



## ANALISIS PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN: KEPATUHAN WAJIB PAJAK, ADMINISTRASI PERPAJAKAN, DAN KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN DAERAH

Witri Febriani Panggabean, Balqis Nurul Jannah, Nia Ramadhani, Alhabib  
Nasution, Dini Vientiany,

Email: [witripanggabean02@gmail.com](mailto:witripanggabean02@gmail.com), [balqisnurul682@gmail.com](mailto:balqisnurul682@gmail.com),  
[niaramadhani18072019@gmail.com](mailto:niaramadhani18072019@gmail.com), [habibnst2503@gmail.com](mailto:habibnst2503@gmail.com),  
[dini1100000167@uinsu.ac.id](mailto:dini1100000167@uinsu.ac.id)

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

***Abstract** This study looks at Land and Building Tax (Pajak Bumi dan Bangunan/PBB) as a tool used by regions to help fund development and provide public services. The analysis looks at how taxable items are evaluated, how taxes are decided and collected, and how people who pay taxes follow the rules at the local level. A detailed method is used that brings together field data and analysis of documents to gain a full picture of how PBB management practices are handled. The results show that PBB income depends on more than just rules and laws; it also depends on how well the government systems work, how clear the services are, and how much people know about their tax responsibilities. So, making information systems stronger, teaching people more about taxes, and improving how things are managed are important ways to help PBB contribute better to the region's income.*

***Keywords:** Land and Building Tax, regional revenue, taxpayer compliance, tax administration, regional fiscal policy.*

**Abstrak** Penelitian ini membahas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai alat keuangan daerah yang ikut mendukung pembiayaan pembangunan serta pelayanan publik. Penelitian ini berfokus pada proses penilaian objek pajak, cara menentukan dan mengumpulkan pajak, serta dinamika kepatuhan wajib pajak di tingkat daerah. Pendekatan yang digunakan adalah deskriptif, dengan menggabungkan data dari lapangan dan tinjauan dokumen agar bisa memperoleh gambaran yang lengkap mengenai cara pengelolaan PBB. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan pajak bukan hanya bergantung pada aturan yang berlaku, tetapi juga dipengaruhi oleh tingkat kualitas pengelolaan administrasi, tingkat transparansi dalam pelayanan, serta tingkat pemahaman masyarakat tentang kewajiban membayar pajak. Oleh karena itu, memperkuat sistem informasi, meningkatkan pemahaman tentang pajak, serta memperbaiki pengelolaan menjadi langkah penting untuk meningkatkan kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan daerah.

**Kata kunci:** Pajak Bumi dan Bangunan, penerimaan daerah, kepatuhan pajak, administrasi perpajakan, kebijakan fiskal daerah.

### PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu jenis pajak yang dikenakan oleh daerah, berdasarkan kepemilikan, penguasaan, atau penggunaan tanah dan/atau bangunan yang terletak di Indonesia. Objek pajak dalam PBB mencakup berbagai jenis bangunan dan lahan, seperti rumah tinggal, ruko, lahan kosong, sawah, kebun, serta bangunan komersial lainnya, selain sektor perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Subjek pajak mencakup orang pribadi atau badan hukum yang secara sah memiliki atau menguasai objek tersebut. Sejak penerapan desentralisasi fiskal, tugas pengelolaan PBB

beralih dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah kabupaten atau kota, dan proses ini secara resmi dimulai pada tahun 2014.<sup>1</sup>

