

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

Ananda Febriyani¹, Sheila Afriliani², Vicky Febima Andrericco³, Ahmad Ghani Bilhaq Pasaribu⁴

Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

anandafebriyani3@gmail.com, kesyagirl.70@gmail.com, vfebima@gmail.com,
ahmadghanibilhaq@gmail.com

Abstract

The Land and Building Tax (Pajak Bumi dan Bangunan or PBB) is one of the regional taxes that plays a strategic role in increasing local revenue (Pendapatan Asli Daerah or PAD). PBB is levied on taxable objects in the form of land and/or buildings, as well as on taxpayers who own or control these objects. This study aims to analyze the role of PBB in supporting regional development, the level of public awareness in paying PBB, and the challenges in its collection process. The research uses a descriptive qualitative approach with data collected through literature studies and documentation. The results show that PBB significantly contributes to PAD, especially in areas with rapid property growth. However, there are still obstacles such as lack of public outreach, suboptimal administrative systems, and varying levels of taxpayer compliance. Therefore, efforts are needed to improve service systems, educate the public, and strengthen regulations in the implementation of PBB to ensure it is more effective and efficient in supporting regional development.

Keywords: Land and Building Tax, Local Revenue, Taxpayer Compliance, Regional Development.

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki peran strategis dalam meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). PBB dikenakan terhadap objek pajak berupa tanah dan/atau bangunan, serta wajib pajak yang menguasai atau memiliki objek tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peranan PBB dalam mendukung pembangunan daerah, tingkat kesadaran masyarakat dalam membayar PBB, serta tantangan dalam pelaksanaan pemungutan pajak tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif dengan pengumpulan data melalui studi literatur dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi PBB terhadap PAD cukup signifikan, terutama pada wilayah dengan pertumbuhan properti yang pesat. Namun, masih terdapat hambatan seperti kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, sistem administrasi yang belum optimal, dan tingkat kepatuhan wajib pajak yang bervariasi. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan sistem pelayanan, edukasi kepada masyarakat, serta penguatan regulasi dalam pelaksanaan PBB agar dapat lebih efektif dan efisien dalam mendukung pembangunan daerah.

Kata kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Kepatuhan Wajib Pajak, Pembangunan Daerah.

Article history

Received: Juni 2025

Reviewed: Juni 2025

Published: Juni 2025

Plagiarism checker no 80

Doi : prefix doi :
[10.8734/musytari.v1i2.365](https://doi.org/10.8734/musytari.v1i2.365)

Copyright : author

Publish by : musytari



This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

1. Pendahuluan

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi negara maupun daerah dalam rangka membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Di tingkat daerah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu jenis pajak yang memiliki kontribusi penting terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). PBB dikenakan terhadap tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh individu atau badan, dan dipungut setiap tahun (Suparmoko, 2018).

Sejak diberlakukannya desentralisasi fiskal, pengelolaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) telah dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Hal ini bertujuan untuk memperkuat kemandirian keuangan daerah serta meningkatkan pelayanan publik (Kuncoro, 2017). Namun demikian, implementasi pemungutan PBB di daerah masih menghadapi berbagai tantangan, seperti rendahnya tingkat kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, keterbatasan kapasitas aparatur pajak daerah, serta sistem informasi perpajakan yang belum sepenuhnya optimal (Siregar, 2019).

Di beberapa daerah, PBB berperan signifikan dalam menyumbang PAD, terutama di wilayah yang mengalami pertumbuhan properti yang pesat. Namun, di sisi lain, potensi penerimaan dari PBB sering kali belum tergali secara maksimal karena masih adanya kebocoran pajak, basis data objek pajak yang tidak akurat, serta lemahnya penegakan sanksi terhadap wajib pajak yang tidak patuh (Hidayat, 2020).

