



OPEN ACCESS

## Analisis Pajak Bumi dan Bangunan (PBB): Konsep, Implementasi, dan Peranannya dalam Penerimaan Daerah

Anis Kartika Hutabarat

*anis0503231030@uinsu.ac.id*

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Aril Saputra Sitorus

*arilsyaputra507@gmail.com*

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Kiki Eka Sari

*kiki.orc55@gmail.com*

Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

**Abstract** Land and Building Tax (PBB) is one of the important sources of income for local governments in Indonesia. This tax is imposed on objects in the form of land and buildings owned, controlled, or utilized by taxpayers. This article discusses the basic concept of PBB, legal basis, mechanism for determining the Taxable Object Sales Value (NJOP), and the role of PBB in supporting regional development financing. In addition, this article also examines the challenges and opportunities in optimizing PBB collection. The results of the study indicate that increasing the accuracy of NJOP determination and strengthening the tax administration system can significantly increase regional revenues. Therefore, synergy between the central and regional governments and active community participation are needed to optimize the potential of PBB as a source of regional income.

**Keywords:** Land and Building Tax, Taxable Object Sales Value, Regional Revenue, Regional Tax, Tax Optimization.

**Abstrak** Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan penting bagi pemerintah daerah di Indonesia. Pajak ini dikenakan atas objek berupa tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak. Artikel ini membahas konsep dasar PBB, dasar hukum, mekanisme penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta peran PBB dalam mendukung pembiayaan pembangunan daerah. Selain itu, artikel ini juga mengkaji tantangan dan peluang dalam optimalisasi pemungutan PBB. Hasil kajian menunjukkan bahwa peningkatan akurasi penetapan NJOP dan penguatan sistem administrasi pajak dapat meningkatkan penerimaan daerah secara signifikan. Oleh karena itu, sinergi antara pemerintah pusat dan daerah serta partisipasi aktif masyarakat sangat diperlukan untuk mengoptimalkan potensi PBB sebagai sumber pendapatan daerah.

**Kata Kunci:** Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, Penerimaan Daerah, Pajak Daerah, Optimalisasi Pajak.

## PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber utama pendapatan negara, baik di tingkat pusat maupun daerah. Pemerintah memiliki kewenangan untuk memungut pajak secara paksa, dan dana yang diperoleh dari pajak tersebut dimanfaatkan untuk mendanai pembangunan demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Di Indonesia, pajak memainkan peran penting dalam pembangunan nasional karena sebagian besar penerimaan negara

bersumber dari pajak yang dibayarkan oleh individu maupun badan usaha atas penghasilan yang mereka peroleh.

Indonesia menerapkan sistem perpajakan self-assessment, yaitu sistem di mana wajib pajak diberi wewenang untuk menghitung sendiri jumlah pajak yang harus dibayar, melakukan penyetoran pajak, serta melaporkannya kepada Kantor Pelayanan Pajak melalui Surat Pemberitahuan (SPT) sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sistem ini bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya dan diharapkan mampu meningkatkan penerimaan negara, terutama dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di wilayah perkotaan dan pedesaan. Dengan meningkatnya penerimaan ini, pendapatan daerah dapat dioptimalkan sehingga pembangunan daerah dapat berjalan secara berkelanjutan.

Sebelumnya, PBB merupakan pajak pusat yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak, dengan sebagian besar hasilnya diserahkan kepada pemerintah daerah untuk mendukung pembangunan daerah. Namun, berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, sejak 1 Januari 2014 PBB telah menjadi pajak daerah yang dikelola langsung oleh pemerintah daerah. Sistem pemungutan yang digunakan adalah official assessment, di mana besarnya pajak terutang ditentukan oleh petugas pajak, sehingga wajib pajak tidak perlu menghitung sendiri jumlah yang harus dibayar.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh jumlah wajib pajak, jumlah penduduk, luas wilayah, luas bangunan, dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) terhadap realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan di Kabupaten Bangka Tengah selama periode 2012–2014. Penulisan laporan ini disusun secara sistematis, dimulai dari bab pendahuluan yang membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, dan sistematika penulisan. Selanjutnya, bagian kerangka teoritis dan pengembangan hipotesis menjelaskan konsep dasar mengenai PBB. Bagian metode penelitian mencakup bentuk dan objek penelitian, definisi dan pengukuran variabel, teknik pengumpulan data, serta metode analisis data. Bab analisis dan pembahasan menyajikan hasil dan interpretasi penelitian, sedangkan bagian penutup memuat kesimpulan, keterbatasan penelitian, serta saran-saran.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam artikel ini menggunakan pendekatan studi literatur yang komprehensif untuk mengumpulkan dan menganalisis data terkait Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB). Studi literatur dilakukan dengan cara mencari, membaca, dan mengkaji berbagai sumber sekunder yang relevan dan kredibel, seperti peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, buku, laporan pemerintah, dan artikel ilmiah yang membahas aspek hukum, ekonomi, dan administrasi PBB.

