

Pajak Kekayaan, Pajak Properti, dan Masa Depan Pemerataan Ekonomi

— Infografik komprehensif satu halaman —



Oleh Prof Rudy C Tarumingkeng, PhD



www.rudycct.com/cv.pdf



AI - Data analyst, IBM - ASMI



1 Mengapa Topik Ini Penting?



- Ketimpangan aset cenderung lebih tinggi daripada ketimpangan pendapatan.



- Pajak kekayaan dan pajak properti dapat menjadi instrumen keadilan fiskal.



- Penerimaan pajak yang baik dapat mendukung pendidikan, kesehatan, perumahan, dan perlindungan sosial.

2 Apa Bedanya?

Pajak Kekayaan

- Dikenakan atas akumulasi kekayaan bersih atau aset bernilai tinggi.
- Fokus: distribusi kekayaan dan kemampuan membayar.
- Contoh: aset finansial, properti mewah, warisan, kepemilikan besar.

Pajak Properti

- Dikenakan atas tanah dan/atau bangunan.
- Fokus: nilai properti, basis pajak lokal, dan pelayanan publik daerah.
- Contoh: PBB, properti residensial, komersial, dan lahan.

3 Tujuan Utama



Pemerataan ekonomi



Memperluas basis penerimaan negara/daerah



Mengurangi spekulasi aset yang tidak produktif



Membiayai layanan publik dan mobilitas sosial

4 Manfaat Potensial



Lebih progresif: beban lebih besar pada pemilik aset bernilai tinggi.



Mendorong pemanfaatan aset secara produktif.



Memperkuat kapasitas fiskal pemerintah daerah.



Membantu koreksi konsentrasi kekayaan antargenerasi.



Dapat meningkatkan legitimasi sosial bila dirancang adil dan transparan.

5 Tantangan dan Risiko



Penilaian aset sulit dan sering diperdebatkan.



Basis data kepemilikan belum selalu akurat dan terintegrasi.



Risiko penghindaran pajak, *undervaluation*, dan *asset shifting*.



Likuiditas: pemilik aset belum tentu punya arus kas besar.



Penolakan politik dapat muncul bila desain dianggap tidak adil.

6 Prasyarat Kebijakan yang Sehat



Tarif progresif dan ambang batas yang jelas



Pengecualian untuk rumah sederhana dan kelompok rentan



Penilaian aset yang objektif dan berkala



Integrasi data pertanahan, perpajakan, perbankan, dan administrasi publik



Administrasi pajak digital yang kuat



Transparansi penggunaan penerimaan untuk kepentingan publik

7 Arah Masa Depan Pemerataan Ekonomi



Basis data yang kuat



Desain pajak yang adil



Penerimaan yang efektif



Investasi sosial dan pemerataan



Kunci utamanya bukan sekadar menaikkan pajak, melainkan merancang sistem yang adil, kredibel, dan mampu memperluas kesempatan ekonomi.

8 Pesan Kunci

“ Pajak kekayaan dan pajak properti dapat menjadi alat penting untuk masa depan pemerataan ekonomi—asal dirancang progresif, administrasinya kuat, dan manfaatnya kembali kepada masyarakat. ”



Pajak Kekayaan, Pajak Properti, dan Masa Depan Pemerataan Ekonomi

Artikel Akademik

Prof Ir Rudy C Tarumingkeng, PhD

www.rudycct.com/cv.pdf

AI - Data analyst, IBM - ASMI

RudyCT Academic Series

Bogor, Indonesia • 2026

Abstrak

Pajak kekayaan dan pajak properti menempati posisi yang semakin penting dalam perdebatan mengenai ketimpangan, kapasitas fiskal, dan masa depan pemerataan ekonomi. Berbeda dari pajak atas penghasilan yang terutama menangkap arus pendapatan, pajak atas kekayaan dan properti diarahkan pada stok aset yang telah terakumulasi dan sering kali tumbuh lebih cepat daripada pendapatan tenaga kerja. Dalam konteks Indonesia, perdebatan ini harus diletakkan secara hati-hati: sistem perpajakan sudah mengenal Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pajak atas transaksi dan penghasilan terkait aset, serta sejumlah instrumen fiskal lain, tetapi belum menerapkan pajak kekayaan bersih nasional yang luas. Artikel ini membahas landasan teoritis, desain kebijakan, pengalaman internasional, kondisi kelembagaan Indonesia, implikasi terhadap pertumbuhan dan investasi, masalah valuasi dan likuiditas, serta hubungan antara perpajakan kekayaan, kepemilikan rumah, tanah, warisan, dan mobilitas sosial. Data terbaru menunjukkan bahwa ketimpangan pengeluaran Indonesia pada Maret 2026 memiliki Gini Ratio 0,368, sementara estimasi World Inequality Report 2026 memperlihatkan konsentrasi kekayaan yang jauh lebih tinggi daripada ketimpangan pengeluaran. Karena itu, kebijakan atas kekayaan perlu dipahami bukan sebagai upaya menghukum kepemilikan aset, melainkan sebagai bagian dari arsitektur fiskal yang mendorong keadilan vertikal, efisiensi penggunaan tanah, kemandirian fiskal daerah, serta pembiayaan layanan publik. Artikel ini berargumen bahwa masa depan reformasi Indonesia lebih realistis melalui penguatan pajak properti yang terukur, pembaruan basis data dan valuasi, penataan perlakuan atas aset bernilai tinggi dan warisan, serta perlindungan bagi pemilik aset yang kaya secara aset tetapi rendah secara arus kas. Dengan desain yang kredibel, transparan, dan bertahap, perpajakan kekayaan dapat menjadi pelengkap penting bagi pajak penghasilan dalam membangun ekonomi yang lebih inklusif dan produktif.

Kata Kunci: pajak kekayaan; pajak properti; PBB-P2; BPHTB; ketimpangan; redistribusi; wealth tax; property tax; pemerataan ekonomi; keadilan fiskal; desentralisasi fiskal; valuasi aset.

1. Pendahuluan: Kekayaan sebagai Dimensi yang Berbeda dari Pendapatan

Ketimpangan ekonomi lazim dibaca melalui distribusi pendapatan atau pengeluaran rumah tangga. Indikator tersebut penting, tetapi tidak sepenuhnya menangkap struktur kekuasaan ekonomi karena kekayaan memiliki karakter yang berbeda dari pendapatan. Kekayaan berupa tanah, rumah, apartemen, saham, kepemilikan perusahaan, surat berharga, tabungan, benda bernilai tinggi, serta hak ekonomi lainnya dapat menghasilkan pendapatan di masa depan, memberikan jaminan kredit, meningkatkan keamanan menghadapi risiko, dan diwariskan antargenerasi. Dua rumah tangga dengan pendapatan bulanan yang sama dapat memiliki posisi ekonomi yang sangat berbeda apabila salah satunya memiliki rumah, tanah, dan portofolio investasi yang besar sementara yang lain tidak memiliki aset dan menanggung utang. Karena itu, pemerataan yang hanya melihat pendapatan berisiko mengabaikan konsentrasi aset yang menjadi sumber kesempatan dan pengaruh jangka panjang.

Dalam kerangka kebijakan publik, pertanyaan penting bukan sekadar apakah kekayaan harus dikenai pajak, tetapi jenis kekayaan apa yang relevan, seberapa sering pajak dipungut, bagaimana nilai aset ditentukan, bagaimana utang diperhitungkan, dan bagaimana melindungi kelompok yang memiliki aset bernilai tinggi tetapi arus kas rendah. Pajak properti merupakan bentuk yang relatif tua dan stabil karena tanah dan bangunan tidak mudah dipindahkan lintas yurisdiksi. Pajak kekayaan bersih lebih luas karena dapat mencakup beragam aset finansial dan nonfinansial setelah dikurangi kewajiban. Keduanya memiliki tujuan dan tantangan yang berbeda. Artikel ini menempatkan kebijakan tersebut sebagai bagian dari desain fiskal menyeluruh, bukan sebagai instrumen tunggal yang dapat menyelesaikan ketimpangan secara otomatis.

2. Mengapa Isu Ini Relevan bagi Indonesia 2026

Data BPS menunjukkan bahwa Gini Ratio Indonesia pada Maret 2026 sebesar 0,368. Angka tersebut merupakan ukuran ketimpangan pengeluaran dan tidak dapat langsung disamakan dengan ketimpangan kekayaan. World Inequality Report 2026 memperkirakan bahwa 10 persen penduduk teratas di Indonesia menguasai sekitar 59,4 persen kekayaan, sedangkan 50 persen terbawah hanya sekitar 2,5 persen. Estimasi internasional seperti ini harus dibaca bersama keterbatasan data, namun arah pesannya jelas: distribusi aset biasanya jauh lebih terkonsentrasi daripada distribusi konsumsi. Ini penting karena kepemilikan aset menentukan kemampuan keluarga membiayai pendidikan, memulai usaha, menghadapi penyakit, membeli rumah, atau mempertahankan standar hidup ketika kehilangan pekerjaan.

Konteks Indonesia juga ditandai oleh kenaikan nilai tanah di wilayah perkotaan, perluasan kawasan metropolitan, pembangunan infrastruktur yang mengubah harga lahan, dan ketimpangan kapasitas fiskal antar-daerah. Peningkatan nilai properti sering berasal bukan hanya dari investasi pribadi pemilik, tetapi juga dari jalan, transportasi massal, sekolah, rumah sakit, jaringan air, penataan ruang, dan keputusan publik. Secara ekonomi, terdapat argumen bahwa sebagian kenaikan nilai yang diciptakan oleh masyarakat luas wajar dikembalikan kepada masyarakat melalui pajak properti atau instrumen *land value capture*. Namun legitimasi kebijakan itu hanya kuat apabila penilaian objektif, tarif masuk akal, keberatan mudah diajukan, dan hasil penerimaan terlihat kembali pada layanan publik lokal.

3. Konsep Pajak Kekayaan, Pajak Properti, dan Pajak atas Transfer Kekayaan

Istilah pajak kekayaan sering digunakan secara longgar padahal terdapat beberapa instrumen yang berbeda. *Recurrent net wealth tax* adalah pajak periodik atas nilai bersih berbagai aset individu setelah dikurangi utang yang diakui. Pajak properti berulang, seperti pajak atas tanah dan bangunan, biasanya menghitung nilai objek tanpa mengurangi seluruh kewajiban pribadi pemilik. Pajak warisan atau *estate tax* dikenakan ketika kekayaan berpindah akibat kematian. *Gift tax* dikenakan atas hibah tertentu, sedangkan pajak

atas capital gains memajaki kenaikan nilai ketika keuntungan direalisasi. Pajak transaksi properti dan BPHTB berada pada kategori lain karena dipungut pada saat perolehan atau perpindahan hak.

