

STUDI KOMPARASI STIMULUS PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Comparative Study of Stimulus on Land and Building Tax in Rural and Urban Areas

Dhian Adhetya Safitra¹ & Afif Hanifah²

Info Artikel

¹Politeknik Keuangan Negara
STAN, Tangerang Selatan,
dhian.safitra@pknstan.ac.id

² Badan Kebijakan Fiskal, Jakarta,
afif.hanifah@kemenkeu.go.id

Riwayat Artikel :

Diterima 10-03-2022

Direvisi 13-06-2022

Disetujui 23-06-2022

Tersedia online 27-06-2022

JEL Classification : H71

Abstract

One of the products of fiscal decentralization is the regionalization of the Land and Building Tax in Rural and Urban Areas (PBB-P2). However, since being decentralized, several regions have had difficulty fulfilling obligations on updating the Sales Value of Taxable Object (NJOP), thus making it hardly represents the real market price as mandated by the law. As a result, when NJOP is adjusted to market prices, the value of PBB-P2 rises so high that it has the potential to burden the community. This study compares the efforts made to provide PBB stimulus so that the community does not feel burdened by the NJOP adjustment process. Simulations were carried out with several schemes which were applied to see the impact of the stimulus on the tax burden in the related year. The results reveal that some

local governments adopt what has been done by the Directorate General of Taxes in the past and some others make other different schemes. From the taxpayer's point of view, the scheme provided by the Pekalongan City Local Government is easier to accept because the increase in PBB provisions cannot exceed 120% of the previous year's tax assessment. In contrast, other schemes have the potential to exceed this figure.

Keywords : Land and Building Tax, Tax Stimulus, Rural and Urban

Abstrak

Salah satu produk desentralisasi fiskal adalah pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Namun demikian, beberapa daerah kesulitan memenuhi kewajiban dalam bidang pemutakhiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sejak didaerahkan sehingga menjauhi harga pasar sesuai amanat Undang-Undang. Dampaknya, saat NJOP disesuaikan dengan harga pasar, nilai PBB-P2 naik sangat tinggi dan berpotensi memberatkan masyarakat. Penelitian ini membandingkan upaya pemberian stimulus PBB agar masyarakat tidak merasa terbebani atas proses penyesuaian NJOP. Simulasi dilakukan dengan beberapa skema yang diterapkan untuk melihat dampak stimulus terhadap beban pajak di tahun terkait. Dari hasil penelitian diketahui bahwa terdapat pemerintah daerah yang mengadopsi apa yang telah dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak di masa lalu dan ada Pemerintah Daerah yang membuat skema lain. Jika dilihat dari sudut pandang pembayar pajak, skema yang diberikan Pemerintah Daerah Kota Pekalongan lebih mudah diterima karena kenaikan ketetapan PBB

tidak boleh melebihi 120% ketetapan pajak tahun sebelumnya, sedangkan skema yang lain berpeluang melebihi angka tersebut.

Kata kunci: PBB-P2, Pengurangan Pajak, Desentralisasi

1. PENDAHULUAN

Peralihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah merupakan bukti berjalannya proses desentralisasi fiskal di Indonesia, sebagaimana diamanatkan pada Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah yang direvisi dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 serta Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan terakhir melalui Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Kedua paket Undang-Undang ini mendorong Pemerintah Daerah memiliki kemandirian anggaran dengan memberikan keleluasaan mengelola pajak yang berbasis wilayah, seperti PBB-P2 dan BPHTB.

Dalam praktiknya, Pemerintah Daerah memiliki sumber Penghasilan Asli Daerah dari berbagai jenis pajak dan retribusi maupun sumber lainnya. Untuk sumber yang berasal dari Pajak dan Retribusi terdapat *positive list* yang diatur pada UU 1 Tahun 2022. Namun demikian, untuk daerah yang tidak banyak memiliki Sumber Daya Alam (SDA), penerimaan PBB-P2 menjadi salah satu pajak daerah yang memiliki kontribusi besar terhadap penerimaan daerahnya. Dapat diambil contoh DKI Jakarta yang kontribusi PBB-P2nya sebesar 24% terhadap penerimaan daerahnya pada tahun 2018 dan 2019 (DKI Jakarta, 2020), terbesar dibanding pajak daerah lainnya. Untuk daerah dengan potensi SDA seperti Kota Gorontalo, walaupun bukan yang tertinggi namun masih berkontribusi sebesar 15% dari total realisasi (Badan Keuangan Kota Gorontalo, 2021). Permasalahan yang sering ditemui dalam proses pemungutan PBB-P2 adalah belum optimalnya basis pajak. Bukan karena jumlah objeknya, namun dasar pengenaan pajaknya, dalam hal ini Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Tantangan yang banyak dialami oleh pemerintah daerah adalah kegiatan pemutakhiran data. Tanpa kegiatan pemutakhiran data, basis pajak akan tetap, sedangkan nilai tanah akan mengalami peningkatan harga. Daerah-daerah seperti Kabupaten Minahasa Selatan (Tinangon & Patara, 2016) dan Kabupaten Kaur (PKN STAN, 2020) merupakan contoh daerah yang terkendala menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan harga pasar karena keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM) dan anggaran. Namun demikian, beberapa daerah lainnya tertahan karena menaikkan NJOP berdampak meningkatnya tagihan PBB-P2 yang tidak dibayar.

Beberapa pemerintah daerah mengalami gejolak sebagai dampak penyesuaian NJOP dengan harga pasar. Daerah yang mencoba menaikkan NJOP tanpa antisipasi cenderung mendapatkan resistensi dari masyarakat, seperti yang dialami Kabupaten Tulungagung (Basso, 2021), Kabupaten Semarang (Permana, 2020), atau beberapa pemerintah daerah lainnya. Antisipasi yang biasa dilakukan pemerintah daerah untuk meredam gejolak adalah pemberian stimulus. Praktik ini sudah diterapkan beberapa pemerintah daerah seperti Kabupaten Aceh Besar, Kabupaten Solok Selatan, Kota Bandung, Kota Yogyakarta, Kabupaten Bone Balonga, dan beberapa pemerintah daerah lainnya. Stimulus ini akan menjadi salah satu opsi yang realistis di

tengah upaya pemerintah daerah memperbaiki kualitas NJOP-nya. Hal ini juga menjadi prioritas, mengingat masyarakat saat ini di tengah kesulitan ekonomi sebagai dampak masa pandemi yang masih belum membaik. Untuk menerapkan suatu kebijakan perpajakan, pemerintah daerah terkait harus mengetahui karakter dari stimulus yang sudah diterapkan di daerah lain sebagai *benchmark*, sehingga dapat mengeluarkan kebijakan yang tepat sasaran.

Walaupun permasalahan kenaikan NJOP maupun kebijakan stimulus kerap dilakukan oleh beberapa pemerintah daerah, namun jarang sekali ditemukan publikasi atau kajian akademis yang melakukan tinjauan dan menganalisis bentuk-bentuk dari stimulus PBB-P2 yang pernah diterapkan di Indonesia. Penelitian ini memberikan gambaran dasar-dasar pemberian stimulus PBB-P2 yang sudah diterapkan dan dapat diadopsi pemerintah daerah yang berencana memperbaiki NJOP agar mendekati harga pasar tanpa mendapatkan resistensi dari Subjek Pajak.

Banyak model stimulus yang diberikan oleh pemerintah daerah yang berencana atau telah melakukan pemutakhiran data NJOP dan menyebabkan ketetapan PBB-P2 mengalami kenaikan. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan bagaimana penerapan stimulus PBB-P2 sebagai dampak kenaikan NJOP di Indonesia. Definisi stimulus PBB-P2 dalam penelitian ini dalam bentuk pemotongan PBB-P2 terutang dengan tujuan penelitian untuk mengidentifikasi bentuk stimulus PBB-P2 di daerah yang menerapkan sebagai respons kenaikan NJOP. Ruang lingkup penelitian ini adalah implementasi pemberian stimulus PBB-P2 sejak pelimpahan kewenangannya dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah (rentang waktu 2011 s.d. 2020). Daerah yang diteliti merupakan daerah yang menerapkan stimulus dan/atau bersedia menjadi narasumber terkait penelitian ini.

2. TINJAUAN PUSTAKA

a. Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia

Pajak properti memiliki sejarah panjang di Indonesia. Tercatat, pajak ini telah diterapkan di Indonesia sejak tahun 1600an. Walaupun mengalami perubahan bentuk yang dinamis, pajak properti memberikan sumbangsih yang dominan bagi pemerintah daerah melalui skema bagi hasil (Kelly, 2003). Reformasi perpajakan yang terjadi di era tahun 1980-an membawa pajak properti di Indonesia ke tahap lebih maju. Pemerintah melakukan reformasi di bidang administrasi, melakukan pembenahan serta mulai mengimplementasikan penggunaan teknologi. Di bawah pengelolaan pemerintah pusat, basis data pajak properti yang dikenal sebagai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi lebih tertata dalam sebuah sistem bernama Sistem Informasi Manajemen Objek Pajak (SISMIOP).

Semangat desentralisasi di tahun 1999 adalah pemerintah daerah harus lebih mandiri. Untuk menjadi mandiri, pemerintah daerah harus memiliki pendapatan yang cukup sehingga dapat memiliki anggaran untuk menjalankan kebijakannya sendiri (Nasution, 2017). Untuk memperkuat kemandirian, pemerintah menerbitkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menggeser pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah secara bertahap. Terhitung sejak tanggal 1 Januari 2014, PBB-P2 telah dialihkan seluruhnya ke masing-masing pemerintah daerah dengan menyisakan PBB Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, Pertambangan untuk Pengusaha Panas Bumi, Pertambangan Mineral atau Batubara, dan Sektor Lainnya (PBB-P5L) untuk dikelola pemerintah pusat.

b. Siklus Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam pengelolaan PBB-P2, terdapat siklus yang perlu dilakukan pemerintah daerah. Skema *official assessment* menuntut otoritas pajak daerah menerbitkan ketetapan pajak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) di awal tahun dan menjalankan skema penagihan setelah 6 bulan SPPT diterima subjek pajak. Untuk menerbitkan SPPT perlu proses penghitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), baik Bumi maupun Bangunan. Jika memperhatikan definisi NJOP pada UU No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan UU No. 12 Tahun 1985, NJOP idealnya mencerminkan harga wajar atau pasar. Proses pemutakhiran data NJOP agar mencerminkan harga wajar dilakukan pada siklus pendataan dan penilaian yang dilakukan di tahun sebelum terbitnya ketetapan pajak (Safitra, 2022b).

