Journal of Law and Nation (JOLN)
Vol. 5 No. 2 (2026) hal. 189-201
https://lawinsight.net/index.php/SOLICLAW
e-ISSN: 2962-9675

HARMONISASI REGULASI PENGHUNIAN RUMAH NEGARA DENGAN KEBIJAKAN FISKAL DAERAH: ANALISIS YURIDIS DAN FORMULASI KEBIJAKAN

Taswin, Nur Tri Aries Suestiningtyas, Arywarti Marganingsih, Slamet Riyadi
Biro Manajemen Barang Milik Negara dan Pengadaan
Badan Riset dan Inovasi Nasional
Corresponding author email: taswin.gapet@gmail.com

Abstract

The management of state-owned housing faces challenges when occupancy regulations established by the central government intersect with local fiscal policies regarding the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2). Public Works Ministerial Regulation No. 22/PRT/M/2008 designates taxes and levies associated with occupancy as obligations of the occupant. Concurrently, Law Number 1 of 2022 empowers regional heads to grant tax relief, reductions, exemptions, and payment deferrals, taking into account the circumstances of the taxpayer and/or the taxable object. The differing natures of these two regulatory regimes can lead to a lack of synchronization between tax liability status in local administration records and State-Owned Asset (BMN) occupancy documentation. Under certain conditions, a heavy fiscal burden may also diminish the attractiveness of utilizing state-owned housing and increase the risk of assets remaining underutilized (idle assets). This study aims to analyze the normative relationship between state-owned housing occupancy regulations and local fiscal policies, and to formulate a harmonization model applicable to Ministries/Agencies. The study employs a normative-juridical method, utilizing both statutory and policy analysis approaches. The findings indicate that the primary issue is not a hierarchical conflict between regulations, but rather a misalignment in administrative design involving occupant obligations, taxable object status, local relief policies, and taxation information systems. Harmonization can be achieved by refining occupancy provisions to include adaptive fiscal clauses, standardizing the reconciliation of BMN data with local tax information systems, and establishing joint procedures between Ministries/Agencies and local governments. This model is expected to strengthen legal certainty, mitigate the risks of billing and recording errors, and enhance the effectiveness of BMN utilization.

Keywords: *State-owned housing, PBB-P2 (Rural and Urban Land and Building Tax), Regional fiscal policy, Regulatory harmonization.*

Abstrak

Implementasi pengelolaan Rumah Negara menghadapi persoalan ketika ketentuan penghunian yang ditetapkan pemerintah pusat berinteraksi dengan kebijakan fiskal daerah mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Peraturan Menteri PU No. 22/PRT/M/2008 menempatkan pajak dan retribusi yang berkaitan dengan penghunian sebagai salah satu kewajiban penghuni. Pada saat yang sama, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 memberikan kewenangan kepada Kepala Daerah untuk memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran pajak dengan memperhatikan kondisi wajib pajak dan/atau objek pajak. Perbedaan karakter kedua rezim tersebut dapat menimbulkan ketidaksinkronan antara status kewajiban pajak dalam administrasi daerah dan dokumen penghunian BMN. Dalam kondisi tertentu, beban fiskal yang tinggi juga dapat menurunkan daya tarik pemanfaatan Rumah Negara dan meningkatkan risiko terjadinya aset tidak termanfaatkan secara optimal (idle asset). Kajian ini bertujuan menganalisis hubungan normatif antara regulasi penghunian Rumah Negara dan kebijakan fiskal daerah serta merumuskan model harmonisasi yang dapat diterapkan oleh Kementerian/Lembaga. Kajian menggunakan metode yuridis normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan analitis kebijakan. Hasil kajian menunjukkan bahwa persoalan utama bukan merupakan konflik hierarkis antarperaturan, melainkan ketidaksesuaian desain administratif antara kewajiban penghuni, status objek pajak, kebijakan keringanan daerah, dan sistem informasi perpajakan. Harmonisasi dapat dilakukan melalui penyempurnaan ketentuan penghunian dengan klausul