Tahapan pengumpulan data dimulai dengan pemilihan sumber pustaka yang sesuai dengan topik penelitian, memastikan sumber tersebut memiliki relevansi tinggi, validitas, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Selanjutnya, penelusuran sumber pustaka dilakukan secara sistematis untuk mengidentifikasi literatur terbaru dan terpercaya yang dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai konsep, mekanisme, serta tantangan dalam pemungutan PBB.

Analisis data dilakukan secara deskriptif dengan tujuan menggambarkan kondisi aktual penerapan PBB dan peranannya dalam penerimaan daerah. Pendekatan ini juga digunakan untuk mengidentifikasi permasalahan yang sering muncul, seperti ketidaksesuaian nilai jual objek pajak (NJOP) dengan nilai pasar, serta rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak. Selain itu, studi literatur memungkinkan peneliti untuk mengkaji berbagai solusi dan rekomendasi yang telah diusulkan dalam penelitian terdahulu guna mengoptimalkan pemungutan PBB.

Metode studi literatur dipilih karena efektif dalam menghemat waktu dan biaya penelitian, sekaligus memungkinkan peneliti memperoleh data yang luas dan mendalam tanpa harus melakukan pengumpulan data primer secara langsung di lapangan. Dengan demikian, metode ini sangat cocok untuk penelitian yang bertujuan memahami fenomena secara teoritis dan praktis berdasarkan kajian pustaka yang sudah ada.

## **TUJUAN PUSTAKA**

### **Perpajakan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah jenis pajak yang dikenakan berdasarkan kondisi objek pajak, yaitu tanah (bumi) dan bangunan, tanpa mempertimbangkan siapa pemiliknya. Penetapan besaran PBB menggunakan sistem Official Assessment, artinya petugas pajak (fiskus) bertanggung jawab untuk mendata, menghitung, dan menagih pajak secara aktif kepada wajib pajak. Jika pembayaran belum dilakukan, petugas dapat langsung menagih pajak bekerja sama dengan aparat wilayah seperti RT, RW, kelurahan, dan kecamatan. Salah satu bentuk dorongan agar wajib pajak melunasi PBB adalah

dengan mewajibkan bukti lunas PBB untuk keperluan administrasi kependudukan di kelurahan.

Kini, proses pengecekan dan pembayaran PBB semakin mudah dengan tersedianya layanan daring. Wajib pajak dapat melihat Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) secara online, termasuk tagihan tahun-tahun sebelumnya. Ini memudahkan pengecekan status pajak saat akan melakukan transaksi jual beli properti, untuk menghindari sengketa akibat tuggakan pajak dari pemilik sebelumnya.

Pengertian objek pajak:

1. Bumi mencakup tanah dan perairan di permukaan serta tubuh bumi di bawahnya, seperti sawah, ladang, kebun, tambang, dan sebagainya.
2. Bangunan adalah struktur tetap yang berdiri di atas tanah atau perairan, seperti rumah, gedung, pusat perbelanjaan, kolam renang, taman mewah, jalan tol, pagar mewah, dan fasilitas lain yang memberikan manfaat. Berdasarkan Pasal 77 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2009, bangunan juga mencakup jalan di dalam kompleks, tempat olahraga, dermaga, galangan kapal, dan fasilitas penyimpanan atau pengolahan minyak, air, dan gas.

Pendaftaran objek pajak dilakukan dengan mengisi dan menyerahkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) ke Kantor Pelayanan Pajak, disertai dokumen pendukung seperti denah lokasi, fotokopi KTP, NPWP, sertifikat tanah, atau akta jual beli. Formulir ini bisa diambil gratis secara langsung atau diunduh dari situs resmi [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id).

Pendataan objek pajak dilakukan oleh petugas pajak melalui berbagai metode, tergantung kondisi wilayah:

- 1) Pemantauan pengembalian SPOP, untuk wilayah yang belum memiliki peta atau potensinya rendah.
- 2) Identifikasi objek pajak, untuk wilayah dengan peta namun data administrasi belum lengkap.
- 3) Verifikasi objek pajak, untuk wilayah dengan peta dan data pajak lengkap.
- 4) Pengukuran objek, untuk wilayah dengan peta yang belum menunjukkan posisi objek secara akurat.