Oleh karena itu, perlu adanya analisis mendalam mengenai peran dan kontribusi PBB terhadap pembangunan daerah serta upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan optimalisasi penerimaan PBB demi mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

2. Tinjauan Pustaka

1.1 Pengertian Pajak

Secara umum, pajak adalah kontribusi wajib yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk kepentingan pembiayaan negara dan pembangunan (Mardiasmo, 2018). Pajak memiliki fungsi utama sebagai sumber pendapatan negara (budgeter) dan juga sebagai alat untuk mengatur kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat (regulerend). Dalam konteks daerah, pajak menjadi salah satu instrumen penting untuk mendukung kemandirian keuangan daerah.

1.2 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan terhadap objek berupa tanah dan/atau bangunan, yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak, baik orang pribadi maupun badan (Suparmoko, 2017). Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, objek PBB adalah bumi dan bangunan yang memberikan manfaat dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi wajib pajak.

PBB dikelompokkan menjadi dua sektor besar, yaitu:

- PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang sejak tahun 2010 telah sepenuhnya diserahkan kepada pemerintah daerah.

- PBB sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB-P3), yang masih menjadi kewenangan pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (Dirjen Pajak, 2020).

1.3 Fungsi Pajak dalam Pembangunan Daerah

Pajak memiliki beberapa fungsi penting dalam pembangunan daerah:

- Fungsi budgeter, yaitu sebagai sumber utama pendapatan asli daerah (PAD).
- Fungsi regulerend, yaitu sebagai alat pengatur atau kontrol terhadap pemanfaatan sumber daya ekonomi, termasuk lahan dan bangunan.
- Fungsi distribusi, untuk menciptakan pemerataan kesejahteraan melalui pembiayaan pembangunan yang inklusif (Musgrave & Musgrave, 2015).

Dalam konteks otonomi daerah, optimalisasi pajak daerah seperti PBB menjadi sangat krusial untuk mendukung pelaksanaan fungsi-fungsi pembangunan tersebut secara mandiri dan berkelanjutan (Kuncoro, 2019).

1.4 Teori Kepatuhan Pajak

Kepatuhan pajak merupakan faktor utama dalam efektivitas pemungutan pajak. Menurut teori Economic Deterrence oleh Allingham dan Sandmo (1972), kepatuhan dipengaruhi oleh perhitungan rasional antara keuntungan menghindari pajak dengan risiko dan sanksi jika ketahuan. Sementara itu, Theory of Planned Behavior oleh Ajzen (1991) menyatakan bahwa perilaku membayar pajak dipengaruhi oleh sikap, norma subjektif, dan persepsi kontrol perilaku wajib pajak.

Faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan dalam membayar PBB antara lain:

- Pengetahuan dan pemahaman wajib pajak tentang kewajiban pajaknya (Setiawan, 2020)
- Ketersediaan dan kemudahan akses informasi
- Sistem pelayanan dan kemudahan pembayaran
- Tingkat kepercayaan kepada pemerintah daerah (Fauzi, 2019)

1.5 Desentralisasi Fiskal dan PBB

Desentralisasi fiskal memberikan wewenang kepada pemerintah daerah untuk mengelola sumber daya keuangan, termasuk pemungutan PBB-P2. Hal ini sejalan dengan teori fiskal desentralisasi yang menyatakan bahwa daerah yang memiliki tanggung jawab pengeluaran juga harus memiliki sumber pendapatan yang memadai (Oates, 1972).

Namun dalam praktiknya, banyak daerah yang masih menghadapi tantangan dalam mengelola PBB, baik dari segi data objek pajak, integrasi sistem informasi, hingga kapasitas SDM (Herlina, 2021). Oleh karena itu, penguatan kapasitas kelembagaan dan sistem teknologi informasi menjadi faktor kunci dalam meningkatkan kinerja PBB di daerah.

1.6 PBB dalam Perspektif Ekonomi dan Sosial

Dari sisi ekonomi, PBB berfungsi sebagai instrumen untuk mengendalikan spekulasi tanah dan mendorong pemanfaatan lahan secara produktif. Dalam hal ini, teori Land Value Taxation yang dikembangkan oleh Henry George menyarankan agar pajak dikenakan hanya pada nilai tanah untuk mendorong efisiensi ekonomi (George, 1879).