Perubahan dalam wewenang pengelolaan PBB tersebut adalah bagian dari pelaksanaan kebijakan otonomi daerah yang didukung oleh peraturan perpajakan daerah. Selain itu, perubahan aturan yang diatur dalam undang-undang terbaru semakin memperkuat hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Dalam praktiknya, PBB menjadi salah satu sumber pendapatan utama bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD), terutama dari sektor properti, dengan peran penting di daerah perkotaan. Ciri khas PBB sebagai pajak benda menitikberatkan pada nilai benda yang dikenai pajak, yang dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), bukan pada besarnya penghasilan wajib pajak. Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan telah mengalami berbagai perubahan dalam kebijakannya sejak pertama kali diatur pada pertengahan dekade 1980-an. Awalnya, pengelolaan pajak bumi dan bangunan (PBB) sepenuhnya diurus oleh pemerintah pusat, tetapi kemudian berubah menjadi sistem bagi hasil yang membagi pendapatan tersebut kepada daerah-daerah. Reformasi politik di akhir 1990-an mendorong pemerintah membuat kebijakan otonomi daerah yang semakin luas, sehingga peran pemerintah daerah dalam mengelola pajak semakin besar. Puncaknya, pemerintah daerah diberi kewenangan penuh untuk mengelola pengurusan pajak bumi dan bangunan (PBB) di sektor perdesaan serta perkotaan, yang sekaligus membuat pemerintah daerah lebih bertanggung jawab dalam hal pengumpulan data, penilaian, dan pemungutan pajak.<sup>2</sup>

Meskipun Indonesia memiliki kemampuan untuk menerima banyak peserta, pelaksanaan PBB masih belum mencapai tingkat yang maksimal. Hal ini terlihat dari perbandingan antara potensi yang ada dan penerimaan pajak yang sebenarnya masih terpaut cukup jauh, serta tingkat pajak yang relatif lebih rendah dibandingkan dengan negara-negara lain di kawasan tersebut. Berbagai masalah seperti tingkat kepatuhan wajib

---

<sup>1</sup> Jurnal Rumpun, No Juli, and Habibah Ramadhani Nasution, "ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( BPHTB )" 1, no. 3 (2024): 520–28.

<sup>2</sup> Mutiara Dewi, "ANALISIS PERHITUNGAN DAN PENERAPAN PAJAK PENGHASILAN PASAL 21 SERTA PELAPORANNYA" 1, no. 4 (2024): 105–16.

pajak yang belum cukup baik, pengaruh dari kondisi ekonomi, dan adanya pajak yang belum dibayar menjadi halangan yang menghambat. Selain itu, pemerintah daerah masih sangat bergantung pada dana yang dialokasikan oleh pemerintah pusat, sehingga menunjukkan bahwa kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah belum mencapai tingkat optimal. Pajak Bumi dan Bangunan dihitung berdasarkan nilai objek pajak yang didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak tanah dan bangunan, kemudian dikurangi dengan nilai yang tidak dikenai pajak, serta dikalikan dengan tarif pajak yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah. Penentuan NJOP dilakukan dengan cara tertentu, misalnya dengan membandingkan harga pasar dan menghitung biaya pembangunan bangunan. Proses administrasi didukung oleh sistem pelaporan objek pajak yang dilakukan secara berkala oleh wajib pajak. Selain itu, prinsip keadilan dalam pengumpulan pajak menjadi dasar penting agar pajak bisa dibagi secara adil sesuai dengan besarnya aset yang dimiliki oleh masing-masing orang.<sup>3</sup>

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis informasi dari sumber-sumber buku dan referensi yang relevan. Cara ini bertujuan agar kita memahami secara umum dan berdasarkan aturan apa saja yang terkait dengan PBB, dengan melihat berbagai bahan tertulis yang relevan. Data penelitian ini didasarkan sepenuhnya pada sumber hukum primer seperti undang-undang dan peraturan perpajakan, serta sumber sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, laporan resmi, dan berbagai publikasi akademik lainnya. Pemilihan sumber dilakukan dengan memperhatikan kredibilitas, relevansi, dan kebaruan informasi terkait pengelolaan dan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumentasi, yaitu dengan mengumpulkan, mengelompokkan, dan menganalisis isi dari literatur yang sudah dipilih. Analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang berfokus pada

---

<sup>3</sup> Dara Nabila, "Pengaruh Kualitas Pelayanan Perpajakan , Dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak" 2, no. 7 (2024): 227–38.