Perbedaan tersebut penting karena dampak ekonominya tidak sama. Pajak berulang atas tanah cenderung sulit dihindari karena lokasi tanah tetap, sedangkan pajak atas aset finansial memerlukan pelaporan dan pertukaran informasi yang kuat. Pajak transaksi dapat menghasilkan penerimaan cepat, tetapi apabila terlalu tinggi dapat menghambat mobilitas rumah tangga dan aktivitas pasar. Pajak warisan menyasar transfer antargenerasi tetapi memerlukan aturan mengenai valuasi dan pengecualian. Karena itu, desain sistem yang baik tidak sekadar menambahkan banyak pajak, melainkan menentukan kombinasi instrumen yang menutup celah, meminimalkan pajak berganda yang tidak diinginkan, dan mencapai tujuan pemerataan dengan biaya administrasi yang masuk akal.

4. Landasan Normatif: Ability-to-Pay dan Keadilan Vertikal

Prinsip ability-to-pay menyatakan bahwa kontribusi fiskal seharusnya berhubungan dengan kapasitas ekonomi. Kapasitas ini tidak hanya tercermin dalam gaji. Seseorang dengan pendapatan tahunan sedang tetapi memiliki portofolio aset puluhan miliar rupiah memiliki ketahanan dan pilihan ekonomi yang berbeda dari pekerja dengan pendapatan sama tanpa aset. Dengan demikian, memasukkan dimensi kekayaan dapat memperbaiki pengukuran kemampuan membayar. Keadilan vertikal kemudian menuntut perlakuan yang berbeda secara proporsional terhadap pihak dengan kapasitas ekonomi yang berbeda, sementara keadilan horizontal menuntut pihak dengan posisi ekonomi serupa diperlakukan secara serupa.

Namun prinsip normatif tidak otomatis menentukan tarif. Pajak yang terlalu agresif dapat menciptakan masalah likuiditas, insentif penghindaran, atau migrasi basis pajak. Sebaliknya, pajak yang sangat rendah dengan basis sempit tidak memiliki efek pemerataan. Tantangan utama adalah mengubah prinsip keadilan menjadi struktur yang dapat dilaksanakan. Threshold yang tinggi dapat membatasi pajak kekayaan pada rumah tangga sangat kaya. Tarif moderat dapat menjaga proporsionalitas. Pengecualian perlu dibatasi agar tidak mengubah keputusan investasi semata-mata demi status bebas pajak. Untuk properti tempat tinggal utama, keringanan dapat diberikan menurut nilai, pendapatan, usia, atau kondisi tertentu tanpa menghapus kontribusi dari properti bernilai sangat tinggi.

5. Efisiensi Ekonomi dan Mengapa Tanah Memiliki Posisi Khusus

Dalam teori ekonomi publik, tanah memiliki karakter istimewa karena pasokannya secara fisik relatif tetap. Pajak atas nilai tanah karena itu cenderung menimbulkan distorsi yang lebih kecil dibanding pajak yang mengurangi insentif bekerja atau berinvestasi pada margin tertentu. Bila pajak diarahkan terutama pada nilai lokasi, pemilik tidak dapat memindahkan tanah ke yurisdiksi lain atau mengurangi jumlah tanah nasional. Hal ini menjelaskan mengapa banyak ekonom melihat recurrent tax on immovable property sebagai sumber penerimaan yang relatif ramah pertumbuhan, terutama jika dibandingkan dengan pajak transaksi yang dapat mengurangi frekuensi jual beli dan mobilitas tenaga kerja.

Untuk Indonesia, potensi ini relevan di kota-kota dengan kenaikan nilai lahan cepat. Ketika infrastruktur publik menaikkan harga tanah, pungutan berbasis nilai dapat membantu menangkap sebagian surplus untuk membiayai infrastruktur berikutnya. Tetapi pajak tanah yang baik memerlukan peta bidang yang akurat, informasi kepemilikan, penilaian massal, mekanisme keberatan, dan pembaruan nilai secara berkala. Tanpa itu, perbedaan antara nilai pajak dan nilai pasar dapat menjadi besar, memunculkan ketidakadilan antarwajib pajak dan mengurangi kepercayaan. Efisiensi ekonomi tidak hanya ditentukan oleh bentuk pajak, tetapi juga kualitas administrasinya.

6. PBB-P2 sebagai Fondasi Pajak Properti Lokal di Indonesia

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atau PBB-P2 merupakan pajak daerah atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Peralihan PBB-P2 kepada pemerintah kabupaten/kota memperkuat hubungan antara basis pajak lokal dan penyediaan layanan lokal. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menetapkan dasar pengenaan PBB-P2 berupa NJOP dan tarif paling tinggi 0,5 persen; tarif aktual ditetapkan melalui peraturan daerah. UU tersebut juga memberikan ruang untuk tarif lebih rendah bagi lahan produksi pangan dan ternak.

Desain desentralisasi ini mengandung logika fiskal yang kuat: properti tidak mudah berpindah dan manfaat layanan lokal tercermin dalam nilai tanah. Ketika pemerintah daerah memperbaiki jalan, drainase, transportasi, keamanan, dan ruang publik, nilai properti cenderung meningkat. PBB-P2 memungkinkan sebagian manfaat ekonomi itu kembali ke kas daerah. Namun kapasitas penilaian antar-daerah sangat bervariasi. Daerah dengan basis data dan SDM kuat dapat melakukan pembaruan lebih akurat, sedangkan daerah lain mungkin bergantung pada NJOP yang tertinggal. Karena itu, reformasi PBB-P2 harus sekaligus menjadi reformasi data, geospasial, penilaian, pelayanan, dan komunikasi publik.

7. BPHTB: Antara Penerimaan, Kemudahan Transaksi, dan Mobilitas

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam kerangka UU HKPD, tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5 persen dan dituangkan dalam peraturan daerah. Dibanding pajak properti berulang, BPHTB bergantung pada transaksi. Kelebihannya adalah titik pemungutan relatif jelas dan nilai transaksi dapat menjadi informasi penting. Namun ketergantungan yang terlalu besar pada pajak transaksi memiliki kelemahan: penerimaan berfluktuasi sesuai pasar, sementara tarif tinggi dapat meningkatkan biaya perpindahan rumah, restrukturisasi aset, atau investasi properti produktif.

Dari perspektif pemerataan, BPHTB dapat dibedakan melalui NPOPTKP dan pengecualian tertentu, termasuk ruang kebijakan untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Reformasi ideal perlu mengurangi insentif pelaporan nilai transaksi yang terlalu rendah, memperkuat integrasi data notaris/PPAT, pertanahan, perbankan, dan pemerintah daerah, serta menyeimbangkan kebutuhan penerimaan dengan kelancaran pasar. Dalam jangka panjang, Indonesia dapat mempertimbangkan pergeseran komposisi dari pajak transaksi menuju pajak properti berulang yang lebih stabil, terutama di daerah dengan pasar properti matang. Pergeseran demikian perlu dilakukan bertahap agar tidak menciptakan guncangan fiskal daerah.

8. Pajak Kekayaan Bersih: Peluang dan Keterbatasan

Pajak kekayaan bersih periodik menawarkan daya tarik yang jelas: ia dapat menjangkau stok kekayaan yang tidak seluruhnya muncul sebagai penghasilan kena pajak setiap tahun. Dalam sistem di mana capital gains baru dipajaki ketika direalisasi, individu sangat kaya dapat menahan aset dalam jangka panjang sambil menikmati kenaikan nilai tanpa peristiwa pajak yang besar. Net wealth tax secara teoritis dapat mengurangi keuntungan dari penundaan tersebut. OECD mencatat bahwa hanya sedikit negara anggota yang mempertahankan pajak kekayaan bersih luas, sebagian karena basis pajak sempit, pengecualian, valuasi rumit, dan mobilitas aset serta wajib pajak.

Pelajaran bagi Indonesia bukan bahwa pajak kekayaan harus ditolak, tetapi bahwa desainnya harus realistis. Jika basis data kepemilikan aset belum terintegrasi, pajak kekayaan luas dapat menghasilkan ketidakadilan karena aset mudah terlihat—seperti rumah—lebih banyak dikenai, sementara aset melalui entitas kompleks sulit dideteksi. Pilihan yang lebih berhati-hati adalah membangun fondasi administrasi terlebih dahulu: beneficial ownership, keterhubungan data aset, pelaporan pihak ketiga, pertukaran informasi

keuangan, dan valuasi yang konsisten. Setelah itu, pemerintah dapat menilai apakah surcharge atas properti sangat mahal, minimum tax tertentu, atau pajak kekayaan bersih dengan threshold sangat tinggi lebih efektif daripada instrumen yang ada.

9. Ketimpangan Kekayaan dan Mobilitas Antargenerasi

Kekayaan memiliki kemampuan untuk mereproduksi dirinya. Rumah yang diwariskan mengurangi biaya tempat tinggal anak. Tanah dapat dijadikan agunan untuk modal usaha. Portofolio finansial membiayai pendidikan berkualitas, migrasi ke kota yang menawarkan pekerjaan lebih baik, atau periode pencarian kerja yang lebih panjang. Karena itu, konsentrasi kekayaan dapat mengubah ketimpangan saat ini menjadi ketimpangan kesempatan pada generasi berikutnya. Ketika akses terhadap aset sangat berbeda, persaingan di pasar pendidikan dan kerja berlangsung dari garis awal yang tidak sama.

Pajak atas kekayaan dan warisan sering dibenarkan sebagai cara mempertahankan mobilitas sosial tanpa menolak hak kepemilikan. Argumennya bukan menghapus warisan, tetapi memastikan bahwa transfer aset yang sangat besar tetap memberikan kontribusi kepada masyarakat yang menyediakan institusi hukum, infrastruktur, dan stabilitas bagi pembentukan kekayaan tersebut. Di sisi lain, usaha keluarga produktif membutuhkan perlindungan agar pajak tidak memaksa penjualan aset operasional. Solusinya dapat berupa threshold tinggi, pembayaran cicilan, penundaan pajak untuk aset bisnis aktif dengan syarat tertentu, dan anti-abuse rules agar pengecualian bisnis tidak berubah menjadi kendaraan penghindaran.

10. Properti Tempat Tinggal Utama dan Masalah Likuiditas

Salah satu kritik paling kuat terhadap pajak properti adalah kemungkinan munculnya wajib pajak yang 'asset rich, cash poor'. Seorang pensiunan dapat tinggal di rumah yang nilainya melonjak karena perkembangan kota, tetapi pendapatan bulannya terbatas. Jika pajak semata-mata mengikuti nilai pasar tanpa perlindungan, kewajiban dapat menjadi beban yang tidak sebanding dengan kemampuan membayar saat ini. Masalah ini nyata dan harus diakomodasi dalam desain.