Sanksi dapat dikenakan kepada wajib pajak yang lalai atau sengaja memberikan informasi yang salah dalam SPOP, termasuk tidak menyampaikan data atau menggunakan

dokumen palsu. Hukuman bisa berupa denda hingga lima kali lipat dari pajak yang terutang, atau pidana kurungan hingga dua tahun.

SPPT merupakan surat resmi dari Direktorat Jenderal Pajak yang menyatakan besarnya PBB yang harus dibayar. Data ini diambil dari formulir SPOP. SPPT bisa dicek secara online dengan memasukkan Nomor Objek Pajak (NOP), dan mencantumkan informasi seperti nama wajib pajak, nilai jual objek pajak (NJOP), serta nilai jual kena pajak (NJKP).

Penetapan NJOP didasarkan pada: a. Harga jual rata-rata dari transaksi yang wajar atau perbandingan dengan objek serupa di lokasi berdekatan. b. Biaya perolehan baru, dikurangi penyusutan atas kondisi fisik objek pajak. c. Nilai jual pengganti, yang dihitung berdasarkan manfaat atau hasil produksi dari objek pajak tersebut.

### **Kepatuhan Wajib Pajak**

Kepatuhan Wajib Pajak menjadi elemen krusial dalam sistem perpajakan karena berpengaruh langsung terhadap pendapatan negara dan pengelolaan keuangan publik yang efisien. Salah satu faktor yang sangat menentukan tingkat kepatuhan ini adalah bagaimana Wajib Pajak memandang kemudahan penggunaan sistem pajak berbasis online. Hal ini diperkuat oleh temuan Mustapha dan Obid (2015), yang menyatakan bahwa persepsi terhadap kemudahan penggunaan memiliki peran mediasi yang signifikan antara kualitas layanan pajak dan keputusan untuk menggunakan sistem perpajakan online. Dengan kata lain, ketika Wajib Pajak merasa sistem online mudah digunakan, mereka cenderung lebih taat dalam memenuhi kewajiban pajaknya.

Kemudahan tersebut mencakup beberapa elemen penting, seperti tampilan yang mudah dipahami, petunjuk yang jelas, serta kecepatan dan stabilitas sistem. Bila sistem dapat memenuhi ekspektasi pengguna dalam hal kemudahan ini, maka kemungkinan besar mereka akan terus memanfaatkannya secara konsisten. Di samping itu, mutu layanan pajak turut membentuk persepsi positif terhadap kemudahan penggunaan sistem. Layanan yang cepat tanggap, profesional, dan ramah pengguna akan meningkatkan kepuasan Wajib Pajak dan memperkuat persepsi bahwa sistem perpajakan online memang layak digunakan. Contohnya, ketersediaan bantuan teknis untuk menyelesaikan kendala penggunaan serta akses informasi yang jelas mengenai prosedur perpajakan akan menumbuhkan rasa percaya diri dan kenyamanan bagi Wajib Pajak dalam memanfaatkan layanan daring tersebut.

## **Faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB)**

### **1. Faktor Kesadaran Perpjakan**

Kesadaran perpjakan mencerminkan sikap Wajib Pajak terhadap peran dan fungsi pajak dalam pembangunan negara. Tingkat keberhasilan sistem perpjakan sangat bergantung pada kesediaan Wajib Pajak untuk secara sukarela memenuhi kewajiban pajaknya, termasuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara tepat waktu dan dalam jumlah yang sesuai. Menurut Suhardito & Sudibyo (1999), kesadaran ini merupakan bentuk kerelaan individu untuk berkontribusi dalam mendukung fungsi negara. Indikator untuk mengukur kesadaran ini dikembangkan oleh Sulistriorini (2003), meliputi: pemahaman bahwa PBB merupakan sumber penerimaan negara, penting untuk pembangunan, merupakan kewajiban warga negara, dan harus dibayar tepat waktu.

### **2. Faktor Pemahaman Terhadap Peraturan Perpjakan**

Pemahaman Wajib Pajak terhadap peraturan dan perundang-undangan perpjakan, khususnya terkait PBB, sangat menentukan sikap dan perilaku mereka terhadap kepatuhan pajak. Tingkat pengetahuan terhadap sistem perpjakan dapat membentuk persepsi tentang keadilan sistem tersebut. Siti Kurnia (2010) menyatakan bahwa semakin tinggi pemahaman terhadap peraturan perpjakan, maka semakin besar pula kesadaran Wajib Pajak dalam menjalankan kewajibannya.

