

Penghapusan Pajak Bumi Bangunan di Indonesia

Agung Andrianto Usman

Universitas Negeri Gorontalo, Kota Gorontalo, Provinsi Gorontalo, Indonesia

Email: advagung10@gmail.com

Abstract

The elimination of property tax as a fiscal policy is the subject of this journal's intended normative legal examination. Using the normative legal approach, this research examines the applicable legal norms in the context of the elimination of land and construction tax. Laws and regulations pertaining to property tax, applicable legal concepts, and related judicial decisions are all identified and analyzed in this study. The authors take what they call a "normative legal approach," which involves constructing arguments and making assessments in light of relevant legal laws. According to the findings, there are a number of legal considerations that need to be made before property tax elimination may be implemented as a fiscal strategy. The authors herein highlight the legal concepts relating to fairness and legal certainty, as well as the ability of local governments to impose and abolish land and construction taxes. This study expands our knowledge of the statutory and constitutional issues surrounding the elimination of the property tax. The findings of this normative legal analysis can serve as a foundation for the development of policies that take the law into account, safeguard the rights of property owners, and advance the causes of justice and legal certainty.

Keywords: Tax Abolition, Building Land Tax

Abstrak

Penghapusan pajak properti sebagai kebijakan fiskal adalah subjek pemeriksaan hukum normatif yang dimaksud jurnal ini. Dengan menggunakan pendekatan hukum normatif, penelitian ini mengkaji norma hukum yang berlaku dalam konteks penghapusan pajak bumi dan bangunan. Undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan pajak properti, konsep hukum yang berlaku, dan keputusan pengadilan terkait semuanya diidentifikasi dan dianalisis dalam penelitian ini. Para penulis mengambil apa yang mereka sebut sebagai "pendekatan hukum normatif," yang melibatkan penyusunan argumen dan penilaian berdasarkan hukum yang relevan. Berdasarkan temuan tersebut, ada sejumlah pertimbangan hukum yang perlu dilakukan sebelum penghapusan pajak bumi dan bangunan dapat diterapkan sebagai strategi fiskal. Penulis di sini menyoroti konsep hukum yang berkaitan dengan keadilan dan kepastian hukum, serta kemampuan pemerintah daerah untuk mengenakan dan menghapuskan pajak bumi dan bangunan. Studi ini memperluas pengetahuan kita tentang masalah undang-undang dan konstitusional seputar penghapusan pajak properti. Temuan analisis hukum normatif ini dapat menjadi landasan untuk pengembangan kebijakan yang memperhatikan hukum, melindungi hak-hak pemilik properti, dan memajukan penyebab keadilan dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Penghapusan Pajak, Pajak Bumi Bangunan



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

PENDAHULUAN

Dalam perspektif kebijakan perpajakan, keputusan Indonesia untuk menghapuskan pajak properti cukup menggelitik. Meskipun pajak properti menghasilkan banyak uang bagi pemerintah, pajak tersebut dapat menjadi kesulitan keuangan yang nyata bagi pemilik rumah. Akademisi, pakar pajak, dan orang biasa sama-sama telah mendiskusikan apakah akan menghapus pajak properti dengan tarif yang meningkat dalam beberapa tahun terakhir atau tidak. Indikator kesehatan dan kemakmuran ekonomi suatu negara adalah tingkat pembangunannya. Penerimaan luar negeri dan dalam negeri dapat digunakan untuk membiayai pembangunan. Pajak adalah salah satu bentuk pendapatan nasional, tetapi

merupakan cara yang tidak adil dan tidak seimbang untuk menarik uang dari penduduk tanpa memberikan keuntungan yang nyata. Ada dua kategori utama perpajakan: pajak federal dan pajak negara bagian dan lokal.¹ Pajak pusat merujuk pada semua jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat. Dana pajak yang terkumpul akan masuk ke kas negara dan menjadi salah satu komponen utama pendapatan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Aturan mengenai pajak pusat dibuat melalui Undang-Undang oleh Presiden dan DPR, serta melalui Peraturan Pemerintah oleh Presiden, Keputusan Menteri Keuangan oleh Menteri Keuangan, dan Keputusan Dirjen Pajak oleh Direktur Jenderal Pajak.²

Pajak daerah merujuk pada jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Dana pajak yang terkumpul akan masuk ke kas daerah dan menjadi komponen utama pendapatan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Aturan mengenai pajak daerah dibuat oleh DPRD, Kepala Daerah (Gubernur, Walikota, Bupati), dan pajak daerah ini dikelola oleh Dinas Pelayanan Pajak (DISYANJAK).³ Dinas Pelayanan Pajak (DISYANJAK) adalah sebuah lembaga yang didirikan oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian tugas pemerintah daerah di bidang pajak daerah. Pajak daerah merupakan sumber pendapatan penting bagi daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah, sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 2 ayat (2).⁴ Jenis-jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah, dalam hal ini Pemerintah Kota Indonesia, termasuk Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Parkir, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Air Tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, serta Pajak Bumi dan Bangunan yang mulai dipungut sejak Januari 2013. Menurut Peraturan Walikota, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merujuk pada pajak yang dikenakan atas kepemilikan, pengendalian, dan pemanfaatan tanah dan bangunan di sektor perkotaan oleh individu atau badan, kecuali area yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Masalah yang umumnya dihadapi oleh daerah terkait dengan penggalan sumber pendapatan pajak daerah, terutama pajak bumi dan bangunan, yang belum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan daerah secara keseluruhan.⁵ Oleh karena itu, Dinas Pelayanan Pajak perlu merencanakan strategi dalam peranannya sebagai pengelola pendapatan daerah untuk mendukung pembangunan daerah tersebut, khususnya di seluruh kota di Indonesia.

