

ANALISIS YURIDIS IMPLEMENTASI KETENTUAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) RUMAH NEGARA DAN MESS

Taswin, Arywanti Marganingsih, Slamet Riyadi

Biro Manajemen Barang Milik Negara dan Pengadaan – BRIN

Correspondensi author email : taswin.gapet@gmail.com

Abstract

The obligation to pay land and building tax for state-owned houses in areas with high rates often becomes an obstacle in the occupancy because residents feel reluctant to pay. This has an impact on declining interest in occupying state-owned houses, resulting in many state-owned houses being unoccupied. This paper is compiled using a legal regulatory approach related to the object of study. The Land and Building Tax Law stipulates that state-owned houses and mess are taxable objects. The Regional Tax and Retribution Law regulates the management of land and building tax under the authority of districts/cities, except for Jakarta, where authority lies at the provincial level. The implementation of the PBB-P2 payment regulation for state-owned houses and mess in each region is highly dependent on the fiscal policy of each regional government. The existence or absence of exemption from the principal land and building tax for state-owned houses and mess in each region is determined by local regional policy. Some regional governments provide official exemption from the principal land and building tax for state-owned houses and mess. This policy is not yet widely known. Due to the differences in policies in each region regarding the principal exemption from land and building tax for state-owned houses, adjustments are needed regarding the clauses on the obligation to pay land and building tax in the regulations on state-owned house occupancy within the Ministry/Institution/Regional Government.

Keywords: *state-owned houses, land and building tax, exemption*

Abstrak

Kewajiban pembayaran pajak bumi dan bangunan rumah negara di wilayah yang tarifnya mahal seringkali menjadi kendala dalam penghunian karena penghuni merasa keberatan untuk membayar. Hal ini berdampak kepada menurunnya minat untuk menghuni rumah negara sehingga banyak rumah negara yang tidak dihuni. Tulisan ini disusun dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan obyek telaahan. Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan mengatur bahwa rumah negara dan mess merupakan obyek pajak. Undang-Undang Pajak dan Retribusi Daerah mengatur pengelolaan pajak bumi dan bangunan merupakan kewenangan daerah kabupaten/kota, kecuali untuk Jakarta kewenangannya ada di tingkat provinsi. Implementasi pengaturan kewajiban pembayaran PBB-P2 rumah negara dan mess di setiap daerah sangat bergantung pada kebijakan fiskal pemerintah daerah masing-masing. Ada atau tidak adanya pembebasan pokok pajak bumi dan bangunan rumah negara dan mess di setiap daerah ditentukan oleh kebijakan daerah setempat. Terdapat pemerintah daerah yang memberikan pembebasan secara jabatan atas pokok pajak bumi dan bangunan Rumah Negara serta mess. Kebijakan ini belum diketahui secara merata. Adanya perbedaan kebijakan di tiap daerah terkait pembebasan pokok pajak bumi dan bangunan rumah negara, perlu penyesuaian klausul kewajiban pembayaran pajak bumi dan bangunan dalam peraturan penghunian rumah negara di lingkungan Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah.

Kata kunci : rumah negara, pajak bumi dan bangunan, pembebasan

LATAR BELAKANG

Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara disebutkan bahwa pemberian fasilitas hunian sebagai sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri dimaksudkan untuk menambah semangat dan kegairahan kerja bagi pegawai negeri, di samping gaji dan tunjangan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu kewajiban penghuni rumah negara adalah membayar pajak-pajak atas rumah negara yang dihuninya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara. Yang dimaksud pajak-pajak adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Dalam pelaksanaan pengelolaan penghunian rumah negara, kewajiban pembayaran pajak bumi dan bangunan seringkali menjadi kendala dalam proses penghunian karena penghuni merasa keberatan untuk membayar PBB-P2 terutama untuk rumah negara yang tarif PBB-P2nya mahal. Hal ini berdampak kepada menurunnya minat pejabat dan/atau pegawai untuk menghuni rumah negara yang berlokasi di daerah yang tarif PBB-P2nya mahal tersebut, sehingga banyak rumah negara yang tidak dihuni. Banyaknya rumah negara yang tidak dihuni berimplikasi langsung pada status Barang Milik Negara (BMN) menjadi *idle* (tidak produktif). Hal ini mengakibatkan pemborosan anggaran pemeliharaan, penurunan nilai ekonomis dan fisik aset akibat kerusakan, hilangnya potensi penerimaan negara, serta terganggunya tata kelola aset yang akuntabel sesuai amanat peraturan perundang-undangan

