



BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH KOTA CIREBON

Jalan Pengampon No 4, Cirebon 45111 Telepon (0231) 204066
Email bpkpd@cirebonkota.go.id Website bpkpd.cirebonkota.go.id

PENJELASAN ATAS USULAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA CIREBON TENTANG PERUBAHAN PERATURAN DAERAH KOTA CIREBON TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perubahan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Kota Cirebon dilakukan sebagai tindak lanjut evaluasi pelaksanaan Perda sebelumnya serta penyesuaian terhadap dinamika sosial, ekonomi, dan kemampuan masyarakat. Dalam praktiknya, terdapat beberapa ketentuan yang dinilai kurang efektif, menimbulkan beban berlebihan, serta berpotensi menurunkan tingkat kepatuhan wajib pajak dan retribusi.

Penyesuaian pada tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dalam pelaksanaan pemungutannya menimbulkan dinamika sosial di masyarakat, pengaturan pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD), serta sanksi administrasi, diharapkan mampu menciptakan keseimbangan antara optimalisasi pendapatan daerah dan asas keadilan, kepastian hukum, serta kemudahan berusaha.

B. Identifikasi Masalah

1. Pasal 9 (Tarif PBB-P2)
 - a. Struktur tarif yang terlalu banyak (8 tarif) dinilai kompleks dan kurang sederhana.
 - b. Berpotensi menimbulkan kebingungan wajib pajak serta kendala dalam administrasi pemungutan.
 - c. Kurang mencerminkan asas kesederhanaan dan keadilan.
2. Pasal 79 (Pemanfaatan Barang Milik Daerah)
 - a. Pengaturan sebelumnya belum cukup memberikan kepastian hukum dalam pemanfaatan BMD.
 - b. Masih terdapat ruang interpretasi yang berpotensi menimbulkan permasalahan administratif dan hukum.
3. Pasal 105 (Sanksi Administrasi)
 - a. Besaran sanksi maksimal Rp25.000.000,00 dinilai terlalu tinggi dan tidak proporsional.
 - b. Berpotensi menimbulkan keberatan serta menurunkan tingkat kepatuhan sukarela masyarakat

C. Tujuan dan Manfaat

1. Menyederhanakan struktur tarif PBB-P2 agar lebih mudah dipahami dan diterapkan.

2. Memberikan kepastian hukum dan kejelasan mekanisme pemanfaatan Barang Milik Daerah.
3. Mewujudkan sanksi administrasi yang lebih proporsional, berkeadilan, dan edukatif.
4. Meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan retribusi secara berkelanjutan.

D. Dasar Hukum

- a. Undang-Undang RI No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
- b. Peraturan Pemerintah No 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pajak daerah dan Rtribusi Daerah;
- c. Peraturan Pemerintah No 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak daerah dan Retribusi Daerah;
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024;
- e. Peraturan Daerah Kota Cirebon No 1 Tahun 2024 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah;

BAB II POKOK PIKIRAN

A. Pasal 9 (Tarif PBB-P2)

Dalam Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 1 Tahun 2024, Pasal 9 mengatur tarif PBB-P2 dengan struktur progresif berlapis sebanyak 8 (delapan) tingkat, yaitu tarif yang berkisar dari 0,1% sampai dengan 0,5%, yang diterapkan berdasarkan rentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Struktur tarif tersebut dimaksudkan untuk mencerminkan asas keadilan vertikal, namun dalam pelaksanaannya menimbulkan sejumlah permasalahan, antara lain:

1. Kompleksitas administrasi pemungutan;
2. Potensi kesalahan penetapan tarif;
3. Resistensi masyarakat akibat lonjakan pajak pada perubahan NJOP;
4. Kurangnya kepastian dan kesederhanaan bagi Wajib Pajak.

Melalui Perda Perubahan, Pasal 9 disederhanakan menjadi:

1. Tarif PBB P2 sebesar
 - a. Tarif 0,1% untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00
 - b. Tarif 0,2% untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00
2. Tarif khusus 0,07% untuk objek pajak berupa lahan produksi pangan dan ternak

Dengan demikian, struktur tarif PBB-P2 direduksi dari 8 lapisan tarif menjadi 2 lapisan tarif utama, dengan tambahan tarif afirmatif untuk sektor pangan.

Perubahan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mempertimbangkan:

1. Analisis Yuridis dan Filosofis
 - a. Asas Kesederhanaan dan Kepastian Hukum

Struktur 8 lapisan tarif dalam Perda lama dinilai terlalu kompleks dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi Wajib Pajak. Penyederhanaan tarif menjadi 2 lapisan memberikan kepastian, kemudahan pemahaman, serta mengurangi potensi sengketa pajak.