Dalam siklus pengelolaan PBB-P2, wajib pajak yang keberatan atas jumlah pajak terutang dapat mengajukan pengurangan atau keberatan dengan surat permohonan. Dalam hal kenaikan NJOP menyebabkan kenaikan ketetapan PBB-P2 secara keseluruhan dengan nilai yang signifikan secara *default* wajib pajak dapat mengajukan pengurangan. Namun prosedur ini memberikan beban administrasi baik dari sisi wajib pajak maupun pengelola PBB-P2. Salah satu skema yang dapat digunakan adalah penetapan pemotongan otomatis yang pada sebagian besar regulasi menggunakan terminologi stimulus PBB-P2. Pengajuan pengurangan dapat disebabkan kemampuan bayar ataupun berupa insentif karena kebijakan tertentu seperti insentif atas bangunan hijau (Safitra, 2022a).

c. Stimulus Pajak

Secara sederhana, stimulus pajak dapat didefinisikan sebagai kebijakan yang memberikan dorongan atau memacu respons yang diharapkan pemberi stimulus, misalnya peningkatan kepatuhan pajak atau *multiplier effect* dari pemberian stimulus berupa insentif pajak. Dalam konteks penelitian ini, stimulus yang dimaksud adalah stimulus PBB-P2. Stimulus ini diberikan dalam upaya meningkatkan kepatuhan pajak. Stimulus pajak dalam bentuk pemotongan jumlah pajak terutang dianggap memiliki *multiplier effect* atau dampak pengganda. Dampaknya dinilai lebih besar daripada pengeluaran pemerintah berupa belanja pajak (*government spending*). Bagi Pemerintah Daerah, stimulus pajak merupakan belanja tidak langsung sebagai *opportunity cost* tidak terpungutnya potensi pajak, sedangkan bagi subjek pajak merupakan pengurang kewajiban pajak (Mahi et al., 2019).

Stimulus pajak tidak hanya berbentuk pemotongan pajak terutang saja, terdapat beberapa bentuk stimulus lainnya. Di masa pandemi ini dapat ditemukan berbagai bentuk stimulus baik untuk pajak yang bersifat subjektif² maupun objektif³. Beberapa contoh stimulus tersebut antara lain [1] Skema pajak ditanggung pemerintah seperti Pajak Pertambahan Nilai yang ditanggung pemerintah atas penyerahan properti berupa rumah tapak atau rumah susun⁴, [2] skema pengurangan seperti yang diterapkan di Kota Bandung pada bangunan bersertifikat

² Pajak yang memperhatikan kemampuan bayar subjek pajaknya seperti Pajak Penghasilan (Sibarani & Tarigan, 2018)

³ Pajak yang hanya memperhatikan objek pajaknya tanpa mempertimbangkan keadaan subjek atau pembayar pajaknya seperti Pajak Pertambahan Nilai atau Pajak Bumi dan Bangunan (Purnomolastu & Soerjatno, 2021)

⁴ Sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri Keuangan nomor 6/PMK.010/2022 tentang PPN atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2022

green building atas PBB-P2, atau [3] skema pemberian tarif lebih rendah seperti yang diterapkan Kabupaten Teluk Bintui Provinsi Papua Barat pada PBB-P2 untuk bangunan yang masuk kategori ramah lingkungan (Safitra, 2022a).

d. Penelitian Terdahulu

Di lingkungan internasional tidak banyak dikenal stimulus untuk Pajak Properti, namun terdapat beberapa artikel penelitian yang menyinggung terkait stimulus pajak properti yang berbentuk potongan (*tax rebate*). Di Singapura, *tax rebate* pernah diterapkan pada saat resesi pada tahun 2009 untuk pajak properti sebesar 40% yang dikenakan pada properti Industrial dan komersial (Chow & Wilson, 2011). Kebijakan pemotongan pajak properti di Singapura, kembali dikeluarkan sebagai respons penurunan keadaan ekonomi karena pandemi Covid-19. Besar *tax rebate* 100% untuk properti komersial (dengan klasifikasi hotel, apartemen yang disewakan, toko, dan restoran), 60% untuk resor (Marina Bay Sands and Resorts World Sentosa), dan 30% untuk semua bangunan komersial lainnya (kantor dan bangunan industri) (Woo, 2021). Dari kedua momen pemberian *tax rebate* di Singapura, besarnya pajak menjadi dasar penghitungan.

Di sisi lain, Australia juga pernah menerapkan stimulus pajak berupa pemotongan, walaupun tidak khusus untuk pajak properti. Kebijakan ini muncul sebagai respons adanya krisis ekonomi untuk menstimulus belanja rumah tangga. Pada resesi tahun 2008, pemerintah federal Australia memberikan *tax rebates* yang sama untuk seluruh segmentasi pembayar pajak, dan ditemukan bahwa terdapat pola belanja yang berbeda antar segmentasi pembayar pajak (Oppewal et al., 2010).

Jauh ke belakang, *tax rebate* pertama kali diterapkan di Amerika Serikat pada tahun 1964 pada negara bagian Wisconsin. Potongan pajak properti diberikan bagi para warga dengan umur minimal 65 tahun. Setelah diterapkan di Wisconsin, 21 negara bagian lainnya menyusul menerapkan. Uniknya penerapan waktu itu, potongan pajak properti itu dapat berupa kredit pajak yang dapat mengurangi pajak penghasilan. Dalam penerapannya terdapat syarat yang harus dipenuhi oleh penerima potongan pajak, yaitu [1] *income ceiling*, subjek pajak dengan penghasilan melebihi *threshold* akan dikecualikan dari kebijakan, [2] ada nilai limit *tax rebate*. [3] tidak semua wilayah memperoleh *tax rebate*, dan [4] batasan umur (Rogow, 1976). Di tahun 2016 Shazmin et al. (2016) menambahkan kriteria baru dalam pemberian insentif di Amerika Serikat untuk properti yang ramah lingkungan (*green building*) dengan bentuk [1] *exemption*, [2] *reduction*, atau [3] *rebates*.

Dari hasil pencarian pada berbagai literatur yang dapat diakses, hingga saat ini, kajian atau penelitian terkait bentuk stimulus PBB-P2 jarang ditemukan. Penelitian yang terkait implementasi PBB-P2 didominasi dengan penelitian terkait evaluasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (Khairani & Wijaya, 2014), analisis strategi pemenuhan target penerimaan (Katili et al., 2020), atau terkait kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah (Muin, 2021; Safaruddin et al., 2020).

3. METODE PENELITIAN

a. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang didapat dari laman resmi pemerintah daerah terkait dan/atau penyedia basis data peraturan seperti peraturan.bpk.go.id, jdih.go.id atau laman resmi pemerintah daerah terkait. Tidak semua data

dapat diakses secara bebas melalui laman/*website* terkait, sehingga penelitian ini hanya terbatas pada daerah yang mempublikasikan regulasi terkait stimulus/pemotongan PBB-P2 secara otomatis sebagai tindak lanjut kenaikan NJOP.

b. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang pengumpulan datanya dilakukan dengan studi pustaka. Penelitian ini mengulas kebijakan yang sudah diterapkan. Idealnya, penelitian jenis ini dimulai dari pembuatan protokol penelitian yang menjelaskan bentuk penelitian dan tujuan yang hendak dicapai (Wayne et al., 2008). Penelitian ini menggunakan kerangka kerja penelitian yang digunakan oleh Arksey dan O'Malley (2005) sebagaimana berikut.

- 1) Menentukan pertanyaan penelitian.
- 2) Menidentifikasi sumber tertulis yang relevan.
- 3) Pemilihan sumber tertulis.
- 4) Memetakan sumber tertulis.
- 5) Menyusun, meringkas, dan melaporkan hasil.

1) Penentuan Pertanyaan Penelitian

Pertanyaan penelitian yang akan dijawab dari penelitian ini adalah “Bagaimana penerapan stimulus PBB-P2 sebagai dampak kenaikan NJOP di Indonesia?”. Dalam praktiknya, terdapat perbedaan makna dari stimulus. Setiadi (2003) misalnya, dalam konteks ilmu pemasaran, stimulus didefinisikan sebagai suatu bentuk komunikasi dengan bentuk fisik, visual, atau verbal yang dapat mempengaruhi respons seseorang. Dalam konteks lain, stimulus dalam konteks keuangan negara, sering disebut dengan istilah stimulus fiskal, didefinisikan sebagai kebijakan fiskal yang ekspansif untuk mendorong perekonomian dengan menerapkan kebijakan *loose budget policy* (Abimanyu, 2005). Stimulus dalam penelitian ini dalam ruang lingkup pemberian pengurang atau potongan atas ketetapan PBB-P2 untuk meningkatkan kepatuhan pembayaran.

2) Identifikasi Pustaka yang Relevan

Tujuan dari tinjauan pustaka pada penelitian ini adalah untuk merangkum kebijakan stimulus PBB-P2 yang diterapkan oleh pemerintah daerah di Indonesia dengan mengidentifikasi sumber rujukan yang relevan. Setelah itu, melakukan tinjauan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Pencarian sumber pustaka diutamakan dalam bentuk regulasi terkait stimulus, baik berupa peraturan/ketetapan yang diterbitkan oleh Bupati/Walikota/Gubernur yang disediakan oleh laman dengan domain .go.id. Dengan mempertimbangkan waktu, konfirmasi data ke Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan⁵ dan/atau ke pemerintah daerah terkait akan menjadi data pelengkap. Kata kunci yang digunakan dalam pencarian sumber literatur tertuang pada Tabel 1.

Tabel 1. Kata Kunci

No.	Kata Kunci
1.	“Stimulus Pajak Bumi*”
2.	“Stimulus PBB*”

⁵ DJPK merupakan entitas yang membina pengelolaan keuangan daerah di bawah Kementerian Keuangan

No.	Kata Kunci
3.	(1 or 2) and "201*" or "202"
4.	"tax rebate"
5.	"property tax"
6.	"insentive property tax"

3) Memilih Pustaka

Sumber tertulis didapat dengan memasukkan kata kunci pada mesin pencari. Tautan yang terhubung dengan laman yang tidak berdoain .go.id dan/atau laman berita online, dikeluarkan dari daftar. Untuk menginventaris data yang ada dilakukan *check list* dengan daftar pemerintah daerah yang ada di Indonesia, yaitu 1 Provinsi (DKI Jakarta) dan 509 Kabupaten/Kota. Dari hasil penelusuran, ditemukan regulasi dari 22 kota/kabupaten. Namun demikian, dokumen yang dapat diakses hanya 21 kabupaten/kota, sehingga hanya 21 kota/kabupaten yang regulasinya dibandingkan dalam penelitian ini.