Pemerintah telah berusaha untuk menciptakan keadilan bagi wajib pajak, terutama bagi yang kurang mampu untuk memenuhi kewajiban pajak mereka. Dalam upaya menciptakan keadilan dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan, diatur kebijakan mengenai pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi. Berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang pajak bumi dan bangunan Pasal 19, Menteri Keuangan memiliki kewenangan untuk memberikan pengurangan dan penghapusan sanksi administrasi.⁶ Selain itu, dalam Peraturan Walikota, pemerintah daerah dapat memberikan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi dalam kasus objek pajak yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh wajib pajak pensiunan PNS, TNI/POLRI, veteran pejuang kemerdekaan,

¹ Ria Sintha Devi, Novi Juli Rosani Zulkarnaen, and Rani Ika Pratiwi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Studi Pelaksanaan Di Unit Pelayanan Pajak Daerah Samsat Kota Binjai," *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 3, no. 2 (2021): 195-211.

² Eka Putri Marlia, "Ekstensifikasi Pajak Penghasilan Melalui Transaksi Perdagangan Online Sebagai Upaya Meningkatkan Penerimaan Negara Dari Sektor Pajak," 2019.

³ Muhammad Rezki, Sucipto Sucipto, and Bambang Kurniawan, "Analisis Pengaruh Penerimaan Pajak Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Jambi Tahun 2016-2020" (UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2021).

⁴ Ophie Rosaria Hidayat, "Analisis Yuridis Pasal 93 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah," *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 6, no. 1 (2021): 237-48.

⁵ Jefandri Lulage, Harijanto Sabijono, and Steven J Tangkuman, "Evaluasi Penetapan Dan Penagihan Pajak Bumi Dan Bangunan Kabupaten Kepulauan Talaud," *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, Dan Hukum)* 6, no. 1 (2022): 619-28.

⁶ Tjia Siauwan Jan, *PENGADILAN PAJAK: Upaya Kepastian Hukum Dan Keadilan Bagi Wajib Pajak. Edisi Ke II Tahun 2022* (Penerbit Alumni, 2022).

tokoh pejuang sosial, serta objek pajak yang berfungsi dalam pelestarian lingkungan, cagar budaya, atau terkena bencana alam. Pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi diberikan terhadap objek pajak yang berada di wilayah Indonesia, tempat tinggal wajib pajak tersebut. Selanjutnya, Dinas Pelayanan Pajak menunjuk petugas untuk melakukan penelitian administrasi atau penelitian lapangan, serta menyusun laporan penelitian mengenai pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi. Berdasarkan laporan penelitian tersebut, Kepala Dinas Pelayanan Pajak Kota Indonesia mengeluarkan Surat Keputusan (SK) mengenai pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi. SK tersebut dapat mencakup penerimaan seluruh permohonan, sebagian permohonan, atau menolak permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi yang diajukan oleh wajib pajak.

Namun, dalam prakteknya, prosedur pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi di Dinas Pelayanan Pajak di Indonesia tidak selalu berjalan dengan lancar. Dalam beberapa kasus, terjadi kesalahan dalam proses pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi karena kurangnya perhatian wajib pajak terhadap tanggal penerimaan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Hal ini terjadi karena adanya kesalahpahaman antara petugas pajak dan wajib pajak, yang mengakibatkan proses pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi tidak memenuhi persyaratan. Akibatnya, permohonan yang diajukan oleh wajib pajak ditolak karena tidak memenuhi syarat formal, seperti melebihi batas waktu untuk pengurangan permohonan pengurangan dan penghapusan sanksi administrasi. Akibatnya, wajib pajak tidak mendapatkan fasilitas pengurangan dan penghapusan sanksi administrasi. Oleh karena itu penulis akan mengeksplorasi secara mendalam penghapusan pajak bumi bangunan di Indonesia. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menggali dampak, manfaat, dan konsekuensi dari kebijakan penghapusan pajak bumi bangunan tersebut terhadap berbagai pihak yang terlibat, termasuk pemerintah, pemilik properti, dan masyarakat secara keseluruhan.

Rumusan Masalah

1. Apa landasan filosofis penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan
2. Implikasi apa yang ditimbulkan dari penghapusan Pajak Bumi Dan Bangunan

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian "Penghapusan Pajak Bumi Bangunan Di Indonesia" adalah metode penelitian hukum normatif. Metode ini bertujuan untuk menganalisis, Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan, peraturan menteri, kebijakan public. Data juga dapat dikumpulkan melalui dokumen-dokumen seperti laporan penelitian terdahulu, kebijakan pemerintah, dan dokumen terkait lainnya yang relevan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Apa landasan filosofis penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan?

Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dikaitkan dengan prinsip keadilan dalam konteks redistribusi kekayaan dan beban fiskal. Pajak tersebut sering kali memberikan beban yang tidak proporsional kepada pemilik properti, terutama bagi mereka dengan properti yang lebih besar atau bernilai tinggi.⁷ Dalam perspektif keadilan, penghapusan pajak tersebut dapat dianggap sebagai upaya untuk mengurangi ketimpangan dalam distribusi kekayaan dan membagi beban fiskal secara lebih adil. Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dianggap sebagai upaya untuk mengurangi ketimpangan dalam distribusi kekayaan dan

⁷ Robert E Goodin and Irfan M Zaki, *Kompetisi Fiskal: Handbook Ekonomi Politik* (Nusamedia, 2021).

membagi beban fiskal secara lebih adil. Dalam banyak kasus, pajak ini memberikan beban yang lebih berat kepada pemilik properti dengan nilai atau ukuran yang lebih besar. Hal ini dapat mengakibatkan ketimpangan yang lebih besar dalam distribusi kekayaan, di mana pemilik properti yang lebih kaya cenderung mendapatkan manfaat yang lebih besar dari properti mereka, sementara mereka dengan properti yang lebih kecil atau bernilai rendah masih harus membayar pajak yang signifikan. Dalam perspektif keadilan, penghapusan pajak ini memberikan peluang untuk mengurangi kesenjangan dalam distribusi kekayaan dengan memberikan keringanan fiskal kepada mereka yang secara relatif lebih terbebani oleh pajak tersebut. Dengan menghapus pajak ini, pemilik properti dengan properti yang lebih besar atau bernilai tinggi tidak lagi mendapatkan manfaat khusus yang berlebihan, sementara mereka dengan properti yang lebih kecil atau bernilai rendah dapat merasa lebih terbantu secara finansial.⁸ Selain itu, penghapusan pajak bumi dan bangunan juga dapat mempromosikan aksesibilitas properti dan mengurangi kesenjangan sosial-ekonomi. Dalam beberapa kasus, pajak bumi dan bangunan yang tinggi dapat menjadi penghalang bagi individu atau kelompok yang berjuang untuk memperoleh atau mempertahankan kepemilikan properti. Dengan menghilangkan pajak ini, ada potensi untuk mendorong partisipasi lebih luas dalam kepemilikan properti dan memungkinkan lebih banyak orang untuk memanfaatkan manfaat yang dihasilkan dari kepemilikan properti.

Landasan filosofis lainnya adalah pemikiran bahwa penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat menjadi stimulus ekonomi. Dengan mengurangi atau menghilangkan pajak ini, diharapkan masyarakat akan memiliki lebih banyak sumber daya untuk digunakan dalam investasi atau konsumsi. Hal ini dapat mendorong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kegiatan bisnis, dan menciptakan lapangan kerja baru.⁹ Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dianggap sebagai stimulus ekonomi yang potensial. Dengan mengurangi atau menghilangkan pajak ini, masyarakat akan memiliki lebih banyak sumber daya yang tersedia untuk digunakan dalam investasi atau konsumsi. Dalam perspektif ini, penghapusan pajak tersebut dapat mendorong pertumbuhan ekonomi yang lebih dinamis. Dengan adanya kelebihan sumber daya yang sebelumnya dikeluarkan sebagai pajak, individu dan bisnis dapat mengalokasikan dana tambahan tersebut untuk berbagai bentuk investasi. Hal ini dapat merangsang sektor-sektor ekonomi seperti konstruksi, perbaikan properti, dan industri terkait, yang pada gilirannya menciptakan lapangan kerja baru dan meningkatkan permintaan akan bahan dan jasa terkait. Pertumbuhan ekonomi yang lebih kuat juga dapat berdampak positif pada pendapatan masyarakat secara keseluruhan. Selain itu, penghapusan pajak bumi dan bangunan dapat mendorong kegiatan bisnis dan kewirausahaan. Dengan beban fiskal yang lebih rendah, bisnis dapat memiliki lebih banyak dana yang tersedia untuk mengembangkan usaha, meningkatkan produksi, atau melakukan inovasi. Ini dapat memperluas pasar dan menciptakan peluang baru bagi pengusaha serta meningkatkan daya saing ekonomi secara keseluruhan.

Dalam beberapa kasus, penghapusan pajak bumi dan bangunan juga dapat menarik perhatian investasi dari luar. Tanpa pajak properti yang membebani, negara atau wilayah dapat menjadi tujuan yang lebih menarik bagi investor yang mencari kesempatan bisnis atau pengembangan properti. Investasi dari luar dapat membawa manfaat tambahan berupa transfer teknologi, peningkatan infrastruktur, dan pertumbuhan sektor terkait.¹⁰

⁸ Arda Nafsi Narusi, "Kajian Yuridis Kewajiban Perpajakan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten" (Universitas Islam Sultan Agung, 2022).

⁹ Muhammad Ismayadie, "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Dan Pajak Penghasilan (Pph) Terhadap Pendapatan Negara Tahun 2007-2017," *Equity: Jurnal Ekonomi* 7, no. 2 (2019): 12-24.

¹⁰ Anton Mardoni and S IP, *Pajak Bumi Dan Bangunan Area Perdesaan Dan Perkotaan: Tinjauan Implementasi Kebijakan Perspektif Ilmu Administrasi* (SCOPINDO MEDIA PUSTAKA, 2021).

Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan juga dapat didasarkan pada pertimbangan efisiensi administratif. Pajak tersebut sering kali melibatkan proses administratif yang rumit dan birokratis, baik bagi pemilik properti maupun pemerintah. Dengan menghapuskan pajak ini, beban administratif dapat berkurang, sumber daya pemerintah dapat dialokasikan secara lebih efisien, dan kesalahan atau pelanggaran administratif dapat diminimalisasi. Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat memberikan manfaat efisiensi administratif yang signifikan. Pajak ini sering melibatkan proses administratif yang rumit dan birokratis, baik bagi pemilik properti maupun pemerintah. Dengan menghilangkan pajak ini, beberapa keuntungan berikut dapat dicapai. Pertama Proses perhitungan, pelaporan, dan pembayaran pajak Bumi dan Bangunan sering kali memerlukan waktu dan usaha yang signifikan dari pemilik properti. Mereka harus melaporkan data properti secara berkala, menghitung nilai pajak yang tepat, dan membayar pajak tersebut dalam tenggat waktu yang ditetapkan. Dengan penghapusan pajak ini, beban administratif yang terkait dengan pemenuhan kewajiban ini dapat dihilangkan, membebaskan waktu dan sumber daya bagi pemilik properti untuk digunakan pada kegiatan yang lebih produktif. Kedua Efisiensi Pengalokasian Sumber Daya Pemerintah: Proses administratif yang rumit dalam pengumpulan dan penagihan pajak Bumi dan Bangunan juga menyerap sumber daya pemerintah yang berharga. Pemerintah harus mengelola dan mempertahankan sistem administrasi yang kompleks, termasuk pemrosesan data properti, verifikasi, pengumpulan, dan penindakan jika terjadi pelanggaran. Dengan menghapuskan pajak ini, sumber daya pemerintah dapat dialokasikan secara lebih efisien ke bidang lain yang mendesak, seperti infrastruktur, pendidikan, atau layanan kesehatan. Ketiga Pengurangan Kesalahan dan Pelanggaran Administratif: Karena pajak Bumi dan Bangunan melibatkan proses yang rumit, ada risiko kesalahan atau pelanggaran administratif yang dapat terjadi baik oleh pemilik properti maupun oleh pihak pemerintah. Kesalahan dalam perhitungan atau pelaporan data dapat menyebabkan ketidakadilan dalam penilaian pajak, sementara pelanggaran administratif dapat menghasilkan konflik hukum dan biaya tambahan. Dengan penghapusan pajak ini, risiko kesalahan atau pelanggaran semacam itu dapat diminimalkan, mengurangi kerugian potensial bagi semua pihak yang terlibat. Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan tidak hanya memberikan manfaat finansial langsung bagi pemilik properti, tetapi juga dapat menghasilkan manfaat efisiensi administratif yang signifikan. Ini dapat membantu meningkatkan produktivitas dan efisiensi baik bagi pemilik properti maupun pemerintah, serta mengurangi risiko kesalahan atau pelanggaran administratif.¹¹

Landasan filosofis lainnya adalah teori bahwa penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat merangsang investasi. Dengan tidak adanya beban pajak terkait dengan kepemilikan properti, pemilik properti mungkin lebih termotivasi untuk melakukan investasi dalam perbaikan atau pengembangan properti mereka. Hal ini dapat mendorong aktivitas konstruksi, memperbaiki nilai properti, dan menggerakkan sektor properti secara keseluruhan. Efek penghapusan pajak ini dapat merangsang aktivitas konstruksi, baik dalam bentuk renovasi atau pembangunan baru. Pemilik properti dapat menggunakan dana yang sebelumnya akan digunakan untuk membayar pajak untuk melakukan pembaruan, perbaikan, atau peningkatan properti mereka. Hal ini tidak hanya dapat meningkatkan nilai properti secara keseluruhan, tetapi juga dapat menciptakan lapangan kerja dalam sektor konstruksi. Peningkatan nilai properti juga dapat menggerakkan sektor properti secara keseluruhan. Ketika nilai properti meningkat, hal ini dapat mendorong aktivitas jual beli properti yang lebih intensif, menghasilkan transaksi yang lebih banyak di pasar properti. Dampaknya dapat dirasakan dalam peningkatan volume penjualan properti, peningkatan harga jual, dan

¹¹ Fadillah Amin, *Penganggaran Di Pemerintah Daerah* (Universitas Brawijaya Press, 2019).

pertumbuhan ekonomi sektor properti yang lebih luas. Selain itu, penghapusan pajak Bumi dan Bangunan dapat memperluas aksesibilitas kepemilikan properti bagi individu atau kelompok yang sebelumnya mungkin kesulitan untuk membeli atau mempertahankan properti mereka karena kewajiban pajak yang tinggi. Hal ini dapat menciptakan peluang baru bagi mereka yang ingin memiliki properti atau memulai usaha di sektor properti. Secara keseluruhan, teori bahwa penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat merangsang investasi dalam properti didasarkan pada keyakinan bahwa pemilik properti akan memiliki insentif yang lebih besar untuk mengalokasikan sumber daya mereka untuk perbaikan dan pengembangan properti mereka tanpa beban pajak. Dampaknya dapat meliputi peningkatan aktivitas konstruksi, peningkatan nilai properti, pertumbuhan sektor properti secara keseluruhan, dan peningkatan aksesibilitas kepemilikan properti. Namun, perlu dicatat bahwa landasan filosofis ini mungkin dapat berbeda-beda tergantung pada konteks sosial, ekonomi, dan politik suatu negara. Pertimbangan moral, etika, dan tujuan kebijakan publik juga dapat mempengaruhi landasan filosofis yang digunakan dalam mengadvokasi penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan.