Kebijakan dapat menawarkan circuit breaker yang membatasi pajak properti sebagai proporsi pendapatan rumah tangga tertentu, penundaan pembayaran sampai properti dijual atau diwariskan, pengurangan bagi lanjut usia dan penyandang disabilitas, serta keringanan untuk rumah utama sampai nilai tertentu. Namun keringanan harus ditargetkan, karena pembebasan luas untuk semua rumah utama dapat menjadi regresif ketika rumah mewah menerima manfaat terbesar secara nominal. Prinsip yang lebih tepat adalah melindungi likuiditas, bukan membebaskan kekayaan bernilai tinggi tanpa batas. Dengan desain tersebut, pajak properti tetap menjaga legitimasi sosial sekaligus mempertahankan basis penerimaan.

11. Valuasi: Jantung Administrasi Pajak Properti

Pajak properti hanya seadil kualitas penilaiannya. Jika dua rumah dengan nilai pasar serupa memiliki NJOP sangat berbeda karena waktu pembaruan yang tidak sama, keadilan horizontal terganggu. Jika kawasan elite dinilai jauh di bawah harga pasar sementara kawasan biasa diperbarui lebih agresif, progresivitas juga terdistorsi. Karena itu, reformasi valuasi seharusnya diperlakukan sebagai investasi publik, bukan sekadar pekerjaan teknis.

Teknologi dapat memperkuat mass appraisal melalui data transaksi, citra satelit, GIS, karakteristik bangunan, jaringan jalan, akses transportasi, zonasi, dan model statistik. Machine learning dapat membantu memprediksi nilai, tetapi hasilnya harus dapat diaudit dan dijelaskan. Wajib pajak membutuhkan akses ke basis penilaian, pembandingan, dan jalur banding. Pemerintah daerah juga harus memperbarui nilai secara terjadwal

agar kenaikan tidak menumpuk lalu melonjak tajam dalam satu tahun. Kebijakan phase-in, cap kenaikan tahunan untuk kelompok rentan, atau penyesuaian bertahap dapat mengurangi shock tanpa membiarkan ketertinggalan nilai permanen.

12. Pajak Properti dan Kemandirian Fiskal Daerah

PBB-P2 berpotensi menjadi instrumen penting kemandirian fiskal daerah karena basisnya lokal, relatif terlihat, dan berkaitan dengan manfaat pelayanan lokal. Daerah yang terlalu bergantung pada transfer pusat memiliki ruang kebijakan yang terbatas dan hubungan pajak-layanan yang lemah. Sebaliknya, penerimaan properti yang sehat dapat memperkuat akuntabilitas: warga membayar kepada pemerintah lokal dan menilai kualitas jalan, drainase, sampah, taman, transportasi, serta layanan administrasi yang mereka terima.

Namun terdapat trade-off politik. Kepala daerah mungkin enggan memperbarui NJOP karena kenaikan tagihan terlihat langsung, sementara manfaat layanan lebih tersebar. Ini menciptakan kecenderungan undervaluation. Reformasi memerlukan komunikasi yang menghubungkan pembayaran dengan output: misalnya dashboard yang menunjukkan berapa PBB-P2 terkumpul dan untuk apa digunakan. Skema earmarking parsial untuk layanan lokal tertentu dapat dipertimbangkan, meskipun earmarking berlebihan mengurangi fleksibilitas anggaran. Yang paling penting adalah transparansi dan kepercayaan: wajib pajak lebih bersedia menerima pembaruan nilai apabila melihat proses adil dan hasil nyata.

13. Land Value Capture dan Pembiayaan Infrastruktur

Pembangunan MRT, jalan baru, pintu tol, bendungan, atau kawasan ekonomi dapat menaikkan nilai tanah di sekitarnya secara signifikan. Kenaikan tersebut bukan hanya hasil tindakan pemilik, melainkan juga investasi publik. Land value capture mencoba menangkap sebagian kenaikan untuk membiayai infrastruktur atau layanan kota. Instrumennya dapat berupa betterment levy, kontribusi pengembang, penjualan hak pengembangan, joint development, atau penguatan pajak atas nilai tanah.

Di Indonesia, land value capture dapat melengkapi PBB-P2 khususnya di wilayah metropolitan. Namun penerapannya membutuhkan data nilai sebelum dan sesudah proyek, aturan tata ruang yang konsisten, dan koordinasi lintas instansi. Risiko korupsi dan rent seeking juga harus diantisipasi karena perubahan zonasi dapat menciptakan keuntungan besar. Transparansi peta zonasi, mekanisme tender, disclosure kepemilikan, dan audit publik menjadi sangat penting. Jika dikelola baik, instrumen ini dapat mengurangi kebutuhan membiayai infrastruktur semata dari utang atau pajak umum dan sekaligus membuat penerima manfaat ekonomi langsung berkontribusi lebih proporsional.

14. Pajak Properti sebagai Instrumen Tata Ruang

Pajak properti tidak hanya menghasilkan penerimaan; ia memengaruhi penggunaan lahan. Struktur pajak yang terlalu rendah terhadap lahan kosong bernilai tinggi dapat mendorong land banking dan spekulasi. Sebaliknya, pajak lebih tinggi pada tanah menganggur di kawasan strategis dapat mendorong penggunaan produktif, selama terdapat pengecualian untuk ruang hijau, pertanian, konservasi, dan fungsi publik yang memang ingin dipertahankan. Kebijakan harus selaras dengan rencana tata ruang, bukan bekerja sendiri.

Kota dengan tekanan perumahan dapat mempertimbangkan surcharge atas rumah kedua yang kosong atau properti yang tidak dihuni dalam jangka lama, tetapi implementasinya memerlukan definisi dan data utilitas yang kuat. Tujuan utamanya bukan menghukum pemilik, melainkan mengurangi insentif menahan aset langka tanpa pemanfaatan ketika kebutuhan hunian tinggi. Setiap instrumen perlu diuji terhadap kemungkinan

dampak pada pasar sewa dan pembangunan baru. Pajak yang salah desain dapat justru mengurangi pasokan. Karena itu, analisis dampak sebelum penerapan dan evaluasi berkala menjadi syarat penting.

15. Pajak Warisan dan Prinsip Kesempatan yang Lebih Setara

Warisan merupakan salah satu mekanisme utama reproduksi kekayaan antargenerasi. Negara-negara menggunakan estate, inheritance, atau gift tax untuk mengimbangi konsentrasi transfer yang sangat besar. Indonesia memiliki perlakuan perpajakan tertentu terhadap waris dan hibah, namun tidak menerapkan pajak warisan umum dengan desain seperti beberapa negara OECD. Perdebatan kebijakan harus mempertimbangkan struktur keluarga, kepemilikan bisnis keluarga, aset tanah, dan kualitas administrasi.

Jika Indonesia kelak mengevaluasi instrumen warisan, threshold tinggi dapat memastikan rumah tangga biasa tidak terdampak. Fokus dapat diarahkan pada transfer sangat besar, dengan aturan pembayaran bertahap dan perlindungan untuk bisnis aktif yang mempertahankan pekerjaan. Penting pula menghindari pajak ganda yang tidak proporsional apabila aset sudah terkena pajak lain. Tujuan utamanya adalah menjaga kesempatan antargenerasi, bukan menghapus hak keluarga mewariskan hasil kerja. Dalam narasi publik, perbedaan antara warisan biasa dan dinasti kekayaan berskala sangat besar harus dijelaskan secara jelas.

16. Pajak Kekayaan dan Investasi Produktif

Kritik terhadap pajak kekayaan menekankan bahwa pajak atas nilai aset dapat mengurangi modal yang tersedia untuk investasi. Argumen ini relevan terutama untuk usaha privat yang nilainya tinggi tetapi arus kas rendah. Pajak yang harus dibayar setiap tahun dapat memaksa distribusi dividen atau penjualan saham. Sebaliknya, pendukungnya berargumen bahwa pajak moderat dapat mendorong pemilik aset menghasilkan return lebih produktif daripada menahan aset pasif.

Desain perlu membedakan aset produktif, aset pribadi, dan aset yang menghasilkan rent ekonomi. Tetapi terlalu banyak pengecualian membuka arbitrase. Pengalaman internasional menunjukkan bahwa pengecualian bisnis sering menjadi sumber erosi basis. Indonesia sebaiknya menilai instrumen alternatif seperti capital gains taxation yang lebih konsisten, aturan anti-avoidance, minimum tax bagi individu sangat kaya, atau surcharge properti bernilai sangat tinggi sebelum membangun net wealth tax luas. Pendekatan bertahap memungkinkan evaluasi empiris mengenai dampak investasi dan penerimaan.

17. Aset Finansial, Beneficial Ownership, dan Tantangan Transparansi

Tanah mudah dilihat, tetapi kekayaan finansial dapat dimiliki melalui perusahaan, nominee, trust, rekening luar negeri, atau struktur lintas yurisdiksi. Oleh karena itu, pajak kekayaan luas hanya efektif jika otoritas mengetahui pemilik manfaat akhir. Beneficial ownership bukan sekadar isu anti-pencucian uang; ia juga penting bagi keadilan pajak. Tanpa transparansi, sistem cenderung membebani aset domestik yang terlihat dan memberikan keunggulan kepada pihak yang mampu menggunakan struktur kompleks.

Kemajuan pertukaran informasi otomatis, registrasi beneficial ownership, dan pelaporan lembaga keuangan memberikan fondasi yang lebih baik. Indonesia dapat memperkuat interoperabilitas antara data perpajakan, pertanahan, kendaraan, perusahaan, pasar modal, perbankan, dan bea cukai dengan perlindungan privasi yang ketat. Analitik risiko dapat membantu mendeteksi ketidaksesuaian antara gaya hidup, aset, dan penghasilan dilaporkan. Namun penggunaan data harus memiliki dasar hukum, tata kelola akses, audit trail, dan mekanisme koreksi agar transformasi digital tidak mengorbankan hak wajib pajak.

18. Kekayaan Digital dan Aset Kripto

Perkembangan aset kripto, tokenisasi, dan aset digital memperluas definisi kekayaan. Aset tersebut dapat bernilai tinggi, berpindah lintas batas dengan cepat, dan sulit dinilai pada pasar volatil. Jika sistem kekayaan hanya memantau properti fisik, kesenjangan antara aset tradisional dan digital akan menimbulkan ketidakadilan horizontal. Di sisi lain, memasukkan aset digital dalam pajak kekayaan memerlukan aturan penilaian pada tanggal tertentu, perlakuan terhadap aset yang tidak likuid, dan pelaporan platform.