4) Memetakan Pustaka

Proses pemetaan sumber tertulis dilakukan untuk memastikan bahwa aturan yang dipilih masih relevan dengan tujuan penelitian. Dalam hal terdapat aturan yang tidak ditemukan saat pencarian, namun muncul di berita online atau sumber informasi lainnya maka dilakukan konfirmasi ke pemerintah daerah terkait dengan mengajukan pertanyaan melalui surat elektronik dan/atau menghubungi langsung ke nomor yang disediakan oleh laman resmi dari pemerintah daerah terkait. Setelah proses pemilihan dan pemetaan sumber pustaka, langkah selanjutnya adalah menganalisis dan merese sumber tertulis.

5) Menyusun, meringkas, dan melaporkan hasil

Setelah proses pemetaan sumber tertulis, langkah selanjutnya adalah menyusun, meringkas, dan melaporkan hasil sehingga tujuan penelitian tercapai. Dalam proses meringkas, kami membuat simulasi perhitungan stimulus. Dari 21 daerah yang dianalisis dipilih 4 daerah secara acak menggunakan MS Excel dengan daerah terpilih yaitu Kabupaten Aceh Besar Provinsi Aceh, Kota Pekanbaru Provinsi Riau, Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, dan Kota Pekalongan Provinsi Jawa Tengah untuk melihat variasi dampak dari implementasi skema stimulus yang berbeda. Data Nilai Jual Objek Pajak diasumsikan adalah tanah kotor dengan nilai (1) Rp50.000.000, (2) Rp100.000.000, (3) Rp 200.000.000, (4) Rp400.000.000 (5) Rp800.000.000, (6) Rp1.600.000.000, (7) Rp3.200.000.000, dan (8) Rp6.400.000.000 di mana besarnya tarif merupakan tarif simulasi sebesar 0.1% dan Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebesar Rp60.000.000. Simulasi menggunakan angka kenaikan NJOP sebesar 50%, 100%, dan 150%.

4. PEMBAHASAN

a. Identifikasi Rumusan Stimulus PBB-P2

1) Latar Belakang Penerbitan Regulasi

Dari 21 pemerintah kabupaten/kota yang memiliki aturan mengenai stimulus PBB-P2 ini, terdapat beberapa kesamaan maupun perbedaan dalam latar belakang penerbitan regulasi mengenai stimulus tersebut. Terdapat beberapa pemerintah kabupaten maupun kota yang menggunakan latar belakang agar meringankan/tidak memberatkan/menjadi beban para wajib pajak dalam pembayaran PBB-P2 (Kabupaten Temanggung, Kota Pekalongan, Kabupaten Aceh

Besar, Kota Pekanbaru, Kabupaten Sragen, Kota Semarang, Kota Yogyakarta, Kabupaten Pasuruan, dan Kabupaten Bone Bolango) yang diakibatkan oleh perubahan/kenaikan tarif PBB-P2 maupun NJOP (Kabupaten Tulang Bawang, Kabupaten Karimun, Kota Palembang, Kabupaten Boyolali), yang terjadi. Selain itu, terdapat beberapa pemerintah daerah yang menggunakan alasan menghindari /menimbulkan gejolak sosial (Kabupaten Aceh Besar, Kabupaten Solok Selatan, Kabupaten Sragen, dan Kota Gorontalo) akibat penerapan aturan perhitungan NJOP yang baru.

Di sisi lain, terdapat beberapa pemerintah kabupaten/kota yang memperhatikan bahwa kesadaran masyarakat dalam membayar pajak perlu ditingkatkan (Kabupaten Temanggung, Kota Pekalongan, dan Kabupaten Pasuruan) melalui aturan stimulus PBB-P2 ini, selain memberikan kepastian hukum dan memenuhi prinsip keadilan masyarakat (Kabupaten Tulang Bawang Barat, Kota Bandar Lampung, dan Kabupaten Banyuwangi). Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat (Kabupaten Tulang Bawang, Kota Bandar Lampung), memenuhi dan mengantisipasi NJOP untuk berbagai tujuan, membentuk dan memelihara basis data SISMIOIP serta optimalisasi PBB-P2 merupakan alasan lain perlunya aturan mengenai pemberian stimulus PBB-P2 ini (Kabupaten Banyuwangi).

Terdapat beberapa catatan yang menarik dari latar belakang penerbitan aturan mengenai stimulus dari 21 kabupaten maupun kota yang ada pada kajian ini, diantaranya terdapat 1 pemerintah daerah yang memberikan insentif stimulus dari sisi petugas pemungut PBB-P2. Kabupaten Bantul merupakan satu-satunya dari 21 pemerintah daerah yang memberikan sudut pandang bukan dari sisi wajib pajak dalam penerbitan aturan stimulus PBB-P2 ini. Hal ini menjadi menarik karena pemerintah daerah tidak hanya memikirkan upaya untuk menggenjot penerimaan daerah dari PBB-P2 dari sisi stimulus yang biasa diberikan kepada para wajib pajak, tapi juga dapat memberikan insentif untuk meningkatkan kinerja petugas pemungut pajak yang tentunya juga berkepentingan terhadap penerimaan pajak setiap tahunnya.

2) Bentuk Regulasi

Regulasi yang diterbitkan oleh pemerintah daerah bergantung kepada jenis wilayah pemerintahan daerah yang menaungi lokasi pemungutan objek pajak. Pemerintah daerah kabupaten biasanya menerbitkan aturan stimulus dalam bentuk peraturan bupati maupun keputusan bupati. Di sisi lain, pemerintah kota biasanya menerbitkan aturan stimulus dalam bentuk peraturan walikota. Hal ini tentunya dilakukan sesuai dengan batas kewenangan pejabat penerbit aturan agar tidak melebihi wilayah geografis kekuasaan pemerintahan daerah masing-masing.

3) Pemilihan Diksi

Dalam menerbitkan aturan mengenai stimulus PBB-P2, terdapat beberapa perbedaan mengenai pemilihan kata yang dicantumkan dalam aturan. Sebagian besar pemerintah daerah dalam kajian ini menggunakan pemberian stimulus/keringanan kepada wajib pajak dalam aturannya. Kabupaten Aceh Besar dan Kabupaten Solok Selatan menggunakan pemilihan kata yang lebih spesifik berupa pemberian stimulus dalam bentuk pengurangan otomatis kepada para wajib pajak dalam aturan yang ditetapkannya. Hanya kota Pekanbaru yang secara spesifik menggunakan kata pengurangan PBB dalam aturannya sedangkan Kabupaten Bantul mencantumkan pemberian stimulus kepada petugas pemungut yang membedakan dari pemerintah daerah lainnya.

4) Dasar Stimulus/Pengurangan

Dalam menetapkan pemberian stimulus, terdapat perbedaan dalam penggunaan dasar perhitungan stimulus bagi masing-masing pemerintah daerah. Terdapat 7 pemerintah daerah yang menggunakan NJOP sebagai dasar perhitungan stimulus yang akan diberikan kepada para wajib pajak, yaitu Kabupaten Sragen, Kabupaten Temanggung, Kota Pekalongan, Kota Semarang, Kota Yogyakarta, Kabupaten Banyuwangi, dan Kabupaten Pasuruan. Pemerintah Kabupaten Bantul yang memberikan stimulus kepada petugas pemungut PBB-P2 menggunakan dasar perhitungan berupa lembaran SPPT PBB-P2. Sementara itu, pemerintah daerah lainnya menggunakan dasar ketetapan baik secara langsung ataupun menggunakan skema selisih kenaikan ketetapan tahun terkait dengan tahun sebelumnya.

5) Besar Stimulus/Pengurangan

Besarnya stimulus yang diberikan sangat beragam, namun informasi besarnya tidak selalu diperoleh dari peraturan bupati. Daerah seperti Kabupaten Solok Utara, Sumatera Barat menetapkan besar stimulus pada dokumen yang berbeda dengan peraturan bupati. Dokumen terkait tidak dapat kami peroleh melalui mesin pencari dokumen, sedangkan daerah lainnya mencantumkan aturan terkait besaran stimulus/pengurangan pada dokumen yang sama (peraturan bupati atau peraturan walikota).

Besarnya stimulus yang diterapkan antar daerah pun beragam. Ada yang menerapkan stimulus tunggal, ada yang bertingkat. Berikut perbandingan besaran stimulus dari 21 pemerintah daerah:

- 1) Stimulus Tunggal
- 2) Stimulus berdasarkan ketetapan Buku 1 s.d. 5⁶
- 3) Ketetapan tertentu
- 4) Stimulus berdasarkan kenaikan ketetapan
- 5) Stimulus berdasarkan persentase jumlah keluarga prasejahtera
- 6) Kenaikan ketetapan berdasarkan ketetapan tahun lalu

Dari sisi pembayar pajak, dasar pemberian stimulus atau potongan PBB, tidak menjadi permasalahan, namun besarnya PBB yang dibayarkan apabila dibandingkan dengan besarnya PBB tahun sebelumnya yang sering menimbulkan kegaduhan. Berikut deskripsi simulasi besarnya PBB dengan skema yang ada.

a. Kabupaten Aceh Besar Provinsi Aceh (Stimulus Tunggal)

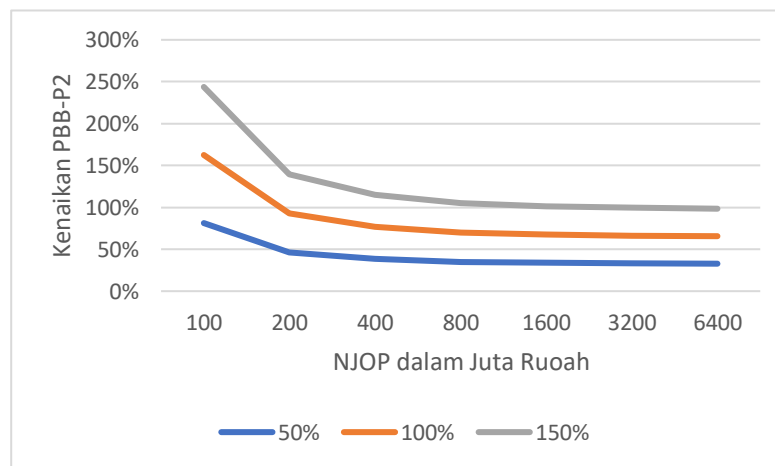
Skema stimulus pada Kabupaten Aceh Besar adalah pengurangan otomatis tanpa pengajuan dari pembayar pajak yang dilaksanakan pada tahun pajak 2015 dengan regulasi Peraturan Bupati Kabupaten Aceh Besar Nomor 18 Tahun 2015. Peraturan bupati ini hanya berlaku untuk tahun pajak 2015 atau kenaikan PBB tahun pajak 2014 ke 2015. Skema yang digunakan oleh Kabupaten Aceh Besar adalah pengurangan langsung besaran ketetapan PBB sebesar 35% dari kenaikan PBB terutang. Pengecualian ketentuan hanya berlaku bagi objek:

- 1) Objek baru;
- 2) Objek yang mengalami mutasi, pecah, atau gabung.