### **3. Faktor Persepsi Tentang Sanksi Denda PBB**

Persepsi masyarakat terhadap pelaksanaan sanksi denda PBB juga memengaruhi kepatuhan mereka. Menurut Untung dalam Shidiq (2011), persepsi adalah hasil dari tanggapan inderawi seseorang terhadap suatu kondisi atau masalah. Jika Wajib Pajak melihat bahwa sanksi terhadap pelanggaran PBB dijalankan dengan tegas dan konsisten, maka kesadaran dan kepatuhan mereka terhadap kewajiban pajak akan meningkat. Sanksi pajak berfungsi sebagai alat pencegah pelanggaran terhadap ketentuan perpjakan. Sesuai dengan UU No. 12 Tahun 1985, keterlambatan membayar PBB dikenakan denda administrasi sebesar 2% per bulan, maksimal selama 24 bulan.

### **4. Kualitas Pelayanan Pajak**

Kualitas pelayanan kepada Wajib Pajak dipengaruhi oleh profesionalisme sumber daya manusia, kejelasan peraturan perpjakan, dan dukungan sistem informasi yang andal. Pelayanan yang cepat, transparan, dan profesional akan mendorong kepuasan Wajib Pajak, yang pada akhirnya mendorong mereka untuk lebih taat dalam membayar

pajak. Yulianawati (2011) menyatakan bahwa penyederhanaan aturan dan sistem perpajakan yang mudah dipahami akan memudahkan terhadap Wajib Pajak dalam menjalankan hak-hak dan kewajibannya secara efisien.

### **Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mencakup unsur bumi dan bangunan. Yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan tanah, termasuk wilayah perairan darat maupun laut yang berada dalam kedaulatan Indonesia. Sementara itu, bangunan merujuk pada struktur teknik yang didirikan atau melekat secara permanen di atas tanah atau perairan.

Kategori bangunan ini meliputi berbagai jenis konstruksi, antara lain:

1. Jalan dalam kompleks tertentu seperti hotel, pabrik, dan area fasilitas lainnya yang masih merupakan bagian dari satu kesatuan bangunan.
2. Jalan tol.
3. Kolam renang.
4. Pagar dan taman dengan nilai estetika atau biaya tinggi.
5. Sarana olahraga.
6. Galangan kapal dan dermaga.
7. Instalasi penampungan atau pengolahan minyak, air, dan gas, termasuk jaringan pipa minyak.
8. Beragam fasilitas lain yang memberikan nilai manfaat secara ekonomis.

### **Bukan Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang tidak termasuk dalam objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah:

1. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk kepentingan umum di bidang keagamaan, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, selama tidak bertujuan untuk mencari keuntungan.
2. Lahan yang digunakan sebagai makam, situs peninggalan sejarah, atau lokasi sejenis lainnya.
3. Kawasan yang termasuk dalam suaka alam, taman nasional, hutan wisata, serta tanah desa yang digunakan sebagai lahan penggembalaan, dan tanah milik pemerintah yang belum diberikan hak pengelolaan kepada pihak lain.

## **Tarif PBB**

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang berlaku secara umum adalah tarif tetap sebesar 0,5% dari Dasar Pengenaan Pajak (DPP) untuk seluruh jenis objek pajak (Gunadi, 2001:137). Namun, sejak PBB ditetapkan sebagai pajak daerah, Kota Probolinggo menetapkan tarif tersendiri melalui Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 2 Tahun 2011, yaitu:

- a) Tarif sebesar 0,2% dikenakan untuk objek pajak dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) senilai Rp1.000.000.000,00 atau lebih.
- b) Tarif sebesar 0,1% dikenakan untuk objek pajak dengan NJOP di bawah Rp1.000.000.000,00.

## **Manajemen PBB Pada Area Perdesaan dan Area Perkotaan**

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk wilayah perdesaan dan perkotaan oleh pemerintah daerah merupakan bentuk pelimpahan sebagian kewenangan dari pemerintah pusat. Dalam hal ini, pemerintah daerah memiliki peluang untuk menjalankan fungsi-fungsi penting seperti pendataan, evaluasi, penetapan, penatausahaan, dan pelayanan terhadap PBB. Tujuan utama dari desentralisasi pengelolaan PBB ini selaras dengan regulasi perpajakan, yang mencakup:

1. Meningkatkan akuntabilitas dalam pelaksanaan otonomi daerah.
2. Menyempurnakan klasifikasi dan kategori PBB di wilayah perdesaan dan perkotaan.
3. Membuka peluang baru bagi daerah dalam menerapkan kebijakan pungutan yang sesuai kondisi lokal.
4. Memperjelas dan memperkuat kewenangan daerah dalam manajemen PBB dengan memperluas cakupan wilayah.
5. Memberikan wewenang lebih besar kepada daerah untuk menentukan tarif pungutan.
6. Menjadikan fungsi perpajakan sebagai dasar dalam penyusunan anggaran daerah.