interpretasi, membandingkan, dan menggabungkan berbagai konsep serta ketentuan yang ditemukan dalam sumber-sumber referensi. Proses ini dilakukan dengan cara yang teratur untuk menemukan pola, hubungan, serta masalah yang muncul selama penerapan PBB. Dengan metode ini, penelitian diharapkan dapat menghasilkan penjelasan yang lengkap dan memberikan masukan berpikir dalam upaya meningkatkan kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan secara lebih efektif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Konsep dan Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek pajak bumi dan bangunan (PBB) secara khusus mencakup tanah dalam bentuk sawah, ladang, kebun kecil, pekarangan rumah, tanah kosong, serta lahan yang tidak terawat di daerah pedesaan maupun perkotaan. Bangunan yang dikenai pajak mencakup rumah sederhana, rumah mewah, ruko, gedung perkantoran, pusat belanja, rumah sakit, sekolah swasta, pagar permanen, kolam renang pribadi, serta garasi tertutup. Subjek pajak mencakup Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, badan hukum lokal, badan perwakilan asing, dan firma atau perkoperasi yang mengendalikan objek pajak tersebut. Penguasaan atas suatu objek bisa dilakukan dengan berbagai bentuk seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, girik, atau menguasai secara fisik tanpa memiliki sertifikat. Dasar hukum pengenaan terdapat pada Pasal 38 hingga 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang HKPD yang mewajibkan objek didaftarkan ke dalam database daerah. Saat ini terdapat sekitar 100 juta objek PBB yang terdaftar, dari total tersebut sekitar 82% adalah rumah tinggal. Pengecualian diberikan bagi objek PBB-P5L yang masih dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak pusat.

Penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) tanah dilakukan dengan cara membandingkan harga pasar berdasarkan minimal 6 transaksi properti yang sama di lokasi dekat dalam waktu 12 bulan terakhir. NJOP bangunan dihitung dengan cara melihat biaya penggantinya, yaitu harga bahan-bahan bangunan ditambah upah pekerja, lalu dikurangi depresiasi 2% untuk bahan beton, 4% untuk bahan kayu, dan 5% untuk bahan lainnya setiap tahunnya. Pendekatan pendapatan menghitung potensi sewa per tahun dikalikan dengan faktor kapitalisasi antara 10 hingga 12 kali untuk properti komersial.

Tim penilaian daerah harus memverifikasi langsung setiap tiga tahun dengan menggunakan koordinat GPS dan foto dari objek pajak. Peta dasar digital dari Badan Informasi Geospasial (BIG) digunakan sebagai acuan dengan skala 1:500 untuk area perkotaan. Sistem Informasi Pajak Daerah (SIPD) versi 2.0 mewajibkan pengguna untuk menyinkronkan data bulanan dengan Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan Kementerian ATR/BPN. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) harus dikirimkan sebelum tanggal Maret setiap tahunnya. Akurasi NJOP sekarang masih berbeda di setiap daerah, dengan tingkat kesalahan berkisar antara 5% hingga 15%.

Distribusi objek PBB menunjukkan bahwa 68% adalah rumah tinggal, 15% merupakan lahan kosong, 10% adalah bangunan komersial, dan 7% lainnya mencakup sawah serta bangunan sosial. Jakarta memiliki jumlah objek yang sangat padat, yaitu 2,5 juta unit dalam area 662 km<sup>2</sup>, sedangkan Papua Pegunungan hanya memiliki 25 ribu objek dalam wilayah 32 ribu km<sup>2</sup>. Tingkat kepatuhan terbaik dicatat di Daerah Istimewa Yogyakarta dengan 92%, sementara tingkat kepatuhan terendah ada di Maluku sebesar 58% menurut data DJPK 2024. Rasio objek pajak terhadap petugas pajak rata-rata adalah 1:8.000, dengan perbedaan cukup besar, yaitu 1:3.000 di kota dan 1:25.000 di pedesaan. Urbanisasi menyebabkan peningkatan jumlah objek baru sebesar 4 hingga 6 persen setiap tahun di 50 kota besar. Pencatatan hak atas tanah secara tradisional masih banyak digunakan di 40% desa, dengan total 15 juta bidang tanah belum mendapatkan sertifikat. Integrasi data BPN dengan pemda baru telah mencapai tingkat kesesuaian sebesar 55 persen. Fenomena ini menyebabkan perbedaan dalam kemampuan dan pencapaian PBB di berbagai wilayah.