⁶ Buku 1-2 merupakan ketetapan PBB Rp 0 – Rp.500.000 penagihan diserahkan kepada Kelurahan, Buku 3 merupakan ketetapan PBB Rp 500.000 s.d. Rp 2.000.000 penagihan diserahkan kepada Kecamatan, dan buku 4-5 ketetapan PBB > Rp2.000.000 penagihan diserahkan pada Dinas terkait yang mengurus penerimaan (mis. Disepnda) (DJPK, 2014, hal. 66)

Kabupaten Aceh Besar tidak menyebutkan skema atau besaran ketetapan PBB minimal dalam regulasi yang mengatur tentang stimulus PBB. Dengan simulasi data simulasi hipotetis, dapat dilihat kenaikan ketetapan PBB sebagai dampak dari kenaikan NJOP pada Lampiran 1. Dengan skema pemberian stimulus berupa diskon atau pengurangan sebesar 35% dari kenaikan ketetapan PBB, dapat dilihat bahwa persentase kenaikan ketetapan PBB semakin kecil seiring dengan makin tinggi NJOP (Gambar 1).

Musgrave (1974) menyebutkan bahwa secara umum, pajak atas properti bersifat regresif. Pernyataan ini dibuktikan secara empiris oleh Amornsiripanitch (2020). Hal ini lazim ditemukan pada pajak objektif yang tidak memperhatikan kemampuan subjeknya. Dalam hal kenaikan ketetapan PBB setelah pemotongan/pengurangan/pemberian stimulus lebih besar pada lapisan objek pajak dengan nilai rendah, maka skala regresifnya akan semakin meningkat. Skema pemberian stimulus dengan satu kriteria seperti yang diterapkan Kabupaten Aceh Besar mengindikasikan bahwa skema ini berisiko menimbulkan pertanyaan, yaitu mengapa mereka yang memiliki objek yang besar memperoleh rasio kenaikan pembayaran yang lebih kecil.



Sumber: Data Simulasi

Gambar 1. Presentase Kenaikan NJOP Per Data Simulasi

b. Kota Pekanbaru Provinsi Riau

Kota Pekanbaru memberikan stimulus PBB dalam bentuk pengurangan otomatis. Awal pemberian pada tahun pajak 2015 ditandai dengan terbitnya Peraturan Walikota Nomor 138 Tahun 2014 tentang Pemberian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terutang di Wilayah Kota Pekanbaru. Besarnya pengurangan PBB didasarkan kelompok klasifikasi ketetapan sebagaimana terutang pada **Error! Reference source not found.**

Tabel 2. Besarnya Pengurangan PBB-P2 Kota Pekanbaru Riau Tahun 2015-2018

Ketetapan	2015 ⁷	2016	2017 ⁸	2018 ⁹
Buku 1 s.d. Rp 100.000	60%	40%	100%	100%

⁷ Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 138/2014

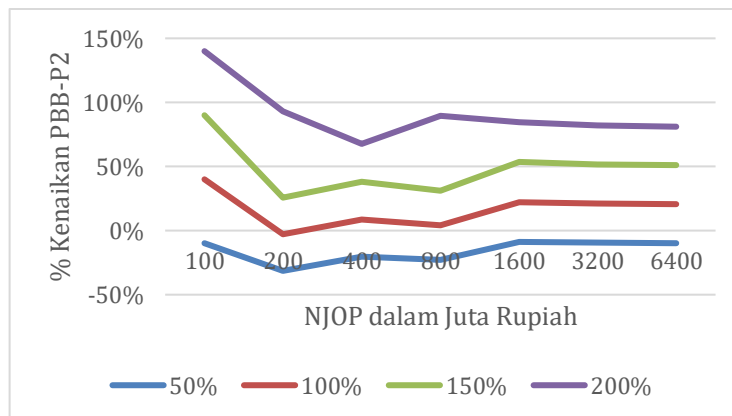
⁸ Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 188/2016

⁹ Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 286/2017

Ketetapan	2015 ⁷	2016	2017 ⁸	2018 ⁹
Buku 2 Rp100.001 – Rp500.000	60%	40%	60%	60%
Buku 3 Rp500.001 – Rp2.000.000	50%	30%	50%	50%
Buku 4 Rp 2.000.001 – Rp5.000.000	40%	20%	40%	40%
Buku 5 Di atas Rp Rp5.000.000	40%	20%	40%	40%

Sumber: Peraturan Walikota Pekanbaru

Simulasi dilakukan dengan empat tingkat kenaikan dari NJOP sebelumnya (50%, 100%, 150%, dan 200%) dengan besar potongan menggunakan ketentuan pada tahun 2015. Dari hasil simulasi diperoleh gambaran bahwa besar potongan yang diberikan pada tahun 2015 tidak untuk dipergunakan untuk kenaikan NJOP di bawah 50% dari NJOP tahun sebelumnya. Hal ini dikarenakan pajak yang harus dibayarkan pada tahun terkait menjadi lebih kecil dari tahun sebelumnya, sehingga perlu tambahan klausul yang menyatakan jika ketentuan pajak setelah potongan lebih kecil dari tahun sebelumnya, maka berlaku ketentuan tahun sebelumnya. Simulasi dapat dilihat pada Lampiran 2. Dari Gambar 2 dapat kita lihat pola kenaikan NJOP per lapisan data simulasi.



Sumber: Data Simulasi

Gambar 2. Persentase Kenaikan NJOP Per Data Simulasi Kota Pekanbaru

Dari hasil simulasi diperoleh pola yang tidak konsisten antara lapisan ketentuan, namun kenaikan NJOP lebih tinggi dirasakan oleh ketentuan yang ada di buku 1 (ketetapan < Rp100.000) dan lebih rendah pada ketentuan yang ada pada buku 2 (ketetapan di antara Rp100.001 s.d. Rp500.000). Pada tahun 2017 dan 2018 Pemerintah Kota Pekanbaru mengubah besar pengurangan/potongan PBB untuk ketentuan buku 1 menjadi 100% atau sama dengan tidak ada pembayaran untuk objek pajak dengan ketentuan s.d. Rp100.000. Berbeda dengan Kota Pekalongan, Kota Pekanbaru tidak memilih opsi ketentuan minimal, namun membebaskan PBB untuk objek pajak buku 1.

c. Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan

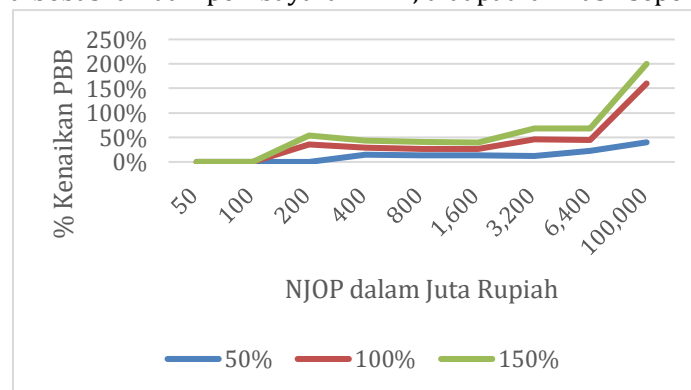
Tabel 3. Besarnya Pengurangan PBB-P2 Kota Palembang

Kriteria	Ketetapan ¹⁰	2019
Kriteria 1	Rp25.000 s.d. Rp 100.000	100%
Kriteria 2	Rp100.001 – Rp300.000	100%
Kriteria 3	Rp300.001 – Rp500.000	75%
Kriteria 4	Rp500.001 – Rp5.000.000	75%
Kriteria 5	Rp 5.000.001 – Rp99.999.999	55%
Kriteria 6	Di atas Rp100.000.000	20%

Sumber: Peraturan Walikota Palembang Nomor 51/2019

Pada tahun 2019, Kota Palembang menetapkan regulasi stimulus PBB dengan menerbitkan Peraturan Walikota Palembang Nomor 51 Tahun 2019 tentang Pemberian Stimulus Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Tahun 2019 di Kota Palembang sebagai respon kenaikan NJOP yang menyebabkan kenaikan pokok ketetapan PBB yang signifikan. Regulasi ini terbit pada 15 Juni 2019, sehingga terdapat beberapa subjek pajak yang telah melakukan pembayaran. Untuk memberikan keadilan bagi pembayar yang telah melakukan pembayaran, tidak seperti di daerah lain, Pemerintah Kota Palembang memberikan tambahan klausul terkait kelebihan pembayaran PBB. Kelebihan Pembayaran berbentuk piutang PBB untuk tahun pajak berikutnya.

Dasar penghitungan stimulus didasarkan pada besarnya ketetapan PBB, namun Pemerintah Kota Pekalongan tidak mendasarkan dengan klasifikasi ketetapan Buku 1-5. Klasifikasi ketetapan dan besarnya stimulus dapat dilihat pada **Error! Reference source not found.** Dari kriteria yang ada, ditambah kriteria khusus di mana ketetapan di bawah Rp300.000 sebelum stimulus dibebaskan dari pembayaran PBB, didapatkan hasil seperti gambar berikut.



Sumber: Data Simulasi

Gambar 3. Persentase Kenaikan NJOP Per Data Simulasi Kota Pekalongan

Jika dibandingkan simulasi yang dilakukan dengan skema Kabupaten Aceh Besar dan Kota Pekanbaru, terlihat bahwa pola kenaikannya berbeda, di mana makin tinggi ketetapan pajak, persentase selisih ketetapan pajak yang mendapat stimulus dengan tahun sebelumnya cenderung meningkat seperti yang terlihat pada Gambar 3.