Penjelasan ini menekankan pentingnya keterlibatan berbagai pihak, termasuk lembaga di lingkungan pemerintah daerah, yang harus memiliki kemampuan teknis memadai. Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat mendukung proses pendeklegasian ini agar berjalan optimal. Dalam konteks ini, kewenangan daerah bertambah karena mereka

kini berperan sebagai pengelola PBB. Menurut Siahaan (2013), beberapa fakta pendukung di antaranya:

- a. Sebagian besar pemerintah daerah mampu meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi PBB.
- b. Sumber daya alam seperti minyak dan gas tidak lagi menjadi andalan utama dalam APBD, sehingga pajak kini menjadi komponen penting dan strategis.
- c. Dengan adanya pelimpahan wewenang pengelolaan PBB, banyak pemerintah daerah membentuk badan atau dinas khusus perpajakan, sebagai respons terhadap tantangan penerimaan daerah yang tidak seimbang dan untuk memastikan pengelolaan pajak menjadi lebih efektif dan terarah.

Manajemen modern dalam konteks ini menitikberatkan pada prinsip-prinsip seperti pendekatan sistemik, analisis pengambilan keputusan, serta memperhatikan peran manusia dalam organisasi (Sedarmayanti, 2012). Secara umum, manajemen dimaknai sebagai aktivitas pengaturan, pengelolaan, dan administrasi yang dijalankan oleh kelompok orang guna mencapai tujuan bersama.

Pemerintah kabupaten/kota aktif menyusun dan menetapkan kebijakan PBB untuk wilayah perdesaan dan perkotaan sebagai dasar hukum dalam upaya peningkatan penerimaan pajak dari sektor tersebut. Pengelolaan PBB yang efektif ditunjang oleh berbagai komponen, antara lain:

1. Peraturan pelaksana yang kuat dan jelas.
2. Standar operasional prosedur (SOP) yang terstruktur.
3. Organisasi pemungut PBB yang memiliki struktur, tugas, dan fungsi yang terdefinisi.
4. Data piutang dan informasi pendukung yang lengkap.
5. Ketersediaan surat resmi terkait NJOPTKP.
6. Data spasial seperti peta desa/kelurahan dan peta nilai tanah.
7. Database pajak wilayah perdesaan dan perkotaan yang terdokumentasi.
8. Skema perbaikan dan evaluasi sistem PBB yang siap diterapkan.

Selain itu, pemerintah daerah juga memiliki tanggung jawab dalam memastikan pelaksanaan teknis, seperti:

1. Pengelolaan dokumen peraturan perpajakan.
2. Penyusunan dan penyampaian SOP pengelolaan PBB.

3. Pendataan jumlah piutang PBB.
4. Penyediaan informasi mengenai NJOP, NJOPTKP, dan sistem informasi pajak (SISMIOP).
5. Penggunaan dan pemeliharaan aplikasi SISMIOP.
6. Melakukan penyuluhan bekerja sama dengan lembaga terkait (lembaga lelang, perbankan, pertanahan).
7. Menyelenggarakan sosialisasi kepada masyarakat.
8. Memberikan asistensi teknis bagi wilayah perdesaan dan perkotaan.

Sementara itu, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan memiliki tanggung jawab untuk:

1. Mendistribusikan hasil pemungutan PBB kepada daerah.
2. Melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap pelaksanaan pelimpahan kewenangan tersebut.

Kementerian Dalam Negeri juga turut berperan dalam pendelegasian ini, dengan tugas-tugas meliputi:

1. Menyusun panduan dan struktur organisasi pengelola PBB.
2. Menyelenggarakan konsultasi, pelatihan, dan pendidikan teknis.
3. Melakukan supervisi terhadap pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB wilayah perdesaan dan perkotaan.