- b. Asas Keadilan dan Proporsionalitas
Meskipun jumlah lapisan tarif dikurangi, prinsip keadilan tetap dijaga melalui:
 - 1) Pembedaan tarif antara NJOP rendah dan NJOP tinggi;
 - 2) Pengenaan tarif lebih rendah bagi lahan produksi pangan dan ternak sebagai bentuk kebijakan afirmatif.
- c. Perlindungan Sosial dan Stabilitas Ekonomi Daerah
- d. Penyederhanaan tarif dimaksudkan untuk menghindari lonjakan beban pajak yang tajam akibat perubahan NJOP, khususnya bagi masyarakat kelas menengah dan pelaku usaha kecil.
- e. Efektivitas Pemungutan Pajak Daerah
Dengan struktur tarif yang lebih sederhana:
 - 1) Proses penetapan pajak menjadi lebih efisien;
 - 2) Tingkat kepatuhan Wajib Pajak diharapkan meningkat;
 - 3) Risiko piutang PBB-P2 yang tidak tertagih dapat ditekan.

B. Pasal 79 (Pemanfaatan Barang Milik Daerah)

Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:

1. Umum

Paragraf 6

Untuk meningkatkan akuntabilitas, kesesuaian karakteristik pungutan, dan kepastian hukum, Peraturan Pemerintah ini mengatur bahwa penerimaan atas pelayanan objek Retribusi sesuai Undang-Undang yang dipungut dan dikelola oleh BLUD dicatat sebagai Retribusi. Meskipun demikian, penggunaan penerimaan yang dipungut dan dikelola oleh BLUD dapat langsung digunakan untuk mendanai penyelenggaraan pelayanan BLUD sesuai dengan peraturan perundangundangan. Selain itu, Peraturan Pemerintah ini juga mengatur bahwa seluruh pungutan atas pemanfaatan barang milik daerah menjadi bagian dari Retribusi jasa usaha atas pemanfaatan aset daerah.

Bahwa merujuk pada ketentuan umum sebagaimana dimaksud, saat ini pemanfaatan barang milik daerah merupakan bagian dari Retribusi Jasa usaha atas pemanfaatan aset daerah, sehingga untuk pemanfaatan aset daerah mengikuti ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pajak dan Retribusi Daerah, namun dijelaskan pula pada Pasal 137 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:

- a. ketentuan terkait penerimaan atas pemanfaatan aset daerah berupa barang milik daerah yang diatur dalam Perda atau Perkada mengenai pengelolaan barang milik daerah dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan diundangkannya Perda mengenai Pajak dan Retribusi berdasarkan Peraturan Pemerintah ini paling lama sampai dengan tanggal 4 Januari 2024; dan

- b. ketentuan mengenai pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah yang telah dilaksanakan berdasarkan perjanjian masih tetap berlaku sampai berakhirnya masa perjanjian.

Merujuk pada ketentuan huruf b dan c, maka pemanfaatan aset daerah tetap mengikuti Peraturan Daerah mengenai Pajak dan Retribusi Daerah sebagaimana Peraturan Pemerintah tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Bahwa dijelaskan dalam Pasal 58 ayat (8), (9), dan (12) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:

Pasal 58 Ayat (8)

Khusus untuk pemanfaatan aset Daerah berupa pemanfaatan barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf j, bentuk pemanfaatan barang milik daerah dan tata cara penghitungan besaran tarif diatur dalam Perda mengenai Pajak dan Retribusi.

Pasal 58 ayat (9)

Bentuk pemanfaatan barang milik daerah dan tata cara penghitungan besaran tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat ditetapkan dengan Perkada untuk pemanfaatan barang milik daerah berupa:

- a. sewa yang masa sewanya lebih dari 1 (satu) tahun;
- b. kerja sama pemanfaatan;
- c. bangun guna serah atau bangun serah guna; atau
- d. kerja sama penyediaan infrastruktur.

Pasal 58 ayat (12)

Pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (9), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengelolaan barang milik daerah.”

Bahwa Pasal 58 ayat (8), (9), dan (12) tersebut dapat diartikan bahwa terdapat pembatasan bentuk pemanfaatan barang milik daerah, untuk jangka waktu dibawah 1 tahun tarif dan perhitungan tetap mengikuti Peraturan Daerah mengenai Pajak dan Retribusi Daerah, dan penghitungan besaran tarif untuk pemanfaatan barang milik daerah sebagaimana dimaksud huruf a,b,c dan d Pasal 58 ayat (9) ditetapkan oleh Peraturan Wali Kota yang mengikuti ketentuan mengenai pengelolaan barang milik daerah, hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 58 ayat (12) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Bahwa Pengelolaan Barang Milik Daerah mempunyai perhitungan tersendiri untuk pemanfaatan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud huruf Pasal 58 ayat (9) huruf a,b,c, dan d harus sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Ketentuan Bentuk Pemanfaatan Pengelolaan Barang Milik Daerah pula telah disesuaikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023

tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sehingga sudah selaras antara ketentuan mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan ketentuan pengelolaan barang milik daerah. Sehingga kami perlu melakukan perubahan kalimat pada Pasal-Pasal yang tercantum pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah agar tidak menimbulkan kerancuan.