¹⁰ Stimulus diberikan sebesar selisih ketetapan tahun 2018 dengan 2019 dikalikan besarnya stimulus pada tabel

Stimulus berbentuk pengurangan/ pemotongan PBB tidak diberikan untuk objek dengan kriteria:

- 1) ketentuan yang baru terbit karena merupakan pendaftaran baru, mutasi pecah atau mutasi gabung sebagian objek;
- 2) ketentuan yang lebih kecil dari ketentuan tahun sebelumnya setelah diberikan stimulus; atau
- 3) ketentuan yang ditetapkan sama dengan tahun sebelumnya.

Pemerintah Kota Palembang menetapkan ketentuan minimal sebesar Rp300.000 yang diatur pada Peraturan Walikota nomor 18 Tahun 2019 di mana objek pajak yang nilai ketetapannya di bawah Rp300.000 dibebaskan dari pembayaran PBB. Namun demikian, dalam hal ketentuan awal PBB 2019 senilai lebih dari Rp300.000 dan menjadi lebih kecil dari Rp300.000 setelah pemberian stimulus, maka atas objek pajak tersebut tetap terutang PBB.

d. Kota Pekalongan Provinsi Jawa Tengah

Kota Pekalongan memberikan stimulus PBB pada tahun 2020 dengan dasar Peraturan Walikota Nomor 7 Tahun 2020 tentang Pemberian Stimulus PBB-P2 Tahun 2020. Dari judul regulasi, kita dapat mengetahui bahwa regulasi ini hanya berlaku satu tahun. Tidak seperti kabupaten Aceh, Kota Pekalongan memberikan ketentuan ketentuan minimal pada regulasi dengan nilai ketentuan sebesar Rp10.000. dengan adanya ketentuan minimal, maka pemilik properti yang pada tahun sebelumnya dan/atau tahun terkait memiliki ketentuan di bawah Rp10.000 hingga nihil dikenai tagihan sebesar Rp10.000.

Pemerintah Kabupaten Pekalongan menerapkan batas atas kenaikan ketentuan PBB sebesar 20% dari ketentuan PBB tahun lalu, sehingga berapapun kenaikan NJOP, maka kenaikan antar lapisan ketentuan dipagari hanya sebesar 20%. Dengan skema ini, stimulus/pemotongan/pengurangan PBB adalah sebesar ketentuan yang seharusnya dikurangi dengan 120% dikali ketentuan tahun sebelumnya. Dengan skema ini, berapa pun kenaikan NJOP, PBB yang ditagihkan tidak melebihi dari 120% ketentuan tahun sebelumnya. Simulasi perhitungan dapat dilihat pada Lampiran 4.

b. Implikasi Kebijakan

Dapat dilihat dari simulasi pemberian stimulus atas PBB bahwa perbedaan dasar pengurangan atau skema pengurangan menghasilkan selisih ketentuan harus dibayar yang berbeda. Dari implementasi empat daerah tersebut, Pemerintah Daerah lain dapat belajar dan memilih, skema mana yang lebih cocok diterapkan untuk daerahnya. Jika suatu daerah menginginkan kenaikan ketentuan PBB tidak melebihi batas tertentu dan sama untuk setiap klasifikasi ketentuan, maka skema dari Pemerintah Kota Pekalongan dapat menjadi tolok ukur. Jika Pemerintah Daerah memandang perlu terdapat efek progresif, atau peningkatan beban seiring meningkatnya ketentuan PBB, skema yang digunakan oleh Kota Palembang dapat diadaptasi. Di sisi lain, jika orientasinya lebih ke kemudahan perhitungan dapat menggunakan skema yang diterapkan Pemerintah Kabupaten Aceh Besar atau Kota Pekanbaru.

Permasalahan kenaikan ketentuan PBB yang tinggi bukanlah masalah yang dialami Pemerintah Daerah pasca pelimpahan PBB-P2 saja, namun juga pernah dialami oleh Pemerintah

Pusat saat mengelolanya. Di tahun 1997¹¹, Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan edaran yang menekankan bahwa dalam hal terdapat kenaikan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) suatu daerah yang menjadi dasar penetapan NJOP, kenaikan dilakukan bertahap dan maksimal kenaikan adalah 250% atau 2.5 kali dari NJOP tahun sebelumnya. Ditahun 2004¹², strategi menekan gejala akibat kenaikan NJOP dilakukan dengan memberikan keringanan untuk ketetapan PBB buku 1, buku 2, dan buku 3 dengan membatasi kenaikan sebagaimana ditampilkan pada Tabel 4. Konsep ini diterapkan oleh Pemerintah Kota Pekalongan, namun dengan batas kenaikan sebesar 20% untuk semua tingkat ketetapan.

Tabel 4. Kebijakan Kenaikan NJOP Era Tahun 2004

Kriteria	Kriteria	Batasan Kenaikan
Buku 1		Maksimal 25%
Buku 2		Maksimal 35%
Buku 3		Maksimal 50%
Buku 4 & 5	Tanah Kosong	Maksimal 50%
	Nilai bangunan < Rp500.000.000	Maksimal 50%
	Nilai bangunan >Rp500.000.000	Tidak ada batasan

Sumber: Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-52/PJ.6/2003 tentang Pengenaan PBB Tahun 2004

Dengan memperhatikan apa yang sudah dilakukan empat (4) Pemerintah Daerah Kota/Kabupaten dan yang pernah diimplementasikan pemerintah daerah yang memiliki sumber daya untuk melakukan pemutakhiran NJOP tidak perlu menunda proses pemutakhiran NJOP. Tantangan yang perlu diperhatikan adalah saat pemerintah daerah tidak memiliki sumber daya untuk melakukan pemutakhiran data. Dalam hal tidak memiliki sumber daya, beberapa opsi bisa dipergunakan dengan mengoptimalkan metode penilaian massal berbasis data citra udara yang dapat diperoleh secara bebas/gratis seperti yang disediakan *platform* google map atau SAS Planet atau kerja sama dengan perguruan tinggi yang memiliki bidang keilmuan pemetaan digital dalam program pengabdian masyarakat.

5. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Tiap pemerintah daerah memiliki pertimbangannya sendiri hingga memutuskan bentuk stimulus atau pemotongan/pengurangan pajak yang diterapkan. Dasar stimulus, besar stimulus, dan ketentuan lain diatur secara mandiri oleh pemerintah daerah sebagai salah satu pengejawantahan otonomi daerah. Namun demikian, jika setiap skema diterapkan pada data simulasi yang sama, terdapat perbedaan hasil yang dapat dijadikan pertimbangan pengambil kebijakan. Pengambil kebijakan perlu memperhatikan kemudahan perhitungan atau hingga memperhatikan rasio selisih pembayaran dengan ketetapan PBB sebelumnya antar lapisan ketetapan. Implementasi yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Pekalongan memperlihatkan kesamaan skema yang pernah dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak serta menghasilkan angka simulasi yang lebih mudah dijelaskan atau diterima masyarakat apabila dibandingkan dengan hasil simulasi skema lainnya.

¹¹ Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-28/PJ.6/1997 tentang Pedoman Penyusunan Nilai Indikasi Rata-Rata Sebagai Dasar Penyusunan NJOP

¹² Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-52/PJ.6/2003 tentang Pengenaan PBB Tahun 2004

Belajar dari 21 pemerintah daerah kota/kabupaten yang telah menerapkan pemotongan otomatis atas PBB-P2, pemerintah daerah lain yang belum menyesuaikan NJOP sesuai dengan harga pasar dapat menggunakan skema stimulus atau pemotongan otomatis untuk mengurangi beban administrasi dan/atau gejolak sosial. Skema yang digunakan sangat bergantung karakter daerah masing-masing, namun skema yang diterapkan pemerintah kota Pekalongan dapat menjadi opsi utama karena telah mempertimbangkan sifat PBB-P2 yang regresif. Skema serupa juga pernah diterapkan oleh DJP saat masih PBB-P2 masih dikelola pemerintah pusat.

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya menggunakan literatur yang dapat diperoleh secara bebas/secara daring melalui mesin pencari, sehingga tidak dapat menggambarkan secara utuh pola pemberian stimulus PBB-P2 di Indonesia. Walaupun demikian, skema yang diulas pada penelitian ini dapat menjadi gambaran bagi pemerintah daerah yang berencana menaikkan NJOP dan memberikan pengurangan/pemotongan PBB agar tidak memberatkan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abimanyu, A. (2005). Kebijakan Fiskal dan Efektivitas Stimulus Fiskal di Indonesia: Aplikasi Model Makro MODFI dan CGE INDORANI. *Jurnal Ekonomi Indonesia*, 1(1), 1-36.
- Amornsiripanitch, N. (2020). Why Are Residential Property Tax Rates Regressive? Available at SSRN 3729072.
- Arksey, H., & O'Malley, L. (2005). Scoping studies: towards a methodological framework. *International journal of social research methodology*, 8(1), 19-32.
- Badan Keuangan Kota Gorontalo. (2021). *Realisasi Pajak Daerah*. Retrieved from: <https://yanjak.gorontaloikota.go.id/realisasi-pajak-daerah/realisasi-bulanan>
- Basso, A. (2021). Asosiasi Kepala Desa Protes Kenaikan NJOP, Ini Penjelasan Bapenda Kabupaten Tulungagung. *Jatim Times*. Retrieved from <https://jatimtimes.com/baca/233661/20210119/173000/asosiasi-kepala-desa-protos-kenaikan-njop-ini-penjelasan-bapenda-kabupaten-tulungagung>
- Chow, H. K., & Wilson, P. (2011). Monetary policy in Singapore and the global financial crisis. https://ink.library.smu.edu.sg/cgi/viewcontent.cgi?article=2351&context=soe_research
- DJPK. (2014). *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kementerian Keuangan.
- DKI Jakarta. (2020). *Data Target jenis-jenis Pajak Jakarta*. Retrieved from: <https://data.jakarta.go.id/dataset/data-target-jenis-jenis-pajak-jakarta-2012-s-d-2016>
- Katili, A., Irigisa, I., & Pakaya, A. R. (2020). The Influence Of Taxpayer Awareness And Tax Supervision on Collection Efficacy Of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in Gorontalo City. *JCRS (Journal of Community Research and Service)*, 4(2), 77-85.
- Kelly, R. (2003). *Property taxation in Indonesia: Challenges from decentralization*: Lincoln Institute of Land Policy.
- Khairani, S., & Wijaya, T. (2014). The Effect of Palembang City Government Readiness in Accepting The Transfer of PBB-P2 and BPHTB as A Local Tax on The Taxpayer's Perception. *STIE Multi Data Palembang*, 145.
- Mahi, B. R., Rinto, A. P., & Damayanti, S. A. (2019). *Kebijakan Perpajakan: Optimalisasi Insentif dan Kesenambungan Fiskal*: Gramedia.
- Muin, M. A. (2021). KONTRIBUSI PAJAK DAERAH TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN PINRANG. *Cateris Paribus Journal*, 1(1), 29-42.
- Musgrave, R. A. (1974). Is a property tax on housing regressive? *The American Economic Review*, 64(2), 222-229.