Bagi Indonesia, prioritas awal adalah konsistensi pelaporan dan keterlacakan, bukan semata menambah tarif. Integrasi data dari penyelenggara perdagangan aset kripto dan lembaga keuangan dapat memperkuat kepatuhan atas penghasilan dan capital gains. Apabila di masa depan ada instrumen wealth-based, nilai aset digital perlu dihitung dengan metode transparan. Tantangan utamanya adalah volatilitas: pajak berdasarkan puncak harga sementara nilai jatuh drastis sebelum jatuh tempo dapat menimbulkan ketidakadilan. Rata-rata nilai atau aturan safe harbour dapat dipertimbangkan.

19. Perbandingan Internasional: Mengapa Banyak Negara Beralih dari Net Wealth Tax

OECD mencatat bahwa jumlah negara yang menerapkan recurrent net wealth tax menurun dibanding masa lalu. Alasan umum mencakup penerimaan kecil, biaya administrasi tinggi, migrasi basis pajak, valuasi aset privat, dan pengecualian yang luas. Pengalaman ini penting agar Indonesia tidak meniru instrumen tanpa memahami kondisi. Pajak kekayaan bukan simbol moral; ia adalah kebijakan administrasi yang harus menghasilkan manfaat bersih.

Pada saat yang sama, banyak negara tetap memungut pajak properti, inheritance tax, dan capital gains karena instrumen tersebut lebih terarah atau lebih mudah dikelola. OECD 2024 menekankan bahwa sistem pajak secara keseluruhan dapat memperkuat atau mengurangi ketimpangan, dan bahwa perlakuan terhadap individu sangat kaya membutuhkan perhatian terhadap kepatuhan dan dimensi lintas batas. Pelajaran bagi Indonesia adalah melihat portofolio instrumen: penguatan PBB-P2, pajak atas keuntungan modal, pelaporan aset, aturan warisan tertentu, dan penertiban celah mungkin lebih efektif daripada mengandalkan satu pajak kekayaan luas.

20. Hubungan Pajak Properti dengan Pasar Perumahan

Pasar perumahan memiliki peran ganda: rumah adalah kebutuhan dasar sekaligus aset investasi. Pajak properti yang terlalu rendah dapat mendorong permintaan spekulatif dan menahan properti kosong, sedangkan pajak terlalu tinggi dapat meningkatkan biaya pemilikan dan berpotensi diteruskan ke penyewa dalam kondisi tertentu. Kebijakan harus memperhitungkan elastisitas pasokan, struktur pasar sewa, dan ketersediaan rumah baru.

Di kota besar Indonesia, reformasi properti sebaiknya dipadukan dengan kebijakan perumahan terjangkau, transportasi publik, dan tata ruang. Keringanan untuk rumah sederhana dapat berjalan bersama tarif efektif lebih tinggi pada properti sangat mahal atau rumah kedua, bila data memungkinkan. Akan tetapi, pajak tidak dapat menggantikan reformasi supply. Jika izin pembangunan lambat dan tanah perkotaan terbatas, pajak saja tidak akan menghasilkan rumah murah. Kombinasi kebijakan lebih penting daripada satu instrumen.

21. Perlindungan terhadap Petani dan Lahan Produksi

Pajak properti berbasis nilai pasar dapat menciptakan tekanan pada petani di pinggiran kota ketika nilai tanah naik karena potensi konversi, bukan karena pendapatan pertanian. UU HKPD mengakui isu ini dengan membuka tarif PBB-P2 yang lebih rendah bagi lahan produksi pangan dan ternak. Prinsip tersebut penting untuk mencegah pajak mempercepat konversi lahan produktif hanya karena nilai spekulatif kawasan meningkat.

Kebijakan diferensiasi harus didasarkan pada penggunaan nyata dan pengawasan agar label pertanian tidak digunakan untuk menghindari pajak pada lahan yang sebenarnya ditahan untuk spekulasi. Integrasi data pertanian, zonasi, dan citra satelit dapat membantu. Dengan demikian, keadilan fiskal dapat berjalan bersama ketahanan pangan. Keringanan bukan sekadar subsidi kepada pemilik tanah, tetapi insentif mempertahankan fungsi sosial-ekonomi yang dianggap strategis.

22. Gender, Kekayaan, dan Hak Kepemilikan

Ketimpangan kekayaan juga memiliki dimensi gender. Akses perempuan terhadap tanah, rumah, warisan, dan aset produktif memengaruhi posisi tawar dalam keluarga dan kemampuan memulai usaha. Sistem pajak dan administrasi properti dapat secara tidak sengaja memperkuat ketimpangan apabila registrasi kepemilikan kurang inklusif atau biaya transaksi terlalu tinggi bagi kelompok rentan.

Reformasi properti sebaiknya mempertimbangkan data kepemilikan terpilah gender, prosedur balik nama yang mudah, perlindungan hak pasangan, dan edukasi hukum. Jika insentif pajak diberikan kepada rumah tangga, desain perlu memastikan manfaat tidak hanya melekat pada pihak yang secara formal tercatat sebagai pemilik. Perspektif gender membantu memperluas konsep pemerataan dari sekadar distribusi penerimaan menuju distribusi hak atas aset.

23. Pajak Kekayaan, Kelas Menengah, dan Risiko Salah Sasaran

Kelas menengah sering khawatir bahwa istilah pajak kekayaan akan meluas kepada rumah atau tabungan yang dikumpulkan selama puluhan tahun. Kekhawatiran ini wajar jika threshold tidak jelas. Karena itu, setiap wacana pajak kekayaan harus membedakan antara kepemilikan aset untuk keamanan keluarga dan konsentrasi kekayaan sangat besar. Threshold tinggi, indeksasi terhadap inflasi, serta perlindungan rumah utama bernilai moderat dapat menjaga fokus kebijakan.

Komunikasi publik harus menggunakan simulasi yang konkret. Pemerintah perlu menunjukkan siapa yang terkena, berapa estimasi kewajiban, jenis aset yang dihitung, dan bagaimana utang diperlakukan. Tanpa transparansi, rumor dapat merusak kepercayaan dan mendorong keputusan ekonomi defensif. Reformasi pajak kekayaan sebaiknya tidak dimulai dari slogan, melainkan dari white paper, konsultasi publik, data distribusi, dan uji dampak.

24. Digitalisasi PBB-P2 dan Integrasi Geospasial

Transformasi digital memberi peluang besar untuk memperbaiki PBB-P2. Basis data objek pajak dapat dihubungkan dengan peta bidang, foto udara, citra satelit, IMB/PBG, data transaksi, utilitas, dan perubahan tata ruang. Sistem ini memungkinkan pemerintah daerah mengenali bangunan baru, perluasan bangunan, atau perubahan fungsi yang belum masuk basis pajak.

Namun digitalisasi bukan sekadar membeli aplikasi. Kualitas data awal, standar interoperabilitas, pelatihan penilai, keamanan siber, dan governance algoritma menentukan keberhasilan. Model valuasi otomatis harus

diuji terhadap bias wilayah dan jenis properti. Wajib pajak perlu memperoleh penjelasan sederhana mengenai faktor yang memengaruhi nilai. Mekanisme koreksi manual tetap diperlukan untuk properti unik. Dengan pendekatan ini, teknologi meningkatkan keadilan dan efisiensi, bukan sekadar otomatisasi tagihan.

25. AI untuk Penilaian Massal dan Pengawasan Kepatuhan

Artificial intelligence dapat membantu mass appraisal dengan mempelajari hubungan antara harga transaksi dan karakteristik objek. Model dapat memasukkan luas tanah, luas bangunan, usia, akses jalan, jarak ke pusat ekonomi, fasilitas publik, risiko banjir, dan banyak variabel lain. AI juga dapat mendeteksi outlier, misalnya properti dengan nilai pajak jauh di bawah properti sejenis. Bagi daerah besar, kemampuan ini berpotensi menghemat biaya survei.

Tetapi AI harus digunakan sebagai decision support. Model yang tidak transparan dapat menimbulkan sengketa jika wajib pajak tidak mengetahui alasan perubahan nilai. Pemerintah perlu menetapkan standar validasi, dokumentasi data, audit berkala, dan hak untuk human review. Perlindungan data pribadi juga harus ketat karena kombinasi informasi lokasi, kepemilikan, dan transaksi sangat sensitif. Responsible AI dalam perpajakan berarti akurasi, keterjelasan, fairness, keamanan, dan akuntabilitas berjalan bersama.

26. Hubungan antara Pajak Kekayaan dan Capital Gains Tax

Pajak kekayaan dan pajak keuntungan modal memiliki hubungan erat. Jika capital gains dipajaki secara komprehensif ketika direalisasi, sebagian kenaikan nilai aset sudah masuk sistem. Namun deferral memberikan keuntungan waktu, terutama bagi individu yang dapat menahan aset sangat lama. Dalam beberapa sistem, keuntungan bahkan hilang dari basis pajak ketika aset diwariskan melalui step-up basis. Net wealth tax mengurangi manfaat deferral, tetapi menciptakan kewajiban sebelum keuntungan direalisasi.

Indonesia perlu menilai konsistensi perlakuan capital gains lintas aset sebelum menambah pajak baru. Harmonisasi tarif, pengurangan pengecualian tidak perlu, dan pelaporan transaksi dapat menghasilkan penerimaan yang lebih sederhana. Jika terdapat aset yang sangat sulit dinilai tiap tahun, pajak pada saat realisasi mungkin lebih efisien. Prinsip desain adalah memilih titik pajak yang paling dapat diamati dengan distorsi minimal.

27. Kekayaan yang Berasal dari Sumber Daya Alam

Kekayaan tanah dan aset dapat berkaitan dengan rente sumber daya alam. Konsesi pertambangan, perkebunan, kehutanan, dan hak penggunaan lahan menghasilkan nilai yang sebagian berasal dari akses terhadap sumber daya publik. PBB sektor tertentu tetap dikelola pusat, sehingga pembahasan properti tidak hanya soal perumahan perkotaan. Keadilan memerlukan koordinasi antara pajak properti, royalti, PNB, dan pajak penghasilan agar rente ekonomi tidak lolos atau dikenai berganda secara tidak efisien.

Bagi daerah penghasil, pertanyaan pemerataan juga menyangkut distribusi penerimaan antarwilayah dan antar-generasi. Pendapatan dari sumber daya tak terbarukan sebaiknya membiayai aset publik jangka panjang, pendidikan, diversifikasi ekonomi, dan rehabilitasi lingkungan. Pajak kekayaan dalam arti luas seharusnya memperhatikan bahwa sebagian kekayaan privat berasal dari penggunaan aset alam yang merupakan milik publik atau berada di bawah penguasaan negara.