Tantangan dalam pengelolaan administrasi PBB meliputi ketidaksesuaian data objek antar lembaga dengan tingkat keakuratan hanya 65% antara pemerintah daerah, BPN, dan DJP. Sistem manual masih digunakan oleh 58% kabupaten dengan rata-rata keterlambatan input data selama 3 bulan. Petugas verifikasi di lapangan hanya sebanyak 28 ribu orang untuk menangani 100 juta objek, sehingga rasio antara petugas dengan objek adalah 1:3.571. Biaya untuk mengelola PBB menghabiskan 18% dari pendapatan pajak daerah. Kurangnya pelatihan menyebabkan 35 persen petugas belum bisa memanfaatkan SIPD v2.0 dengan baik. Lokasi geografis yang sangat sulit di 128

kabupaten yang jauh menyulitkan proses verifikasi di lapangan karena biaya untuk berpergian naik 5 kali lipat. Tumpang tindih wewenang antara kelurahan, kecamatan, dan dinas pajak menyebabkan adanya duplikasi data sebesar 12%. Fenomena ini mengurangi kemampuan pemerintah dalam mengelola PBB secara efektif secara nasional.

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 disebutkan bahwa hubungan finansial antara pemerintah pusat dan daerah harus dijalankan dengan menerapkan prinsip efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas. Ini menjadi dasar penting dalam mengelola PBB agar lebih efektif dan sesuai dengan kebutuhan pembangunan daerah. Selain itu, pemerintah daerah diberi keleluasaan untuk menentukan kebijakan teknis mengenai pengumpulan pajak. Konsep dasar pajak bumi dan bangunan juga melibatkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar dalam menghitung pajak, sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 79 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli atau nilai pasar yang umum berlaku di suatu daerah. Oleh karena itu, PBB memiliki sifat yang selalu berubah karena mengikuti perubahan nilai properti di masyarakat. Pajak Bumi dan Bangunan adalah alat penting dalam sistem pajak Indonesia yang didasarkan pada hukum yang kuat dan terus diperbaiki. Keberadaannya bukan hanya memberi pendapatan bagi negara dan daerah, tetapi juga menjadi cara untuk mengendalikan dan meratakan pembangunan. Dengan dasar hukum yang jelas dan pengelolaan yang baik, pajak bumi dan bangunan diharapkan bisa memberikan dampak besar bagi kesejahteraan masyarakat dan pembangunan yang berkelanjutan.<sup>4</sup>

### **Mekanisme Penetapan dan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Mekanisme penentuan dan pengumpulan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah serangkaian proses administratif yang dilakukan oleh pemerintah daerah untuk menentukan jumlah pajak yang harus dibayar serta mengumpulkan uang dari masyarakat. Pajak PBB adalah jenis pajak yang dihitung berdasarkan kondisi fisik dari objek pajak, seperti tanah dan/atau bangunan, bukan berdasarkan kemampuan ekonomi sang pemilik.

---

<sup>4</sup> Astutik and Makmur, "( Studi Pada Dinas Pendapatan Asli Daerah Kota Malang )."

Dalam penerapannya, mekanisme ini dibuat agar berjalan dengan teratur, jelas, dan memberikan rasa aman hukum kepada orang yang wajib membayar pajak. Dasar hukum pokok yang mengatur pajak daerah dan retribusi daerah di sektor pedesaan dan perkotaan adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, khususnya pada Pasal 77 sampai dengan Pasal 84 yang menjelaskan tentang objek, subjek, dasar pengenaan, serta besarnya tarif pajak. Selain itu, ketentuan tersebut diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, yang memperkuat kewenangan pemerintah daerah dalam mengelola pajak. Regulasi ini memberikan dasar hukum yang jelas bagi daerah dalam menyusun kebijakan teknis terkait PBB.<sup>5</sup>