- Nasution, A. (2017). *The government decentralization program in Indonesia Central and local government relations in Asia*: Edward Elgar Publishing.
- Oppewal, H., Paas, L. J., Crouch, G. I., & Huybers, T. (2010). Segmenting consumers based on how they spend a tax rebate: An analysis of the Australian stimulus payment. *Journal of Economic Psychology*, 31(4), 510-519.
- Permana, D. A. (2020). Pajak Bumi dan Bangunan Naik 130 Persen, Paguyuban Kepala Desa Protes. *Kompas.com*. Retrieved from <https://regional.kompas.com/read/2020/02/03/09355061/pajak-bumi-dan-bangunan-naik-130-persen-paguyuban-kepala-desa-protes?page=all>
- PKN STAN. (2020). *Laporan Program Pengabdian Masyarakat Kabupaten Kaur*.
- Purnomolastu, N., & Soerjatno, R. (2021). PPN & PPnBM (Pajak Pertambahan Nilai & Pajak Penjualan Atas Barang Mewah) Teori Dan Praktik: Nas Media Pustaka.
- Rogow, R. B. (1976). *An Analysis of the Impact of Property Tax Credit/Rebate Programs on State Revenues and Tax Equity*.
- Safaruddin, S., Abdullah, M., & Oktaviani, S. (2020). Analisis Potensi Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kendari (Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Restribusi Daerah Kota Kendari). *JURNAL AKUNTANSI DAN KEUANGAN*, 5(2), 190-204.
- Safitra, D. A. (2022a). Insentif Pajak Properti Atas Bangunan Hijau: Sebuah Studi Komparasi. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara (PKN)*, 3(2), 331-342.
- Safitra, D. A. (2022b). *Penilaian Massal: Implementasi di Indonesia*. Klaten: Penerbit Lakeisha.
- Setiadi, N. J. (2003). Perilaku konsumen: Konsep dan implikasi untuk strategi dan penelitian pemasaran. *Jakarta: Prenada Media*, 125.
- Shazmin, S., Sipan, I., & Sapri, M. (2016). Property tax assessment incentives for green building: A review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 60, 536-548.
- Sibarani, P., & Tarigan, T. M. (2018). *Pajak Penghasilan Indonesia*: Penerbit Andi.
- Tinangon, J. J., & Patara, W. (2016). Analisis Kontribusi, Efektivitas dan Perhitungan Pbb-p2 Berdasarkan Njop pada Dinas Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Kabupaten. Minahasa Selatan. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(1), 2947.
- Wayne, C. B., Gregory, G. C., & Joseph, M. W. (2008). *The craft of research*: University of Chicago Press, Chocago, London.
- Woo, J. J. (2021). Singapore's Response to Covid-19 *Capacity-building and Pandemics* (pp. 67-96): Springer.

Lampiran 1 Simulasi Stimulus Kabupaten Aceh Besar

Ketetapan Sebelum	% Kenaikan NJOP		Ketetapan Sesudah	PBB Sebelum	PBB Sesudah	Selisih PBB	% Kenaikan	PBB		% Kenaikan
	Teerutang Setelah Potongan *)	Kenakan PBB								
Simulasi 1										
50,000,000	50%		75,000,000	-	15,000	15,000	NA	9,750	9,750	NA
100,000,000	50%		150,000,000	40,000	90,000	50,000	125%	72,500	32,500	81%
200,000,000	50%		300,000,000	140,000	240,000	100,000	71%	205,000	65,000	46%
400,000,000	50%		600,000,000	340,000	540,000	200,000	59%	470,000	130,000	38%
800,000,000	50%		1,200,000,000	740,000	1,140,000	400,000	54%	1,000,000	260,000	35%
1,600,000,000	50%		2,400,000,000	1,540,000	2,340,000	800,000	52%	2,060,000	520,000	34%
3,200,000,000	50%		4,800,000,000	3,140,000	4,740,000	1,600,000	51%	4,180,000	1,040,000	33%
6,400,000,000	50%		9,600,000,000	6,340,000	9,540,000	3,200,000	50%	8,420,000	2,080,000	33%
Simulasi 2										
50,000,000	100%		100,000,000	-	40,000	40,000	NA	26,000	26,000	NA
100,000,000	100%		200,000,000	40,000	140,000	100,000	250%	105,000	65,000	163%
200,000,000	100%		400,000,000	140,000	340,000	200,000	143%	270,000	130,000	93%
400,000,000	100%		800,000,000	340,000	740,000	400,000	118%	600,000	260,000	76%
800,000,000	100%		1,600,000,000	740,000	1,540,000	800,000	108%	1,260,000	520,000	70%
1,600,000,000	100%		3,200,000,000	1,540,000	3,140,000	1,600,000	104%	2,580,000	1,040,000	68%
3,200,000,000	100%		6,400,000,000	3,140,000	6,340,000	3,200,000	102%	5,220,000	2,080,000	66%
6,400,000,000	100%		12,800,000,000	6,340,000	12,740,000	6,400,000	101%	10,500,000	4,160,000	66%
Simulasi 3										
50,000,000	150%		125,000,000	-	65,000	65,000	NA	42,250	42,250	NA
100,000,000	150%		250,000,000	40,000	190,000	150,000	375%	137,500	97,500	244%
200,000,000	150%		500,000,000	140,000	440,000	300,000	214%	335,000	195,000	139%
400,000,000	150%		1,000,000,000	340,000	940,000	600,000	176%	730,000	390,000	115%
800,000,000	150%		2,000,000,000	740,000	1,940,000	1,200,000	162%	1,520,000	780,000	105%
1,600,000,000	150%		4,000,000,000	1,540,000	3,940,000	2,400,000	156%	3,100,000	1,560,000	101%
3,200,000,000	150%		8,000,000,000	3,140,000	7,940,000	4,800,000	153%	6,260,000	3,120,000	99%
6,400,000,000	150%		16,000,000,000	6,340,000	15,940,000	9,600,000	151%	12,580,000	6,240,000	98%

¹⁾ Keterangan Potongan = 35% kenaikan

Lampiran 2 Simulasi Stimulus Kota Pekanbaru Riau

Ketetapan Sebelum	% Kenaikan		Ketetapan Sesudah	PBB Sebelum	PBB Sesudah	Selisih PBB	Kriteria*)	Potongan	Ketetapan setelah Potongan	Kenakan PBB	% Kenaikan
	NJOP										
Simulasi 1											
50,000,000	50%		75,000,000	-	15,000	15,000	Buku 1	60%	6,000	6,000	NA
100,000,000	50%		150,000,000	40,000	90,000	50,000	Buku 1	60%	36,000	(4,000)	-10%
200,000,000	50%		300,000,000	140,000	240,000	100,000	Buku 2	60%	96,000	(44,000)	-31%
400,000,000	50%		600,000,000	340,000	540,000	200,000	Buku 3	50%	270,000	(70,000)	-21%
800,000,000	50%		1,200,000,000	740,000	1,140,000	400,000	Buku 3	50%	570,000	(170,000)	-23%
1,600,000,000	50%		2,400,000,000	1,540,000	2,340,000	800,000	Buku 4	40%	1,404,000	(136,000)	-9%
3,200,000,000	50%		4,800,000,000	3,140,000	4,740,000	1,600,000	Buku 4	40%	2,844,000	(296,000)	-9%
6,400,000,000	50%		9,600,000,000	6,340,000	9,540,000	3,200,000	Buku 5	40%	5,724,000	(616,000)	-10%
Simulasi 2											
50,000,000	100%		100,000,000	-	40,000	40,000	Buku 1	60%	16,000	16,000	NA
100,000,000	100%		200,000,000	40,000	140,000	100,000	Buku 2	60%	56,000	16,000	40%
200,000,000	100%		400,000,000	140,000	340,000	200,000	Buku 2	60%	136,000	(4,000)	-3%
400,000,000	100%		800,000,000	340,000	740,000	400,000	Buku 3	50%	370,000	30,000	9%
800,000,000	100%		1,600,000,000	740,000	1,540,000	800,000	Buku 3	50%	770,000	30,000	4%
1,600,000,000	100%		3,200,000,000	1,540,000	3,140,000	1,600,000	Buku 4	40%	1,884,000	344,000	22%
3,200,000,000	100%		6,400,000,000	3,140,000	6,340,000	3,200,000	Buku 5	40%	3,804,000	664,000	21%
6,400,000,000	100%		12,800,000,000	6,340,000	12,740,000	6,400,000	Buku 5	40%	7,644,000	1,304,000	21%
Simulasi 3											
50,000,000	150%		125,000,000	-	65,000	65,000	Buku 1	60%	26,000	26,000	NA
100,000,000	150%		250,000,000	40,000	190,000	150,000	Buku 2	60%	76,000	36,000	90%
200,000,000	150%		500,000,000	140,000	440,000	300,000	Buku 2	60%	176,000	36,000	26%
400,000,000	150%		1,000,000,000	340,000	940,000	600,000	Buku 3	50%	470,000	130,000	38%
800,000,000	150%		2,000,000,000	740,000	1,940,000	1,200,000	Buku 3	50%	970,000	230,000	31%
1,600,000,000	150%		4,000,000,000	1,540,000	3,940,000	2,400,000	Buku 4	40%	2,364,000	824,000	54%
3,200,000,000	150%		8,000,000,000	3,140,000	7,940,000	4,800,000	Buku 5	40%	4,764,000	1,624,000	52%
6,400,000,000	150%		16,000,000,000	6,340,000	15,940,000	9,600,000	Buku 5	40%	9,564,000	3,224,000	51%

*) Buku 1 s.d. Rp 100.000/ Buku 2 Rp100.001-Rp500.001/Buku 3 Rp500.001-Rp2.000.000/Buku 4 Rp2.000.001-Rp5.000.000/Buku 5 di atas Rp5.000.000