Untuk mengatasi polemik berupa kendala pembayaran PBB-P2 oleh penghuni untuk rumah negara di lokasi yang tarif PBB-P2nya mahal, selain untuk tujuan penyediaan hunian dengan daya tampung yang lebih banyak, Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah dapat membuat kebijakan penyediaan hunian berbayar berupa Mess untuk pejabat dan pegawai dengan menggunakan mekanisme pemanfaatan BMN, dengan merubah pencatatan BMN dari rumah negara menjadi Mess. Dengan model pengelolaan hunian seperti ini, pembayaran PBB-P2 menjadi kewajiban institusi selaku pemilik BMN.

Pembayaran PBB-P2 untuk rumah negara yang tidak berpenghuni merupakan kewajiban institusi selaku pemilik BMN rumah negara. Dilihat dari jumlah rumah negara yang banyak, pemilik BMN perlu mengalokasikan anggaran yang tidak sedikit untuk membayar kewajiban tersebut.

Melihat kondisi demikian penting untuk dilakukan kajian kejelasan implementasi aturan mengenai kewajiban pembayaran pajak bumi dan bangunan rumah negara baik itu rumah negara yang dihuni maupun rumah negara tidak berpenghuni dan mess untuk mendukung tercapainya taat aturan dalam pengelolaan rumah negara dan mess.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana status rumah negara dan mess dalam ketentuan PBB-P2?
2. Siapa pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran PBB-P2 rumah negara dan mess?
3. Bagaimana implementasi pembebasan PBB-P2 terhadap rumah negara dan mess?
4. Bagaimana implikasi kebijakan pembebasan PBB-P2 terhadap pengaturan penghunian rumah negara?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), rumah negara, pengelolaan Barang Milik Negara (BMN), dan kewenangan pemerintah daerah dalam pengelolaan pajak daerah.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual untuk menganalisis hubungan antara fungsi rumah negara sebagai fasilitas penunjang tugas aparatur negara dengan kewajiban perpajakan yang melekat pada objek rumah negara dan mess.

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari:

1. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan;
2. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, artikel, dan dokumen kebijakan terkait perpajakan daerah dan pengelolaan rumah negara;
3. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber penunjang lainnya.

Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang sistematis mengenai implementasi ketentuan PBB-P2 terhadap rumah negara dan mess.

PEMBAHASAN

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Pasal 1 ayat (37) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Sementara itu dalam Pasal 1 ayat (33) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan. PBB-P2 bersifat objektif, artinya dikenakan atas objek pajak berupa tanah dan bangunan, tanpa memperhatikan kondisi subjek pajak atau wajib pajak

PBB-P2 memiliki fungsi strategis sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk mendukung pembiayaan pembangunan dan pelayanan publik di tingkat daerah. PBB-P2 tidak hanya berfungsi untuk memperoleh penerimaan daerah, tetapi juga untuk mendistribusikan beban pajak secara adil sesuai dengan nilai ekonomi objek pajak di wilayah tersebut. Sebagai sumber pendapatan negara (khususnya kas daerah), pendapatan PBB-P2 digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan nasional seperti penyediaan infrastruktur, fasilitas umum, dan pelayanan publik. Pengenaan PBB-P2 bersifat proporsional, semakin luas dan mewah properti yang dimiliki seseorang atau badan, semakin besar pula pajak yang harus dibayar, sehingga menciptakan keadilan sosial melalui redistribusi kekayaan.

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tidak hanya merupakan kewajiban warga negara, tetapi juga sebuah kontribusi nyata dalam pembangunan daerah dan nasional. Pajak ini memainkan peran krusial dalam mendukung berbagai program pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat. PBB-P2 menjadi salah satu pilar utama dalam pembiayaan proyek infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan pelayanan publik lainnya yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat.

