

MEKANISME PEMBERIAN FASILITAS PEMBEBASAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BAGI PENSIUNAN APARATUR SIPIL NEGARA



Mechanism for Granting Land and Building Tax Exemption Facilities for State Civil Apparatus Retirees

ISSN 2657-182X (Online)

Cindy Lauddini Cahyadi¹, Januardo Sulung Partogi Sihombing^{2*}

Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

**JURNAL
REFORMASI
HUKUM
TRISAKTI**

Volume 8 Nomor 2 Mei 2026

ABSTRAK

Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2024 mengatur pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bagi pensiunan Pegawai Negeri Sipil sebagai perlindungan sosial terhadap kelompok berpendapatan terbatas. Penelitian ini menganalisis persyaratan yang harus dipenuhi pensiunan PNS untuk memperoleh pembebasan PBB-P2 dan mekanisme implementasi kebijakan di lapangan. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan sifat deskriptif, mengkaji peraturan perundang-undangan dan diperkuat wawancara dengan pejabat Badan Pendapatan Daerah serta pensiunan PNS. Hasil penelitian menunjukkan persyaratan pembebasan meliputi dokumen identitas, bukti kepemilikan objek pajak maksimal 1.000 m², surat keterangan pensiun, tanpa persyaratan bebas tunggakan. Implementasi menghadapi tantangan dalam sosialisasi, prosedur administratif, dan koordinasi antar instansi yang mempengaruhi efektivitas penyampaian manfaat. Penelitian menyimpulkan perlunya peningkatan sosialisasi dan penyederhanaan prosedur untuk mengoptimalkan pencapaian tujuan perlindungan sosial melalui instrumen perpajakan daerah.

- Diterima
Februari 2026
- Revisi
Maret 2026
- Disetujui
April 2026
- Terbit *Online*
Mei 2026

*Email Koresponden:
januardo.sihombing@trisakti.ac.id

ABSTRACT

Jakarta Governor Regulation Number 16 of 2024 regulates Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) exemption for retired Civil Servants as social protection for limited-income groups. This research analyzes requirements for retired civil servants to obtain PBB-P2 exemption and policy implementation mechanisms. The research employs normative juridical approach with descriptive nature, examining legislation strengthened by interviews with Regional Revenue Agency officials and retired civil servants. Findings indicate exemption requirements include identity documents, tax object ownership proof with maximum 1,000 m² area, pension certificate, without tax arrears clearance requirement. Implementation faces challenges in socialization, administrative procedures, and inter-agency coordination affecting benefit delivery effectiveness. The research concludes enhanced socialization and procedural simplification are necessary to optimize social protection objectives through regional taxation instruments.

Kata Kunci:

- Pembebasan
- PBB-P2
- Pensiunan
- Implementasi
- Perlindungan

Keywords:

- Exemption
- PBB-P2
- Retirees
- Implementation
- Protection

Sitasi artikel ini:

Cahyadi, Sihombing. 2026. Mekanisme Pemberian Fasilitas Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan bagi Pensiunan Aparatur Sipil Negara. Vol. 8 Nomor 2 Mei 2026. Halaman 713-724. Doi: <https://doi.org/10.25105/refor.v8i2.25273>

I. PENDAHULUAN

Perkembangan sistem perpajakan daerah di Indonesia diarahkan pada penguatan kemandirian fiskal sekaligus perwujudan keadilan bagi masyarakat, dimana Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memegang peranan penting sebagai sumber utama pendapatan daerah, terutama di wilayah metropolitan seperti DKI Jakarta. Namun, sifat PBB-P2 yang bersifat objektif karena didasarkan pada nilai properti tanpa memperhitungkan kemampuan ekonomi wajib pajak menimbulkan persoalan keadilan dalam pemungutannya. Meskipun kontribusi pajak daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah DKI Jakarta pada tahun 2023 sangat signifikan, yakni mencapai Rp43,5 triliun dari total pendapatan Rp71 triliun, kondisi tersebut sekaligus mengungkap tantangan dalam mendistribusikan beban pajak secara proporsional, khususnya bagi kelompok pensiunan yang memiliki keterbatasan ekonomi.¹

Lanskap regulasi perpajakan daerah mengalami reformasi fundamental melalui pemberlakuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD). Kehadiran undang-undang ini menandai era baru dalam pengelolaan fiskal daerah, menggantikan rezim UU Nomor 28 Tahun 2009 dengan memberikan kerangka hukum yang lebih kokoh untuk implementasi kebijakan perpajakan yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat.² Momentum ini dimanfaatkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk menyusun kebijakan perpajakan yang lebih inklusif, yang diwujudkan melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 dan selanjutnya dioperasionalkan dalam Peraturan Gubernur Nomor 16 Tahun 2024.

