasi Regulasi Pajak dan Retribusi Daerah dalam Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah Serta Implikasinya terhadap Tata Kelola Keuangan Daerah.
- Wahyudi, E., Safitra, D. A., Juliarini, A., Prasetyo, K. A., Swasito, A. P., Riyanto, E., ... & Muamarah, H. S. (2022). Capacity Building Petugas Pendataan untuk Kepentingan Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. *Jurnal Nusantara Mengabdi*, 2(1), 45-53.
- Wahyuni, S.H., M.Hum., P. M. (2022). *Pajak Bumi dan Bangunan* (4th ed.). Universitas Terbuka.