

ANALISIS KEBIJAKAN TERPADU

Kenaikan PBB-P2 Kabupaten Bone Tahun 2025: Penyesuaian NJOP, Tantangan Penerimaan Publik, dan Legitimasi Kebijakan

Disusun oleh:

Dr.M.Awaluddin A.,S.Sos.,M.Si.

Feby Triadi, M.A.

Muhammad Asdar. S.Sos.,M.Si.

(Unit Inovasi dan Kekaryaayan Universitas Cahaya Prima)

inovasi@ucp.ac.id

I. Policy Brief

Pemerintah Kabupaten Bone pada tahun pajak 2025 memberlakukan kebijakan penyesuaian **Zona Nilai Tanah (ZNT)** sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Kebijakan ini mengacu pada **Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024** tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, **Peraturan Bupati Nomor 11 Tahun 2024** tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Berdasarkan ZNT, serta didukung oleh **Permendagri Nomor 27 Tahun 2021** dan rekomendasi dari **Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK)**.

Penyesuaian ini dilakukan karena NJOP di Kabupaten Bone tidak mengalami pembaruan selama kurang lebih 14 tahun. Akibatnya, nilai yang menjadi dasar pengenaan PBB tidak lagi mencerminkan harga pasar yang berlaku. Dalam pelaksanaannya, Pemkab menargetkan kenaikan rata-rata NJOP yang berimbas pada PBB-P2 sebesar $\pm 65\%$, sehingga Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor ini diharapkan naik dari sekitar Rp 30 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp 50 miliar pada tahun 2025.

Meski secara substansi kebijakan ini bertujuan memperbaiki basis penerimaan pajak daerah dan mewujudkan keadilan fiskal, penerapannya menuai resistensi. Sejumlah elemen masyarakat, termasuk mahasiswa, melakukan aksi demonstrasi untuk menolak kenaikan tersebut. Mereka beralasan kenaikan ini dirasakan terlalu mendadak, memberatkan sebagian warga, dan kurang disosialisasikan secara memadai.

Permasalahan utama yang muncul adalah **kurangnya sosialisasi, minimnya partisipasi publik** dalam perumusan kebijakan, serta **tidak adanya mekanisme transisi** yang memberi waktu adaptasi bagi wajib pajak. Isu keadilan juga muncul karena kenaikan yang berlaku serentak tidak memperhitungkan kemampuan bayar masing-masing kelompok masyarakat. Situasi ini menimbulkan defisit kepercayaan terhadap pemerintah daerah, terutama ketika manfaat dari kenaikan pajak belum dapat dirasakan secara langsung oleh warga.

Terdapat beberapa opsi kebijakan yang dapat dipertimbangkan:

1. **Melanjutkan penyesuaian penuh ZNT** seperti saat ini, dengan fokus pada percepatan penerimaan daerah.
2. **Menerapkan penyesuaian secara bertahap** selama 2–3 tahun agar beban kenaikan tidak langsung dirasakan penuh oleh wajib pajak.
3. **Memberikan keringanan atau subsidi PBB** bagi kelompok masyarakat rentan, seperti rumah tinggal sederhana, lansia, atau keluarga berpenghasilan rendah.

Rekomendasi yang dapat diambil mencakup peningkatan sosialisasi dan transparansi, penerapan mekanisme keberatan dan peninjauan NJOP yang mudah, penetapan skema kenaikan bertahap, pemberian insentif bagi kelompok rentan, serta monitoring dan evaluasi tahunan atas dampak sosial-ekonomi kebijakan ini.

II. Policy Acceptance

Dari perspektif **policy acceptance**, kebijakan ini sah secara hukum, namun tingkat penerimaan publiknya rendah. Dasar hukumnya jelas dan lengkap—terdapat Perda, Perbup, serta rujukan pada regulasi nasional dan rekomendasi lembaga negara. Namun, penerimaan sosial (social acceptability) terkendala oleh lemahnya komunikasi kebijakan.

Banyak warga mengetahui adanya kenaikan PBB-P2 setelah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Minimnya publikasi data ZNT lama dan baru serta tidak adanya simulasi perhitungan sebelum kebijakan diberlakukan menimbulkan persepsi negatif. Masyarakat merasa tidak dilibatkan dalam proses perumusan kebijakan dan tidak memiliki kesempatan untuk menyampaikan keberatan secara dini.