Manajemen PBB area perkotaan dan area perdesaan di pemerintah daerah merupakan pelimpahan sebagian wewenang pemerintah pusat. Pengelolaan PBB area pedesaan dan area perkotaan merupakan peluang Pemda dengan melaksanakan kegiatan; pendataan, evaluasi, penetapan, penatausahaan, pelayanan PBB. Tujuan pengelolaan PBB di daerah yaitu desentralisasi perpajakan sesuai dengan peraturan perpajakan yaitu:

1. Peningkatan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah
2. Peningkatan katagori PBB dan kalisifikasi pajak perdesaan/perkotaan
3. Menambah kesempatan kontemporer pengalokasian untuk menerapkan pungutan terkini
4. Memperkuat wewenang secara jelas manajemen PBB dengan memperluas area cakupan.
5. Memperkuat wewenang daerah menetapkan tarif pungutan
6. Pelaksanaan fungsi perpajakan sebagai rumusan anggaran

Penjelasan di atas pentingnya fungsi berbagai kelompok terkait, bidang lain pemerintah daerah wajib mampu secara teknis, DJP dapat membantu pemerintah daerah pendeklasian tugas pengelolaan PBB. Wewenng pemerintah daerah bertambah yaitu memanajmen PBB, fakta menurut Siahaan (2013):

- a. Mayoritas Pemda mampu meninggalkan pendapatan daerah melalui PBB.
- b. Minyak dan gas tidak sanggup diandalkan sebagai sumber penerimaan APBD, mengingat Pemda tidak lagi mengandalkan minyak bumi, sebaliknya menjadi penginfor. Hasilnya, sumber penerimaan Pemda bersumber dari pajak. Pajak secara strategis menjadi istimewa dalam APBD.
- c. Perubahan sebagian manajemen PBB, Pemda membentuk dinas/badan pelayanan pajak, banyak persoalan jika tidak seimbangnya besaran penerimaan, sebenarnya dapat dirasakan menghalangi fokus Pemda selaku penunjang penerimaan APBD, sehingga pendirian dinas/badan menggambarkan upaya bijaksana melahirkan penerimaan pemungutan PBB menjadi bertambah realistik.

Pendapat di atas, pengelolaan PBB oleh pemerintah pemerintah daerah agar pemungutan PBB lebih baik dan efisien. Selanjutnya, manajemen modern adalah manajemen dengan berdasarkan pada beberapa dasar ide dasar seperti konsep sistem, analisis keputusan, pentingnya indikator manusia dalam organisasi (Sedarmayanti, 2012:30). Kadang semua orang mengartikan manajemen merupakan pengaturan, pengelolaan, dan pengadministrasian, dan betul seperti itu dimaknai saat ini. Pengelolaan sering dimaknai suatu unsur aktivitas yang dilaksanakan kelompok orang penting guna mencapai tujuan.

Pemerintah daerah kabupaten/kota secara aktif memperbaiki dan menetapkan kebijakan PBB area perdesaan dan perkotaan menjadi landasan hukum, melihat peluang peningkatan pungutan PBB area perdesaan dan perkotaan. Pengelolaan PBB merupakan peranan Pemerintah Daerah hasil tersusun secara rapi berupa :

1. Peraturan pelaksana PBB yang ketat
2. Prosedur operasional standar PBB area perdesaan dan perkotaan terstruktur jelas
3. Struktur, tugas, dan fungsi organisasi pemungut PBB di perdesaan dan perkotaan
4. Data piutang PBB perdesaan dan perkotaan beserta data pendukung yang lengkap
5. Tersedianya surat kementerian yang menjelaskan NJOPTKP
6. Tersedianya dena desa/kelurahan, dena nilai tanah perwilayah

7. Database pajak area perdesaan dan perkotaan ada
8. Skema perbaikan PBB area perdesaan dan perkotaan tersedia.

Pemerintah daerah telah memiliki tugas dan secara jelas bertanggung jawab melaksanakan penarikan PBB memastikan kelengkapan serta kegiatan:

1. Dokumen peraturan pajak area perdesaan dan perkotaan
2. Menyampaikan SOP; pengelolaan PBB area perdesaan dan perkotaan
3. Jumlah utang PBB area perdesaan dan perkotaan
4. Penjelasan; NJOP, NJOPTKP, NPOPTKP, Peta wilayah, SISMIOP
5. Tersedianya; aplikasi; SISMIOP
6. Penyuluhan; Kantor Lelang, Bank, Kantor Pertanahan
7. Sosialisasi PBB area perdesaan dan perkotaan kepada warga
8. Asistensi area perdesaan dan area perkotaan

Adapun tugas wajib eksekutif serta tanggung jawab bersama Dirjen perimbangan keuangan yaitu:

1. Menyalin hasil koleksi yang akhirnya didistribusikan kepada pemerintah daerah.
2. Mengontrol, membimbing kegiatan pelimpahan wewenang pemungutan PBB area perdesaan dan perkotaan di daerah.