Selain mendukung pendapatan daerah, PBB-P2 juga dapat digunakan sebagai instrumen kebijakan untuk mengatur kepemilikan properti. Melalui pengenaan pajak yang adil dan proporsional, PBB dapat mendorong pemilik properti untuk memanfaatkan tanah dan bangunan mereka lebih

efisien. Tak hanya itu, PBB juga dapat mendorong penggunaan properti sesuai dengan rencana tata ruang dan pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini bertujuan untuk menciptakan tata ruang yang lebih teratur dan terencana, serta menghindari penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Dalam konteks pengelolaan rumah negara, PBB-P2 menjadi isu penting karena rumah negara dan mess merupakan aset negara yang digunakan untuk menunjang pelaksanaan tugas pemerintahan, namun secara normatif tetap dikategorikan sebagai objek pajak.

2. Rumah Negara dan Mess Sebagai Objek Pajak

Ketentuan mengenai objek pajak bumi dan bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 disebutkan bahwa yang menjadi objek pajak adalah tanah dan gedung/bangunan.

Pasal 2

- (1) Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan/atau bangunan.*
- (2) Klasifikasi obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan.*

Dengan demikian menurut ketentuan tersebut rumah negara dan mess merupakan objek pajak karena berupa bangunan yang dimiliki dan/atau dimanfaatkan. Dalam Undang-Undang tersebut tidak diatur secara khusus mengenai rumah negara dan mess kaitannya dengan objek pajak yang dikecualikan, tapi dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 disebutkan bahwa objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

3. Kewajiban Pembayaran PBB-P2 Rumah Negara dan Mess

Masih sering dijumpai adanya salah kaprah bahwa status fasilitas rumah negara sama dengan kepemilikan pribadi, sehingga terkadang terjadi kebingungan mengenai pihak yang wajib membayar PBB-P2. Hal ini sering diterjemahkan bahwa pihak yang wajib membayar PBB-P2 adalah pemilik rumah negara, bukan penghuni.

Peraturan penghunian rumah negara mengatur bahwa penghuni wajib membayar pajak-pajak atas rumah negara yang dihuninya. Yang dimaksud pajak-pajak adalah pajak bumi dan bangunan. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, sebagaimana disebutkan pada Bab IV.1.2, sebagai berikut:

2. Kewajiban dan larangan penghuni rumah negara.

a. Kewajiban:

- 1) menempati rumah negara selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak Surat Izin Penghunian diterima;*
- 2) membayar sewa rumah negara yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;*
- 3) memelihara dan memanfaatkan rumah negara sesuai dengan fungsinya;*
- 4) membayar pajak-pajak, retribusi dan lain-lain yang berkaitan dengan penghunian rumah negara;*
- 5) membayar biaya pemakaian daya listrik, telepon, air, dan/atau gas;*
- 6) mengosongkan dan menyerahkan rumah beserta kuncinya kepada Pejabat yang berwenang selambat-lambatnya dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterima pencabutan Surat Izin Penghunian; dan*

- 7) mengajukan permohonan pengalihan hak paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan menjadi Rumah Negara Golongan III.

Dengan merujuk kepada peraturan tersebut jelas bahwa pembayaran pajak bumi dan bangunan rumah negara yang sedang dihuni merupakan kewajiban penghuni. Namun hal ini menjadi kendala dalam pelaksanaan penghunian rumah negara terutama untuk rumah negara di daerah dengan tarif PBB-P2nya mahal, seperti di Jakarta, karena para penghuni merasa keberatan untuk membayar PBB-P2 yang jumlahnya tidak sedikit. Kondisi demikian berpengaruh terhadap menurunnya tingkat permintaan penghunian rumah negara. Dari sisi pengelolaan Barang Milik Negara, banyaknya rumah negara yang tidak dihuni merupakan indikasi pengelolaan yang tidak optimal.

Bagaimana dengan rumah negara yang tidak berpenghuni? Berdasarkan Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa "*Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Dengan demikian, pembayaran PBB-P2 untuk rumah negara yang tidak berpenghuni merupakan kewajiban institusi pemilik BMN rumah negara selaku wajib pajak karena pajak bumi bangunan merupakan kontribusi wajib yang terutang oleh orang pribadi atau badan.

