

# DUALISME HUKUM PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) ATAS *TOWER* SALURAN UDARA TEGANGAN TINGGI (SUTT) PT PLN (PERSERO)

Rizal Hikmahtiar<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>Magister Hukum Konstruksi, Universitas Pekalongan,  
Jl. Sriwijaya No. 3, Bendan, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, 51119  
Email: [rizal.hikmahtiar@gmail.com](mailto:rizal.hikmahtiar@gmail.com)

## Abstract

PBB-P2 is a tax on land and/or buildings owned, and/or used by individuals or entities, except for areas used for plantation, forestry, and mining business activities. Law no. 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Retributions (UU PDRD) which explains the tax objects of PBB-P2 as the name suggests, namely land and buildings in urban and rural areas, such as apartments, flats, hotels, factories, empty land, and rice field. The PDRD Law states that these buildings also include towers. A tower is a sturdy building construction, whose function is to support/stretch the conductor wire at a sufficient height and distance to make it safe for humans and the surrounding environment. High Voltage Air Lines (SUTT) are means in the air to distribute large-scale electrical power from power plants to load centers using a high voltage of 150 kilo volts. State Electricity Company (Persero) or commonly abbreviated as PLN, is an Indonesian State-Owned Enterprise which operates in the electricity sector. The SUTT Tower is used by PLN to serve public interests related to electricity, so PLN is of the opinion that the land and buildings of the SUTT Tower are not subject to PBB-P2 obligations. On the other hand, the Regional Government (Pemda) asked PLN to pay for PBB-P2 because towers are also included in the PDRD Law.

**Keywords:** *PBB-P2; Tower, SUTT, PLN, Pemda;*

## Abstrak

PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yang menjelaskan Objek pajak dari PBB-P2 sesuai dengan namanya, yaitu bumi dan bangunan yang ada di wilayah perkotaan dan perdesaan, seperti apartemen, rumah susun, hotel, pabrik, tanah kosong, dan sawah. UU PDRD menyebutkan bahwa bangunan tersebut termasuk pula menara/*tower*. *Tower* adalah konstruksi bangunan yang kokoh, berfungsi untuk menyangga/merentang kawat penghantar dengan ketinggian dan jarak yang cukup agar aman bagi manusia dan lingkungan sekitarnya. Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) adalah sarana di udara untuk menyalurkan tenaga listrik berskala besar dari Pembangkit ke pusat-pusat beban dengan menggunakan tegangan tinggi 150 kilo volt. PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) atau biasa disingkat menjadi PLN, adalah sebuah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang bergerak di bidang ketenagalistrikan. *Tower* SUTT digunakan oleh PLN untuk melayani kepentingan umum terkait ketenagalistrikan, sehingga PLN berpendapat bahwa tanah dan bangunan Tower SUTT tidak dikenakan kewajiban PBB-P2. Sebaliknya, Pemerintah Daerah (Pemda) meminta PLN untuk membayar PBB-P2 karena *tower*/menara juga termasuk didalam UU PDRD.

**Kata Kunci:** *PBB-P2; Menara/Tower, SUTT, PLN, Pemda*

## PENDAHULUAN (INTRODUCTION)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada dasarnya diatur dalam beberapa Undang-Undang di Indonesia, yaitu:

1. Undang-Undang (UU) No.12 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Undang-Undang (UU) No. 12 Tahun 1985 terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang mengatur semua tentang pungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
2. Undang-Undang (UU) No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah yang menjelaskan:
  - a. Bahwa pemerintah kabupaten atau pemerintah kota memiliki wewenang dalam melakukan pemungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2).
  - b. Bahwa pemerintah atau pusat memiliki wewenang terhadap sektor Pertambangan, Perhutanan, dan Perkebunan (PBB-P3).

Seiring dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD), maka Pemerintah Daerah (dalam hal ini pemerintah kabupaten/kota) harus mempersiapkan diri untuk mengelola sendiri Pajak Bumi dan Bangunan sector Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Baik UU PBB maupun UU PDRD menyebutkan bahwa subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan / atau memiliki, menguasai, dan / atau memperoleh manfaat atas bangunan. Sedangkan Objek PBB P2 sebagaimana disebutkan di dalam UU PDRD adalah objek pajak bumi dan bangunan yang meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industri serta objek khusus perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Yang dimaksudkan dengan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Sementara itu yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Yang termasuk dalam kriteria bangunan adalah kilang, pipa, galangan kapal, dermaga, pagar mewah, kolam renang, jalan tol dan jalan lingkungan. UU PDRD menyebutkan bahwa bangunan tersebut termasuk pula **menara/tower**. Hal ini semakin mempertegas pengenaan atas menara (seluler dan sebagainya) yang selama ini sudah dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

Dalam rangka keadilan dan dalam kaitan hubungan dengan negara lain, maka terdapat objek-objek PBB P2 yang tidak dikenakan pajak, yaitu :

1. Objek pajak yang digunakan untuk kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan dan pendidikan dan kebudayaan nasional;
2. Kuburan dan peninggalan purbakala;
3. Hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan desa;
4. Objek pajak yang dipergunakan oleh perwakilan diplomatik / konsulat berdasarkan asas timbal balik;
5. Objek yang digunakan oleh Badan/Organisasi Nasional.