Selanjutnya Kemendagri mengemban tugas dan tanggung jawab pendeklegasian wewenang pengelolaan PBB area perdesaan dan perkotaan yaitu:

1. Kesiapan petunjuk, struktur organisasi pengelolaan PBB
2. Menyelenggarakan konsultasi, pendidikan, pelatihan teknis
3. Pelaksanaan supervisi pelimpahan wewenang penarikan PBB area perdesaan dan perkotaan

### **Rumusan Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan**

Tarif pajak atas objek pajak ditetapkan sebesar 0,5%, yang berarti pemilik atau pengguna objek pajak diwajibkan membayar pajak sebesar setengah persen dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Ketentuan ini mencerminkan prinsip keadilan dan keberlanjutan fiskal, di mana pemerintah berupaya menyeimbangkan penerimaan negara dengan beban pajak yang wajar bagi masyarakat. Diharapkan tarif yang moderat ini mendorong kepatuhan wajib pajak tanpa membebani secara berlebihan.

Rumus penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah:

PBB = Tarif x (NJOP – NJOPTKP)

Contoh:

Jika tarif yang berlaku adalah 0,1% atau 0,2%, dan NJOP adalah Rp15.000.000, maka perhitungan pajak tergantung pada nilai NJOPTKP yang berlaku.

### **Sanksi Pidana Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Mardiasmo (2011), ketentuan pidana dalam perpajakan diatur sebagai berikut:

1. Tindakan karena kelalaian:

- a. Apabila seseorang lalai menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) kepada Direktorat Jenderal Pajak, atau
- b. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak akurat, tidak lengkap, atau menyertakan informasi yang tidak benar, yang menyebabkan kerugian bagi negara, maka pelaku dapat dikenakan hukuman berupa kurungan maksimal 6 bulan atau denda paling banyak dua kali jumlah pajak yang seharusnya dibayar.

2. Tindakan yang dilakukan dengan sengaja:

- a. Tidak menyerahkan SPOP,
- b. Menyampaikan SPOP dengan informasi yang tidak benar atau tidak lengkap,
- c. Mengajukan dokumen palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sah,
- d. Menolak menunjukkan atau meminjamkan dokumen yang diminta,
- e. Tidak memberikan data atau informasi yang diperlukan,

Jika tindakan ini menimbulkan kerugian negara, pelaku dapat dikenakan hukuman penjara selama maksimal 2 tahun atau denda sebesar-besarnya lima kali jumlah pajak yang terutang.

3. Sanksi untuk bukan Wajib Pajak

Jika seseorang yang bukan merupakan Wajib Pajak melakukan tindakan seperti pada poin 2 huruf d dan e, maka dapat dijatuhi hukuman kurungan hingga 1 tahun atau denda maksimal sebesar Rp2.000.000,00.

### **Bangunan Implementasi Kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut George C. Edwards III dalam Indiahono (2009:31), terdapat empat faktor utama yang mempengaruhi keberhasilan implementasi kebijakan publik:

1. Aspek Komunikasi

Kebijakan publik adalah serangkaian tindakan yang ditetapkan pemerintah untuk mencapai tujuan tertentu terkait masalah tertentu, dengan tujuan untuk menyelesaikan masalah yang berdampak pada banyak pihak. Implementasi kebijakan diharapkan dapat mewujudkan tujuan kebijakan tersebut dengan cara yang efektif.

## 2. Aspek Sumber Daya

Faktor sumber daya mencakup sumber daya manusia, anggaran, dan peralatan yang dibutuhkan untuk mendukung implementasi kebijakan. Terkait dengan implementasi kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Dinas Pendapatan Daerah, H. Abdul Wahid, S.Sos.MM., menyatakan bahwa meskipun kualitas sumber daya manusia sudah memadai, masih terdapat kekurangan dalam hal persyaratan seperti pangkat. Oleh karena itu, dua orang pegawai telah dikirim untuk mengikuti pelatihan di Jakarta. Selain itu, implementasi kebijakan harus didukung oleh teknologi informasi (IT), yang sudah tersedia meskipun kualitas sumber daya manusia di bidang ini masih terbatas (Wawancara, 14 September 2015).