Bagaimana dengan kewajiban pembayaran PBB-P2 Mess? Terdapat 2 model mess yaitu yang berbayar dengan menggunakan mekanisme pemanfaatan BMN dan Mess tidak berbayar yang merupakan alternatif hunian yang bersifat sementara yang biasanya diperuntukan bagi pegawai yang sedang ditugaskan di daerah tertentu di luar tempat penugasan utamanya atau juga diperuntukan bagi mitra kerja yang sedang melakukan kegiatan yang terkait dengan pelaksanaan tugas dan fungsi instansi pemilik Mess sehingga hunian ini bersifat sementara, bisa dalam hitungan hari, atau walaupun dalam hitungan bulan hanya beberapa bulan saja. Dalam pengelolaan kedua model mess tersebut, pengguna mess tidak diwajibkan membayar PBB-P2 karena pembayaran PBB-P2 Mess merupakan kewajiban institusi selaku pemilik Mess.

4. Problematika Pembebanan PBB-P2 Terhadap Rumah Negara

Secara filosofis, rumah negara merupakan fasilitas negara yang diberikan untuk menunjang pelaksanaan tugas aparatur negara. Namun dalam praktiknya, penghuni rumah negara dibebankan kewajiban pembayaran PBB-P2 atas aset yang secara hukum tetap dimiliki negara. Kondisi tersebut menimbulkan beberapa persoalan, antara lain:

- a. Ketidakseimbangan antara fungsi rumah negara sebagai fasilitas kedinasan dengan beban finansial yang harus ditanggung penghuni.
- b. Menurunnya minat penghunian rumah negara di wilayah dengan tarif PBB-P2 tinggi.
- c. Potensi meningkatnya jumlah rumah negara yang tidak dihuni.
- d. Risiko tidak optimalnya pengelolaan BMN.

Dalam perspektif kebijakan publik, pembebanan PBB-P2 terhadap penghuni rumah negara perlu mempertimbangkan asas kemanfaatan, keadilan, dan efektivitas pengelolaan aset negara

5. Kewenangan Pengelolaan PBB-P2

Pajak bumi dan bangunan merupakan pajak daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam Pasal 1 ayat (10), yang dimaksud dengan pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kewenangan pengelolaan pajak bumi dan bangunan yang merupakan pajak daerah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (5) bahwa pajak bumi dan bangunan merupakan kewenangan kabupaten/kota, kecuali untuk daerah setingkat provinsi tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota otonom, seperti DKI Jakarta. Dengan demikian pajak bumi dan daerah di wilayah DKI Jakarta menjadi kewenangan Provinsi.

Pasal 2

- (1) *Jenis Pajak provinsi terdiri atas:*
 - a. *Pajak Kendaraan Bermotor;*
 - b. *Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;*
 - c. *Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;*
 - d. *Pajak Air Permukaan; dan*
 - e. *Pajak Rokok.*
- (2) *Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas:*
 - a. *Pajak Hotel;*
 - b. *Pajak Restoran;*
 - c. *Pajak Hiburan;*
 - d. *Pajak Reklame;*
 - e. *Pajak Penerangan Jalan;*
 - f. *Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;*
 - g. *Pajak Parkir;*
 - h. *Pajak Air Tanah;*
 - i. *Pajak Sarang Burung Walet;*
 - j. *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan*
 - k. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.*
- (3) *Daerah dilarang memungut pajak selain jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).*
- (4) *Jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat tidak dipungut apabila potensinya kurang memadai dan/atau disesuaikan dengan kebijakan Daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.*
- (5) *Khusus untuk Daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota otonom, seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta, jenis Pajak yang dapat dipungut merupakan gabungan dari Pajak untuk daerah provinsi dan Pajak untuk daerah kabupaten/kota.*

6. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan PBB-P2 Berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Menteri.

