

PENJELASAN
RANCANGAN PERATURAN BUPATI GROBOGAN
TENTANG BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

BPPKAD KABUPATEN GROBOGAN
TAHUN 2024

KATA PENGANTAR

Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati Grobogan tentang besaran persentase Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ini disusun sebagai salah satu kelengkapan administrasi dalam penyusunan Rancangan Peraturan Bupati sebagaimana ketentuan dalam Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor : M.HH-01.PP.02.01 TAHUN 2023. Dalam penjelasan Rancangan Peraturan Bupati ini menampilkan hal-hal yang melatarbelakangi, tujuan dan dasar hukum penyusunan Peraturan Bupati ini.

Selain itu juga menjelaskan pokok pikiran dan materi muatan yang akan tercantum dalam Peraturan Bupati Grobogan tentang besaran persentase Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Kami berharap Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati ini dapat memberikan informasi yang cukup kepada para pihak terkait penyusunan **Peraturan Bupati Grobogan tentang** besaran persentase Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan .

Purwodadi, Januari 2024
Plh. Kepala Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan
Dan Aset Dearah Kabupaten Grobogan

AMBANG PRANGUDI MARGA, S.Sos
NIP. 19700219 199001 1 001

DAFTAR ISI

JUDUL	1
KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	3
BAB I PENDAHULUAN	4
A. Latar Belakang	4
B. Identifikasi Masalah	4
C. Tujuan Penyusunan	5
D. Dasar Hukum	5
BAB II POKOK PIKIRAN	7
BAB III MATERI MUATAN	10
A. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan	10
B. Ruang Lingkup Materi	10
BAB IV PENUTUP	11
A. Simpulan	11
B. Saran	11
DAFTAR PUSTAKA	12

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Terbitnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Daerah sebagai upaya untuk mempertajam pelaksanaan desentralisasi fiskal. Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah akan mendorong Pemerintah Daerah dalam melakukan optimalisasi penerimaan daerah dan men-direct Pemerintah Daerah dalam meningkatkan kualitas belanja daerah. Regulasi tersebut menekankan bahwa kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah kepada pemerintah daerah untuk memungut pajak daerah dan retribusi daerah harus bisa selaras dan harmonis dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja. Pengharmonisasian tersebut dapat ditinjau dari pemberian kewenangan yang diberikan kepada pemerintah untuk mereviu tarif pajak daerah dan retribusi daerah. Hal tersebut tentu saja dimaksudkan untuk dapat meningkatkan iklim investasi di daerah.

Sejalan dengan hal tersebut, Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu jenis pajak daerah yang mengalami perubahan besaran penghitungan pajak terutang nya sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Daerah, yakni dengan munculnya kembali Nilai Jual Obyek Pajak Kena Pajak atau biasa disebut NJOP KP. Besaran NJOP KP sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Daerah adalah antara 20% sampai dengan 100% dari Nilai NJOP PBB-P2, adapun pengaturannya diamanatkan dalam Peraturan Kepala Daerah.

Mendasar hal tersebut diatas, Pemerintah Kabupaten Grobogan perlu segera menyusun regulasi yang mengatur mengenai besaran persentase Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, sehingga proses penetapan dan cetak masal SPPT PBB-P2 dapat segera dilaksanakan pada awal tahun anggaran 2024.

B. Identifikasi Masalah

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang HKPD, Pemerintah Kabupaten Grobogan telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan

Retribusi Daerah. Namun demikian dalam penghitungan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, terdapat paradigma baru dimana penghitungan pajak terhutang ditentukan dengan mengalikan tarif dengan persentase tertentu dari NJOP PBB-P2 setelah dikurangi NJOPTKP. Sebagaimana amanat dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 diamanatkan untuk penetapan Besaran Persentase dari NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 diatur dalam Peraturan Bupati. Dengan demikian guna penetapan PBB_P2 tahun 2024 perlu segera di susun rancangan Peraturan Bupati yang mendasari atas penghitungan PBB-P2 terhutang tahun 2024. Sehingga tidak terdapat kekosongan regulasi dalam penetapan PBB-P2 tahun 2024.