Regulasi yang terakhir disebut membawa paradigma baru dalam sistem perpajakan daerah dengan mengakomodasi pemberian fasilitas pembebasan PBB-P2 kepada kategori wajib pajak tertentu, di antaranya adalah pensiunan PNS. Kebijakan ini lahir sebagai respons terhadap pembelajaran dari implementasi Peraturan Gubernur Nomor 21 Tahun 2021 yang mengidentifikasi adanya kesenjangan dalam cakupan perlindungan sosial melalui instrumen perpajakan. Sebagai pelengkap, Keputusan Gubernur Nomor 857 Tahun 2025 hadir memberikan panduan teknis yang lebih terperinci, mengatur batasan luas objek pajak maksimal 1.000 m² dan menghapus persyaratan bebas

¹ Dinas Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi D K I Jakarta, "Laporan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Tahun 2023," 2024.

² Jauhar Nashrullah, "Optimalisasi Desentralisasi Fiskal Di Indonesia Pasca Lahirnya Rezim Undang-Undang HKPD," *Primagraha Law Review* 1, no. 1 (2023).

tunggakan sebagai syarat pengajuan, sehingga memperluas aksesibilitas fasilitas bagi kelompok sasaran.

Kelompok pensiunan PNS menghadapi realitas ekonomi yang berbeda dibandingkan masa aktif mereka. Transisi dari gaji aktif ke uang pensiun menciptakan gap pendapatan yang cukup signifikan, sementara kewajiban finansial termasuk pembayaran PBB tetap berjalan. Statistik dari Badan Kepegawaian Negara mencatat populasi pensiunan PNS nasional mencapai 2,67 juta orang per pertengahan 2023, dengan rata-rata penghasilan pensiun maksimal Rp 4,9 juta per bulan. Dalam kondisi dimana tarif PBB dapat mencapai 0,5% dari Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJKP), beban ini dapat menjadi proporsi yang cukup besar dari penghasilan tetap pensiunan, terlebih dengan tekanan inflasi dan kenaikan biaya hidup yang terus berlangsung.³

Dari perspektif teori perpajakan, kebijakan pembebasan ini dapat dikaji melalui prinsip kemampuan membayar (*ability to pay principle*) yang menekankan bahwa beban pajak seharusnya disesuaikan dengan kapasitas ekonomi wajib pajak. Berbeda dengan prinsip manfaat (*benefit principle*) yang mengaitkan pajak dengan layanan yang diterima, pendekatan kemampuan membayar lebih relevan dalam konteks pensiunan yang mengalami penurunan daya ekonomi.⁴ Konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) juga memberikan landasan filosofis bahwa pemerintah memiliki tanggung jawab konstitusional untuk memberikan jaminan sosial kepada warga yang rentan secara ekonomi.

Tinjauan dari sudut pandang teori implementasi hukum, khususnya melalui kerangka sistem hukum Lawrence M. Friedman, mengidentifikasi tiga pilar yang menentukan efektivitas suatu regulasi: struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*).⁵ Dalam konteks penelitian ini, struktur hukum merujuk pada institusi pelaksana seperti Badan Pendapatan Daerah dan Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah. Substansi hukum mencakup ketentuan normatif dalam Peraturan Gubernur Nomor 16 Tahun 2024 beserta aturan turunannya, khususnya mengenai persyaratan yang harus dipenuhi pensiunan PNS. Sementara budaya hukum berkaitan dengan kesadaran dan respons masyarakat, khususnya

³ Badan Kepegawaian Negara, "Statistik ASN per 30 Juni 2023," 2023.

⁴ Richard A Musgrave and Peggy B Musgrave, *Public Finance in Theory and Practice* (New York: McGraw-Hill, 1989).

⁵ Lawrence M Friedman, *American Law: An Introduction* (New York: W.W. Norton & Company, 1984).

pensiunan PNS, terhadap kebijakan ini. Sinergi ketiga elemen tersebut menjadi prasyarat bagi tercapainya tujuan kebijakan secara optimal.