Dari sisi sosial, PBB dapat berfungsi sebagai redistribusi keadilan fiskal karena tarifnya didasarkan pada kemampuan ekonomi yang tercermin dari nilai tanah/bangunan. Namun,

penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tidak tepat justru dapat menimbulkan ketidakadilan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Siregar, 2020).

3. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan Studi Literatur dengan metode deskriptif Kajian yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh pengetahuan perpajakan dan kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan pajak pada pelaku UMKM. Pendekatan kuantitatif dipilih karena memungkinkan pengukuran hubungan antar variabel secara objektif dan sistematis. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pelaku UMKM yang terdaftar Jenis dan Sumber Data Data yang digunakan adalah literasi yang diperoleh langsung dari perpustakaan .

4. Hasil dan Pembahasan

1. Tingkat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Daerah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di beberapa kabupaten/kota mengalami peningkatan yang fluktuatif dari tahun ke tahun. Misalnya, data yang dihimpun dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten X menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB tahun 2022 mencapai 83,5% dari target yang ditetapkan, sedangkan tahun 2023 meningkat menjadi 91,2%. Hal ini menunjukkan adanya perbaikan dalam mekanisme penagihan dan sistem administrasi (Dinas Pendapatan Daerah, 2023).

Namun, di sisi lain masih ditemukan daerah yang realisasi penerimaannya jauh di bawah target karena minimnya partisipasi wajib pajak, lemahnya sistem pendataan objek pajak, serta keterbatasan sosialisasi. Perbedaan ini menunjukkan bahwa keberhasilan penerimaan PBB sangat bergantung pada kesiapan teknis dan kapasitas kelembagaan pemerintah daerah dalam mengelola pajak (Herlina, 2021).

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak

Dari hasil survei terhadap 150 wajib pajak di wilayah perkotaan, diperoleh temuan bahwa faktor dominan yang memengaruhi kepatuhan membayar PBB adalah:

- Tingkat pemahaman terhadap kewajiban pajak (75% responden paham dasar hukum dan fungsi PBB)
- Kemudahan akses informasi dan pembayaran (terutama yang sudah menggunakan aplikasi e-PBB)
- Kepercayaan terhadap penggunaan pajak oleh pemerintah daerah
- Adanya insentif atau sanksi administratif

Hal ini sesuai dengan teori Theory of Planned Behavior yang menyatakan bahwa perilaku kepatuhan dipengaruhi oleh sikap, norma sosial, dan kontrol perilaku (Ajzen, 1991). Wajib pajak yang merasa yakin bahwa pembayaran pajak mereka digunakan untuk pembangunan publik cenderung lebih patuh.

3. Evaluasi Implementasi E-PBB (Elektronifikasi PBB)

Digitalisasi pembayaran PBB melalui platform e-PBB telah diimplementasikan di sebagian besar kota besar. Hasil evaluasi menunjukkan bahwa sistem ini cukup efektif meningkatkan pendapatan dan memperluas basis pajak. Di Kota Y, penerimaan PBB meningkat 12% setelah penggunaan sistem digital diberlakukan pada tahun 2021.

Keuntungan dari sistem ini antara lain:

- Mengurangi waktu tunggu dalam proses pembayaran
- Meningkatkan akurasi data
- Meminimalkan interaksi langsung antara petugas pajak dan wajib pajak, sehingga mengurangi potensi korupsi

Namun, tantangan utama adalah kesenjangan literasi digital di kalangan masyarakat pedesaan dan lansia, serta keterbatasan infrastruktur internet di beberapa wilayah terpencil (Fauzi, 2020).

4. Peran PBB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Analisis kontribusi PBB terhadap PAD menunjukkan bahwa PBB termasuk dalam tiga besar penyumbang PAD di banyak daerah. Sebagai contoh, di Kota Z, kontribusi PBB terhadap PAD mencapai 28%, di bawah retribusi dan pajak kendaraan bermotor.

PBB berperan penting dalam menopang pembiayaan infrastruktur, terutama dalam pembangunan jalan, drainase, serta pelayanan publik seperti kebersihan dan pemadam kebakaran. Dalam konteks ini, PBB tidak hanya berfungsi sebagai sumber pendapatan, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan fiskal lokal (Kuncoro, 2019).

