



Analisis Perubahan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan DKI Jakarta Pada Tahun 2024 Ditinjau Dari Asas Equity

Azka Tsaqif Ar Raiyan¹, Chealsee Neobing²,
Khalisha Naila Gunawan³, Sherine Ollivia Augustin⁴

Universitas Indonesia¹²³⁴

Received: 07 July 2025
Revised: 16 July 2025
Accepted: 23 July 2025

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) merupakan salah satu pajak objektif serta direct tax yang mengenakan pajak tanpa melihat keadaan (ability to pay) dari wajib pajak tersebut. Penelitian ini membahas mengenai perubahan tarif PBB P-2 di Jakarta ditinjau dari asas equity. Analisis induktif dilakukan berdasarkan peraturan sebelum dan sesudah terbit Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2024. Hasil pembahasan menunjukkan adanya ketidakadilan dalam penetapan tarif untuk masyarakat yang memiliki nilai NJOP diatas namun masih berdekatan dengan threshold. Maka dari itu, pemerintah dapat mempertimbangkan kembali penerapan tarif tunggal dan mengevaluasi kemungkinan mengembalikan sistem tarif progresif yang lebih proporsional.

Kata Kunci: *Pajak Bumi dan Bangunan, Tarif Pajak Bumi dan Bangunan, DKI Jakarta, NJOP, Threshold, Tarif Progresif, Proporsional, Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta, Asas Equity*

(*) Corresponding Author:

azkatsaqif0@gmail.com, chealsee02@gmail.com,
khalishanaila04@gmail.com, sherineaugustin@gmail.com

How to Cite: Ar Raiyan, A., Neobing, C., Gunawan, K., & Augustin, S. (2025). Analisis Perubahan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan DKI Jakarta Pada Tahun 2024 Ditinjau Dari Asas Equity. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, 11(8.C), 122-127*. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11139>.

PENDAHULUAN

DKI Jakarta adalah salah satu provinsi dengan harga tanah dan properti tertinggi di Indonesia. Dengan begitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang signifikan bagi pemerintah provinsi DKI Jakarta. PBB-P2 menjadi instrumen penting untuk mendukung pembangunan dan pembiayaan berbagai program daerah. Oleh karena itu, kebijakan terkait tarif PBB-P2 perlu dikaji secara cermat, termasuk perubahan tarif yang sering kali dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, kebutuhan fiskal, serta asas-asas keadilan yang ingin diterapkan oleh pemerintah.

Pada tahun 2024, DKI Jakarta telah melakukan perubahan tarif PBB-P2 yang menjadi perhatian public. Perubahan ini dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai faktor, seperti inflasi, pertumbuhan ekonomi, dan dinamika pasar properti yang memengaruhi nilai objek pajak. Meskipun demikian, penerapan perubahan tarif pajak yang adil dan merata tetap menjadi perhatian semua orang dan tantangan utama bagi pemerintah kota jakarta, mengingat ketimpangan kondisi sosial ekonomi di DKI Jakarta.

Analisis perubahan tarif PBB-P2 di DKI Jakarta pada tahun 2024 perlu dilakukan dengan meninjau dari segi **asas equity** dalam perpajakan. Asas equity dalam perpajakan mengacu pada prinsip bahwa setiap wajib pajak harus membayar pajak sesuai dengan kemampuannya, Artinya, semakin tinggi pendapatan yang diperoleh maka makin tinggi pula beban pajak yang dikenakan pada wajib pajak yang bersangkutan. Dalam konteks DKI Jakarta, asas ini sangat relevan mengingat adanya kesenjangan ekonomi antara Kawasan pinggiran dan tengah kota.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana gambaran umum mengenai perubahan tarif PBB P2 pada Peraturan Daerah

Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2024?