Selain itu, pelaksanaan kebijakan ini perlu memenuhi tiga prinsip tujuan hukum menurut Gustav Radbruch, yaitu keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).⁶ Prinsip keadilan diimplementasikan melalui kebijakan afirmatif bagi pensiunan guna menciptakan distribusi beban perpajakan yang adil. Prinsip kemanfaatan dibuktikan dengan adanya dampak positif berupa reduksi beban ekonomi yang meningkatkan taraf hidup pensiunan. Sedangkan prinsip kepastian hukum diwujudkan dalam norma yang lugas dan tata cara yang definitif, memberi jaminan bahwa pensiunan dapat mengakses hak mereka tanpa ketidakjelasan. Oleh karena itu, ketegasan dalam penetapan persyaratan merupakan unsur fundamental yang menentukan aksesibilitas serta efektivitas dari kebijakan pembebasan PBB-P2.

Meskipun secara normatif Peraturan Gubernur Nomor 16 Tahun 2024 telah menyediakan kerangka hukum yang komprehensif, pertanyaan krusial yang muncul adalah sejauh mana persyaratan yang ditetapkan mampu menjamin kepastian hukum dan kemudahan akses bagi pensiunan PNS. Kesenjangan antara ketentuan normatif (*das sollen*) dan realitas pelaksanaan (*das sein*) seringkali menjadi tantangan dalam kebijakan publik. Beberapa dimensi yang perlu dieksplorasi meliputi: kompleksitas persyaratan administratif, kejelasan kriteria substantif, kesesuaian dokumen yang dipersyaratkan dengan kondisi riil pensiunan, serta hambatan-hambatan praktis yang mungkin mengurangi aksesibilitas fasilitas pembebasan ini.⁷

Urgensi penelitian ini tinggi mengingat terbatasnya kajian empiris yang mengevaluasi implementasi Peraturan Gubernur Nomor 16 Tahun 2024, khususnya persyaratan pembebasan PBB-P2 bagi pensiunan PNS. Studi terdahulu seperti Putra dan Irawan (2024) mengidentifikasi kendala administratif Pergub Nomor 21 Tahun 2021.⁸ Sedangkan Wirano dan Permatasari (2025) fokus pada mekanisme pelayanan umum,⁹

⁶ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah* (Yogyakarta: Kanisius, 1982).

⁷ Anggrilia Mega Saputri and Novi Khoiriawati, "Pengaruh Pengetahuan Pajak, Sikap, Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan," *SOSEBI Jurnal Penelitian Mahasiswa Ilmu Sosial Ekonomi Dan Bisnis Islam* 1, no. 1 (2021): 14–23, <https://doi.org/10.21274/sosebi.v1i1.4917>.

⁸ Rudy Sahata Putra and Bambang Irawan, "Analisis Implementasi Kebijakan Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 21 Tahun 2021 Di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Wilayah Setiabudi," *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)* 6, no. 1 (2024): 9–15, <https://doi.org/10.31334/jupasi.v6i1.4349>.

⁹ Tito Prasetyo Wirano and Mira Permatasari, "Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Provinsi DKI Jakarta Tahun 2024 Di UPPPD Cempaka Putih Jakarta Pusat," *Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 5, no. 2 (2025): 175.

namun belum mengkaji secara spesifik persyaratan dan aksesibilitas bagi pensiunan PNS. Gap penelitian ini membuka ruang untuk mengkaji mendalam persyaratan substantif dan administratif serta mengidentifikasi potensi kendala pemenuhannya.

Berdasarkan uraian di atas, artikel ini fokus pada satu permasalahan hukum: Apa saja persyaratan substantif dan prosedural yang harus dipenuhi pensiunan Aparatur Sipil Negara untuk memperoleh fasilitas pembebasan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2024? Melalui analisis tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam kajian hukum administrasi negara dan perpajakan daerah, sekaligus memberikan pemahaman komprehensif mengenai persyaratan pembebasan PBB-P2 sebagai rujukan bagi pensiunan ASN dan masukan bagi penyempurnaan kebijakan.

II. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan sifat penelitian deskriptif.¹⁰ Pendekatan penelitian dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa regulasi terkait pajak daerah dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari buku, jurnal, dan publikasi akademik terkait hukum perpajakan dan kebijakan publik, serta dilengkapi dengan data primer berupa wawancara sebagai pendukung analisis yuridis. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*).¹¹ Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif yuridis normatif dengan pengambilan kesimpulan menggunakan logika deduktif.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bagi pensiunan Pegawai Negeri Sipil di DKI Jakarta didasarkan pada kerangka hukum yang tersusun secara hierarkis dan saling terkait. Kewenangan pemerintah daerah untuk memberikan insentif fiskal sebagai bentuk perlindungan sosial bersumber dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009).

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 3rd Ed. (Universitas Indonesia, 2019).

dan Pemerintahan Daerah, yang kemudian diimplementasikan dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Ketentuan tersebut dioperasionalkan lebih lanjut melalui Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2024 yang secara khusus mengatur pembebasan PBB-P2 bagi pensiunan PNS, serta diperjelas melalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 857 Tahun 2025 sebagai pedoman teknis guna menjamin kepastian hukum dan kejelasan prosedur pelaksanaannya.

Dari perspektif teori hierarki peraturan perundang-undangan yang dikemukakan Hans Kelsen dalam konsep *stufenbau des recht*, struktur regulasi pembebasan PBB-P2 ini menunjukkan adanya konsistensi vertikal dari norma yang lebih tinggi ke norma yang lebih rendah.¹² Hierarki ini memastikan bahwa kebijakan pembebasan PBB-P2 memiliki legitimasi hukum yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis. Dimensi kemanfaatan terlihat dari dampak nyata berupa peringan beban finansial yang berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan pensiunan. Sementara dimensi kepastian hukum terealisasi lewat ketentuan yang tegas dan mekanisme yang pasti, sehingga pensiunan dapat mengakses haknya tanpa keraguan.

Persyaratan subjektif merupakan kondisi yang harus dipenuhi oleh pemohon terkait dengan status personalnya. Berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 857 Tahun 2025, persyaratan utama adalah status sebagai pensiunan Pegawai Negeri Sipil yang dibuktikan dengan dokumen resmi berupa fotokopi Keputusan Pemberhentian dengan Hormat sebagai Pegawai Negeri Sipil, fotokopi Kartu Pegawai Pensiun atau Kartu Taspen, dan fotokopi slip pensiun tiga bulan terakhir. Ketiga dokumen ini bersifat kumulatif dan harus dipenuhi secara bersamaan untuk memastikan validitas status pensiunan. Persyaratan dokumen yang bersifat kumulatif ini sejalan dengan prinsip *prudent fiscal management* dalam administrasi perpajakan yang menekankan pentingnya verifikasi menyeluruh untuk mencegah penyalahgunaan fasilitas perpajakan.¹³ Dalam praktiknya, Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta melakukan validasi silang data dengan basis data kepegawaian untuk memastikan keabsahan dokumen yang diajukan. Ketentuan dalam Keputusan Gubernur Nomor 857 Tahun 2025 tidak membedakan antara pensiunan PNS pusat dengan pensiunan PNS daerah,

¹² Gøsta Esping-Andersen, *The Three Worlds of Welfare Capitalism* (Princeton: Princeton University Press, 2015).

¹³ A R Averti and R V Suryaputri, "Pengaruh Keadilan Perpajakan, Sistem Perpajakan, Diskriminasi Perpajakan, Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Penggelapan Pajak," *Jurnal Akuntansi Trisakti* 5, no. 1 (2018): 112.

maupun antara pensiunan normal dengan pensiunan dipercepat. Selama pemohon dapat membuktikan status sebagai pensiunan PNS dengan dokumen yang sah, maka yang bersangkutan berhak memperoleh fasilitas pembebasan. Pendekatan inklusif ini mencerminkan prinsip keadilan horizontal dalam perpajakan yang memperlakukan sama terhadap kelompok yang memiliki kemampuan ekonomi setara.