28. Administrasi Keberatan, Banding, dan Legitimasi

Perubahan nilai properti sering memicu sengketa. Sistem yang adil membutuhkan prosedur keberatan yang sederhana, batas waktu jelas, akses pada data pembandingan, dan petugas yang independen dari target penerimaan langsung. Jika proses terlalu rumit, rumah tangga berpendapatan tinggi dengan konsultan akan lebih mudah memperoleh koreksi daripada warga biasa. Ini menciptakan regresivitas administratif.

Daerah dapat menyediakan portal yang menampilkan peta nilai zona, riwayat penilaian, simulasi pajak, dan formulir keberatan digital. Bantuan tatap muka tetap diperlukan bagi warga yang kurang terampil digital. Data sengketa juga harus dianalisis: apabila banyak keberatan pada zona tertentu dikabulkan, model valuasi perlu diperbaiki. Dengan demikian, mekanisme keberatan menjadi umpan balik kualitas kebijakan, bukan sekadar kanal keluhan.

29. Political Economy Reformasi Pajak Kekayaan

Pajak atas kekayaan menghadapi political economy yang kuat karena kelompok terdampak memiliki sumber daya dan akses politik besar. Sebaliknya, manfaat pemerataan tersebar luas dan tidak selalu terlihat langsung. Reformasi dapat dibatalkan apabila dianggap sebagai serangan terhadap investasi atau kelas menengah. Karena itu, sequencing sangat penting.

Strategi yang lebih realistis adalah memulai dari aspek yang sulit ditolak: perbaikan basis data, penilaian yang setara, transparansi, pengurangan celah, serta perlindungan kelompok rentan. Setelah sistem lebih kredibel, diskusi mengenai tarif atau instrumen baru dapat dilakukan berdasarkan bukti. Penerimaan tambahan sebaiknya dikaitkan dengan program yang nyata seperti pendidikan, perumahan terjangkau, transportasi, dan kesehatan. Hubungan yang terlihat antara kontribusi dan manfaat meningkatkan legitimasi.

30. Simulasi Konseptual Desain Progresif untuk Properti

Sebagai ilustrasi konseptual, pemerintah daerah dapat menggunakan struktur efektif yang meningkat menurut nilai objek setelah NJOPTKP, dengan tarif lebih rendah untuk rumah sederhana dan tarif lebih tinggi untuk properti sangat mahal, selama tetap dalam batas hukum yang berlaku. Alternatif lain adalah tarif tunggal dengan pengurangan nilai dasar yang besar, yang secara efektif menghasilkan progresivitas karena proporsi pajak terhadap nilai lebih rendah pada properti kecil. Setiap model harus diuji terhadap distribusi nilai lokal.

Simulasi *ex ante* harus menjawab empat pertanyaan: berapa rumah tangga yang tagihannya naik atau turun; bagaimana distribusi beban menurut desil pendapatan dan nilai aset; berapa penerimaan tambahan; serta apakah terdapat konsentrasi beban pada pensiunan atau wilayah tertentu. Hasil simulasi sebaiknya dipublikasikan. Kebijakan yang transparan dan berbasis data lebih mudah diterima dibanding perubahan tarif yang datang tiba-tiba.

31. Mengukur Dampak Pemerataan: Jangan Hanya Melihat Penerimaan

Keberhasilan reformasi tidak boleh diukur hanya dari tambahan rupiah penerimaan. Tujuan pemerataan memerlukan indikator distribusi. Pemerintah dapat menghitung effective tax rate menurut kelompok kekayaan, dampak pada Gini setelah pajak dan transfer, distribusi manfaat layanan, perubahan kepemilikan rumah, serta mobilitas ekonomi. Jika penerimaan naik tetapi layanan tidak membaik, legitimasi berkurang.

Fiscal incidence analysis menjadi alat penting karena pajak dan belanja harus dibaca bersama. Pajak properti yang sedikit regresif pada arus kas dapat tetap progresif secara keseluruhan apabila penerimaannya membiayai pendidikan dan kesehatan bagi kelompok berpendapatan rendah. Sebaliknya, pajak progresif dapat

kehilangan legitimasi jika belanja lebih banyak dinikmati kelompok atas. Pemerataan adalah hasil sistem fiskal, bukan satu pos pajak.

32. Roadmap Reformasi Indonesia 2027-2035

Roadmap realistis dapat dibagi dalam beberapa tahap. Tahap pertama adalah konsolidasi data: registrasi objek, beneficial ownership, integrasi pertanahan, transaksi, dan geospasial. Tahap kedua adalah modernisasi penilaian dan keberatan, disertai pembaruan NJOP bertahap. Tahap ketiga adalah harmonisasi perlakuan terhadap properti, capital gains, transfer, dan aset bernilai tinggi sehingga celah arbitrase mengecil. Tahap keempat barulah mengevaluasi kebutuhan instrumen tambahan seperti surcharge properti sangat mahal, inheritance tax terbatas, atau net wealth tax dengan threshold tinggi.

Setiap tahap perlu memiliki indikator kinerja: rasio objek yang terpetakan akurat, selisih nilai pajak dan pasar, waktu penyelesaian keberatan, tingkat kepatuhan, biaya administrasi per rupiah penerimaan, serta distribusi beban. Dengan sequencing seperti ini, reformasi tidak terjebak pada debat ideologis. Fokusnya adalah membangun kapasitas negara yang dapat mengelola pajak kekayaan secara adil jika dan ketika kebijakan tersebut dipilih.

33. Perspektif Manajemen Publik: Dari Pajak menjadi Value for Money

Bagi manajemen publik, pajak kekayaan dan properti adalah masalah governance. Sistem memerlukan proses end-to-end: registrasi, penilaian, penetapan, penagihan, pembayaran, keberatan, penegakan, dan pelaporan penggunaan penerimaan. Setiap tahap memiliki KPI berbeda. Tingkat kepatuhan tinggi tidak berarti sistem berhasil jika valuasi bias. Penerimaan besar tidak berarti efisien jika biaya administrasi sangat tinggi. Digitalisasi tidak berarti baik jika warga kesulitan mengakses koreksi.

Konsep value for money meminta pemerintah menghubungkan ekonomi, efisiensi, dan efektivitas. Investasi pada GIS dan mass appraisal mungkin mahal di awal, tetapi dapat memperluas basis dan mengurangi sengketa. Pelayanan daring mengurangi biaya transaksi. Dashboard publik meningkatkan transparansi. Audit berbasis risiko menghemat sumber daya. Dengan demikian, reformasi pajak properti dapat menjadi laboratorium transformasi manajemen publik yang menggabungkan data, teknologi, pelayanan, dan akuntabilitas.

34. Kesimpulan: Dari Kepemilikan Aset menuju Kontrak Fiskal yang Lebih Adil

Pajak kekayaan dan pajak properti bukan jawaban tunggal atas ketimpangan, tetapi keduanya memberi perspektif yang tidak dapat digantikan oleh pajak penghasilan. Kekayaan merepresentasikan stok kemampuan ekonomi, keamanan, dan kesempatan antargenerasi. Properti memiliki keunggulan sebagai basis lokal yang tidak mudah berpindah, sementara net wealth tax menawarkan cakupan lebih luas tetapi menuntut administrasi jauh lebih kompleks. Bagi Indonesia, pilihan yang paling kredibel adalah memperkuat instrumen yang sudah ada sambil membangun fondasi untuk kebijakan masa depan.

Agenda utama mencakup pembaruan PBB-P2 berbasis valuasi yang transparan, penguatan data pertanahan dan beneficial ownership, perlindungan bagi kelompok asset-rich cash-poor, penataan pajak transaksi dan capital gains, evaluasi terhadap warisan dan aset sangat bernilai tinggi, serta integrasi penerimaan dengan layanan publik. Reformasi harus menghindari dua ekstrem: menganggap pajak kekayaan selalu merusak investasi atau menganggapnya otomatis menyelesaikan ketimpangan. Kebijakan yang baik bersifat empiris, bertahap, dan institusional. Masa depan pemerataan ekonomi Indonesia bergantung bukan

hanya pada berapa pajak yang dipungut, tetapi pada seberapa adil basisnya, seberapa kompeten administrasinya, dan seberapa nyata manfaatnya kembali kepada masyarakat.

35. Kekayaan, Risiko, dan Ketahanan Rumah Tangga

Kekayaan mempunyai fungsi asuransi yang tidak terlihat dalam statistik pendapatan bulanan. Rumah tangga yang memiliki tabungan, tanah, atau rumah bebas utang dapat menyerap guncangan kehilangan pekerjaan, penyakit, bencana, dan biaya pendidikan tanpa segera jatuh ke kemiskinan. Sebaliknya, rumah tangga dengan pendapatan yang tampak cukup tetapi tidak memiliki aset sangat rentan terhadap satu kejadian besar. Karena itu, ketimpangan kekayaan juga merupakan ketimpangan ketahanan. Pajak atas aset harus memperhatikan fungsi ini. Kebijakan yang membebani tabungan darurat atau rumah sederhana secara berlebihan justru dapat mengurangi resilien kelas menengah dan kelompok rentan. Namun pada tingkat kekayaan sangat tinggi, fungsi asuransi telah jauh melampaui kebutuhan dasar dan berubah menjadi kemampuan memperoleh return, akses kredit, serta pengaruh ekonomi yang berlipat. Inilah alasan threshold dan progresivitas menjadi penting. Pemerataan yang baik bukan berarti semua orang memiliki aset yang sama, tetapi memastikan bahwa sistem fiskal tidak membuat akumulasi kekayaan hanya berlangsung pada kelompok yang sudah unggul, sementara kelompok bawah tidak pernah mampu membangun bantalan aset. Karena itu, penerimaan dari pajak properti dan kekayaan idealnya sebagian mendukung program yang membantu pembentukan aset masyarakat, seperti pendidikan, perumahan terjangkau, infrastruktur dasar, dan akses pembiayaan produktif.

36. Hubungan antara Harga Tanah, Infrastruktur, dan Keuntungan Tidak Diperoleh dari Usaha Pribadi

Kenaikan nilai tanah sering disebut *unearned increment* ketika terjadi terutama karena pertumbuhan kota, perubahan zonasi, jalan baru, stasiun transportasi, fasilitas pendidikan, atau investasi publik lainnya. Pemilik tentu memiliki hak atas aset, tetapi sebagian apresiasi tidak lahir dari kerja atau modal tambahan pemilik. Secara fiskal, kondisi ini memberi dasar kuat bagi pajak nilai tanah dan *land value capture*. Dalam konteks metropolitan Indonesia, kenaikan harga di sekitar koridor transportasi dapat sangat besar. Bila seluruh kenaikan menjadi keuntungan privat sementara biaya infrastruktur ditanggung seluruh pembayar pajak, terjadi ketidakseimbangan distribusi manfaat. Sebaliknya, jika sebagian surplus ditangkap secara transparan, dana dapat digunakan memperluas jaringan transportasi atau menyediakan hunian terjangkau. Tantangannya adalah membedakan kenaikan karena investasi pribadi—misalnya renovasi bangunan—dari kenaikan karena lokasi. Karena itu, sistem yang lebih menekankan komponen nilai tanah daripada nilai bangunan memiliki daya tarik tertentu. Pajak bangunan yang terlalu berat dapat mendisinsentifkan renovasi, sedangkan pajak tanah mendorong pemanfaatan lahan lebih produktif. Indonesia dapat melakukan pilot di kawasan dengan data transaksi dan tata ruang yang relatif baik sebelum memperluas model.