Di sisi lain, PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) atau biasa disingkat menjadi PLN, adalah sebuah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang bergerak di bidang ketenagalistrikan. Tower SUTT digunakan oleh PLN untuk melayani kepentingan umum terkait ketenagalistrikan, sehingga PLN berpendapat bahwa tanah dan bangunan Tower SUTT tidak dikenakan kewajiban PBB-P2, sebagaimana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dikecualikan, dengan dasar sebagai berikut:

1. Pasal 85 ayat (4) huruf b UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, merupakan salah satu objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB.
2. UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:
  - a. Pembangunan pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik termasuk ruang lingkup kepentingan umum.
  - b. Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
  - c. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan:

- a. Pemerintah menugaskan kepada PT PLN (Persero) untuk melaksanakan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan (PIK).
- b. Penyediaan tanah dilakukan melalui pengadaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

## **METODE (METHODS)**

Jenis Penelitian bersifat Kualitatif dan yuridis normatif yang memandang hukum sebagai aturan yang mengikat, melalui studi kasus dan historis yang terjadi di PT PLN (Persero) Unit Pelaksana Proyek Sumatera Bagian Selatan 2 (PLN UPP SBS 2) saat berkorespondensi dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat, Pemerintah Daerah Kabupaten Belitung Timur, PLN Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan (PLN UIP SBS), PT PLN (Persero) Kantor Pusat (PLN Pusat) dan pihak-pihak lain yang terkait. Pendekatan Penelitian bersifat Kualitatif dan pendekatan perundang-undangan yakni semua produk hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, melalui data surat-menyurat antara PT PLN (Persero) Unit Pelaksana Proyek Sumatera Bagian Selatan 2 (PLN UPP SBS 2) saat berkorespondensi dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat, Pemerintah Daerah Kabupaten Belitung Timur, PLN Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan (PLN UIP SBS), PT PLN (Persero) Kantor Pusat (PLN Pusat) dan pihak-pihak lain yang terkait, beserta peraturan perundangan yang digunakan sebagai acuan surat. Jenis sumberdaya yang digunakan adalah berupa Undang-Undang, Peraturan Presiden, Surat Kementerian Keuangan, Surat Pemerintah Daerah, dan Kajian Hukum yang dijadikan acuan dalam surat. Teknik Pengumpulan Data menggunakan studi dokumen, baik dokumen internal PLN maupun dokumen eksternal PLN berupa Undang-Undang, Peraturan Presiden, Surat Kementerian Keuangan, Surat Pemerintah Daerah, dan Kajian Hukum. Analisis dilakukan secara preskriptif. Sifat analisis dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi disini dilakukan oleh peneliti untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap fakta dan peristiwa hukum dari hasil penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN (RESULTS AND DISCUSSION)

Pada tahun 2021, PLN UPP SBS 2 telah meminta kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka Barat untuk tidak dikenakan pembayaran PBB-P2 atas tower SUTT PLN yang berada di daerah tersebut, dengan surat sebagai berikut:



Nomor : 1119/KEU.01.06/C39020000/2021 03 November 2021  
Lampiran : 1 Set  
Sifat : Segera  
Hal : Permohonan Pengecualian Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kepada :

Yih, BUPATI BANGKA BARAT  
Komplek Perkantoran Terpadu  
Pemkab Bangka Barat  
Jalan Daya Baru Pal.4 Muntok

Menunjuk :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tanggal 16 Desember 2002 Tentang Bangunan Gedung;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tanggal 15 September 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
3. Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No.S-773/MK.07/2016 tanggal 13 September 2016 perihal Pengecualian Pengenaan BPHTB Terkait Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Sehubungan dengan pengurusan sertipikat tanah tapak tower dan gardu induk oleh PT PLN (Persero) UIP Sumbagsel di Kantor Pertanahan Bangka Barat dan terkait pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Pedesaan (PBB P2) kepada PT PLN (Persero), dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