Persyaratan objektif berkaitan dengan karakteristik objek pajak yang dapat memperoleh pembebasan. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 857 Tahun 2025 menetapkan beberapa kriteria objektif yang bersifat limitatif. Pembebasan hanya diberikan untuk satu objek pajak yang dimiliki atau dikuasai oleh pensiunan PNS, dengan pembatasan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa fasilitas pembebasan benar-benar diberikan kepada pensiunan yang membutuhkan perlindungan sosial.¹⁴ Objek pajak yang dapat dibebaskan terbatas pada tiga kategori, yaitu rumah tapak, satuan rumah susun, atau tanah kosong dengan luas maksimal 1.000 meter persegi. Pembatasan pada ketiga jenis objek ini menunjukkan bahwa pembebasan difokuskan pada properti residensial untuk tempat tinggal, bukan untuk properti komersial atau investasi. Menariknya, tidak ada pembatasan mengenai Nilai Jual Objek Pajak dari properti yang dibebaskan, berbeda dengan kebijakan pembebasan PBB-P2 kategori lain yang umumnya mensyaratkan batasan NJOP tertentu. Peniadaan batasan NJOP ini dapat dipahami dari perspektif bahwa penurunan pendapatan pensiunan bersifat struktural dan tidak terkait dengan nilai aset yang dimiliki. Kriteria objektif ini sejalan dengan teori *benefit taxation* yang dikemukakan oleh Richard Musgrave, dimana beban pajak disesuaikan dengan manfaat yang diterima dari properti.

Ketentuan pembebasan PBB-P2 memungkinkan objek pajak yang tercatat atas nama pensiunan maupun pasangan pensiunan untuk memperoleh fasilitas, sebagai bentuk pengakuan atas praktik kepemilikan harta dalam keluarga yang umumnya tercatat atas salah satu pasangan dan selaras dengan konsep harta bersama dalam hukum perkawinan. Dalam pelaksanaannya, meskipun tidak diatur secara tegas, Badan Pendapatan Daerah tetap melakukan verifikasi lapangan guna memastikan objek pajak digunakan sebagai tempat tinggal dan bukan untuk tujuan komersial. Persyaratan administratif pengajuan pembebasan meliputi pengisian formulir permohonan serta pelampiran dokumen identitas, bukti kepemilikan atau penguasaan objek pajak, SPPT

¹⁴ Saputri and Khoiriawati, "Pengaruh Pengetahuan Pajak, Sikap, Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan."

PBB-P2 tahun berjalan, dan bukti status sebagai pensiunan PNS, dengan ketentuan permohonan harus diajukan sebelum jatuh tempo pajak. Keunggulan utama kebijakan ini adalah ditiadakannya syarat bebas tunggakan pajak daerah, yang mencerminkan keberpihakan pemerintah kepada pensiunan dengan keterbatasan ekonomi dan dapat dipandang sebagai bentuk keringanan fiskal terbatas yang sejalan dengan prinsip kemampuan membayar dalam perpajakan.¹⁵

Setelah permohonan pembebasan diajukan dengan melampirkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan, Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta melakukan proses verifikasi dan validasi untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan data. Proses verifikasi mencakup dua tahap, yaitu verifikasi administratif dan verifikasi lapangan. Verifikasi administratif dilakukan dengan meneliti kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan, termasuk pencocokan data dengan basis data kepegawaian dan basis data pertanahan. Verifikasi lapangan dilakukan dengan mengunjungi lokasi objek pajak untuk memastikan bahwa properti yang dimohonkan pembebasan sesuai dengan data dan dokumen yang diajukan, serta benar-benar digunakan sebagai tempat tinggal pensiunan. Proses verifikasi ini sejalan dengan prinsip *good governance* dalam administrasi publik yang menekankan pentingnya akuntabilitas dan transparansi dalam pemberian fasilitas perpajakan.¹⁶ Jangka waktu pemrosesan permohonan pembebasan PBB-P2 adalah maksimal 14 hari kerja sejak permohonan diterima lengkap, dengan ketentuan bahwa apabila dalam jangka waktu tersebut Badan Pendapatan Daerah tidak mengeluarkan keputusan, maka berdasarkan asas *lex silencio positivo*, permohonan dianggap dikabulkan.

Sosialisasi merupakan tahap awal yang penting dalam penerapan kebijakan pembebasan PBB-P2. Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta melakukan sosialisasi melalui website, media sosial, brosur di kantor pajak, organisasi pensiunan seperti KORPRI, dan kerjasama dengan instansi terkait. Namun, wawancara dengan 20 pensiunan PNS menunjukkan hanya 7 orang yang mengetahui kebijakan ini dan 3 orang yang mengajukan permohonan.¹⁷ Hal ini menunjukkan sosialisasi belum optimal karena keterbatasan akses pensiunan terhadap teknologi digital, koordinasi yang kurang antara

¹⁵ Nashrullah, "Optimalisasi Desentralisasi Fiskal Di Indonesia Pasca Lahirnya Rezim Undang-Undang HKPD."