37. Spekulasi Tanah, Land Banking, dan Keadilan Antargenerasi

Land banking dapat memiliki fungsi bisnis yang sah, misalnya menyiapkan lahan untuk proyek jangka panjang. Namun ketika tanah strategis dibiarkan tidak produktif semata-mata untuk menunggu kenaikan harga yang dihasilkan perkembangan kota, biaya sosial muncul: pasokan lahan efektif berkurang, harga rumah meningkat, perjalanan komuter menjadi lebih jauh, dan pemerintah harus memperluas infrastruktur ke kawasan baru. Pajak properti yang terlalu rendah memperkecil biaya menahan tanah. Sebaliknya, pajak berbasis nilai yang konsisten meningkatkan *carrying cost* dan mendorong pemilik memilih antara menggunakan, menyewakan, menjual, atau mengembangkan lahan. Efek ini harus dibedakan dari tekanan

terhadap lahan pertanian produktif dan kawasan konservasi yang memang perlu dilindungi. Dari perspektif antargenerasi, tata kelola lahan menentukan apakah kota masa depan dapat dihuni oleh pekerja muda atau hanya oleh mereka yang menerima warisan properti. Karena itu, reformasi pajak properti juga merupakan kebijakan perumahan dan mobilitas sosial. Penerimaan dapat diarahkan pada transportasi, ruang publik, dan perumahan yang meningkatkan akses generasi muda terhadap pusat kesempatan ekonomi.

38. Warisan, Meritokrasi, dan Batas antara Hak Keluarga dengan Kepentingan Publik

Salah satu argumen moral paling kompleks berkaitan dengan warisan. Orang tua memiliki dorongan wajar untuk mewariskan hasil kerja kepada anak. Hak ini penting bagi motivasi menabung dan kontinuitas keluarga. Namun jika transfer yang sangat besar tidak tersentuh sistem fiskal, masyarakat dapat berkembang menuju pola di mana posisi ekonomi lebih ditentukan oleh keluarga kelahiran daripada kemampuan dan usaha. Meritokrasi menjadi lemah ketika akses rumah, sekolah, modal usaha, dan jaringan ditentukan oleh aset warisan. Pajak warisan yang terbatas pada transfer sangat besar berusaha menyeimbangkan dua nilai tersebut. Desainnya harus menghindari beban terhadap rumah biasa, tanah pertanian keluarga, dan perusahaan produktif yang mempertahankan lapangan kerja. Pembayaran dapat dicicil dan threshold dapat tinggi. Yang penting adalah memastikan bahwa pengecualian tidak menjadi celah tak terbatas. Indonesia perlu membangun data mengenai distribusi warisan terlebih dahulu karena diskusi tanpa data mudah menjadi ideologis. Jika kelak diterapkan, penerimaan dari pajak transfer antargenerasi akan lebih legitim jika secara eksplisit mendukung kesempatan generasi muda melalui pendidikan, beasiswa, pelatihan, atau program perumahan pertama.

39. Pajak dan Hak atas Perumahan yang Layak

Kebijakan properti harus membedakan antara rumah sebagai tempat tinggal dan properti sebagai kendaraan investasi. Hak atas perumahan yang layak menuntut perlindungan bagi rumah utama bernilai rendah sampai menengah, terutama bagi kelompok dengan pendapatan terbatas. Pada saat yang sama, pembebasan tanpa batas atas rumah utama dapat menguntungkan pemilik rumah mewah. Karena itu, pengurangan berbasis nilai atau circuit breaker berbasis pendapatan lebih tepat dibanding pengecualian absolut. Pemerintah juga harus mempertimbangkan dampak pajak pada penyewa. Secara teori, beban pajak dapat terbagi antara pemilik dan penyewa tergantung kondisi pasar. Jika pasokan perumahan sangat kaku, sebagian kenaikan biaya mungkin masuk harga sewa. Maka reformasi pajak harus dibarengi kebijakan yang mempermudah pembangunan rumah, meningkatkan transportasi, dan menyediakan hunian sosial. Perpajakan tidak boleh menjadi satu-satunya alat mengatasi krisis perumahan. Ia efektif jika menjadi bagian dari paket yang menambah pasokan, mengurangi spekulasi, dan membiayai infrastruktur yang memperluas lokasi hunian yang layak.

40. Pajak Properti Komersial dan Daya Saing Kota

Properti komersial seperti perkantoran, pusat perbelanjaan, gudang, hotel, dan fasilitas industri merupakan basis penting tetapi sensitif terhadap siklus ekonomi. Pajak terlalu tinggi dapat menaikkan biaya usaha, sementara pajak terlalu rendah mengurangi kemampuan kota membiayai infrastruktur yang justru mendukung bisnis. Keseimbangan harus mempertimbangkan kualitas layanan. Perusahaan bersedia membayar lebih di kota yang menawarkan jalan baik, transportasi efisien, keamanan, drainase, dan administrasi cepat. Dengan demikian, daya saing bukan semata tarif pajak rendah tetapi rasio antara beban dan manfaat. Daerah dapat mengembangkan indikator effective property tax rate bersama indikator layanan sehingga investor melihat gambaran utuh. Keringanan untuk investasi baru sebaiknya bersifat selektif, terbatas waktu, dan

transparan. Insentif permanen dapat menciptakan ketidakadilan dengan perusahaan lama yang membayar penuh. Lebih baik menciptakan lingkungan usaha berkualitas melalui layanan publik yang dibiayai basis pajak luas daripada kompetisi insentif yang menggerus penerimaan.

41. Ketimpangan Regional dan Perbedaan Nilai Properti

Nilai properti sangat berbeda antarwilayah. Kota besar memiliki basis pajak tinggi, sedangkan kabupaten miskin mungkin memiliki nilai tanah rendah dan kemampuan administrasi terbatas. Jika desentralisasi terlalu bergantung pada PBB-P2, kesenjangan fiskal dapat melebar. Oleh karena itu, pajak properti lokal harus berjalan bersama sistem transfer antarpemerintah yang mempertimbangkan kebutuhan dan kapasitas fiskal. Daerah kaya memperoleh insentif untuk mengoptimalkan basis sendiri, tetapi daerah miskin tetap memerlukan equalization transfer. Pemerintah pusat dapat membantu melalui standar penilaian, platform geospasial, pelatihan, dan shared services agar daerah kecil tidak harus membangun sistem mahal sendiri. Dalam konteks pemerataan nasional, penerimaan properti bukan pengganti transfer, tetapi salah satu pilar otonomi. Yang harus dihindari adalah moral hazard di mana daerah dengan basis potensial besar tidak memperbarui pajak karena berharap transfer pusat. Formula transfer dapat memasukkan ukuran tax effort secara hati-hati tanpa menghukum daerah yang benar-benar memiliki basis kecil.

42. Pajak atas Properti Bernilai Sangat Tinggi sebagai Pilihan Antara

Sebelum menerapkan net wealth tax luas, sebuah pilihan antara adalah surcharge pada properti residensial bernilai sangat tinggi. Instrumen ini lebih sederhana karena objek tidak bergerak dan data kepemilikan lebih mudah dibangun. Threshold dapat ditetapkan tinggi sehingga rumah tangga biasa tidak terkena. Surcharge dapat bersifat nasional atau lokal tergantung kerangka hukum, tetapi harus terintegrasi dengan PBB-P2 agar tidak membingungkan. Kelebihannya adalah basis terlihat dan administrasi relatif sederhana. Kelemahannya adalah kekayaan orang kaya tidak selalu berupa properti; fokus semata pada rumah mahal dapat mendorong pergeseran portofolio ke aset finansial. Karena itu, surcharge properti sangat tinggi hanya merupakan pelengkap. Indonesia dapat memulai dengan peningkatan akurasi valuasi properti premium, disclosure beneficial ownership, dan pengujian distribusi. Jika ditemukan undervaluation sistematis pada segmen atas, memperbaiki penilaian yang ada mungkin memberikan efek pemerataan tanpa menciptakan jenis pajak baru.

43. Peran Data Transaksi dan Standar Pelaporan Harga

Penilaian properti sangat bergantung pada data transaksi. Masalah muncul jika nilai yang dilaporkan tidak mencerminkan harga ekonomi sebenarnya. Ketika pajak transaksi dihitung dari nilai transaksi, pihak-pihak memiliki insentif melaporkan harga rendah. Ini kemudian merusak data untuk mass appraisal. Solusinya adalah triangulasi: data akta, pembiayaan bank, appraisal, pembayaran, dan harga pasar dapat dibandingkan untuk mendeteksi anomali. Aturan harus menjaga kerahasiaan tetapi memungkinkan otoritas menggunakan informasi untuk kepatuhan. Standardisasi kode objek dan identitas bidang sangat penting agar data lintas lembaga dapat dicocokkan. Dalam jangka panjang, basis transaksi yang berkualitas mengurangi kebutuhan penilaian subjektif dan membuat pembaruan NJOP lebih dapat dipertanggungjawabkan. Keuntungan administrasi ini menunjukkan bahwa reformasi data sering menghasilkan manfaat lebih besar daripada sekadar menaikkan tarif.

44. Privasi, Keamanan Data, dan Hak Wajib Pajak

Integrasi data aset membawa risiko serius terhadap privasi. Informasi tentang rumah, rekening, kepemilikan perusahaan, kendaraan, dan keluarga dapat menjadi target kejahatan atau penyalahgunaan kekuasaan. Karena itu, agenda transparansi fiskal tidak berarti seluruh data pribadi harus terbuka. Transparansi publik seharusnya fokus pada aturan, agregat, metodologi, dan penggunaan penerimaan. Data individual hanya diakses oleh pejabat berwenang untuk tujuan hukum yang jelas. Sistem perlu menerapkan least-privilege access, enkripsi, logging, pemisahan tugas, serta sanksi tegas atas akses ilegal. Wajib pajak juga perlu mengetahui data apa yang digunakan dan memiliki hak koreksi. Governance data yang kuat adalah syarat moral untuk administrasi pajak digital. Negara yang meminta transparansi dari warga harus menunjukkan disiplin yang sama dalam melindungi informasi mereka.