Langkah selanjutnya adalah pemerintah daerah memberikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada wajib pajak. SPPT berisi informasi tentang jumlah pajak yang harus dibayar, tanggal tenggat waktu pembayaran, serta identitas objek pajak yang dikenai pajak. Penerbitan SPPT adalah cara resmi untuk menentukan pajak yang wajib dibayar oleh orang yang berkewajiban membayar pajak sesuai dengan aturan yang berlaku. Dokumen ini digunakan sebagai acuan bagi wajib pajak dalam melakukan pembayaran. Pembayaran pajak bumi dan bangunan dilakukan dengan menggunakan sistem yang ditentukan oleh pemerintah setempat, bisa secara langsung melalui bank yang ditunjuk atau melalui sistem pembayaran elektronik. Wajib pajak diberi waktu tertentu untuk membayar pajaknya setelah menerima surat panggilan pembayaran pajak. Ketentuan mengenai cara pembayaran dan penagihan dijelaskan lebih lanjut dalam peraturan daerah serta peraturan kepala daerah sebagai pedoman dalam penerapannya.<sup>6</sup>

### **Tantangan dan Strategi Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Tantangan dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) masih menjadi topik penting dalam mengelola keuangan daerah di Indonesia. Meskipun PBB memiliki kemampuan untuk menerima dana yang tinggi, dalam praktiknya sering

---

<sup>5</sup> Nabila, "Pengaruh Kualitas Pelayanan Perpajakan, Dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak."

<sup>6</sup> Achmad Rifa, "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah" 2, no. 4 (2025): 685–92.

kali belum mencapai tujuan yang direncanakan. Hal ini terjadi karena beberapa faktor, seperti kurangnya kesadaran wajib pajak untuk mematuhi aturan, informasi tentang objek pajak yang tidak lengkap, serta sistem administrasi perpajakan yang belum berjalan dengan baik di beberapa daerah. Pengelolaan pajak bumi dan bangunan (PBB) di bidang perdesaan dan perkotaan secara hukum diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, khususnya dalam Pasal 77 sampai dengan Pasal 84, yang menjelaskan ketentuan umum, objek, subjek, serta dasar pengenaan pajak. Selain itu, penguatan kewenangan daerah juga ditekankan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, yang memberi kesempatan lebih luas bagi daerah dalam mengurus penerimaan pajaknya.<sup>7</sup>

Salah satu tantangan utama adalah masih rendahnya kesadaran masyarakat terhadap kewajiban membayar pajak. Banyak wajib pajak yang belum memahami pentingnya PBB sebagai kontribusi terhadap pembangunan daerah. Kondisi ini diperparah oleh kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah, sehingga pemahaman masyarakat terhadap manfaat pajak masih terbatas. Selain itu permasalahan data objek pajak juga menjadi hambatan serius. Ketidaksesuaian antara data di lapangan dengan data administrasi menyebabkan potensi pajak tidak tergali secara optimal. Hal ini berkaitan dengan Pasal 79 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menegaskan bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sehingga akurasi data menjadi sangat penting dalam proses penetapan pajak.<sup>8</sup>

Tantangan lainnya adalah keterbatasan sumber daya manusia dan sistem teknologi informasi di beberapa pemerintah daerah. Masih terdapat daerah yang menggunakan sistem manual dalam pengelolaan PBB, sehingga memperlambat proses administrasi dan meningkatkan risiko kesalahan data. Kondisi ini menghambat efektivitas pemungutan pajak secara keseluruhan. Untuk mengatasi tantangan tersebut, diperlukan strategi

---

<sup>7</sup> Putri, Siregar, and Nasution, "Pajak Bumi Dan Bangunan ( PBB )."