C. Tujuan Penyusunan

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah diatas, maka tujuan penyusunan Rancangan Peraturan Bupati Grobogan tentang besaran persentase Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai berikut :

1. Sebagai regulasi yang mengatur kebijakan daerah dalam penentuan besaran Persentase NJOP PBB-P2 yang akan digunakan dalam penghitungan PBB-P2 Terhutang.
2. Sebagai dasar hukum dan acuan dalam penetapan PBB-P2 di Kabupaten Grobogan.
3. Sebagai upaya pemerintah daerah untuk mempercepat proses cetak masal SPPT PBB-P2 Tahun 2024 sehingga SPPT PBB-P2 dapat segera disampaikan kepada semua wajib pajak di Kabupaten Grobogan.
4. Sebagai pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menyusun Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

D. Dasar Hukum

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah

- Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
 6. Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Grobogan Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 8);

BAB II

POKOK PIKIRAN

Rancangan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan merupakan amanat dari Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta memuat klasifikasi obyek pajak dan besaran persentase beserta pertimbangannya dalam menetapkan dasar Pengenaan PBB-P2.

Secara umum Rancangan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan memiliki pokok pikiran sebagai berikut :

a. Landasan Filosofis

Landasan filosofis pembentukan peraturan kepala daerah di Indonesia saat ini merujuk pada *recht idee* yang tercantum dalam Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Inti landasan filosofis adalah jika landasan peraturan yang digunakan memiliki nilai bijaksana yakni memiliki nilai benar (*logis*), baik dan adil. Menemukan filosofis berarti melakukan pengkajian secara mendalam untuk mencari dan menemukan hakekat sesuatu yang sesuai dan menggunakan dengan nalar sehat. Menurut sistem demokrasi modern, kebijakan bukanlah berupa cetusan pikiran atau pendapat dari pejabat negara atau pemerintahan yang mewakili rakyat akan tetapi juga opini publik (*suara rakyat*) yang memiliki porsi sama besarnya untuk mencerminkan (*terwujud*) dalam kebijakan-kebijakan publik.

Dasar filosofis yang pertama dari Rancangan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan adalah pada pandangan hidup bangsa Indonesia yang telah dirumuskan dalam butir-butir Pancasila dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Nilai-nilai Pancasila ini dijabarkan dalam hukum yang dapat menunjukkan nilai-nilai keadilan, ketertiban, dan kesejahteraan. Rumus Pancasila ini yang merupakan dasar hidup negara Indonesia dituangkan dalam Pembukaan UUD NRI Tahun 1945. Ditekankan dalam dasar Negara Indonesia, bahwa Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*) bukan berdasarkan kekuasaan (*machstaat*).

Di Indonesia, dasar-dasar filosofi yang dimaksud itulah yang biasa disebut sebagai Pancasila yang berarti lima sila atau lima prinsip dasar untuk mencapai atau mewujudkan empat tujuan bernegara. Pancasila adalah filosofische grondslag dan common platforms, Pancasila adalah dasar Negara sehingga kedudukan Pancasila dalam tata hukum nasional.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan iuran wajib dari masyarakat untuk pendanaan penyelenggaraan pemerintahan khususnya di daerah tentunya harus memenuhi aspek keadilan, sebagai regulator / alat untuk mewujudkan aspek pengenaan pajak yang berkeadilan dan obyektif terhadap semua wajib pajak. Sehingga sejalan dengan nilai Pancasila, khususnya sila ke-5, Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

b. Landasan Sosiologis

Suatu peraturan perundang-undangan dikatakan mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Hal ini penting agar peraturan-undang yang dibuat ditaati oleh masyarakat, tidak menjadi kalimat-kalimat mati belaka. Hal ini berarti bahwa peraturan perundang-undangan yang dibuat harus dipahami oleh masyarakat, sesuai dengan kenyataan hidup masyarakat yang bersangkutan. Membuat suatu aturan yang tidak sesuai dengan tata nilai, keyakinan dan kesadaran masyarakat tidak akan ada artinya, tidak mungkin dapat diterapkan karena tidak dipatuhi dan ditaati. Hukum yang dibentuk harus sesuai dengan "hukum yang hidup" (living law) dalam masyarakat. Suatu Undang-Undang dikatakan mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Oleh karenanya, proses pembentukan Undang-Undang sebagai salah satu bentuk peraturan perundang-undangan semestinya berangkat dari realitas yang ada dalam masyarakat. Realitas tersebut bisa berupa fakta sosial maupun aspirasi yang berkembang, masalah yang ada maupun tuntutan atas kepentingan perubahan-perubahan.

Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan memerlukan landasan sosiologis agar mendapat "legitimasi sosial" dari masyarakat. Dengan landasan sosiologis, maka akan dapat diukur potensi ketataatan masyarakat atas suatu peraturan perundang-undangan. Jangan sampai dibentuk suatu peraturan yang justru akan mendapatkan resistensi dari masyarakat itu sendiri.

Adapun secara sosiologis landasan Rancangan Peraturan Bupati ini dirumuskan sebagai berikut, Penentuan besaran Persentase NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 tetap mempertimbangkan tingkat perekonomian masyarakat, kultur masyarakat serta kemauan/kesediaan membayar (*willingness to pay*) dan kemampuan (*ability to pay*) dari masyarakat sehingga diharapkan pajak yang merupakan kontribusi wajib rakyat terhadap pemerintah bukan diartikan sebagai beban melainkan sebagai kewajiban.

c. Landasan Yuridis

Penentuan besaran persentase NJOP PBB-P2 sebagai dasar pengenaan PBB-P2 harus sesuai dengan kaidah dan ketentuan yang tertuang dalam UU No 1 Tahun 2022 tentang HKPD dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Adapun secara yuridis landasan Rancangan Peraturan Bupati ini adalah bahwa untuk melaksanakan ketentuan pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 8 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menyusun Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

BAB III

MATERI MUATAN

A. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan

Yang menjadi sasaran dari penyusunan Rancangan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 adalah kepada semua masyarakat baik di wilayah Grobogan maupun dari luar daerah yang menjadi wajib pajak PBB-P2 karena memiliki obyek pajak di Kabupaten Grobogan, dimana akan terkena dampak atas pengaturan penghitungan PBB_P2 terhutang. Sedangkan jangkauan dari penyusunan Raperbub ini pada pengaturan mengenai penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas obyek pajak dengan klasifikasi tertentu (Umum/Khusus) dan Klasterisasi NJOP tertentu yang diatur lebih lanjut dalam Batang Tubuh Raperbub ini. Adapun arah pengaturan untuk menentukan besaran PBB-P2 terhutang dan menjadi dasar penetapan PBB-P2 tahun 2024.

B. Ruang Lingkup Materi

Adapun ruang lingkup materi Rancangan Peraturan Bupati ini adalah sebagai berikut :

1. Klasifikasi Obyek PBB-P2 untuk membedakan obyek pajak standar, non standar dan obyek pajak khusus.
2. Besaran persentase NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 dengan pertimbangan kenaikan NJOP hasil penilaian, bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau klasterisasi NJOP dalam wilayah Daerah.

Adapun secara rinci Uraian dalam batang tubuh tersebut tercantum dalam Rancangan Peraturan Bupati Grobogan tentang Besaran Persentase NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana terlampir.

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa penyusunan Rancangan Peraturan Bupati Grobogan tentang Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan mengatur mengenai ketentuan :

1. Klasifikasi Obyek Pajak PBB-P2;
2. Besaran Persentase NJOP dengan beberapa pertimbangan pengaturannya.

Adapun pengaturan tersebut menjadi landasan regulasi bagi pemerintah daerah yang mengatur kebijakan daerah dalam penentuan besaran Persentase NJOP PBB-P2 yang akan digunakan dalam penghitungan PBB-P2 Terhutang, disamping itu Peraturan Bupati ini juga menjadi dasar penetapan PBB-P2 Terhutang yang tercantum dalam SPPT PBB-P2. Adapun penyusunan Peraturan Bupati ini Sebagai pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menyusun Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

B. Saran

Diharapkan proses harmonisasi penyusunan Rancangan Peraturan Bupati Grobogan tentang Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dapat segera selesai dan rancangan Peraturan Bupati ini dapat segera ditetapkan guna memberikan arah pengaturan dan menjadi dasar penetapan PBB-P2 Terhutang tahun 2024. Sehingga upaya pemerintah Kabupaten Grobogan untuk mempercepat proses cetak masal SPPT PBB-P2 Tahun 2024 dan mendistribusikan SPPT PBB-P2 tahun 2024 dapat segera disampaikan kepada semua wajib pajak di Kabupaten Grobogan.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan pemerintahan Daerah;

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.