Bumi dan bangunan yang digunakan oleh pemerintah untuk penyelenggaraan pemerintahan merupakan objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (3) huruf (a) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Pasal 77

- (3) *Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:*
 - a. *digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;*
 - b. *digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;*

- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Demikian juga hal yang sama diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 bahwa Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintah Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah dikecualikan dari objek pajak.

Pasal 2

- (4) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
- a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintah Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
 - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;
 - g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (Mass Rapid Transit), lintas raya terpadu (Light Rail Transit), atau yang sejenis;
 - h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah; dan
 - i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah pusat.

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang dan Peraturan Menteri Keuangan tersebut, rumah negara dan mess bukan merupakan objek yang dikecualikan dari kewajiban PBB-P2 karena bukan merupakan kantor pemerintah pusat, artinya ada kewajiban pembayaran pajak bumi dan bangunan atas kepemilikan, penguasaan dan/atau pemanfaatan rumah negara dan mess.

7. Pengecualian Objek PBB-P2 Berdasarkan Kewenangan Daerah

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, bahwa kewenangan pengelolaan pajak bumi dan bangunan di daerah merupakan kewenangan kabupaten/kota, kecuali DKI Jakarta. Untuk DKI Jakarta, kewenangan pengelolaan PBB-P2 merupakan kewenangan provinsi karena tidak mempunyai kabupaten/kota yang bersifat otonom.

Bagaimana hubungan kewenangan daerah dengan pengecualian objek pajak serta keringanan dan pembebasan pajak?

Untuk menindaklanjuti Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 dan Pasal 2 ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (khusus untuk DKI Jakarta adalah Pemerintah Daerah Provinsi) menerbitkan Peraturan Daerah yang mengatur pengecualian objek pajak. Berikut adalah beberapa contoh Peraturan Daerah yang mengatur pengecualian objek pajak PBB-P2 :

No.	Peraturan Daerah	Perihal	Pasal Pengecualian Objek PBB-P2
1	Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 31 ayat (3) huruf (a)
2	Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2023 Jo. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1 Tahun 2025	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 31 ayat (3) huruf (a)
3	Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
4	Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 11 Tahun 2023	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
5	Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 7 ayat (3) huruf (a)
6	Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 6 ayat (3) huruf (a)
7	Peraturan Daerah Kab.Gunung Kidul Nomor 9 Tahun 2023	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
8	Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2023	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
9	Peraturan Daerah Kota Pare-Pare Nomor 12 Tahun 2023	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
10	Peraturan Daerah Kota Ambon Nomor 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
11	Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
12	Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Lampung Tengah Nomor 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
13	Peraturan Daerah Kab. Lampung Tengah No. 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 3 ayat (3) huruf (a)
14	Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat No. 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 5 ayat (3) huruf (a)
15	Peraturan Kabupaten Tulang Bawang Nomor 1 Tahun 2024	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 4 ayat (3) huruf (a)
16	Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 13 Tahun 2023	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Pasal 5 ayat (3) huruf (a)

Peraturan-Peraturan Daerah tersebut mengatur mengenai pajak dan retribusi di daerah masing-masing, termasuk di dalamnya mengatur antara lain mengenai objek pajak yang dikecualikan. Khusus mengenai pengecualian objek pajak terkait dengan tanah/bangunan pemerintah diatur bahwa yang dikecualikan dari objek PBB-P2 adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah.

Sebagai contoh, dalam Pasal 31 ayat (3) huruf (a) Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 disebutkan bahwa salah satu objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut:

Pasal 31

- (1) *Objek PBB-P2 merupakan Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.*
- (2) *Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.*
- (3) *Dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:*
 - a. *Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor pemerintahan daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah Provinsi DKI Jakarta dan daerah lainnya;*
 - b. *Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;*
 - c. *Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;*
 - d. *Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;*
 - e. *Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;*
 - f. *Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan pemerintahan di bidang keuangan negara; urusan*
 - g. *Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (Mass Rapid Transit), lintas raya terpadu (Light Rail Transit), atau yang sejenis;*
 - h. *Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Gubernur; dan*
 - i. *Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah.*

Contoh pengaturan pengecualian objek PBB-P2 dalam Peraturan Daerah lain sebagai berikut:

- Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023 Pasal 4 ayat (3) huruf (a), sebagai berikut:
 - (3) *Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:*
 - a. *Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;*
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 20 Tahun 2023 Pasal 3 Ayat (3) huruf (a), sebagai berikut:
 - (3) *Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:*

- a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023 Pasal 4 Ayat (3) huruf (a), sebagai berikut:
 - (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 3 Ayat (3) huruf (a) sebagai berikut:
 - (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- Peraturan Daerah Kota Pare-Pare Nomor 12 Tahun 2023 Pasal 4 Ayat (3) huruf (a), sebagai berikut:
 - (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- Peraturan Daerah Kota Ambon Nomor 12 Tahun 2023 Pasal 4 Ayat (3) huruf (a), sebagai berikut:
 - (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;

Dari uraian tersebut, terdapat dua kata kunci terkait bumi dan bangunan yang dikecualikan dari objek pajak yaitu “digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan” dan “dicatat sebagai barang milik negara”. Dengan melihat batasan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa rumah negara dan Mess milik Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah bukan merupakan objek pajak yang dikecualikan karena tidak digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan, walaupun tercatat sebagai barang milik negara.

8. Pembebasan Pokok PBB-P2 Rumah Negara dan Mess

Pertanyaan berikutnya adalah apakah masih ada peluang bagi rumah negara dan mess untuk dibebaskan dari kewajiban pajak bumi dan bangunan?

Kebijakan pembebasan pokok pajak dan pemberian keringanan pokok pajak PBB-P2 berbeda-beda di masing-masing daerah, sepenuhnya tergantung kepada kebijakan Kepala Daerah. Berdasarkan kewenangan dalam pengelolaan pajak daerah, masing-masing daerah membuat Peraturan Kepala Daerah yang mengatur pembebasan pokok pajak dan pengurangan pokok pajak bumi dan bangunan di wilayahnya.

Sebagai contoh, pemerintah DKI Jakarta menerbitkan Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2025 tentang Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan Atas Pokok dan/atau Sanksi Administratif Pajak Daerah

Dalam Pasal 6 ayat (4) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 27 Tahun 2025 tentang Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan atas Pokok dan/atau Sanksi Administratif Pajak Daerah disebutkan bahwa kriteria pemberian pengurangan atau pembebasan pokok pajak untuk semua jenis pajak dan besaran pengurangan pokok pajak ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

Pasal 6

- (1) Gubernur atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan atau pembebasan pokok Pajak dengan memperhatikan kondisi Wajib Pajak dan/atau objek Pajak.*
- (2) Pengurangan pokok Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebesar persentase atau nilai tertentu.*
- (3) Pembebasan pokok Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebesar 100% (seratus persen).*
- (4) Kriteria pemberian pengurangan atau pembebasan pokok Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk setiap jenis Pajak dan besaran pengurangan pokok Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.*

Menindaklanjuti amanat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (4) Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2025, diterbitkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 857 Tahun 2025 tentang Kriteria Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Dalam Peraturan Gubernur tersebut diatur bahwa ketentuan pembebasan pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terdiri dari :

- Pembebasan pokok pajak secara jabatan.
- Pembebasan pokok pajak atas permohonan wajib pajak.

Pada bagian II huruf (A) diatur ketentuan pembebasan pokok PBB-P2 secara jabatan sebagai berikut:

A. Pembebasan Pokok PBB-P2 diberikan secara jabatan

- 1. Pembebasan Pokok PBB-P2 diberikan secara jabatan terhadap:*
 - a. objek PBB-P2 yang tercatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah yang penggunaannya bukan untuk kantor pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau kantor penyelenggaraan negara lainnya dan tidak dikerjasamakan dengan pihak ketiga; dan/atau kegiatan olahraga, dan tidak dikerjasamakan dengan pihak ketiga;*
 - b. objek PBB-P2 yang dikelola oleh BLU yang semata-mata menyelenggarakan pelayanan dasar dan/atau kegiatan olahraga, dan tidak dikerjasamakan dengan pihak ketiga;*
 - c. objek PBB-P2 yang dikelola oleh BLUD, dan tidak dikerjasamakan dengan pihak ketiga;*
 - d. objek PBB-P2 berupa rumah dinas yang termasuk kategori Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II;*
 - e. objek PBB-P2 yang merupakan barang rampasan negara; atau*
 - f. objek PBB-P2 berupa prasarana, sarana dan utilitas umum yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak dimaksudkan untuk*

memperoleh keuntungan, baik sudah diserahkan maupun belum diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