2. Bagaimana asas equity diterapkan dalam perubahan tarif PBB P2 DKI Jakarta Tahun 2024?

KERANGKA TEORI

Teori Property Tax

Menurut Fischel, ekonom menganggap pajak properti sudah sesuai sebagai sumber pendapatan untuk pemerintah daerah. Hal tersebut dapat dikatakan sesuai karena hubungan antara jenis layanan yang didanai di tingkat lokal (misalnya, sekolah yang baik, akses ke jalan dan transit, dan lainnya) dan manfaat terhadap nilai properti. Selain itu, pajak properti adalah pajak yang dikenakan oleh pemerintah atas kepemilikan properti yang umumnya mencakup tanah dan bangunan (Slack, 2011). Lebih lanjut, pajak properti merupakan pungutan pajak yang dikenakan terutama pada tanah dan bangunan. Namun, di berbagai negara termasuk Amerika Serikat, pajak juga dikenakan pada peralatan dan inventaris bisnis dan pertanian. Terkadang objek pajak juga meluas ke mobil, perhiasan, perabotan, dan ke aset tak berwujud seperti obligasi, hipotek dan saham yang mewakili klaim atas kepemilikan kekayaan berwujud (Felis, 2014).

Dengan tujuan pemahaman masyarakat bahwa pajak yang dikenakan atas properti mereka digunakan untuk pembiayaan *local services*, maka ada hubungan antara keuntungan dan biaya dari *local services* yang mendorong mereka untuk membuat keputusan fiskal yang efisien (Oates, 2010). Alasan lain bahwa pajak properti bagus dan cocok untuk pemerintah daerah adalah bahwa properti mempunyai sifat *immovable*. Maka dari itu, sifat tersebut sangat memudahkan pemerintah untuk mengenakan dan mengambil *revenue* dari pajak properti tersebut karena properti yang sulit dipindahkan maupun disembunyikan (Slack, 2011).

Asas Equity

Asas Equity merupakan salah satu dari empat asas pemungutan pajak. Penerapan asas equity dalam pemungutan pajak adalah bahwa dalam memungut pajak, pemerintah harus melihat dan mempertimbangkan *ability to pay* atau kemampuan membayar dan besarnya penghasilan wajib pajak. Pemerintah harus memastikan tidak adanya tindakan yang bersifat diskriminatif kepada wajib pajak. Pada suatu kondisi yang sama, wajib pajak juga harus dikenakan pajak juga harus sama. Asas equity sendiri terbagi menjadi dua, yaitu secara vertikal dan horizontal. Asas keadilan secara vertikal menjelaskan bahwa pajak harus memperhatikan *ability to pay* dari Wajib Pajak. Wajib Pajak yang memiliki kemampuan ekonomi yang berbeda harus dikenakan pajak dengan beban yang berbeda pula, seperti dengan menerapkan kebijakan tarif progresif. Sedangkan, asas keadilan secara horizontal menjelaskan bahwa Wajib Pajak yang memiliki kemampuan ekonomi yang sama harus dikenakan pajak dengan beban yang sama tanpa memandang dari mana sumber penghasilannya.

METODE

Jenis Penelitian:

Jenis Penelitian berdasarkan tujuan yakni menggunakan tujuan deskriptif. Penelitian bertujuan untuk menggambarkan secara detail mengenai kondisi sosial dan situasi serta hubungannya (Neuman, 2014). Penelitian dimulai dengan pengamatan terhadap fenomena yang ada, mengumpulkan data kemudian menarik kesimpulan atau teori yang relevan berdasarkan data tersebut.

Pendekatan Penelitian:

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yakni turunan dari paradigma *interpretive* bahwa semua gejala memiliki makna tersendiri atau berbeda (Neuman, 2014). Penelitian ini fokus pada kebijakan perpajakan di Indonesia, khususnya perubahan tarif PBB P2 di DKI Jakarta pada tahun 2024.

Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan desain studi kasus dengan fokus pada analisis kebijakan perubahan tarif PBB P2 di DKI Jakarta pada tahun 2024.