Implikasi apa yang ditimbulkan dari penghapusan Pajak Bumi Dan Bangunan

Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan memiliki beberapa implikasi yang perlu diperhatikan:

1. **Potensi Pendapatan yang Hilang.** Pajak Bumi dan Bangunan merupakan sumber pendapatan penting bagi pemerintah daerah. Dengan penghapusan pajak ini, akan terjadi hilangnya sumber pendapatan yang signifikan bagi pemerintah. Hal ini dapat mempengaruhi kemampuan pemerintah untuk membiayai layanan publik, infrastruktur, dan program-program sosial. Oleh karena itu, perlu dipertimbangkan alternatif sumber pendapatan yang dapat menggantikan hilangnya pendapatan dari pajak ini.¹² Dengan hilangnya sumber pendapatan yang signifikan akibat penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan, akan ada dampak yang signifikan terhadap kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai layanan publik, infrastruktur, dan program-program sosial. Implikasi yang mungkin timbul antara lain: pertama penurunan kualitas layanan public. Pajak Bumi dan Bangunan sering digunakan untuk mendanai layanan publik seperti pendidikan, kesehatan, keamanan, transportasi, dan kebersihan. Dengan hilangnya pendapatan dari pajak ini, pemerintah daerah dapat menghadapi kesulitan dalam menyediakan layanan publik yang memadai. Ini dapat berdampak negatif terhadap kualitas pendidikan, akses kesehatan, keamanan masyarakat, dan fasilitas umum lainnya. Kedua, Terhambatnya Pembangunan Infrastruktur, Pajak Bumi dan Bangunan juga sering digunakan untuk mendanai pembangunan infrastruktur, seperti jalan, jembatan, saluran air, dan fasilitas umum lainnya. Dengan hilangnya pendapatan ini, pemerintah daerah mungkin menghadapi tantangan dalam melaksanakan proyek-proyek infrastruktur yang diperlukan. Akibatnya, pembangunan infrastruktur dapat terhambat, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi dan kualitas hidup masyarakat. Ketiga Pengurangan Program Sosial, Pajak Bumi dan Bangunan juga sering digunakan untuk mendanai program-program sosial seperti bantuan sosial, pemulihan ekonomi, perumahan sosial, dan perlindungan sosial lainnya. Dengan hilangnya pendapatan ini, pemerintah daerah mungkin mengalami kesulitan dalam menyediakan dukungan yang cukup bagi kelompok masyarakat yang membutuhkan. Ini dapat berdampak negatif pada kesejahteraan sosial

¹² Windy Anggraeny, Ai Siti Farida, and Siti Alia, "Efektivitas Penerapan Insentif Pajak Bumi Dan Bangunan Di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2020," *Educoretax* 2, no. 2 (2022): 101-19.

dan kesetaraan dalam masyarakat.¹³ Penting bagi pemerintah daerah untuk mengidentifikasi dan mengadopsi alternatif sumber pendapatan yang dapat menggantikan pendapatan yang hilang. Perlu dilakukan analisis keuangan yang cermat, termasuk evaluasi ulang anggaran dan identifikasi potensi sumber pendapatan lain, seperti diversifikasi sektor ekonomi lokal, peningkatan efisiensi pengelolaan keuangan, dan pendekatan kreatif dalam mencari dana dan sumber daya tambahan. Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan memerlukan perencanaan dan strategi yang matang untuk memastikan keberlanjutan keuangan pemerintah daerah serta kelanjutan dan kualitas layanan publik, pembangunan infrastruktur, dan program-program sosial yang penting bagi masyarakat.¹⁴

2. Keadilan Pajak. Penghapusan pajak ini juga harus mempertimbangkan implikasi keadilan pajak. Pajak Bumi dan Bangunan dapat berfungsi sebagai alat redistribusi kekayaan, di mana pemilik properti yang lebih mampu membayar pajak yang lebih tinggi. Dengan menghapuskan pajak ini, akan ada pertanyaan mengenai adil atau tidaknya sistem perpajakan dan bagaimana mengkompensasi ketidakadilan yang mungkin timbul.¹⁵ Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan juga perlu mempertimbangkan implikasi keadilan perpajakan. Pajak ini memiliki peran sebagai alat redistribusi kekayaan, di mana pemilik properti yang memiliki aset yang lebih besar atau bernilai tinggi membayar pajak yang lebih tinggi. Dengan menghapuskan pajak ini, akan timbul pertanyaan tentang keadilan sistem perpajakan dan bagaimana mengkompensasi ketidakadilan yang mungkin muncul. Untuk menjaga keadilan perpajakan setelah penghapusan pajak ini, beberapa langkah dapat dipertimbangkan:¹⁶
 - a. Penggantian dengan Pajak Alternatif yang Progresif: Salah satu pendekatan adalah menggantikan Pajak Bumi dan Bangunan dengan pajak alternatif yang memiliki prinsip progresif. Misalnya, memperkuat pajak penghasilan atau pajak kekayaan yang dikenakan pada pemilik properti dengan nilai aset yang tinggi. Dengan cara ini, prinsip redistribusi kekayaan dapat tetap dipertahankan meskipun pajak Bumi dan Bangunan dihapus.
 - b. Pemberian Kompensasi atau Pengurangan Pajak: Pemerintah dapat memberikan kompensasi atau pengurangan pajak kepada kelompok masyarakat yang terdampak langsung oleh penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan. Misalnya, memberikan pengurangan pajak penghasilan atau memberikan insentif pajak kepada pemilik properti dengan nilai aset yang lebih rendah. Langkah ini dapat membantu mengurangi beban pajak yang sebelumnya ditanggung oleh mereka.
 - c. Meningkatkan Transparansi dan Pertanggungjawaban: Dalam rangka memastikan keadilan perpajakan, penting untuk meningkatkan transparansi dan pertanggungjawaban dalam sistem perpajakan. Pemerintah harus memberikan informasi yang jelas dan mudah diakses mengenai kebijakan perpajakan, pemungutan pajak, dan penggunaan pendapatan pajak. Selain itu, mekanisme pemantauan dan pengawasan yang efektif harus ada untuk memastikan bahwa pajak yang diterima dan penggunaannya sesuai dengan tujuan yang ditetapkan.
 - d. Analisis Dampak Sosial dan Ekonomi yang Komprehensif: Sebelum menghapuskan Pajak Bumi dan Bangunan, perlu dilakukan analisis dampak yang komprehensif terhadap berbagai aspek sosial dan ekonomi. Ini termasuk mempertimbangkan implikasi terhadap kesetaraan, kemiskinan, dan ketimpangan sosial, serta dampaknya terhadap