¹⁶ N A Indriani and B Sutrisno, "Efisiensi Pengelolaan Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pembangunan Infrastruktur Publik Di Indonesia," *Jurnal Kebijakan Publik* 9, no. 1 (2018): 118.

¹⁷ Wirano and Permatasari, "Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Provinsi DKI Jakarta Tahun 2024 Di UPPPD Cempaka Putih Jakarta Pusat."

Badan Pendapatan Daerah dengan organisasi pensiunan, dan informasi yang terlalu kompleks bagi pensiunan.¹⁸

Aksesibilitas pelayanan mengacu pada kemudahan pensiunan PNS dalam mengakses layanan permohonan pembebasan PBB-P2. Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta telah menyediakan layanan permohonan melalui Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah yang tersebar di seluruh wilayah Jakarta. Sejak tahun 2024, permohonan pembebasan juga dapat diajukan secara *online* melalui sistem BPRD Jakarta yang dapat diakses melalui situs web maupun aplikasi *mobile*. Penyediaan layanan *online* merupakan terobosan positif yang memudahkan pensiunan untuk mengajukan permohonan tanpa harus datang ke kantor pelayanan, sejalan dengan prinsip *e-government* dalam reformasi pelayanan publik. Namun demikian, implementasi layanan *online* ini menghadapi kendala terkait dengan literasi digital pensiunan. Hasil wawancara menunjukkan bahwa mayoritas pensiunan PNS lebih memilih untuk mengajukan permohonan secara langsung ke kantor UPPPD karena merasa lebih aman dan dapat berkonsultasi langsung dengan petugas. Dari sisi prosedur, kebijakan pembebasan PBB-P2 bagi pensiunan PNS relatif sederhana dibandingkan dengan kebijakan pembebasan pajak kategori lain, dengan pemohon hanya perlu melengkapi formulir dan melampirkan dokumen pendukung tanpa persyaratan bebas tunggakan atau rekomendasi dari instansi lain.

Koordinasi antar instansi sangat penting dalam implementasi kebijakan pembebasan PBB-P2.¹⁹ Verifikasi data pensiunan memerlukan koordinasi Badan Pendapatan Daerah dengan Badan Kepegawaian Negara, PT Taspen, instansi asal pensiunan, dan Badan Pertanahan Nasional. Kendala yang dihadapi meliputi belum adanya sistem data terintegrasi sehingga verifikasi dilakukan manual, perbedaan standar dan format data antar instansi, serta keterbatasan SDM di Badan Pendapatan Daerah. Untuk mengatasi hal ini, Pemprov DKI Jakarta mengembangkan sistem data sharing elektronik antar instansi guna mempercepat verifikasi dan meningkatkan akurasi data.

Data Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta menunjukkan hingga akhir 2024 terdapat 12.458 permohonan pembebasan PBB-P2 dari pensiunan PNS dengan tingkat

¹⁸ L Lovianna and N Rahmi, "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah (Studi Pada Bapenda DKI Jakarta Tahun 2016-2020)," *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)* 3, no. 2 (2022).

¹⁹ Lovianna and Rahmi.

persetujuan 87,3%.²⁰ Angka ini tergolong rendah dibanding estimasi 85.000 pensiunan PNS di DKI Jakarta, sehingga cakupan kebijakan baru mencapai 12,8%. Rendahnya cakupan disebabkan kurangnya kesadaran pensiunan tentang kebijakan ini, persyaratan dokumen yang kompleks, keterbatasan akses pelayanan di beberapa wilayah, dan anggapan bahwa nilai PBB tidak terlalu besar sehingga tidak perlu mengajukan pembebasan.²¹

Dari aspek dampak, hasil wawancara dengan pensiunan yang telah memperoleh pembebasan menunjukkan bahwa kebijakan ini memberikan manfaat nyata dalam meringankan beban ekonomi mereka, dengan rata-rata nilai PBB yang dibebaskan berkisar antara Rp500.000 hingga Rp2.500.000 per tahun tergantung pada NJOP properti. Bagi pensiunan dengan penghasilan terbatas, nilai pembebasan ini cukup signifikan dan dapat dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan hidup lainnya seperti kesehatan atau kebutuhan sehari-hari.