45. Pajak Kekayaan dan Kepatuhan Sukarela

Kepatuhan terhadap pajak properti dan kekayaan sangat dipengaruhi persepsi fairness. Wajib pajak lebih menerima beban jika merasa tetangga dengan aset serupa membayar serupa dan pemilik aset besar tidak memperoleh perlakuan istimewa. Sebaliknya, penegakan yang fokus pada rumah biasa tetapi lemah pada aset kompleks dapat menghancurkan tax morale. Oleh karena itu, strategi kepatuhan harus visibly fair. Pemerintah dapat mempublikasikan statistik agregat mengenai pembaruan objek, penyelesaian sengketa, dan tindakan terhadap undervaluation besar tanpa mengungkapkan data pribadi. Program amnesti berulang harus dihindari karena dapat menghukum pihak yang patuh. Pelayanan juga berpengaruh: tagihan yang mudah dipahami, kanal pembayaran beragam, dan respons keberatan cepat mengurangi noncompliance yang bukan disengaja. Pada akhirnya, kepatuhan adalah kombinasi deterrence dan kepercayaan.

46. Pajak Kekayaan dalam Kerangka Green Economy

Properti dan tanah berkaitan erat dengan lingkungan. Struktur pajak dapat memberi insentif terhadap kepadatan kota, konservasi, dan penggunaan energi. Pajak tanah yang mendorong pemanfaatan lahan perkotaan dapat mengurangi urban sprawl dan biaya perjalanan. Keringanan dapat diberikan untuk konservasi yang terverifikasi atau retrofit efisiensi energi, tetapi insentif harus dievaluasi agar tidak menjadi subsidi kepada pemilik kaya. Di wilayah rawan banjir atau pesisir, nilai properti juga dipengaruhi risiko iklim. Model penilaian masa depan perlu mengintegrasikan risiko tersebut secara hati-hati. Jika pajak mengikuti nilai pasar, risiko akan tercermin secara bertahap; namun perubahan tajam dapat memengaruhi keuangan daerah. Dengan demikian, climate risk menjadi isu fiskal. Pemerintah daerah perlu mengelola ketergantungan pada basis properti sambil berinvestasi pada adaptasi yang mempertahankan nilai dan keselamatan kota.

47. Keterkaitan dengan Kebijakan Kredit dan Stabilitas Keuangan

Kekayaan properti juga menjadi agunan utama perbankan. Perubahan harga rumah memengaruhi kemampuan kredit rumah tangga dan kualitas neraca bank. Pajak properti yang stabil dapat meredam sebagian insentif spekulasi, tetapi perubahan mendadak dapat menekan arus kas pemilik berutang. Karena itu, koordinasi fiskal dan makroprudensial diperlukan. Kebijakan loan-to-value, suku bunga, pasokan perumahan, dan pajak transaksi bersama-sama memengaruhi pasar. Jika tujuan pemerintah mendinginkan spekulasi, pajak transaksi jangka pendek atau pajak capital gains dapat lebih tepat daripada menaikkan PBB bagi semua pemilik. Jika tujuan adalah penerimaan stabil, recurrent property tax lebih sesuai. Instrumen harus dipilih berdasarkan masalah yang hendak dipecahkan, bukan karena mudah secara politik.

48. Evaluasi Cost-Benefit Pajak Kekayaan

Setiap jenis pajak baru harus melewati evaluasi cost-benefit. Penerimaan bruto bukan ukuran cukup. Pemerintah harus menghitung biaya administrasi, biaya kepatuhan wajib pajak, potensi penghindaran, dampak investasi, biaya litigasi, serta distribusi beban. Net wealth tax dengan penerimaan kecil tetapi memerlukan penilaian aset privat yang kompleks mungkin tidak efisien. Sebaliknya, penguatan PBB-P2 dapat memiliki biaya marginal lebih rendah karena institusi sudah ada. Analisis juga harus mempertimbangkan manfaat nonpenerimaan seperti transparansi aset, tata ruang lebih baik, dan pengurangan spekulasi. Pilot, sunset clause, dan evaluasi independen membantu mencegah kebijakan buruk menjadi permanen. Dalam manajemen publik modern, kebijakan fiskal harus diperlakukan sebagai program yang dapat diuji dan diperbaiki.

49. Skenario Kebijakan: Minimalis, Moderat, dan Ambisius

Indonesia dapat membayangkan tiga skenario. Skenario minimalis berfokus pada perbaikan PBB-P2, integrasi data, dan penertiban capital gains tanpa pajak kekayaan baru. Skenario moderat menambahkan surcharge pada properti sangat mahal, penguatan pajak transfer tertentu, dan pelaporan aset yang lebih komprehensif. Skenario ambisius menerapkan net wealth tax nasional dengan threshold tinggi dan basis luas. Masing-masing memiliki kebutuhan administrasi dan risiko berbeda. Skenario minimalis paling mudah dijalankan tetapi efek redistribusinya terbatas. Skenario ambisius memiliki potensi simbolik dan redistributif besar, namun sangat tergantung pada data dan kemampuan valuasi. Skenario moderat mungkin menjadi jembatan yang realistis. Pilihan sebaiknya berdasarkan simulasi empiris, bukan preferensi ideologis. Pemerintah perlu mempublikasikan estimasi jumlah wajib pajak, penerimaan, dan dampak ekonomi untuk setiap skenario sebelum keputusan.

50. Agenda Riset untuk Perguruan Tinggi dan Kebijakan Publik

Perguruan tinggi dapat berperan besar karena data mengenai kekayaan Indonesia masih terbatas. Riset dapat menggabungkan survei rumah tangga, data transaksi, citra geospasial, dan data administratif yang dianonimkan. Pertanyaan penting meliputi: seberapa besar gap antara NJOP dan harga pasar; siapa yang menanggung PBB menurut kelompok pendapatan; bagaimana pajak memengaruhi sewa; apakah pembaruan nilai mendorong penjualan; bagaimana warisan memengaruhi mobilitas sosial; dan apakah insentif pajak properti menciptakan investasi baru atau hanya windfall. Metode causal inference dapat mengevaluasi perubahan tarif antarwilayah. AI dapat digunakan untuk valuasi, tetapi juga untuk mendeteksi bias model. Agenda riset yang terbuka membantu memindahkan debat dari asumsi ke bukti. Bagi pendidikan manajemen, topik ini memperlihatkan bagaimana strategi, data, teknologi, etika, dan tata kelola bertemu dalam satu kebijakan publik.

51. Penutup Analitis: Pemerataan melalui Aset, Kesempatan, dan Institusi

Masa depan pemerataan ekonomi tidak cukup diukur dari transfer pendapatan tahunan. Masyarakat yang inklusif memerlukan distribusi kesempatan untuk membangun aset: rumah yang layak, tabungan, pendidikan, modal usaha, dan akses ke infrastruktur. Pajak kekayaan dan properti dapat membantu jika penerimaannya mengurangi hambatan pembentukan aset kelompok bawah. Namun jika pajak hanya menambah penerimaan tanpa perbaikan layanan, efek redistributif akan kecil. Karena itu, kebijakan harus menghubungkan sisi penerimaan dan belanja. Sistem yang ideal mengenakan kontribusi lebih besar pada kapasitas ekonomi yang lebih tinggi, menjaga insentif produktif, melindungi likuiditas kelompok rentan, dan mengubah penerimaan menjadi investasi sosial. Dalam kerangka ini, pajak atas kekayaan bukan tujuan akhir. Ia adalah salah satu alat untuk membentuk kontrak fiskal di mana akumulasi aset privat berlangsung bersama investasi publik dan

mobilitas sosial. Keberhasilan Indonesia akan ditentukan oleh kualitas institusi: data yang benar, valuasi yang adil, hukum yang konsisten, administrasi yang melayani, serta pengawasan demokratis terhadap penggunaan dana.

52. Pendidikan Fiskal dan Literasi Pajak Kekayaan

Reformasi pajak atas kekayaan membutuhkan literasi fiskal yang lebih maju dibanding pajak konsumsi. Warga perlu memahami perbedaan antara nilai aset, pendapatan, cash flow, dan keuntungan modal. Tanpa pemahaman tersebut, kenaikan NJOP sering langsung dipersepsikan sebagai bukti bahwa pemerintah menganggap pemilik memiliki uang tunai setara nilai rumahnya. Pemerintah harus menjelaskan bahwa nilai properti adalah dasar kapasitas aset, sementara kebijakan keringanan dapat melindungi likuiditas. Pendidikan fiskal juga perlu menunjukkan bagaimana pajak digunakan. Informasi sederhana mengenai berapa rupiah PBB-P2 yang membiayai jalan lingkungan, sekolah, layanan sampah, atau drainase dapat memperkuat hubungan antara pajak dan manfaat. Di perguruan tinggi, topik ini dapat menjadi studi kasus lintas disiplin: ekonomi membahas insentif dan distribusi, manajemen membahas implementasi, hukum membahas kepastian dan hak wajib pajak, teknologi membahas valuasi digital, sedangkan etika publik membahas keadilan. Literasi yang baik mengurangi ruang bagi disinformasi dan membantu masyarakat membedakan kritik kebijakan yang sah dari kesalahpahaman konsep.

53. Transparansi Anggaran sebagai Pasangan Wajib Pajak Properti

Pajak properti memiliki karakter sangat terlihat karena tagihan diterima langsung oleh pemilik. Visibilitas ini dapat menjadi kelemahan politik, tetapi juga peluang memperkuat demokrasi fiskal. Daerah dapat menerbitkan laporan tahunan sederhana yang menunjukkan penerimaan PBB-P2 per kecamatan, biaya administrasi, tunggakan, dan proyek layanan lokal. Dashboard interaktif dapat memperlihatkan hubungan antara penerimaan dan belanja tanpa mengungkap identitas individu. Jika warga melihat bahwa kenaikan basis pajak diikuti perbaikan jalan, drainase, taman, atau pelayanan digital, kepatuhan cenderung lebih mudah dibangun. Sebaliknya, ketika penerimaan meningkat tetapi kualitas layanan tidak berubah, resistensi akan kuat. Karena itu, reformasi pajak properti harus berjalan bersama reformasi akuntabilitas anggaran. Prinsipnya sederhana: negara yang menuntut warga membayar berdasarkan nilai aset harus mampu menunjukkan value for money secara terbuka.