2. *Pembebasan pokok PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf d sampai huruf f diberikan dengan ketentuan sebagai berikut :*
 - a. *Untuk penetapan PBB-P2 tahun pajak sebelum berlakunya Keputusan Gubernur ini yang belum dilakukan pembayaran; dan*
 - b. *Untuk penetapan PBB-P2 tahun pajak setelah berlakunya Keputusan Gubernur ini.*

Melihat ketentuan pada bagian A.1 dan A.2 tersebut, dapat disimpulkan bahwa:

- Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II yang dimiliki Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah yang lokasi rumah negaranya ada di wilayah DKI Jakarta dibebaskan dari kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2).
- Mess milik Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah yang ada di wilayah DKI Jakarta yang digunakan untuk kepentingan akomodasi internal, dibebaskan dari kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) karena mess tersebut tercatat sebagai barang milik negara yang penggunaannya bukan untuk kantor pemerintah pusat dan tidak sedang dikerjasamakan dengan pihak ketiga.
- Pembebasan pokok PBB-P2 rumah negara dan mess merupakan pembebasan secara jabatan, artinya pembebasan diberikan secara otomatis. Pembebasan pokok pajak secara jabatan merupakan pembebasan yang diberikan secara otomatis, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 27 Tahun 2025 sebagai berikut:

Pasal 8

Pengurangan atau pembebasan pokok Pajak secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a diberikan secara otomatis melalui sistem informasi manajemen pajak daerah dan ditetapkan dengan cara menerbitkan surat ketetapan Pajak yang mencantumkan:

- a. *pemberian pengurangan atau pembebasan pokok; dan/atau*
 - b. *Pajak yang harus dibayar setelah pemberian pengurangan atau pembebasan pokok.*
- Merujuk ketentuan pada bagian A.2. dapat diartikan bahwa pembebasan pokok pajak Rumah Negara dan Mess milik Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah di Jakarta berlaku untuk PBB-P2 yang ditetapkan sebelum atau sesudah diberlakukannya Keputusan Gubernur tersebut. Bagaimana dengan PBB-P2 rumah negara dan mess yang berada di daerah lain di luar wilayah DKI Jakarta? Kewenangan pengelolaan PBB-P2 merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota, kecuali DKI Jakarta karena tidak mempunyai kabupaten/kota yang bersifat otonom. Sebagaimana disebutkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, untuk seluruh jenis Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan dalam 1 (satu) Peraturan Daerah dan menjadi dasar pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Daerah. Berdasarkan Peraturan Daerah tersebut ditetapkan Peraturan Kepala Daerah tentang Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan atas Pokok dan/atau Sanksi Administratif Pajak Daerah.

Contoh Peraturan Kepala Daerah lain selain DKI Jakarta yang mengatur kebijakan pembebasan dan pengurangan pokok PBB-P2, misalnya Peraturan Bupati Bogor Nomor 13 Tahun 2025 tentang Pemberian Pembebasan dan Pengurangan Pokok Serta Sanksi Administratif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sampai Dengan Tahun Pajak 2025 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Bogor Nomor 27 Tahun 2025, dan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 2 tahun 2024 tentang Pengurangan Pokok Piutang dan Penghapusan Sanksi Administratif

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Dalam kedua Peraturan Kepala Daerah tersebut tidak diatur adanya pembebasan pokok PBB-P2 rumah negara dan mess yang tercatat sebagai barang milik negara. Dengan demikian, ada atau tidak adanya pembebasan pokok pajak PBB-P2 di suatu kabupaten/kota tergantung kepada kebijakan fiskal di daerah tersebut.