Sumber Data

Data Sekunder:

Data yang diperoleh dari sebuah sumber yang sudah ada sebelumnya dan dipublikasikan serta dapat diakses, seperti dokumen dan laporan yang relevan berasal dari Kementerian Keuangan, Badan Penerimaan Daerah Jakarta, Pemerintah DKI Jakarta, serta studi kepustakaan melalui jurnal dan dokumen yang relevan untuk penelitian ini.

Teknik Pengumpulan Data

Studi Kepustakaan (*Library Research*):

Studi kepustakaan dilakukan untuk menambah data serta informasi untuk penelitian yang dilakukan. Hal ini dilakukan dengan mencari, membaca dan evaluasi terhadap dokumen peraturan, kebijakan perpajakan, dan penelitian terdahulu serta menggali teori yang relevan.

Analisis Data

Interpretasi:

Peneliti akan menginterpretasi data berdasarkan konsep-konsep dasar dari teori keadilan pajak (*equity*) dan relevansi kebijakan perpajakan yang berlaku. Peneliti juga akan membandingkan hasil analisis dengan teori perpajakan dan asas *equity* untuk menarik kesimpulan yang dapat diimplementasikan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Peraturan

Pemajakan atas properti muncul karena adanya konflik yang dalam kasus tanah, dimana persediaan tanah tidak dapat diperluas dan terbatas, keberadaan tanah bukan hasil dari upaya individu. (Thuronyi, 1996). Berdasarkan Pasal 1 Angka 21 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan. Yang artinya PBB-P2 merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau penguasaan objek pajak berupa bumi dan bangunan, dan

dipungut oleh pemerintah daerah. Setiap tahun, wajib pajak harus membayar sesuai dengan nilai yang ditetapkan berdasarkan NJOP.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu pendapatan asli daerah (PAD) yang dikelola oleh pemerintah daerah. Di DKI Jakarta, terdapat perubahan tarif PBB-P2 yang dilakukan sebagai bentuk penyesuaian terhadap dinamika ekonomi, kebutuhan pembangunan, dan perkembangan wilayah perkotaan maupun perdesaan. Pada tahun 2024, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan kebijakan baru terkait tarif PBB-P2 melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024. Dalam Pasal 34 Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024, tarif PBB-P2 ditetapkan secara umum sebesar 0,5%.

Dalam Pasal 2 Peraturan Gubernur Nomor 17 Tahun 2024 juga dijelaskan bahwa persentase NJOP yang digunakan dalam daerah Jakarta yaitu sebesar 40% untuk hunian dan 60% untuk selain hunian. Selain itu, dalam Peraturan Gubernur (Pergub) No. 16 Tahun 2024 Pasal 3 ayat (2) huruf a bahwa adanya pembebasan atas PBB P2 bagi masyarakat yang memiliki tanah dan atau bangunan yang berlaku tersebut hanya berlaku untuk satu objek PBB P2 saja.

Analisis Perubahan Tarif PBB P2 DKI Jakarta

Atas perubahan yang dilakukan oleh pemerintah DKI Jakarta pada tahun 2024 tentunya secara sekilas terlihat seperti adanya problematika bahwa dengan tarif yang berubah adanya ketidakadilan yang terjadi, dimana pemerintah mengenakan tarif yang sama terhadap semua rumah di daerah DKI Jakarta yakni sebesar 0,5%, berbeda dengan sebelum tahun 2024 dimana pemerintah DKI Jakarta menggunakan tarif progresif sebesar 0,01% hingga 0,3% dimana tarif dikenakan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari tanah/bangunan tersebut sehingga lebih menyesuaikan terhadap kondisi dari masing-masing rumah.