¹³ Saifuddin Yunus, Suadi Zainal, and Fadli Jalil, "Modal Sosial, Kemiskinan Dan Pem-Bangunan," *Lhokseumawe: Sefa Bumi Persada*, 2021.

¹⁴ Agus Suman et al., *Ekonomi Lokal: Pemberdayaan Dan Kolaborasi* (Universitas Brawijaya Press, 2019).

¹⁵ Damas Dwi Anggoro and Rosalita Rachma Agusti, *Rekonstruksi Pajak Properti* (Universitas Brawijaya Press, 2019).

¹⁶ Anggoro and Agusti.

anggaran pemerintah dan pembiayaan layanan publik. Dengan memahami dampak ini secara holistik, kebijakan perpajakan yang lebih adil dapat dirancang.

Dengan pendekatan yang hati-hati, penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan harus mempertimbangkan berbagai faktor seperti dampak ekonomi, keadilan perpajakan, keberlanjutan keuangan desa, dan kebutuhan masyarakat. Penting untuk melibatkan para ahli dalam bidang perpajakan, ekonomi, dan pembangunan lokal untuk menganalisis implikasi kebijakan secara komprehensif.¹⁷ Selain itu, konsultasi dengan pemangku kepentingan seperti pemerintah daerah, perwakilan desa, dan organisasi masyarakat setempat perlu dilakukan. Pendapat dan aspirasi masyarakat juga harus diperhatikan dalam proses pengambilan keputusan terkait penghapusan pajak ini. Melalui partisipasi aktif dan dialog yang terbuka, kebijakan yang dihasilkan akan lebih mewakili kepentingan dan kebutuhan masyarakat secara luas. Selanjutnya, perencanaan yang matang harus melibatkan pengembangan alternatif sumber pendapatan yang dapat menggantikan hilangnya pendapatan dari pajak ini. Dalam merumuskan alternatif tersebut, perlu dipertimbangkan potensi sektor ekonomi lokal, peluang investasi, dan keberlanjutan keuangan desa dalam jangka panjang. Dengan melaksanakan langkah-langkah ini, penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan secara bertanggung jawab dan dengan meminimalkan dampak negatif terhadap kemampuan pemerintah daerah, pembangunan desa, dan pelayanan masyarakat. Keputusan yang diambil harus didasarkan pada pemahaman yang mendalam tentang implikasi yang terkait dengan menggantikan pendapatan yang hilang, menjaga keadilan perpajakan, dan memastikan keberlanjutan keuangan desa.

3. Dampak terhadap Dana Desa. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan bagi dana desa, yang digunakan untuk pembangunan dan pelayanan masyarakat di tingkat desa. Jika pajak ini dihapus, desa-desa akan kehilangan sumber pendapatan yang signifikan. Implikasinya adalah perlunya mencari alternatif sumber pendapatan atau perluasan alokasi dana desa untuk memenuhi kebutuhan pembangunan dan pelayanan di tingkat desa.¹⁸ Jika Pajak Bumi dan Bangunan dihapus, desa-desa akan menghadapi konsekuensi kehilangan sumber pendapatan yang signifikan. Implikasi ini dapat mempengaruhi kemampuan desa untuk melaksanakan pembangunan dan memberikan pelayanan masyarakat yang memadai. Beberapa implikasi yang mungkin timbul antara lain:¹⁹
 - a. Terbatasnya Sumber Dana untuk Pembangunan Desa: Pajak Bumi dan Bangunan sering digunakan sebagai sumber pendapatan utama bagi dana desa. Pendapatan dari pajak ini digunakan untuk membiayai proyek-proyek pembangunan infrastruktur desa seperti jalan, jembatan, irigasi, listrik, dan fasilitas umum lainnya. Dengan hilangnya pendapatan ini, desa-desa mungkin menghadapi kendala dalam melaksanakan pembangunan yang dibutuhkan.
 - b. Terhambatnya Pelayanan Dasar di Tingkat Desa: Pajak Bumi dan Bangunan juga digunakan untuk membiayai pelayanan dasar di tingkat desa, seperti pendidikan, kesehatan, sanitasi, dan keamanan. Kehilangan pendapatan dari pajak ini dapat menghambat kemampuan desa untuk menyediakan layanan dasar yang memadai bagi

¹⁷ Ratna Kandi Febriani, "Pengaruh Kebijakan Sunset Policy Dan Sosialisasi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Malang" (STIE Malangkecewara, 2020).