<sup>8</sup> Juli, "PENGENALAN SISTEM PERPAJAKAN DENGAN MEMAHAMI DASARDASAR PAJAK BAGI MASYARAKAT."

optimalisasi penerimaan PBB melalui peningkatan kualitas pelayanan perpajakan. Pemerintah daerah perlu memperkuat sistem informasi berbasis digital agar proses pendataan, penetapan, dan penagihan pajak menjadi lebih efisien dan akurat. Hal ini sejalan dengan prinsip transparansi dan akuntabilitas sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.<sup>9</sup>

Strategi lainnya adalah meningkatkan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya PBB. Edukasi ini dapat dilakukan melalui berbagai media dan pendekatan langsung kepada wajib pajak agar kesadaran mereka meningkat. Dengan meningkatnya pemahaman masyarakat, tingkat kepatuhan pajak diharapkan juga akan mengalami peningkatan secara signifikan. Optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan memerlukan sinergi antara regulasi yang kuat, perbaikan sistem administrasi, serta peningkatan kesadaran masyarakat. Dengan memanfaatkan dasar hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, pemerintah daerah dapat mengembangkan strategi yang lebih efektif untuk meningkatkan penerimaan PBB secara berkelanjutan dan mendukung pembangunan daerah.<sup>10</sup>

Kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak hanya dipengaruhi oleh besarnya pajak yang harus dibayar, tetapi juga oleh kualitas pelayanan perpajakan yang diberikan oleh pemerintah daerah. Pelayanan yang mudah diakses, cepat, transparan, dan didukung oleh petugas yang kompeten dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan. Ketika wajib pajak memperoleh informasi yang jelas mengenai prosedur pembayaran PBB, mereka cenderung lebih memahami hak dan kewajibannya sehingga tingkat kepatuhan menjadi lebih tinggi.

---

<sup>9</sup> Putri, Siregar, and Nasution, "Pajak Bumi Dan Bangunan ( PBB )."

<sup>10</sup> Dewi, "ANALISIS PERHITUNGAN DAN PENERAPAN PAJAK PENGHASILAN PASAL 21 SERTA PELAPORANNYA."

Selain itu, pemanfaatan teknologi informasi seperti layanan pembayaran daring (online) dan sistem informasi perpajakan yang terintegrasi dapat mempermudah proses administrasi serta mengurangi kesalahan dalam pelaporan dan pembayaran pajak. Oleh karena itu, peningkatan kualitas pelayanan perpajakan merupakan salah satu strategi penting dalam mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan serta mendorong kesadaran masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakannya secara sukarela.<sup>11</sup>

Selain kualitas pelayanan, penerapan sanksi perpajakan juga memiliki peran penting dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Sanksi diberikan sebagai konsekuensi atas keterlambatan pembayaran atau pelanggaran ketentuan perpajakan yang berlaku. Keberadaan sanksi bertujuan untuk memberikan efek jera sehingga wajib pajak terdorong untuk melaksanakan kewajibannya sesuai aturan yang telah ditetapkan.

Dalam konteks Pajak Bumi dan Bangunan, penerapan sanksi yang tegas namun proporsional dapat membantu mengurangi tunggakan pajak dan meningkatkan disiplin masyarakat dalam melakukan pembayaran tepat waktu. Namun demikian, penerapan sanksi perlu disertai dengan sosialisasi yang memadai agar wajib pajak memahami alasan dan tujuan pemberlakuan sanksi tersebut. Dengan kombinasi pelayanan yang baik dan penegakan sanksi yang konsisten, tingkat kepatuhan wajib pajak dapat meningkat secara berkelanjutan.

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan juga tidak terlepas dari ketentuan umum dan tata cara perpajakan yang berlaku di Indonesia. Sistem perpajakan Indonesia menerapkan prinsip self assessment, yaitu memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaannya, wajib pajak memiliki hak dan kewajiban, mulai dari pendaftaran, pelaporan data objek pajak, hingga pembayaran pajak tepat waktu.

---

<sup>11</sup> Devita, Dara Nabila, Lamsina Harahap, dan Dini Vientiany, "Pengaruh Kualitas Pelayanan Perpajakan dan Sanksi Perpajakan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak," *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen* Vol. 2, No. 7 (2024): 227–238.