Memang pada dasarnya PBB P2 merupakan pajak yang tidak melihat kondisi dari subjek namun lebih melihat objeknya, walaupun PBB P2 tidak melihat kondisi ability to pay dari masyarakat namun dengan adanya tarif progresif yang berlaku sebelumnya dapat meringankan Wajib Pajak karena tarif yang dikenakan menyesuaikan dengan NJOP tanah/bangunan tersebut. Hal tersebut tentunya dapat membantu masyarakat dalam meringankan beban PBB P2 yang terutang.

Dengan terbitnya Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 (UU No.1 Tahun 2022), pemerintah daerah diberikan kewenangan yang lebih luas dan fleksibel terhadap penentuan tarif PBB P2 untuk daerahnya, dilengkapi dengan berbagai aspek seperti adanya NJOPTKP dan yang terbaru yaitu terkait NJOP yang dapat digunakan sebagaimana pada Pasal 40 UU No.1 Tahun 2022, paling rendah 20% dan paling tinggi yaitu 100%. Melalui peraturan tersebut dapat memberikan ruang bagi pemerintah daerah untuk mensimulasikan serta menentukan tarif serta persenan NJOP yang akan dikenakan tarif sehingga tidak membebankan masyarakatnya.

Dalam DKI Jakarta sendiri terdapat hal yang sedikit berbeda dengan daerah lainnya, yakni pemerintah DKI Jakarta memberikan sebuah fasilitas yang berupa tax exemption atau pembebasan pajak untuk pemilik rumah yang memiliki hunian dengan NJOP sampai dengan Rp 2 miliar sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Gubernur (Pergub) No. 16 Tahun 2024 Pasal 3 ayat (2) huruf a. Pembebasan pajak tersebut hanya berlaku untuk satu objek PBB seperti yang sudah diatur dalam Pasal 3 ayat (3). Dengan adanya pembebasan pajak tersebut, maka

pemilik objek PBB P2 di DKI Jakarta berupa hunian yang memiliki NJOP hingga Rp 2 miliar tidak akan dikenakan pajak dan masyarakat tersebut tidak akan menanggung beban pajak.

Dengan adanya pembebasan PBB P2 tersebut tentu dapat membantu masyarakat kelas bawah dan membantu meringankan bebannya terutama bagi masyarakat yang memiliki hunian NJOP hingga Rp 2 miliar. Secara garis besar walaupun pada perubahan di tahun 2024 adanya pengenaan 40% terhadap NJOP membuat beban pajak semakin kecil, di sisi lain untuk sebagian masyarakat DKI Jakarta yang memiliki objek PBB P2 berupa hunian dengan NJOP yang di atas namun berdekatan dengan *threshold*, hal tersebut tetap dapat dikatakan tidak adil karena perubahan tarif pada tahun 2024 juga memberi dampak dimana sebagian masyarakat DKI Jakarta tersebut harus tetap membayar PBB dengan tarif yang sama besarnya dengan para pemilik objek PBB P2 berupa hunian di DKI Jakarta dengan NJOP yang jauh diatas *threshold*.

Memang PBB P2 balik lagi bukan merupakan pajak yang melihat kondisi subjek pajak namun itikad baik dari pemerintah sudah dapat dirasakan oleh masyarakat DKI Jakarta dengan adanya pembebasan yang dilakukan serta dengan adanya pengenaan 40% terhadap NJOP hunian yang kemudian menjadi dasar pengenaan PBB P2 namun secara bersamaan hal tersebut belum mewujudkan keadilan yang diharapkan karena masih adanya perlakuan yang sama terhadap hunian yang mempunyai NJOP yang jauh lebih kecil dibandingkan dengan hunian yang memiliki NJOP jauh lebih besar.

PENUTUP

Kesimpulan

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menetapkan kebijakan baru terkait Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024. Kebijakan ini menggantikan sistem tarif progresif sebelumnya 0,01% hingga 0,3% dengan tarif tunggal sebesar 0,5%. Selain itu, Peraturan Gubernur Nomor 16 Tahun 2024 memberikan pembebasan pajak bagi hunian dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) hingga Rp 2 miliar, yang berlaku untuk satu objek pajak saja. Hal ini bertujuan untuk meringankan beban masyarakat kelas bawah, khususnya pemilik rumah dengan nilai NJOP dibawah Rp 2 Miliar.