Lampiran 3 Simulasi Stimulus Kota Palembang

	% Kenaikan NJOP		Ketetapan	Sesudah	PBB Sebelum	PBB Sesudah	Selisih PBB	Kriteria*)	Potongan	PBB terutang	Kenakan PBB	% Kenaikan
Simulasi 1												
50,000,000	50%	75,000,000	-	15,000	15,000	100%	15,000	-	-	-	-	Ket Min
100,000,000	50%	150,000,000	40,000	90,000	50,000	100%	50,000	-	-	-	-	Ket Min
200,000,000	50%	300,000,000	140,000	240,000	100,000	100%	100,000	-	-	-	-	Ket Min
400,000,000	50%	600,000,000	340,000	540,000	200,000	75%	150,000	390,000	50,000	15%		
800,000,000	50%	1,200,000,000	740,000	1,140,000	400,000	75%	300,000	840,000	100,000	14%		
1,600,000,000	50%	2,400,000,000	1,540,000	2,340,000	800,000	75%	600,000	1,740,000	200,000	13%		
3,200,000,000	50%	4,800,000,000	3,140,000	4,740,000	1,600,000	75%	1,200,000	3,540,000	400,000	13%		
6,400,000,000	50%	9,600,000,000	6,340,000	9,540,000	3,200,000	55%	1,760,000	7,780,000	1,440,000	23%		
100,000,000,000	50%	150,000,000,000	99,940,000	149,940,000	50,000,000	20%	10,000,000	139,940,000	40,000,000	40%		
Simulasi 2												
50,000,000	100%	100,000,000	-	40,000	40,000	100%	40,000	-	-	-	-	Ket Min
100,000,000	100%	200,000,000	40,000	140,000	100,000	100%	100,000	-	-	-	-	Ket Min
200,000,000	100%	400,000,000	140,000	340,000	200,000	75%	150,000	190,000	50,000	36%		
400,000,000	100%	800,000,000	340,000	740,000	400,000	75%	300,000	440,000	100,000	29%		
800,000,000	100%	1,600,000,000	740,000	1,540,000	800,000	75%	600,000	940,000	200,000	27%		
1,600,000,000	100%	3,200,000,000	1,540,000	3,140,000	1,600,000	75%	1,200,000	1,940,000	400,000	26%		
3,200,000,000	100%	6,400,000,000	3,140,000	6,340,000	3,200,000	55%	1,760,000	4,580,000	1,440,000	46%		
6,400,000,000	100%	12,800,000,000	6,340,000	12,740,000	6,400,000	55%	3,520,000	9,220,000	2,880,000	45%		
100,000,000,000	200%	300,000,000,000	99,940,000	299,940,000	200,000,000	20%	40,000,000	259,940,000	160,000,000	160%		
Simulasi 3												
50,000,000	150%	125,000,000	-	65,000	65,000	100%	65,000	-	-	-	-	Ket Min
100,000,000	150%	250,000,000	40,000	190,000	150,000	100%	150,000	-	-	-	-	Ket Min
200,000,000	150%	500,000,000	140,000	440,000	300,000	75%	225,000	215,000	75,000	54%		
400,000,000	150%	1,000,000,000	340,000	940,000	600,000	75%	450,000	490,000	150,000	44%		
800,000,000	150%	2,000,000,000	740,000	1,940,000	1,200,000	75%	900,000	1,040,000	300,000	41%		
1,600,000,000	150%	4,000,000,000	1,540,000	3,940,000	2,400,000	75%	1,800,000	2,140,000	600,000	39%		
3,200,000,000	150%	8,000,000,000	3,140,000	7,940,000	4,800,000	55%	2,640,000	5,300,000	2,160,000	69%		
6,400,000,000	150%	16,000,000,000	6,340,000	15,940,000	9,600,000	55%	5,280,000	10,660,000	4,320,000	68%		
100,000,000,000	250%	350,000,000,000	99,940,000	349,940,000	250,000,000	20%	50,000,000	299,940,000	200,000,000	200%		

*) Lihat Tabel 2

Lampiran 4 Simulasi Stimulus Kota Pekalongan Jawa Tengah

	%									
Ketetapan Sebelum	Kenaikan	Ketetapan	PBB Sebelum	PBB Sesudah	Selisih PBB	Kriteria*)	Potongan	Kenakan	% Kenaikan	
NJOP								PBB		
Simulasi 1										
50,000,000	50%	75,000,000	-	15,000	15,000	10,000	5,000	10,000	NA	
100,000,000	50%	150,000,000	40,000	90,000	50,000	48,000	42,000	8,000	20%	
200,000,000	50%	300,000,000	140,000	240,000	100,000	168,000	72,000	28,000	20%	
400,000,000	50%	600,000,000	340,000	540,000	200,000	408,000	132,000	68,000	20%	
800,000,000	50%	1,200,000,000	740,000	1,140,000	400,000	888,000	252,000	148,000	20%	
1,600,000,000	50%	2,400,000,000	1,540,000	2,340,000	800,000	1,848,000	492,000	308,000	20%	
3,200,000,000	50%	4,800,000,000	3,140,000	4,740,000	1,600,000	3,768,000	972,000	628,000	20%	
6,400,000,000	50%	9,600,000,000	6,340,000	9,540,000	3,200,000	7,608,000	1,932,000	1,268,000	20%	
Simulasi 2										
50,000,000	100%	100,000,000	-	40,000	40,000	10,000	30,000	10,000	NA	
100,000,000	100%	200,000,000	40,000	140,000	100,000	48,000	92,000	8,000	20%	
200,000,000	100%	400,000,000	140,000	340,000	200,000	168,000	172,000	28,000	20%	
400,000,000	100%	800,000,000	340,000	740,000	400,000	408,000	332,000	68,000	20%	
800,000,000	100%	1,600,000,000	740,000	1,540,000	800,000	888,000	652,000	148,000	20%	
1,600,000,000	100%	3,200,000,000	1,540,000	3,140,000	1,600,000	1,848,000	1,292,000	308,000	20%	
3,200,000,000	100%	6,400,000,000	3,140,000	6,340,000	3,200,000	3,768,000	2,572,000	628,000	20%	
6,400,000,000	100%	12,800,000,000	6,340,000	12,740,000	6,400,000	7,608,000	5,132,000	1,268,000	20%	
Simulasi 3										
50,000,000	150%	125,000,000	-	65,000	65,000	10,000	55,000	10,000	NA	
100,000,000	150%	250,000,000	40,000	190,000	150,000	48,000	142,000	8,000	20%	
200,000,000	150%	500,000,000	140,000	440,000	300,000	168,000	272,000	28,000	20%	
400,000,000	150%	1,000,000,000	340,000	940,000	600,000	408,000	532,000	68,000	20%	
800,000,000	150%	2,000,000,000	740,000	1,940,000	1,200,000	888,000	1,052,000	148,000	20%	
1,600,000,000	150%	4,000,000,000	1,540,000	3,940,000	2,400,000	1,848,000	2,092,000	308,000	20%	
3,200,000,000	150%	8,000,000,000	3,140,000	7,940,000	4,800,000	3,768,000	4,172,000	628,000	20%	
6,400,000,000	150%	16,000,000,000	6,340,000	15,940,000	9,600,000	7,608,000	8,332,000	1,268,000	20%	

*) Berdasar ketetapan Buku 1 s.d Buku 5

Kota Pekalongan

Lampiran 5 Matrik Pemetaan Regulasi Stimulus PBB-P2

No.	Provinsi	Kabupaten/ Kota	Regulasi	Latar Belakang	Pemilihan Diksi	Dasar	Besar	Pengecualian	Tahun berlaku
1	ACEH	Kabupaten Aceh Besar	Peraturan Bupati Nomor 18 /2015	[1] Agar tidak memberatkan [2] Menghindari gejolak	Stimulus dalam bentuk Pengurangan otomatis	Kenaikan pajak (selisih pajak terutang tahun ini dengan tahun sebelumnya)	35% x kenaikan pajak	Objek PBB baru	Ketetapan tahun 2015
2	SUMATER A BARAT	Kabupaten Solok Selatan	Peraturan Bupati Nomor 12 /2017	[1] Pertimbangan kemampuan bayar WP [2] Menghindari gejolak sosial	Stimulus dalam bentuk Pengurangan otomatis	[1] Maksimal kenaikan pokok PBB [2] klasifikasi NJOP (Objek baru)	Ditetapkan dengan Keputusan Bupati	[1] Tahun pajak berkenaan ≤ tahun sebelumnya [2] Ketetapan sebelum dilakukan pendataan dan/atau pemeliharaan basis data	Sejak tanggal diundangkan (25 April 2017)
3	RIAU	Kota Pekanbaru	Peraturan Walikota Nomor 138 Tahun 2014, 188 Tahun 2016, 286 Tahun 2017	Beban WP akibat kenaikan NJOP tahun 2014	Pengurangan PBB		Pengurangan sebesar 2015 [1] Buku 1/<Rp 100.000: 60% [2] Buku 2/ Rp100.001-Rp500.000: 60% [3] Buku 3/Rp 500.001- Rp2.000.000: 50% [4] Buku 4/Rp 2.000.000- Rp5.000.000: 40% [5] Buku 5/>Rp 5.000.000: 40% Pengurangan sebesar 2016 [1] Buku 1/<Rp 100.000: 40% [2] Buku 2/Rp100.001-Rp500.000: 40% [3] Buku 3/Rp 500.001- Rp2.000.000: 30% [4] Buku 4/Rp 2.000.000- Rp5.000.000: 20% [5] Buku 5/>Rp 5.000.000: 20%	tahun ketetapan dalam 1 PER	