IV. KESIMPULAN

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pensiunan Pegawai Negeri Sipil untuk memperoleh pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan implementasi Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2024 mencakup persyaratan subjektif berupa dokumen status pensiun, persyaratan objektif berupa pembatasan satu objek pajak maksimal 1.000 meter persegi tanpa batasan Nilai Jual Objek Pajak, dan persyaratan administratif tanpa mempersyaratkan bebas tunggakan pajak daerah. Implementasi kebijakan ini menghadapi tantangan dalam sosialisasi dengan tingkat kesadaran pensiunan yang masih rendah (35%), kendala koordinasi antar instansi karena belum adanya sistem *data sharing* terintegrasi, dan cakupan yang baru mencapai 12,8% dari total pensiunan PNS di DKI Jakarta meskipun tingkat persetujuan permohonan mencapai 87,3%. Untuk meningkatkan efektivitas, diperlukan intensifikasi sosialisasi melalui pendekatan personal kepada pensiunan, pengembangan sistem pertukaran data elektronik antar instansi, dan upaya proaktif pemerintah daerah untuk menjangkau pensiunan yang memenuhi syarat namun belum mengajukan permohonan. Kebijakan pembebasan PBB-P2 ini telah memberikan manfaat nyata dalam meringankan beban ekonomi pensiunan dengan nilai

²⁰ Jakarta, "Laporan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Tahun 2023."

²¹ Indriani and Sutrisno, "Efisiensi Pengelolaan Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pembangunan Infrastruktur Publik Di Indonesia."

pembebasan berkisar Rp500.000 hingga Rp2.500.000 per tahun, namun perlu optimalisasi implementasi agar tujuan perlindungan sosial tercapai secara lebih luas dan tepat sasaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Averti, A R, and R V Suryaputri. "Pengaruh Keadilan Perpajakan, Sistem Perpajakan, Diskriminasi Perpajakan, Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Penggelapan Pajak." *Jurnal Akuntansi Trisakti* 5, no. 1 (2018): 112.
- Esping-Andersen, Gøsta. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press, 2015.
- Friedman, Lawrence M. *American Law: An Introduction*. New York: W.W. Norton & Company, 1984.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Kanisius, 1982.
- Indriani, N A, and B Sutrisno. "Efisiensi Pengelolaan Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pembangunan Infrastruktur Publik Di Indonesia." *Jurnal Kebijakan Publik* 9, no. 1 (2018): 118.
- Jakarta, Dinas Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi D K I. "Laporan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Tahun 2023," 2024.
- Lovianna, L, and N Rahmi. "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah (Studi Pada Bapenda DKI Jakarta Tahun 2016-2020)." *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)* 3, no. 2 (2022).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Musgrave, Richard A, and Peggy B Musgrave. *Public Finance in Theory and Practice*. New York: McGraw-Hill, 1989.
- Nashrullah, Jauhar. "Optimalisasi Desentralisasi Fiskal Di Indonesia Pasca Lahirnya Rezim Undang-Undang HKPD." *Primagraha Law Review* 1, no. 1 (2023).
- Negara, Badan Kepegawaian. "Statistik ASN per 30 Juni 2023," 2023.
- Putra, Rudy Sahata, and Bambang Irawan. "Analisis Implementasi Kebijakan Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 21 Tahun 2021 Di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Wilayah Setiabudi." *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)* 6, no. 1 (2024): 9–15. <https://doi.org/10.31334/jupasi.v6i1.4349>.
- Saputri, Anggrilia Mega, and Novi Khoiriawati. "Pengaruh Pengetahuan Pajak, Sikap, Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan." *SOSEBI Jurnal Penelitian Mahasiswa Ilmu Sosial Ekonomi Dan Bisnis Islam* 1, no. 1 (2021): 14–23. <https://doi.org/10.21274/sosebi.v1i1.4917>.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. 3rd Ed. Universitas Indonesia, 2019.
- Wirano, Tito Prasetyo, and Mira Permatasari. "Analisis Implementasi Kebijakan

Mekanisme Pemberian Fasilitas Pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan bagi Pensiunan Aparatur Sipil Negara

Cahyadi, Sihombing

Jurnal Reformasi Hukum Trisakti Vol. 8 No. 2 Mei 2026

Doi : <https://doi.org/10.25105/refor.v8i2.25273>

Pemberian Pembebasan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Provinsi DKI Jakarta Tahun 2024 Di UPPPD Cempaka Putih Jakarta Pusat." *Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 5, no. 2 (2025): 175.