54. Pengurangan Ketimpangan tanpa Menghambat Kewirausahaan

Pemerataan dan kewirausahaan tidak harus dipertentangkan. Sistem pajak dapat dirancang agar lebih berat pada rent ekonomi dan kepemilikan pasif daripada aktivitas produktif yang menciptakan pekerjaan. Pajak tanah, misalnya, dapat mendorong penggunaan lahan secara produktif karena kewajiban tidak bergantung pada apakah lahan dibiarkan kosong. Namun aset bisnis aktif menimbulkan persoalan berbeda karena nilai perusahaan dapat tinggi sementara arus kas berfluktuasi. Kebijakan yang terlalu sederhana berisiko mengganggu investasi. Jalan tengah adalah threshold tinggi, pembayaran bertahap, dan definisi aset bisnis yang ketat. Pemerintah juga dapat mengarahkan penerimaan untuk menurunkan hambatan kewirausahaan melalui pendidikan, infrastruktur, dan akses pembiayaan. Dengan demikian, redistribusi dilakukan bukan hanya dengan transfer konsumsi tetapi dengan memperluas kemampuan masyarakat menghasilkan pendapatan. Pajak kekayaan yang baik seharusnya mendukung ekonomi berbasis kesempatan, bukan sekadar memindahkan sumber daya.

55. Ketahanan Kebijakan terhadap Siklus Politik

Kebijakan properti sering berubah mengikuti siklus pemilihan karena kenaikan tagihan mudah menjadi isu populis. Akibatnya, pembaruan nilai ditunda bertahun-tahun lalu diperlukan penyesuaian besar yang lebih menyakitkan. Untuk mengurangi pola ini, penilaian sebaiknya diatur melalui mekanisme periodik dan metodologi profesional yang tidak mudah dimanipulasi. Kepala daerah tetap memiliki kewenangan kebijakan tarif dan keringanan, tetapi basis nilai harus mengikuti standar teknis. Komisi atau unit penilaian yang profesional dapat membantu. Phase-in otomatis ketika nilai melonjak juga membuat perubahan lebih dapat diprediksi. Kepastian jangka panjang penting bagi rumah tangga dan investor. Pajak yang stabil dan dapat diperkirakan biasanya lebih baik daripada pajak yang rendah bertahun-tahun lalu meningkat tajam karena kebutuhan fiskal mendadak.

56. Peran Pemerintah Pusat dalam Standardisasi Pajak Properti Daerah

Desentralisasi tidak berarti setiap daerah harus menciptakan sistem sendiri dari nol. Pemerintah pusat dapat menyediakan standar data, model penilaian referensi, API pertukaran informasi, pelatihan penilai, dan pedoman fairness. Shared infrastructure mengurangi biaya bagi kabupaten kecil dan meningkatkan konsistensi nasional. Pada saat yang sama, fleksibilitas daerah tetap penting karena pasar properti Jakarta berbeda dari kabupaten agraris. Model yang baik adalah standardisasi proses dan data, bukan penyeragaman tarif. Pemerintah pusat juga dapat melakukan benchmarking yang membandingkan rasio nilai pajak terhadap nilai pasar, tingkat kepatuhan, biaya administrasi, dan penyelesaian keberatan antar-daerah. Benchmarking menciptakan pembelajaran dan mendorong kompetisi kinerja. Dengan dukungan ini, PBB-P2 dapat berkembang dari sekadar pungutan lokal menjadi sistem informasi aset yang mendukung perencanaan kota dan kebijakan sosial.

57. Risiko Korupsi dan Konflik Kepentingan dalam Valuasi

Penilaian aset membuka risiko korupsi karena perubahan nilai dapat menghasilkan manfaat finansial besar. Pemilik dapat mencoba memengaruhi penilai agar nilai diturunkan, sementara pejabat dapat menggunakan diskresi untuk tekanan atau keuntungan pribadi. Digitalisasi mengurangi sebagian kontak langsung tetapi tidak menghapus risiko jika parameter model dapat dimanipulasi. Pencegahan membutuhkan pemisahan fungsi, audit trail, rotasi personel, deklarasi konflik kepentingan, dan random review terhadap penilaian besar. Data transaksi pembanding harus dapat ditelusuri dan keputusan override model harus memiliki alasan tertulis. Untuk properti sangat bernilai, penilaian kedua independen dapat dipersyaratkan. Tata kelola ini penting karena satu skandal dapat merusak legitimasi seluruh reformasi. Keadilan fiskal bukan hanya soal rumus tarif, tetapi integritas institusi yang menentukan nilai dan menagih pajak.

58. Sintesis Kebijakan: Dari Data Aset menuju Pemerataan yang Produktif

Jika seluruh pembahasan diringkas, agenda Indonesia dapat disusun dalam tiga lapisan. Lapisan pertama adalah visibility: negara harus mengetahui objek, nilai, dan pemilik manfaat dengan akurasi memadai. Lapisan kedua adalah fairness: basis yang setara, tarif moderat dan progresif bila diperlukan, perlindungan likuiditas, serta jalur keberatan yang efektif. Lapisan ketiga adalah return to society: penerimaan digunakan untuk layanan yang memperluas kesempatan dan pembentukan aset kelompok bawah. Tanpa visibility, pajak mudah dihindari. Tanpa fairness, kepatuhan runtuh. Tanpa return, pajak kehilangan legitimasi. Kerangka tiga lapisan ini lebih berguna daripada perdebatan biner pro atau kontra wealth tax. Indonesia tidak harus meniru satu negara. Ia dapat membangun sistem bertahap yang sesuai struktur aset, kapasitas administrasi, desentralisasi, dan tujuan pembangunan nasional.

Tabel Ringkas: Fakta Kelembagaan dan Distribusi yang Relevan

Indikator / Ketentuan	Ringkasan	Implikasi Kebijakan
Gini Ratio Indonesia, Maret 2026	0,368 (BPS)	Ketimpangan pengeluaran tetap relevan, tetapi tidak menangkap konsentrasi kekayaan.
Wealth share top 10% (estimasi WIR 2026)	sekitar 59,4%	Menunjukkan perlunya membaca distribusi aset selain distribusi konsumsi.
PBB-P2	Tarif maksimum 0,5% menurut UU HKPD; tarif aktual ditetapkan Perda	Ruang reformasi terutama pada valuasi, basis, keringanan terarah, dan kepatuhan.
BPHTB	Tarif maksimum 5% menurut UU HKPD	Perlu keseimbangan penerimaan dengan biaya transaksi dan mobilitas pasar.
Net wealth tax nasional	Belum merupakan pajak luas yang diterapkan di Indonesia	Evaluasi sebaiknya didahului integrasi data aset dan beneficial ownership.

Glossarium

Ability-to-Pay: Prinsip bahwa beban pajak seharusnya meningkat sejalan dengan kapasitas ekonomi wajib pajak.

Asset-rich, cash-poor: Kondisi seseorang memiliki aset bernilai tinggi tetapi arus kas atau pendapatan tunai rendah.

Beneficial Ownership: Kepemilikan manfaat akhir atas aset atau badan hukum, meskipun nama formal dapat menggunakan perantara.

BPHTB: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pajak daerah atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Capital Gains: Kenaikan nilai aset yang menjadi keuntungan ketika aset dialihkan atau direalisasi.

Circuit Breaker: Mekanisme keringanan pajak properti yang membatasi beban berdasarkan pendapatan atau karakteristik wajib pajak.

Fiscal Incidence: Analisis distribusi beban pajak dan manfaat belanja publik di antara kelompok masyarakat.

Land Value Capture: Instrumen untuk menangkap sebagian kenaikan nilai tanah yang berasal dari investasi atau keputusan publik.

Mass Appraisal: Penilaian banyak objek properti secara sistematis dengan model statistik dan data karakteristik.

Net Wealth Tax: Pajak periodik atas nilai bersih aset setelah dikurangi kewajiban yang diakui.

NJOP: Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar penilaian tertentu dalam PBB.

PBB-P2: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dipungut pemerintah kabupaten/kota.

Progressivity: Sifat sistem pajak ketika beban relatif meningkat seiring kapasitas ekonomi.

Property Tax: Pajak atas kepemilikan atau penggunaan properti, terutama tanah dan bangunan.

Tax Base: Nilai atau objek ekonomi yang menjadi dasar pengenaan pajak.

Tax Morale: Motivasi intrinsik masyarakat untuk memenuhi kewajiban pajak.

Valuation: Proses menentukan nilai ekonomis aset untuk tujuan perpajakan atau kebijakan.

Wealth Inequality: Ketimpangan dalam distribusi stok aset bersih di antara individu atau rumah tangga.

Daftar Pustaka

Catatan: Daftar pustaka menggunakan format APA 7; DOI dicantumkan untuk sumber yang memiliki DOI.

Badan Pusat Statistik. (2026, August 5). Gini ratio Maret 2026 tercatat sebesar 0,368. BPS-Statistics Indonesia.

Brülhart, M., Gruber, J., Krapf, M., & Schmidheiny, K. (2022). Behavioral responses to wealth taxes: Evidence from Switzerland. *American Economic Journal: Economic Policy*, 14(4), 111–150.

<https://doi.org/10.1257/pol.20200258>

Johannesen, N., Langetieg, P., Reck, D., Risch, M., & Slemrod, J. (2020). Taxing hidden wealth: The consequences of U.S. enforcement initiatives on evasive foreign accounts. *American Economic Journal: Economic Policy*, 12(3), 312–346. <https://doi.org/10.1257/pol.20180410>

Kopczuk, W. (2013). Taxation of intergenerational transfers and wealth. In A. J. Auerbach, R. Chetty, M. Feldstein, & E. Saez (Eds.), *Handbook of Public Economics* (Vol. 5, pp. 329–390). Elsevier.

<https://doi.org/10.1016/B978-0-444-53759-1.00006-6>

Norregaard, J. (2013). Taxing immovable property: Revenue potential and implementation challenges. IMF Working Papers, 2013(129). International Monetary Fund. <https://doi.org/10.5089/9781484369050.001>

OECD. (2018). The role and design of net wealth taxes in the OECD (OECD Tax Policy Studies No. 26). OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9789264290303-en>

OECD. (2024). Taxation and inequality: OECD report to G20 Finance Ministers and Central Bank Governors. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/8dbf9a62-en>

Piketty, T., Saez, E., & Zucman, G. (2018). Distributional national accounts: Methods and estimates for the United States. *The Quarterly Journal of Economics*, 133(2), 553–609. <https://doi.org/10.1093/qje/qjx043>

Saez, E., & Zucman, G. (2016). Wealth inequality in the United States since 1913: Evidence from capitalized income tax data. *The Quarterly Journal of Economics*, 131(2), 519–578.

<https://doi.org/10.1093/qje/qjw004>

Slemrod, J. (2019). Tax compliance and enforcement. *Journal of Economic Literature*, 57(4), 904–954.

<https://doi.org/10.1257/jel.20181437>

World Inequality Lab. (2026). World Inequality Report 2026. World Inequality Database.

Republik Indonesia. (2022). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Direktorat Jenderal Pajak. (2024). Musabab PBB-P2 dialihkan jadi pajak daerah. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Prof Ir Rudy C Tarumingkeng, PhD | www.rudyc.com/cv.pdf | AI - Data analyst, IBM - ASMI