1. Bahwa PT PLN (Persero) UIP Sumbagsel merupakan salah satu unit PT PLN (Persero) sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mana merupakan kepanjangan tangan dari Negara dalam menjalankan sebagian dari fungsi Negara untuk mencapai tujuan Negara;
2. Bahwa Pembangunan SUTT/SUTET yang dilaksanakan oleh PT. PLN (Persero) selaku Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah infrastruktur Program Pemerintah dalam mengatasi krisis energi dan memenuhi Rasio Elektrifikasi yang merupakan tanggung jawab Pemerintah sesuai amanah UUD 1945 yang bertujuan mencerdaskan dan menyejahterakan kehidupan bangsa;
3. Bahwa Sertifikasi lahan tower SUTT/SUTET merupakan keperluan pendaftaran tanah yang termasuk Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), karena tower tersebut digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Bahwa Tower SUTT/SUTET tidak termasuk dalam kategori Bangunan Gedung sesuai UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, serta tidak memenuhi unsur bangunan sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah karena sama sekali tidak pernah ditempati atau sebagai tempat manusia melakukan kegiatan;
5. Bahwa Tower SUTT/SUTET tersebut bukan termasuk di dalam definisi Tower/Menara Telekomunikasi/Pemancar yang didefinisikan oleh Surat Edaran



UIP SBS  
UPP SUMBAGSEL 2

Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-17/PJ.6/2003 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Bangunan Khusus, sehingga dapat dikecualikan dari pengenaan PBB P2;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini kami sampaikan Permohonan Pengecualian Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) untuk Tower Transmisi SUTT/SUTET yang akan dan telah dibangun khususnya di Kabupaten Bangka Barat.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

MANAGER UNIT PELAKSANA PROYEK  
SUMSEL 2



Tembusan:

Gambar 1. Surat PLN UPP SBS 2 kepada Pemerintah Kabupaten Bangka Barat  
Sumber: Surat PLN UPP SBS 2 No.1119/KEU.01.06/C39020000/2021

Dan Pemerintah Kabupaten Bangka Barat menerbitkan surat jawaban sebagai berikut:



**PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA BARAT**  
**BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH**  
Komplek Perkantoran Terpadu Pemerintah Kabupaten Bangka Barat Darya Baru Pal 4,  
Tlp/Fax, (0716) 7323033, email: [bpprd.bangkabarut@gmail.com](mailto:bpprd.bangkabarut@gmail.com), Muntok 33351

Muntok, 4 November 2021

Nomor : 970/594 /BP2RD /2021  
Sifat : Penting  
Lampiran : 1 berkas  
Perihal : Tindak lanjut Permohonan  
Pengecualian Pengenaan PBB  
P2 PT. PLN

Kepada  
Yth. Bapak/Ibu/Sdr/i

**Manager Unit Pelaksana Proyek  
Sumtel 2**

Di

TEMPAT

Menindak lanjuti surat dari PT. PLN Unit Pelaksana Proyek Sumtel 2 Nomor: 1119/KEU.01.06-C/39020000/2021 Perihal: Permohonan Pengecualian Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB P2), maka Bupati Bangka Barat melalui Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah memutuskan antara lain:

1. Merujuk ke UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 85 ayat (4) terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh Negara untuk penyelenggaraan Pemerintah/atau pelaksanaan pembangunan kepentingan umum memang benar merupakan salah satu objek pajak yang tidak dikenakan **Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan ( BPHTB)** namun tidak dengan pengenaan terhadap **Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB)** karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan sebuah biaya yang harus disetorkan atas keberadaan tanah dan bangunan yang memberikan keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang ataupun badan. Karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bersifat kebendaan, maka besaran tarifnya ditentukan dari keadaan objek bumi atau bangunan yang ada. Dengan kata lain dari subjek Pajak Bumi dan Bangunan (subjek PBB) merupakan orang pribadi atau badan yang secara sah dan nyata memiliki hak atas bumi, memperoleh manfaatnya, memiliki dan menguasai bangunan tersebut, serta merasakan manfaatnya dan untuk penetapan Nilai Objek Pajaknya ( NJOP) di atur oleh Daerah.