Pada saat Peraturan Daerah 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terbit, ketentuan Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah masih memakai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sehingga rumusan kalimat menjadi rancu. Setelah adanya peraturan perubahan pengelolaan barang milik daerah yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 menjadi jelas pengaturan tentang tata kelola pemanfaatan aset daerah.

Peraturan Daerah 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Perubahan Peraturan Daerah 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	Penjelasan
(1) Struktur dan besaran tarif Retribusi Jasa Usaha tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.	(1) Struktur dan besaran tarif Retribusi Jasa Usaha tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.	
<p>(2) Khusus untuk pemanfaatan barang milik Daerah berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. sewa yang masa sewanya lebih dari 1 (satu) tahun; b. kerja sama pemanfaatan; c. bangun guna serah atau bangun serah guna; atau d. kerja sama penyediaan infrastruktur. Tata cara penghitungan tarif diatur sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini. <p>Tata cara penghitungan tarif diatur sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.</p>	<p>(2) Bentuk pemanfaatan barang milik daerah dan tata cara penghitungan besaran tarif dapat ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota untuk pemanfaatan barang milik daerah berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. sewa yang masa sewanya lebih dari 1 (satu) tahun; b. kerja sama pemanfaatan; c. bangun guna serah atau bangun serah guna; atau d. kerja sama penyediaan infrastruktur. 	<p>Kalimat “Tata cara penghitungan tarif diatur sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.”</p> <p>Dirubah menjadi : “Bentuk pemanfaatan barang milik daerah dan tata cara penghitungan besaran tarif dapat ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota untuk pemanfaatan barang milik daerah berupa”</p> <p>Karena untuk masa sewa sebagaimana dimaksud huruf a,b,c,dan d mengikuti ketentuan mengenai peraturan pengelolaan barang milik daerah,</p>

		<p>dan tarif tersebut tidak di munculkan di lampiran perda pdrd.</p> <p>Tarif yang dimunculkan pada perda pdrd adalah jangka waktu pemanfaatan 1 tahun ke bawah</p>
(3) Pengaturan lebih lanjut mengenai bentuk pemanfaatan barang milik Daerah Kota dan penghitungan besaran tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dalam Peraturan Wali Kota.	(3) Dihapus.	Kalimat tersebut dihapus karena sudah masuk di dalam ayat (2)
(4) Penetapan Peraturan Wali Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat dilakukan untuk setiap pelaksanaan pemanfaatan barang milik Daerah Kota.	(4) Dihapus.	Kalimat tersebut dihapus karena sudah masuk di dalam ayat (2)
(5) Bentuk pemanfaatan barang milik Daerah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan dengan ketentuan: a. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi; b. tidak menghambat iklim investasi di Daerah Kota; dan c. tidak menimbulkan ekonomi biaya tinggi.	(5) Bentuk pemanfaatan barang milik Daerah Kota, dilaksanakan dengan ketentuan: a. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi; b. tidak menghambat iklim investasi di Daerah Kota; dan c. tidak menimbulkan ekonomi biaya tinggi.	
(6) Pemanfaatan barang milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengelolaan barang milik Daerah Kota.	(6) Dihapus.	Kalimat tersebut dihapus karena sudah masuk di dalam ayat (2)
(7) Tarif Retribusi ditinjau kembali paling lama 3 (tiga) tahun sekali.	(7) Tarif Retribusi ditinjau kembali paling lama 3 (tiga) tahun sekali.	

(8) Peninjauan tarif Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), dilakukan dengan memperhatikan indeks harga dan perkembangan perekonomian, tanpa melakukan penambahan objek Retribusi Jasa Usaha.	(8) Peninjauan tarif Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), dilakukan dengan memperhatikan indeks harga dan perkembangan perekonomian, tanpa melakukan penambahan objek Retribusi Jasa Usaha.	
(9) Tarif Retribusi hasil peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (8), ditetapkan dalam Peraturan Wali Kota.	(9) Tarif Retribusi hasil peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (8), ditetapkan dalam Peraturan Wali Kota.	

C. Pasal 105 (Sanksi Administrasi)

1. Ketentuan Pasal 105 Sebelum Perubahan

Dalam Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 105 mengatur bahwa Wajib Pajak yang tidak menyampaikan SPTPD dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap SPTPD.

Ketentuan tersebut berlaku secara umum tanpa pembedaan skala usaha dan tanpa pengaturan eksplisit mengenai pengecualian karena keadaan kahar (*force majeure*).