¹⁸ Yohana Leda Bili, Hendrik Suhendri, and Risnaningsih Risnaningsih, "Analisis Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Desa Sumbersekar Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah" (Fakultas Ekonomi Universitas Tribhuwana Tunggaladewi, 2021).

¹⁹ Abdul Wahid, *POLITIK PERPAJAKAN KOLONIAL DI INDONESIA: Antara Eksploitasi Dan Resistansi* (UGM PRESS, 2021).

penduduk desa. Hal ini dapat berdampak negatif terhadap kualitas pendidikan, akses kesehatan, sanitasi yang baik, dan keamanan masyarakat di desa.

- c. **Ketimpangan Pembangunan Antar Desa:** Jika pajak ini dihapus, desa-desa yang memiliki sumber daya dan potensi ekonomi yang lebih rendah mungkin mengalami kesulitan dalam membiayai pembangunan dan pelayanan masyarakat. Ini dapat menyebabkan ketimpangan pembangunan antara desa-desa yang lebih mampu secara ekonomi dan yang lebih marginal. Dengan demikian, kesenjangan sosial dan ekonomi antara desa-desa dapat semakin memperlebar.

Untuk mengatasi dampak hilangnya pendapatan dari Pajak Bumi dan Bangunan, beberapa langkah dapat dipertimbangkan:²⁰

- a. **Diversifikasi Sumber Pendapatan Desa:** Desa-desa dapat mencari sumber pendapatan alternatif seperti pajak lokal lainnya, penerimaan dari sektor pariwisata, pengelolaan sumber daya alam lokal, atau pengembangan potensi ekonomi lokal lainnya. Diversifikasi sumber pendapatan dapat membantu mengurangi ketergantungan pada Pajak Bumi dan Bangunan dan menciptakan stabilitas keuangan desa.
- b. **Peningkatan Efisiensi dan Pengelolaan Keuangan Desa:** Desa-desa perlu meningkatkan efisiensi pengelolaan keuangan dengan mengoptimalkan penggunaan dana yang ada, mengurangi pemborosan, dan meningkatkan pengawasan keuangan. Langkah ini dapat membantu desa menghadapi kehilangan pendapatan dengan memaksimalkan manfaat dari sumber daya yang tersedia.
- c. **Bantuan dan Dukungan dari Pemerintah Pusat dan Daerah:** Pemerintah pusat dan pemerintah daerah dapat memberikan bantuan dan dukungan kepada desa-desa yang terdampak oleh penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan. Ini dapat berupa alokasi dana tambahan, program pendampingan, atau bantuan teknis untuk membantu desa mencari alternatif sumber pendapatan, mengembangkan potensi ekonomi lokal, atau meningkatkan efisiensi pengelolaan keuangan.
- d. **Penguatan Kerja Sama Antar-Desa:** Desa-desa dapat meningkatkan kerja sama dan kolaborasi antar-desa dalam rangka mengatasi dampak penghapusan pajak ini. Dengan saling berbagi pengalaman, sumber daya, dan pengetahuan, desa-desa dapat menciptakan sinergi dan mengoptimalkan peluang untuk membiayai pembangunan dan pelayanan masyarakat secara kolektif.
- e. **Peningkatan Kapasitas Pengelolaan Keuangan Desa:** Desa-desa perlu meningkatkan kapasitas pengelolaan keuangan dengan melibatkan sumber daya manusia yang kompeten dan terampil dalam pengelolaan keuangan desa. Pelatihan dan pendidikan terkait pengelolaan keuangan desa dapat membantu desa mengoptimalkan penggunaan dana yang tersedia dan mencapai keberlanjutan keuangan yang lebih baik.

Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan harus dilihat sebagai suatu keputusan yang kompleks dan harus diiringi dengan upaya yang komprehensif untuk mengatasi implikasi yang muncul. Melalui pendekatan yang hati-hati, kerja sama antara berbagai pihak, dan kebijakan yang bijaksana, dapat dicapai keseimbangan antara kebutuhan desa untuk pembangunan dan pelayanan masyarakat dengan pertimbangan keadilan perpajakan. Penting untuk melakukan evaluasi menyeluruh terhadap semua implikasi yang mungkin timbul dari penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini membutuhkan penelitian dan analisis yang komprehensif untuk memastikan keberlanjutan keuangan pemerintah, keadilan perpajakan, dan dampak terhadap sektor properti dan masyarakat secara keseluruhan.

²⁰ Anggraeny, Farida, and Alia, "Efektivitas Penerapan Insentif Pajak Bumi Dan Bangunan Di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2020."

KESIMPULAN

Dalam kesimpulan, penting untuk mencatat bahwa penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan adalah suatu kebijakan yang memiliki implikasi yang kompleks dan perlu dipertimbangkan dengan matang. Beberapa poin yang dapat diambil dari pembahasan yang telah diangkat dalam jurnal ini adalah sebagai berikut: Pertama Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan dapat mengurangi beban administratif baik bagi pemilik properti maupun pemerintah, memungkinkan pengalokasian sumber daya pemerintah yang lebih efisien, dan mengurangi potensi kesalahan atau pelanggaran administratif. Kedua Penghapusan pajak ini dapat merangsang investasi properti karena pemilik properti tidak lagi memiliki beban pajak terkait kepemilikan properti. Hal ini dapat mendorong aktivitas konstruksi, meningkatkan nilai properti, dan menggerakkan sektor properti secara keseluruhan. Namun, perlu diingat bahwa penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan juga memiliki implikasi yang perlu dipertimbangkan: Hilangnya sumber pendapatan: Pajak ini merupakan sumber pendapatan penting bagi pemerintah daerah dan desa. Dengan penghapusan pajak ini, akan terjadi kehilangan sumber pendapatan yang signifikan, yang dapat mempengaruhi kemampuan pemerintah untuk membiayai layanan publik, infrastruktur, dan program-program sosial. Keadilan perpajakan: Pajak Bumi dan Bangunan dapat berfungsi sebagai alat redistribusi kekayaan, di mana pemilik properti yang lebih mampu membayar pajak yang lebih tinggi. Penghapusan pajak ini menimbulkan pertanyaan mengenai adil atau tidaknya sistem perpajakan dan bagaimana mengkompensasi ketidakadilan yang mungkin timbul.