Ketentuan perpajakan yang jelas memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak sekaligus menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam melakukan pemungutan PBB. Keberadaan aturan yang terstruktur juga mendukung terciptanya administrasi perpajakan yang lebih tertib, transparan, dan akuntabel. Dengan demikian, pemahaman masyarakat terhadap ketentuan umum perpajakan menjadi faktor penting dalam mendukung efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan.<sup>12</sup>

Pajak merupakan sumber penerimaan negara dan daerah yang sangat penting untuk membiayai pembangunan serta penyediaan layanan publik. Oleh karena itu, kesadaran masyarakat dalam membayar pajak perlu terus ditingkatkan. Kepemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), pemahaman terhadap prosedur perpajakan, dan kepatuhan dalam memenuhi kewajiban perpajakan menjadi bagian dari upaya membangun budaya sadar pajak di masyarakat.

Dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, kesadaran wajib pajak memiliki pengaruh langsung terhadap tingkat penerimaan daerah. Semakin tinggi tingkat pemahaman masyarakat mengenai manfaat pajak bagi pembangunan daerah, maka semakin besar pula kecenderungan mereka untuk membayar PBB tepat waktu. Oleh sebab itu, sosialisasi perpajakan dan edukasi kepada masyarakat perlu dilakukan secara berkelanjutan guna meningkatkan kepatuhan serta optimalisasi penerimaan PBB.

## **PENUTUP**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki peran strategis dalam mendukung kemandirian keuangan daerah serta pembiayaan pembangunan yang berkelanjutan. Optimalisasi penerimaan PBB tidak hanya bergantung pada ketentuan regulasi, tetapi juga pada kualitas pengelolaan administrasi, akurasi data objek pajak, serta tingkat kesadaran dan kepatuhan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan upaya berkelanjutan melalui peningkatan transparansi layanan, pemanfaatan teknologi informasi, serta

---

<sup>12</sup> Dini Vientiany, Lathifah Ananda Putri, dan Ruli Pebrina Br. Sitepu, "Ketentuan Umum Perpajakan dan Tata Cara Perpajakan," *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa* Vol. 2, No. 4 (2024): 118–129.

sosialisasi yang efektif kepada wajib pajak. Dengan sinergi antara pemerintah daerah dan masyarakat, diharapkan pengelolaan

PBB dapat berjalan lebih optimal dan memberikan kontribusi nyata bagi peningkatan kesejahteraan publik.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Astutik, Tenny Putri, and Mochamad Makmur. "( Studi Pada Dinas Pendapatan Asli Daerah Kota Malang )" 2, no. 1 (n.d.): 47–52.
- Devita, Dara Nabila, Lamsina Harahap, dan Dini Vientiany, "Pengaruh Kualitas Pelayanan Perpajakan dan Sanksi Perpajakan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak," *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen* Vol. 2, No. 7 (2024): 227–238.
- Dewi, Mutiara. "ANALISIS PERHITUNGAN DAN PENERAPAN PAJAK PENGHASILAN PASAL 21 SERTA PELAPORANNYA" 1, no. 4 (2024): 105–16.
- Dini Vientiany, Lathifah Ananda Putri, dan Ruli Pebrina Br. Sitepu, "Ketentuan Umum Perpajakan dan Tata Cara Perpajakan," *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa* Vol. 2, No. 4 (2024): 118–129.
- Hukum, Jurnal Ilmu, Pajak Bumi, and D A N Bangunan. "1 , 2 , 3" 2 (2024): 314–25.
- Juli, No. "PENGENALAN SISTEM PERPAJAKAN DENGAN MEMAHAMI DASAR-DASAR PAJAK BAGI MASYARAKAT" 1, no. 3 (2024): 589–95.
- Nabila, Dara. "Pengaruh Kualitas Pelayanan Perpajakan , Dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak" 2, no. 7 (2024): 227–38.
- Putri, Nazwa Alya, Nur Eliza Siregar, and Kholidatul Jamilah Nasution. "Pajak Bumi Dan Bangunan ( PBB )" 2 (2025).
- Rifa, Achmad. "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah" 2, no. 4 (2025): 685–92.
- Rumpun, Jurnal, No Juli, and Habibah Ramadhani Nasution. "ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( BPHTB )" 1, no. 3 (2024): 520–28.
- Umum, Ketentuan, Perpajakan Dan, and Tata Cara. "Ketentuan Umum Perpajakan Dan Tata Cara Perpajakan" 2, no. 4 (2024): 118–29.