Walaupun kebijakan tersebut menunjukkan itikad baik pemerintah dalam memberikan dukungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan tarif tunggal menimbulkan sejumlah tantangan dalam penerapannya. Perubahan ini dinilai kurang mencerminkan asas keadilan karena semua hunian dikenakan tarif yang sama, tanpa memperhatikan disparitas signifikan antara NJOP rendah dan NJOP tinggi. Hal ini dapat berdampak pada masyarakat yang memiliki hunian dengan NJOP mendekati ambang batas Rp 2 miliar, di mana mereka tetap dikenakan pajak dengan tarif yang sama seperti pemilik hunian dengan NJOP jauh lebih besar.

Selain itu, pengenaan tarif tunggal dapat dianggap tidak sepenuhnya sesuai dengan prinsip keadilan dalam perpajakan, di mana pajak seharusnya mempertimbangkan kemampuan ekonomi wajib pajak. Meskipun kebijakan ini telah mengurangi beban pajak melalui pengurangan dasar pengenaan pajak menjadi 40% dari NJOP, penerapan tarif yang seragam

tetap menjadi perhatian karena dapat menimbulkan kesan ketidakadilan, terutama bagi kelompok menengah yang NJOP-nya berada sedikit di atas threshold pembebasan.

Masyarakat menengah berada dalam posisi yang sangat terjepit dikarenakan pajak yang relatif sama tarifnya dengan masyarakat kelas atas, meskipun luas properti mereka jauh berbeda dan dengan penghasilan lebih kecil maka mereka tidak mempunyai banyak uang yang tersisa untuk dibelanjakan. Hal ini menjadi bumerang bagi pemerintah ketika masyarakat menengah harus menghemat jumlah yang dikeluarkan untuk belanja karena masyarakat kelas menengah semakin sedikit jumlahnya dan terus mengalami penurunan. Menurut data BPS, jumlah kelas menengah dari 2019 sampai 2024 menurun 9,48 juta jiwa ke tingkat aspirasi middle class atau masyarakat kelas menengah rentan. Hal ini juga menjadi mimpi buruk pemerintah karena ekonomi akan tersendat.

Saran

Pemerintah dapat mempertimbangkan kembali penerapan tarif tunggal dan mengevaluasi kemungkinan mengembalikan sistem tarif progresif yang lebih proporsional. Hal ini akan lebih mencerminkan kemampuan bayar wajib pajak dan mencerminkan asas equity dari pemungutan pajak, sehingga pemilik hunian dengan NJOP tinggi dikenakan tarif lebih besar dibandingkan dengan NJOP rendah.

REFERENSI

- Bandiyono, A., & Simbolon, D. J. (2019). Tinjauan Syarat Keadilan Vertikal dan Horizontal Wajib Pajak. *Jurnal Demokrasi Dan Otonomi Daerah*, 17(1), 19-24.
- Bell, M. E., Brunori, D., & Youngman, J. M. (2010). The property tax and local autonomy. (*No Title*).
- Fischel, W. A. (2001). Homevoters, municipal corporate governance, and the benefit view of the property tax. *National Tax Journal*, 54(1), 157-173.
- Neuman, L. W. (2014). *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*. Pearson Education Ltd
- Rosdiana, Haula dan Irianto, Edi Slamet. (2012). *Pengantar Ilmu Pajak: Kebijakan dan Implementasi di Indonesia*. Jakarta: PT RAJAGRAFINDO PERSADA.
- Susilawati, H. (2024). Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kawasan Perhutanan Sosial: Telaah Literatur. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara (PKN)*, 5(2), 12-22.
- Thuronyi, Victor. (1996). *Tax Law Design and Drafting*. United States of America: International Monetary Fund