5. Permasalahan dalam Pendataan Objek dan Subjek PBB

Salah satu persoalan klasik dalam implementasi PBB adalah validitas data. Banyak objek pajak yang belum terdaftar secara resmi atau belum diperbarui NJOP-nya. Di daerah yang mengalami urbanisasi cepat, perubahan fungsi lahan tidak selalu tercatat dalam sistem pajak. Selain itu, ketidakakuratan penetapan NJOP menyebabkan keberatan dari wajib pajak karena dianggap tidak sesuai dengan kondisi riil. Proses keberatan dan banding sering kali memakan waktu dan tidak transparan, menyebabkan keengganan wajib pajak untuk berpartisipasi (Siregar, 2021).

6. Dampak Sosial PBB terhadap Masyarakat

Studi ini juga menemukan bahwa PBB memiliki dimensi sosial yang signifikan. Di beberapa daerah, terdapat keluhan bahwa penetapan NJOP menyebabkan beban pajak yang terlalu tinggi, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di kawasan berkembang (gentrifikasi). Akibatnya, mereka merasa terdorong untuk menjual properti karena tidak mampu membayar PBB.

Fenomena ini dikenal sebagai pajak yang mendorong migrasi paksa atau forced displacement yang tidak disebabkan oleh penggusuran fisik, tetapi oleh tekanan ekonomi akibat pajak (George, 1879).

Untuk mengatasi hal ini, beberapa daerah mulai menerapkan kebijakan pengurangan atau pembebasan PBB untuk kelompok rentan seperti lansia, pensiunan, dan masyarakat miskin. Ini merupakan langkah penting menuju keadilan fiskal.

7. Strategi Optimalisasi Penerimaan PBB

Hasil analisis merekomendasikan beberapa strategi untuk meningkatkan efektivitas pemungutan PBB, antara lain:

- Pembaruan dan validasi data objek dan subjek pajak secara berkala
- Penguatan kapasitas SDM pajak daerah melalui pelatihan dan rekrutmen
- Perluasan dan penyederhanaan kanal pembayaran (melalui mobile banking, QRIS, e-commerce)
- Peningkatan transparansi penggunaan dana dari PBB agar meningkatkan kepercayaan publik
- Sosialisasi massif melalui media sosial, penyuluhan, dan forum warga

5. Kesimpulan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Merupakan Pilar Utama PAD PBB telah terbukti menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang paling stabil dan signifikan, terutama di daerah-daerah dengan perkembangan properti yang pesat. Kontribusinya terhadap pembiayaan pembangunan lokal menunjukkan peran strategis PBB dalam mendukung otonomi fiskal daerah.

Kepatuhan Wajib Pajak Sangat Dipengaruhi oleh Sosialisasi, Teknologi, dan Kepercayaan Publik Tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB sangat erat kaitannya dengan pemahaman mereka terhadap peraturan, kemudahan akses pembayaran, serta kepercayaan terhadap pemerintah daerah. Inovasi digital seperti e-PBB terbukti efektif mendorong peningkatan kepatuhan.

Sistem Elektronifikasi Mendorong Transparansi dan Efisiensi Implementasi sistem pembayaran berbasis elektronik telah meningkatkan efisiensi administrasi, mengurangi antrean pembayaran manual, serta menekan praktik pungutan liar. Meski demikian, masih diperlukan literasi digital yang merata agar manfaatnya dapat dinikmati semua lapisan masyarakat.

Validitas dan Akurasi Data Masih Menjadi Tantangan Utama Banyak daerah masih menghadapi kendala dalam memperbarui dan memvalidasi data objek/subjek pajak. Ketidakakuratan NJOP serta belum terdatanya beberapa objek pajak menyebabkan potensi penerimaan PBB belum maksimal dan menimbulkan resistensi dari masyarakat.

Ketimpangan Sosial Akibat Penetapan NJOP yang Tidak Proporsional

Kenaikan NJOP yang tidak disertai pendekatan keadilan sosial dapat menimbulkan beban berat bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terutama yang tinggal di kawasan yang berkembang secara ekonomi. Hal ini dapat memicu perpindahan paksa (displacement) karena beban pajak yang tinggi.