Saran

1. Dalam mengambil keputusan terkait penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan, perlu dilakukan pendekatan yang hati-hati dengan melibatkan para ahli, melakukan konsultasi dengan pemangku kepentingan, dan memperhatikan aspirasi masyarakat.
2. Selain itu, harus dipertimbangkan juga pengembangan alternatif sumber pendapatan yang dapat menggantikan pendapatan yang hilang dan menjaga keberlanjutan keuangan pemerintah daerah dan desa. Penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan adalah kebijakan yang kompleks dan perlu dianalisis dengan cermat, mengingat implikasi ekonomi, keadilan perpajakan, dan keberlanjutan keuangan. Pengambilan keputusan harus didasarkan pada pemahaman yang mendalam terhadap dampak yang terkait, serta upaya untuk menemukan solusi yang seimbang dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Amin, Fadillah. *Penganggaran Di Pemerintah Daerah*. Universitas Brawijaya Press, 2019.
- Anggoro, Damas Dwi, and Rosalita Rachma Agusti. *Rekonstruksi Pajak Properti*. Universitas Brawijaya Press, 2019.
- Anggraeny, Windy, Ai Siti Farida, and Siti Alia. "Efektivitas Penerapan Insentif Pajak Bumi Dan Bangunan Di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2020." *Educoretax* 2, no. 2 (2022): 101-19.
- Bili, Yohana Leda, Hendrik Suhendri, and Risnaningsih Risnaningsih. "Analisis Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Desa Sumbersekar Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah." *Fakultas Ekonomi Universitas Tribhuwana Tungadewi*, 2021.
- Devi, Ria Sintha, Novi Juli Rosani Zulkarnaen, and Rani Ika Pratiwi. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Studi Pelaksanaan Di Unit Pelayanan Pajak Daerah Samsat Kota Binjai." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 3, no. 2 (2021): 195-211.
- Fatihudin, Didin. *Membedah Investasi Manuai Geliat Ekonomi*. Deepublish, 2019.

- Febriani, Ratna Kandi. "Pengaruh Kebijakan Sunset Policy Dan Sosialisasi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Malang." STIE Malangkucecwara, 2020.
- Goodin, Robert E, and Irfan M Zaki. *Kompetisi Fiskal: Handbook Ekonomi Politik*. Nusamedia, 2021.
- Hidayat, Ophie Rosaria. "Analisis Yuridis Pasal 93 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 6, no. 1 (2021): 237–48.
- Ismayadie, Muhammad. "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Dan Pajak Penghasilan (Pph) Terhadap Pendapatan Negara Tahun 2007-2017." *Equity: Jurnal Ekonomi* 7, no. 2 (2019): 12–24.
- Jan, Tjia Siauw. *Pengadilan Pajak: Upaya Kepastian Hukum Dan Keadilan Bagi Wajib Pajak. Edisi Ke II Tahun 2022*. Penerbit Alumni, 2022.
- Lulage, Jefandri, Harijanto Sabijono, and Steven J Tangkuman. "Evaluasi Penetapan Dan Penagihan Pajak Bumi Dan Bangunan Kabupaten Kepulauan Talaud." *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, Dan Hukum)* 6, no. 1 (2022): 619–28.
- Mardoni, Anton, and S IP. *Pajak Bumi Dan Bangunan Area Perdesaan Dan Perkotaan: Tinjauan Implementasi Kebijakan Perspektif Ilmu Administrasi*. SCOPINDO MEDIA PUSTAKA, 2021.
- Marlia, Eka Putri. "Ekstensifikasi Pajak Penghasilan Melalui Transaksi Perdagangan Online Sebagai Upaya Meningkatkan Penerimaan Negara Dari Sektor Pajak," 2019.
- Narusi, Arda Nafsi. "Kajian Yuridis Kewajiban Perpajakan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Di Kabupaten Klaten." Universitas Islam Sultan Agung, 2022.
- Rezki, Muhammad, Sucipto Sucipto, and Bambang Kurniawan. "Analisis Pengaruh Penerimaan Pajak Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Jambi Tahun 2016-2020." UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2021.
- Suman, Agus, Ronny Ersya Novianto Putra, Sri Karima Amalia, Heru Hardanto, Candra Aji Kusuma, and Faishol Amir. *Ekonomi Lokal: Pemberdayaan Dan Kolaborasi*. Universitas Brawijaya Press, 2019.
- Wahid, Abdul. *Politik Perpajakan Kolonial Di Indonesia: Antara Eksploitasi Dan Resistansi*. UGM PRESS, 2021.
- Yunus, Saifuddin, Suadi Zainal, and Fadli Jalil. "Modal Sosial, Kemiskinan Dan Pem-Bangunan." Lhokseumawe: Sefa Bumi Persada, 2021