Beberapa faktor utama yang menghambat penerimaan kebijakan antara lain:

1. **Kurang sosialisasi dan edukasi publik**, sehingga informasi yang beredar banyak berasal dari opini atau isu yang belum diverifikasi.
2. **Kejutan ekonomi (implementation shock)** akibat kenaikan langsung tanpa tahapan.
3. **Minim partisipasi publik**, sehingga kebijakan terkesan sepihak.
4. **Ketiadaan mekanisme transisi**, padahal daya bayar masyarakat beragam.
5. **Defisit kepercayaan** karena manfaat kebijakan belum terlihat nyata di kehidupan sehari-hari.

Strategi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan policy acceptance mencakup publikasi data dan peta ZNT secara terbuka, penyelenggaraan forum dialog publik di tingkat kecamatan dan kelurahan, penerapan skema kenaikan bertahap, pemberian keringanan pajak bagi kelompok rentan, dan komunikasi yang menekankan manfaat nyata dari kenaikan PBB-P2 bagi pembangunan daerah.

III. Policy Legitimacy

Dari sudut pandang **policy legitimacy**, kebijakan ini memiliki **legitimasi hukum (legal legitimacy)** yang tinggi. Peraturan yang menjadi dasar pelaksanaan jelas, mengacu pada ketentuan nasional, dan diperkuat oleh rekomendasi lembaga antikorupsi. Tujuan kebijakan—menyesuaikan NJOP agar sesuai harga pasar—juga masuk akal secara fiskal.

Namun, **legitimasi prosedural (procedural legitimacy)** dan **legitimasi sosial (social legitimacy)** tergolong rendah. Minimnya partisipasi publik dan kurangnya transparansi dalam proses pembentukan kebijakan membuat sebagian masyarakat memandang kebijakan ini tidak sepenuhnya adil. **Legitimasi substantif (substantive legitimacy)** berada pada tingkat sedang, karena meski tujuan kebijakan jelas, manfaat langsungnya bagi masyarakat belum terlihat.

Kekuatan legitimasi kebijakan ini ada pada kepastian hukumnya, keselarasan dengan kebijakan nasional, dan tujuannya yang rasional dari sisi fiskal. Kelemahan legitimasi terletak pada proses yang kurang inklusif, kurangnya keterbukaan data sebelum kebijakan berjalan, ketiadaan mekanisme transisi, dan belum adanya kaitan langsung antara kenaikan PBB-P2 dengan perbaikan layanan publik.

Untuk memperkuat legitimasi, pemerintah daerah perlu membuka akses publik terhadap seluruh dokumen dasar hukum dan peta ZNT, melibatkan DPRD dan tokoh masyarakat dalam proses revisi atau evaluasi kebijakan, menerapkan kenaikan secara bertahap, serta menunjukkan proyek nyata yang dibiayai dari kenaikan PAD hasil penyesuaian PBB-P2.

IV. Kesimpulan Umum

Kebijakan kenaikan PBB-P2 Kabupaten Bone tahun 2025 merupakan langkah yang **sah secara hukum** dan memiliki dasar kebijakan yang kuat. Namun, penerimaan publik yang rendah serta legitimasi sosial-prosedural yang lemah menunjukkan perlunya strategi tambahan. Kombinasi **transparansi, partisipasi, komunikasi yang efektif, dan mekanisme perlindungan bagi kelompok rentan** menjadi kunci agar kebijakan ini tidak hanya *lawful* tetapi juga *legitimate* dan *acceptable* di mata masyarakat.

V. Daftar Pustaka

1. Pemerintah Kabupaten Bone. (2024). *Peraturan Daerah Kabupaten Bone Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Bone: Sekretariat Daerah Kabupaten Bone.
2. Pemerintah Kabupaten Bone. (2024). *Peraturan Bupati Bone Nomor 11 Tahun 2024 tentang Penetapan NJOP Berdasarkan Zona Nilai Tanah*. Bone: Sekretariat Daerah Kabupaten Bone.

3. Kementerian Dalam Negeri RI. (2021). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan APBD Tahun Anggaran 2022*. Jakarta: Kemendagri.
4. Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). (2023). *Rekomendasi Pembaruan Nilai Jual Objek Pajak untuk Peningkatan PAD*. Jakarta: Direktorat Korsupgah KPK.
5. Detik.com. (2025, 12 Agustus). *Pemkab Bone Naikkan PBB 65% Imbas Penyesuaian Zona Nilai Tanah BPN*. Diakses dari <https://www.detik.com/sulsel/watampone/d-8057228>
6. Pantaunesia.co.id. (2025, 10 Agustus). *Pemkab Bone Luruskan Isu Kenaikan PBB-P2 300%*. Diakses dari <https://pantaunesia.co.id>
7. Kilassulawesi.com. (2025, 11 Agustus). *Terkuak Alasan Kenaikan PBB-P2: Rekomendasi KPK*. Diakses dari <https://kilassulawesi.com>