9. Risiko Hukum dan Administratif Dalam Implementasi PBB-P2

Dalam praktik pengelolaan rumah negara dan mess, terdapat beberapa potensi risiko hukum dan administratif yang perlu diperhatikan, antara lain:

- a. Risiko timbulnya tunggakan pajak apabila objek pajak belum memperoleh pembebasan meskipun memenuhi kriteria;
- b. Ketidaksesuaian data objek pajak dengan status BMN;
- c. Ketidakjelasan pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran PBB-P2;
- d. Potensi perbedaan interpretasi antar daerah terkait rumah negara sebagai objek pajak;
- e. Risiko pengeluaran anggaran yang tidak tepat apabila institusi membayar PBB rumah negara yang secara normatif menjadi kewajiban penghuni.

Oleh karena itu, diperlukan mekanisme administrasi yang terintegrasi antara pengelola BMN dan pemerintah daerah.

10. Implikasi Terhadap Kebijakan Penghunian Rumah Negara.

Ketentuan dalam Bab IV.1.2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 yang mengatur penghuni rumah negara berkewajiban membayar pajak-pajak yang berkaitan dengan penghunian rumah negara secara normatif tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tentang PBB-P2. Namun demikian, dengan adanya kebijakan pembebasan PBB-P2 oleh sebagian Pemerintah Daerah, contohnya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, diperlukan penyesuaian implementasi kebijakan pembayaran PBB-P2 dalam penghunian rumah negara di lingkungan Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah. Penyesuaian tersebut penting untuk memberikan kepastian hukum kepada penghuni rumah negara serta mencegah terjadinya kesalahan administrasi dalam pelaksanaan pembayaran PBB-P2.

KESIMPULAN

1. Rumah negara dan mess merupakan objek PBB-P2 karena tidak termasuk objek pajak yang dikecualikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Kewajiban pembayaran PBB-P2 rumah negara yang dihuni menjadi tanggung jawab penghuni, sedangkan untuk rumah negara yang tidak dihuni dan mess menjadi tanggung jawab Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah selaku institusi pemilik BMN.
3. Implementasi kewajiban pembayaran PBB-P2 rumah negara dan mess di setiap daerah sangat bergantung pada kebijakan fiskal pemerintah daerah masing-masing.
4. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan pembebasan pokok PBB-P2 secara jabatan terhadap Rumah Negara Golongan I, Rumah Negara Golongan II, dan mess yang tercatat sebagai BMN serta tidak dikerjasamakan dengan pihak ketiga. Dengan demikian pemilik BMN tidak perlu mengajukan permohonan pembebasan pajak. Kebijakan pembebasan PBB-P2 di DKI Jakarta memberikan kepastian hukum dan mendukung optimalisasi pengelolaan rumah negara dan mess di wilayah DKI Jakarta.
5. Ketentuan pembayaran PBB-P2 dalam penghunian rumah negara sebagaimana diatur dalam Bab IV.1.2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tetap relevan untuk diimplementasikan oleh Kementerian/Lembaga/Pemerintah Daerah yang mengelola rumah negara, namun memerlukan penyesuaian implementasi pada daerah yang memberikan pembebasan PBB-P2 terhadap rumah negara.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal dan Artikel:

- Achmad Farhan Rafshanjani dkk. 2025. Teori/Konsep Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2). Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Agustus 2025, 11 (8.C), 1-7.
- Agil Pamungkas, Y., & Satispi, E. (2022). Implementasi Kebijakan PBB Perdesaan dan Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta. Matra Pembaruan, Jurnal Inovasi Kebijakan. 6(1), 57-67.
- Faiza Khalifa dkk., 2024. Analisis Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Hukum Rumah Negara. Indonesia Notari Volume 5 Issue 1
<https://bapenda.jakarta.go.id/artikel/manfaat-membayar-pajak-bumi-dan-bangunan-perdesaan-dan-perkotaan>

Dokumen:

- Purwaningdyah M.W. Pajak Bumi dan Bangunan, Modul 1. Universitas Terbuka.
- Soemitro, R., & Zainal, M. (2001). Pajak bumi dan bangunan. Bandung: Refika Aditama

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak
- Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Gunung Kidul Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Pare-Pare Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Ambon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 27 Tahun 2025 tentang Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan atas Pokok dan/atau Sanksi Administratif.

Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 857 Tahun 2025 tentang Kriteria Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.