2. Ketentuan Pasal 105 Setelah Perubahan

Melalui Perda Perubahan, Pasal 105 diubah menjadi:

Denda administratif Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap SPTPD. Denda tidak dikenakan apabila Wajib Pajak mengalami keadaan kahar (*force majeure*).Keadaan kahar dibatasi pada Keadaan di luar kekuasaan Wajib Pajak dan tidak adanya itikad buruk dari Wajib Pajak.

Dengan demikian, terjadi penurunan sanksi administratif yang sangat signifikan, dari Rp25.000.000,00 menjadi Rp100.000,00.

3. Analisis Yuridis, Sosiologis, dan Administratif

a. Asas Proporsionalitas dan Keadilan

Sanksi Rp25.000.000,00 dinilai tidak proporsional, khususnya bagi:

- 1) pelaku UMKM;
- 2) usaha mikro dan kecil;
- 3) Wajib Pajak dengan peredaran usaha rendah.
- 4) Besaran sanksi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan dan bertentangan dengan prinsip equality before the law.

b. Efektivitas Pemungutan dan Risiko Piutang Pajak

Sanksi yang terlalu tinggi berpengaruh pada:

- 1) menurunkan kepatuhan sukarela;
- 2) mendorong penghindaran pelaporan;

- 3) menimbulkan piutang pajak administratif yang tidak realistis untuk ditagih.
Penurunan denda menjadi Rp100.000,00 bersifat mendorong kepatuhan, bukan menghukum secara berlebihan.
- c. Kepatuhan Sukarela (*Voluntary Compliance*)
Pendekatan modern perpajakan daerah menekankan
 - 1) Pembinaan
 - 2) kemudahan administrasi;
 - 3) sanksi yang bersifat mendidik (*deterrent but fair*).
 - 4) Perubahan Pasal 105 sejalan dengan paradigma tersebut.
- d. Pengaturan Keadaan Kahar (*Force Majeure*)
Penambahan norma *force majeure* memberikan:
 - 1) perlindungan hukum bagi Wajib Pajak yang beritikad baik;
 - 2) ruang diskresi yang sah bagi Pemerintah Daerah;
 - 3) pencegahan penerapan sanksi secara kaku dan tidak manusiawi.
- e. Kesimpulan
Perubahan ini tidak melemahkan penegakan hukum pajak, melainkan menguatkan kepatuhan dan keberlanjutan penerimaan daerah secara realistis dan berkeadilan.

BAB III MATERI MUATAN

A. Sasaran, Jangkauan, dan Arah Pengaturan

1. Sasaran

Sasaran utama dari penyusunan peraturan ini adalah:

- a. Terwujudnya target kinerja pajak daerah dan retribusi daerah yang adaptif terhadap perubahan kebijakan nasional.
- b. Meningkatnya kinerja perangkat daerah pengelola pajak daerah dan retribusi daerah dalam mencapai target PAD.
- c. Optimalisasi penerimaan daerah untuk mendukung pembiayaan pembangunan daerah.

2. Jangkauan

- a. Penyesuaian tarif PBB-P2 dari 8 tarif menjadi 2 tarif.
- b. Penguatan norma hukum terkait pemanfaatan Barang Milik Daerah.
- c. Penurunan dan penyesuaian sanksi administrasi agar lebih rasional dan aplikatif.

3. Arah Pengaturan

- a. Pasal 9 mengenai tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang semula terdapat 8 (delapan) tarif menjadi 2 (dua) tarif yaitu sebesar 0,1% (nol koma satu persen) untuk NJOP Rp0 (nol rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) untuk NJOP mulai dari Rp1.000.000.001,00 (satu milyar satu rupiah) ke atas karena dalam pelaksanaan pemungutannya menimbulkan dinamika sosial di masyarakat sehingga tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lebih disederhanakan tanpa mengurangi prinsip keadilan dan kemampuan membayar
- b. Pasal 79 terkait bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah dan tata cara penghitungan besaran tarif

- c. Pasal 105 terkait besaran sanksi administrasi yang semula Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang dinilai terlalu tinggi dan tidak proporsional menjadi Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap SPTPD untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak secara berkelanjutan

B. Ruang Lingkup

1. Ketentuan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
2. Ketentuan pemanfaatan Barang Milik Daerah.
3. Besarnya sanksi administrasi atas keterlambatan pelaporan SPTPD

BAB IV PENUTUP

Dengan ditetapkannya Rancangan Peraturan Ddaerah Kota Cirebon tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah agar implementasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berjalan lebih optimal, adil dan memberikan kontribusi fiskal yang berkelanjutan.

Cirebon, 31 Desember 2025

Kepala Badan Pengelola Keuangan
dan Pendapatan Daerah Kota Cirebon



H. MASTARA SP, M.Si
Pembina Utama Muda
NIP. 196908101990111001