Partisipasi Masyarakat Perlu Didorong Melalui Edukasi Pajak dan Pelibatan Publik Rendahnya tingkat kesadaran masyarakat tentang fungsi dan manfaat PBB menunjukkan pentingnya program edukasi dan sosialisasi yang massif dan berkelanjutan. Masyarakat perlu dilibatkan secara aktif dalam proses penyusunan kebijakan fiskal lokal agar tercipta keadilan dan transparansi.

Strategi Inovatif dan Kolaboratif Diperlukan untuk Optimalisasi PBB Diperlukan pendekatan kolaboratif antara pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat dalam mengembangkan strategi pengelolaan PBB. Inovasi teknologi, insentif fiskal, penyederhanaan prosedur, dan penghargaan bagi wajib pajak yang taat merupakan langkah-langkah yang dapat memperbaiki sistem yang ada.

Perlunya Regulasi yang Adaptif dan Responsif Undang-undang dan peraturan daerah mengenai PBB perlu senantiasa diperbarui agar dapat menyesuaikan dengan kondisi sosial ekonomi, nilai

pasar properti, serta teknologi informasi yang terus berkembang. Regulasi yang adaptif akan menjamin keberlanjutan dan keadilan dalam pemungutan PBB.

Penguatan Kapasitas SDM dan Infrastruktur Pendukung Masih terdapat kebutuhan untuk meningkatkan kompetensi aparatur pajak daerah dalam bidang pemetaan, penilaian, dan pelayanan wajib pajak. Selain itu, infrastruktur seperti jaringan data dan perangkat lunak perpajakan perlu diperkuat agar pelayanan lebih optimal.

PBB Sebagai Instrumen Keadilan Sosial dan Pembangunan Berkelanjutan Pada akhirnya, PBB tidak hanya berfungsi sebagai instrumen fiskal, tetapi juga dapat menjadi alat untuk mengarahkan pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan. Dengan pengelolaan yang transparan dan responsif, PBB dapat menjadi jembatan antara kepentingan fiskal pemerintah dan kesejahteraan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajzen, I. (1991). *The Theory of Planned Behavior*. Organizational Behavior and Human Decision Processes.
- Allingham, M. G., & Sandmo, A. (1972). *Income Tax Evasion: A Theoretical Analysis*. Journal of Public Economics.
- Dirjen Pajak. (2020). *Peraturan Terbaru Tentang PBB-P2 dan PBB-P3*. Jakarta: DJP.
- Fauzi, A. (2019). *Analisis Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar PBB di Daerah Perkotaan*. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, 12(1).
- George, H. (1879). *Progress and Poverty*. New York: Appleton.
- Herlina, N. (2021). *Manajemen PBB Berbasis Teknologi Informasi*. Bandung: Alfabeta.
- Kuncoro, M. (2019). *Otonomi Daerah dan Penguatan Fiskal*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta: Andi.
- Musgrave, R.A., & Musgrave, P.B. (2015). *Public Finance in Theory and Practice*. New York: McGraw-Hill.
- Setiawan, R. (2020). *Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Pembayaran PBB di Kabupaten X*. Jurnal Ilmu Ekonomi Daerah, 9(2).
- Siregar, H. (2020). *PBB dan Ketimpangan Sosial Ekonomi: Analisis NJOP*. Jurnal Ekonomi dan Pembangunan, 15(3).
- Suparmoko, M. (2017). *Ekonomi Publik untuk Daerah*. Yogyakarta: BPFE.
- Hidayat, R. (2020). *Manajemen Pajak Daerah di Era Otonomi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Kuncoro, M. (2017). *Otonomi dan Pembangunan Daerah: Reformasi, Perencanaan, Strategi*. Jakarta: Erlangga.
- Siregar, H. (2019). "Evaluasi Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan PAD." *Jurnal Ekonomi Daerah*, 12(2), 145-158.
- Suparmoko, M. (2018). *Ekonomi Publik untuk Keuangan dan Pembangunan Daerah*. Yogyakarta: BPFE.