No.	Provinsi	Kabupaten/ Kota	Regulasi	Latar Belakang	Pemilihan Diksi	Dasar	Besar	Pengecualian	Tahun berlaku
4	KEPULAU AN RIAU	Kabupaten Karimun	Peraturan Bupati Nomor 5 Tahun 2019	[1] Kenaikan tarif PBB-P2 [2] Kenaikan NJOP	Stimulus	Nilai ketetapan di tahun terkait	[1] Ketetapan 1 M – 50 M Stimulus 2019: 25%; 2020: 10%; 2021:0% [2] Ketetapan 50 M – 1 T Stimulus 2019: 50%; 2020: 35%; 2021: 15 %; 2022: 0% [3] > 1 T Stimulus 2019: 70%; 2020: 60; 2021: 50%; 2022: 40%; 2023: 0%	Ketetapan minimal Rp 50.000	2019-2023
5	SUMATERA SELATAN	Kota Palembang	Peraturan Walikota Nomor 51/2019	Kenaikan NJOP	Stimulus	Selisih ketetapan pajak yang dibayar 2018 dengan 2019	[1] Ketetapan Rp 25.000-Rp 300.000: potongan sebesar 100% dari kenaikan ketetapan [2] Rp300.001-Rp5.000.000: potongan sebesar 75% dari kenaikan ketetapan [3] Rp5.000.000-Rp99.999.999: potongan sebesar 50% dari kenaikan ketetapan [4] Lebih dari Rp 100.000.000: potongan sebesar 20% dari kenaikan ketetapan	[1] jika setelah pemotongan nilai PBB-P2 terutang lebih kecil dari Rp300.000, maka tetap terutang PBB-P2. [2] dikecualikan dari stimulus untuk objek baru atau pemecahan/penggabungan objek pajak	Hanya untuk ketetapan tahun 2019
6	LAMPUNG	Kabupaten Tulang Bawang	Peraturan Bupati Nomor 50/2013 Jo. Peraturan Bupati Nomor 8/2015 yang mencabut peraturan sebelumnya	[1] peningkatan pelayanan, [2] kepastian hukum	Stimulus	Ketetapan, berdasarkan kategori Buku	2014 Stimulus untuk Buku I-III 35% s.d. 60% 2015 Buku I: 45% Buku II: 30%	[1] ketetapan minimum Rp6.000 pada tahun 2014 [2] ketetapan minimum pada tahun 2015	Sejak ditetapkan
7	LAMPUNG	Kabupaten Tulang Bawang Barat	Peraturan Bupati Nomor 12/2015	Perubahan tarif	Stimulus	Berdasarkan ketetapan PBB- P2 terutang	45%	PBB-P2 terutang di atas Rp1.000.000 bukan tanah kosong	Sejak 1 Januari 2015
8	LAMPUNG	Kota Bandar Lampung	Peraturan Walikota Nomor 122/2011	[1] peningkatan pelayanan, [2] kepastian hukum, dan [3] rasa keadilan	Stimulus	Ketetapan, berdasarkan kategori Buku	Buku I-III sebesar 35%	Ketetapan minimal Rp5.000	

No.	Provinsi	Kabupaten/ Kota	Regulasi	Latar Belakang	Pemilihan Diksi	Dasar	Besar	Pengecualian	Tahun berlaku
9	JAWA BARAT	Kota Bandung	Perwalikota Nomor 8/2020	[1] agar tidak memberatkan dan [2] tidak menimbulkan gejolak sosial	Stimulus	Kenaikan ketetapan pajak	100%	-	Tahun 2020
10	JAWA TENGAH	Kabupaten Boyolali	Peraturan Bupati Nomor 49/2017, 96/2018, dan 75/2019	[1] Mempertimbangkan kemampuan bayar wajib pajak, dan [2] pemberian insentif berupa stimulus/ pemotongan	Stimulus	Persentase penduduk miskin pada kecamatan	[1 dan 2]] (a)0-10% mendapatkan stimulus 40%, (b) 21-40%: 40%, (c) 41-60%: 50%, (d) 61-80%: 70% [3] (a) 0-2,9%, stimulus 40% (b) 3%- 8,9%, stimulus 50% (c) 9%-14,9%, stimulus 60% (d) 15%-21%, stimulus 70%	Pengecualian di kecamatan Juwngi, stimulus sebesar 80%	[1] 20 Desember 2017, [2] 31 Desember 2018, [3] 1 Januari 2019
11	JAWA TENGAH	Kabupaten Sragen	Peraturan Bupati Nomor 2/2019	[1] agar tidak memberatkan dan [2] tidak menimbulkan gejolak sosial	Stimulus	NJOP	80% dari ketetapan PBB-P2	NJOP di atas Rp5 Miliar	2 Januari 2019
12	JAWA TENGAH	Kabupaten Temanggung	Peraturan Bupati Nomor 35/2019	[1] meningkatkan kesadaran bayar pajak [2] meringankan beban masyarakat	Stimulus	NJOP	Objek yang mengalami perubahan NJOP dari di bawah Rp1 miliar menjadi di atas Rp1 miliar mendapatkan stimulus Rp 50%	-	16 Mei 2019
13	JAWA TENGAH	Kota Pekalongan	Peraturan Walikota Nomor 7/2020	[1] meningkatkan kesadaran bayar pajak [2] meringankan beban masyarakat	Stimulus	NJOP	NJOP dan kenaikan lebih dari 20% dari tahun sebelumnya	-	7 Januari 2020
14	JAWA TENGAH	Kota Semarang	Peraturan Walikota nomor 51/2017 dan 8A/2018	[1] memberikan keseimbangan keadilan antara hak dan kewajiban [2] agar kenaikan NJOP tidak membebani masyarakat	Stimulus	NJOP	-	-	-
15	YOGYAKA RTA	Kabupaten Bantul	Keputusan Bupati Nomor 22/2019	Untuk meningkatkan kinerja pemungut PBB-P2	Stimulus Pembayaran PBB-P2	Lembar SPPT	Rp 1.900/lembar (Rp100 pemungut ekcamatan, Rp300 tingkat desa, dan Rp1500 pedukuhan)	Stimulus yang diberikan pada tahun 2020 harus lebih kecil dari PBB-P2 yang dibayarkan pada tahun 2019	Tahun 2019

No.	Provinsi	Kabupaten/ Kota	Regulasi	Latar Belakang	Pemilihan Diksi	Dasar	Besar	Pengecualian	Tahun berlaku
16	YOGYAKA RTA	Kota Yogyakarta	Peraturan Walikota Nomor 92/2014 dan 80/2015	[1] agar tidak membebani masyarakatn dan [2] menimbulkan gejolak sosial	Stimulus	NJOP	90% pemotongan untuk semua NJOP untuk 2014, untuk 2015. [1] NJOP s,d, Rp500.000.000 stimulus 75% dari ketetapan [2] NJOP Rp500.000.000 s.d. Rp1.000.000.000: 65% [3] NJOP Rp1.000.000.000 s.d. Rp2.000.000.000 diberikan stimulus 55% [4] NJOP Rp2.000.000.000 s.d. Rp5.000.000.000 Stimulus 45% [5] NJOP di atas Rp5.000.000.000 stimulus 30%	ketetapan PBB-P2 yang diterbitkan tahun 2015 akibat pembayaran objek baru dan PBB-P2 mutasi pecah/gabung ketetapan PBB-P2 yang terutang tahun 2016 setelah diberikan stimulus lebih kecil dibanding pajak yang harus dibayar tahun 2015 dan ketetapan PBB-P2 sebelum tahun 2016	Tahun pajak 2014 dan 2015
17	JAWA TIMUR	Kabupaten Banyuwangi	Peraturan Bupati Nomor 50/2013 yang tarifnya ada pada Keputusan Bupati Nomor No. 188/565/KEP /429.011/2018	[1] mengantisipasi kenaikan NJOP yang menyebabkan kenaikan ketetapan PBB-P2 [2] pendataan ditujukan untuk memelihara basis data SISMIOP, [3] Optimalisasi potensi PBB-P2, [4] penerapan prinsip keadilan sosial	Stimulus	NJOP	Perbup 50/2013 [1] s.d. Rp100.000 mendapatkan kenaikan maksimal 25% [2] Rp101.000 – Rp500.000 kenaikan maksimal 30% [3] Rp500.001- Rp2.000.000 kenaikan maksimal 50% KepBup 188/2018 Buku 1: Stimulus 5% Buku 2: Stimulus 10% Buku 3: Stimulus 15% Buku 4: Stimulus 25% Buku 5: Stimulus 30% Nilai maksimal adalah sebesar stimulus tahun 2018	-	[1] Perbup 50/2013 Tahun pajak 2014 [2] KepBup 188/2018 Tahun pajak 2019

No.	Provinsi	Kabupaten/ Kota	Regulasi	Latar Belakang	Pemilihan Diksi	Dasar	Besar	Pengecualian	Tahun berlaku
18	JAWA TIMUR	Kabupaten Pasuruan	Peraturan Bupati Nomor 24/2017, 61/2017, 63/2018	[1] meningkatkan kesadaran bayar pajak [2] meringankan beban masyarakat	Stimulus	NJOP	(1) Jika ditetapkan awal di bawah Rp1.000.000.000 menjadi di atas Rp1.000.000.000 maka mendapatkan stimulus 50%; (2) Besarnya stimulus tambahan bergantung NJOP sebesar 26% - 71% (24/2017 & 61/2017) berubah menjadi 22%- 65% (63/2018)	Stimulus tidak diberikkan jika PBB=P2 setelah stimulus kurang dari Rp10.000	Berlaku untuk tahun pajakk terkait (2018, 2018, 2019)
19	KALIMAN TAN TIMUR	Kota Samarinda	Peraturan Walikota Nomor 9/2019	meningkatkan kemampuan bayar wajib pajak	Stimulus	Selisih Ketetapan PBB- P2	Lampiran tidak ditemukan	[1] NOP baru akibat pendaftaran/mutasi [2] 5 tahun berturut-turut tidak membayar PBB-P2, [3] nilai ketetapan di bawah Rp50.000, [4] selisih ketetapan di bawah < Rp50.000	Tahun Pajak 2019
20	GORONTA LO	Kabupaten Bone Bolango	Peraturan Bupati Nomor 8/2020	[1] agar tidak membebani masyarakat, menghindari [2] gejolak sosial	Stimulus	Selisih Ketetapan PBB- P2	Stimulus/potongannya sebesar 99% kenaikan PBB-P2		Tahun pajak 2020
21	GORONTA LO	Kota Gorontalo	Peraturan Walikota Nomor 17/2019	[1] meningkatkan kepatuhan [2] menghindari gejolak sosial	Stimulus	NJOP	[1] NJOP dengan nilai s.d. Rp500.000.000 sebesar 75% dari ketetapan [2] NJOP dengan nilai di atas Rp500.000.000 sebesar 90% dari ketetapan	[1] jika pajak setelah stimulus lebih kecil dari pajak terutang tahun kemudian, [2] PBB-P2 BUMN, BUMD, perusahaan/yayasan mencari laba, [3] penetapan baru atas objek baru karena pendaftaran/mutasi objek	Sejak 8 April 2018
22	SULAWESI SELATAN	Kabupaten Barru	Tidak ditemukan dokumen						