2. Berdasarkan Peraturan Bupati Bangka Barat Nomor 63 Tahun 2020 yang kemudian di ubah di Peraturan Bupati Bangka Barat Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara Online terhadap SSPD BPHTB yang sudah diterbitkan dengan ketetapan nihil/ Rp. 0 SSPD tersebut baru akan di verifikasi dan diregister di Bidang Penagihan, Keberatan dan Pemeriksaan apabila piutang PBB P2 terhadap Objek Pajak tersebut sudah dilunaskan sampai dengan tahun berjalan. Maka wajib pajak dalam hal ini PT. PLN harus terlebih dahulu menyelesaikan pembayaran/piutang PBB P2 nya terlebih dahulu sebelum berkas SSPD BPHTB di tandatangani dan diregister oleh pejabat yang ditunjuk di bidang Penagihan, Keberatan dan Pemeriksaan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Bangka Barat.
3. Untuk pembayaran PBB P2 dapat disetor ke Kasda Bangka Barat dengan No. Rek 162-30000-16

Demikianlah disampaikan agar dapat ditindak lanjuti sebagaimana mestinya, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Gambar 2. Surat Pemerintah Kabupaten Bangka Barat kepada PLN UPP SBS 2  
Sumber: Surat Pemerintah Kabupaten Bangka Barat No.970/544/BP2RD/2021

Pemda Kabupaten Bangka Barat beranggapan bahwa **tower** SUTT PLN termasuk dalam definisi **Menara** berdasarkan pasal 77 ayat (2) huruf i Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), sebagai berikut:

Pasal 77

- (1) Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- (2) Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:
  - a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;

b. jalan . . .

---

- 40 -

- b. jalan tol;
- c. kolam renang;
- d. pagar mewah;
- e. tempat olahraga;
- f. galangan kapal, dermaga;
- g. taman mewah;
- h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. menara.

Gambar 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Sumber: Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Sedangkan, di ayat (3) objek tidak dikenakan PBB-P2 bila digunakan untuk Kepentingan Umum dan tidak untuk memperoleh keuntungan yang telah dijelaskan di bagian penjelasan Undang-Undang berikut:

- (3) Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang
- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
  - b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
  - c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
  - d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
  - e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
  - f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 77

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "kawasan" adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan di tanah yang diberi hak guna usaha perkebunan, tanah yang diberi hak pengusahaan hutan dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan" adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Gambar 4. Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Sumber: Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Sebagai data tambahan dan sebagai bahan pembandingan, Pemerintah telah mengecualikan kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), melalui surat dari Kementerian Keuangan sebagai berikut:



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

Nomor : S-773/MK.07/2016 13 September 2016  
Sifat : Segera  
Hal : Pengecualian Pengenaan BPHTB Terkait  
Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk  
Kepentingan Umum

Yth. Direktur Utama PT. PLN (Persero)  
di Jakarta

Sehubungan dengan Surat Saudara Nomor: 0277/HKM.01.01/Dirut/2016 tanggal 10 Juni 2016 hal tersebut di atas, dengan ini disampaikan:

1. Berdasarkan Pasal 85 ayat (4) huruf b UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau **untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum**, merupakan salah satu objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB.
2. Berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:
  - a. Pembangunan pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik termasuk ruang lingkup kepentingan umum;
  - b. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah;
  - c. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/**Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.**
3. Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan:
  - a. Pemerintah menugaskan kepada PT. PLN (Persero) untuk melaksanakan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan (PIK).
  - b. Penyediaan tanah dilakukan melalui pengadaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

4. Sehubungan hal tersebut di atas, pengadaan tanah oleh PT. PLN (Persero) sepanjang digunakan untuk pembangunan pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik, **tidak dikenakan BPHTB** sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 28 Tahun 2009.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

Menteri Keuangan,  
  
Sri Mulyani Indrawati 

Tembusan:

Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan

Gambar 5. Surat Kementerian Keuangan kepada PLN Pusat  
Sumber: Surat Kementerian Keuangan No.S-773/MK.07/2016

## **SIMPULAN DAN SARAN (CONCLUSION AND SUGGESTION)**

Menganalisis dokumen-dokumen sebagaimana telah tersebut diatas:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan

5. Surat Kementerian Keuangan No.S-773/MK.07/2016 perihal Pengecualian Pengenaan BPHTB Terkait Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Maka dapat disimpulkan bahwa, seharusnya PBB-P2 tidak dikenakan kepada *tower* SUTT PLN, karena *tower* tersebut untuk kepentingan umum dan tidak untuk memperoleh keuntungan. Sebagai saran, sebaiknya dijelaskan lebih rinci terkait definisi **menara** yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Karena tanpa penjelasan definisi **menara** yang rinci, menimbulkan dualisme pengertian hukum bagi pihak-pihak yang terkait.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Republic of Indonesia. (2009, September 15). *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Presiden.
- Republic of Indonesia. (2012, Januari 14). *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Presiden.
- Republic of Indonesia. (2016, Januari 8). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan*. Jakarta: Presiden.
- Republic of Indonesia. (2017, Februari 13). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan*. Jakarta: Presiden.
- Ministry of Finance. (2016, September 13). *Surat Kementerian Keuangan No.S-773/MK.07/2016 perihal Pengecualian Pengenaan BPHTB Terkait Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Menteri Keuangan.