## 3. Aspek Disposisi dalam Implementasi

- a. Keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan dapat dipengaruhi oleh tiga faktor, menurut Weimer dan Vining (dalam Keban, 2004:74):
- b. Logika kebijakan: sejauh mana teori yang mendasari kebijakan relevan dan bagaimana kegiatan yang dilakukan berkaitan dengan tujuan yang ditetapkan.
- c. Kerjasama antar pihak: apakah pihak-pihak yang terlibat dalam kebijakan dapat bekerja sama secara produktif.
- d. Ketersediaan sumber daya manusia: apakah terdapat SDM yang memiliki kemampuan dan komitmen untuk melaksanakan kebijakan. Menurut wawancara dengan H. Masri Madawali, SE., MM., Sekretaris Dinas Pendapatan Daerah, komitmen pimpinan dalam mengimplementasikan kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan sangat tinggi. Sejak PBB menjadi pajak daerah pada 1 Januari 2014, pimpinan telah bertekad untuk meningkatkan penerimaan daerah melalui kebijakan ini (Wawancara, 10 November 2015).

## 4. Aspek Struktur Birokrasi dalam Implementasi Kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan

Struktur birokrasi memainkan peran penting dalam implementasi kebijakan, karena karakteristik, norma, dan pola hubungan dalam badan eksekutif sangat mempengaruhi keberhasilan kebijakan. Bahkan dengan sumber daya yang cukup, implementasi masih

bisa gagal jika struktur birokrasi menghalangi koordinasi yang diperlukan. Kebijakan yang kompleks memerlukan kerjasama banyak pihak, dan pemborosan sumber daya akibat kurangnya koordinasi dapat mempengaruhi hasil implementasi kebijakan. Perubahan yang dilakukan dalam birokrasi juga dapat mempengaruhi individu dan sistem secara keseluruhan.

### **Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar bagi kas daerah. Wajib pajak memainkan peran penting dalam meningkatkan penerimaan daerah, khususnya dari sektor PBB. Berdasarkan wawancara dengan Kepala UPTD PBB BAPENDA Kota Makassar, Bapak Indirwan Dermayasir S.ST., diketahui bahwa jumlah wajib pajak PBB di Kota Makassar sekitar 354 ribu orang dan terus meningkat setiap tahun.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) disebarluaskan setiap tahun antara bulan Maret hingga Juli, dengan sosialisasi yang dilakukan secara pasif kepada wajib pajak melalui kelurahan, radio, koran, serta iklan-iklan yang tersebar di Kota Makassar. Iklan-iklan ini berisi informasi perpajakan yang relevan. Selain itu, pembayaran PBB dapat dilakukan melalui pos, bank, atau langsung ke Badan Pendapatan Daerah. Langkah-langkah ini diambil pemerintah untuk memastikan wajib pajak selalu mendapatkan informasi terkait pembayaran PBB dan tidak lupa memenuhi kewajiban pajak mereka setiap tahunnya.

## **KESIMPULAN**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu bentuk pajak yang penting dalam sistem perpajakan di Indonesia, yang dikenakan atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). PBB berfungsi sebagai sumber pendapatan daerah yang strategis dan mendukung pembiayaan pembangunan serta pelayanan publik. Dalam pelaksanaannya, PBB dikelola secara administratif oleh Direktorat Jenderal Pajak dan sebagian besar telah dilimpahkan kewenangannya kepada pemerintah daerah, khususnya untuk sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2).

Pemahaman yang baik mengenai objek, subjek, dasar pengenaan, tarif, serta prosedur penetapan dan pembayaran PBB sangat penting bagi masyarakat agar dapat memenuhi kewajiban perpajakannya secara tepat. Selain itu, adanya ketentuan mengenai

pengurangan, pembebasan, dan keberatan memberikan ruang keadilan bagi wajib pajak yang mengalami kesulitan tertentu.

Dengan sistem administrasi yang terus diperbaiki dan pengawasan yang efektif, diharapkan PBB dapat berperan lebih optimal dalam mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Astuti Wiggi, dkk, “*Analisis Laju Pertumbuhan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Balikpapan*”, Forum Ekonomi; Volume 18 No 1 2016.
- Dini Vientiany, ddk, “*Tantangan dan peluang Dalam Implementasi Sistem Pajak Online Di Indonesia*”, Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU), Vol.1 No.4, Juli 2024.
- Febrianti Meiriska, “*Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Bangka Tengah*”, Jurnal Bisnis dan Akuntansi, Vol. 19, No, 1 Juni 2017.
- Hidayat Nurdin, dkk, 2022. “*Perpajakan Teori & Praktik*”, Cetakan ke-4, Depok: Rajawali Pers.
- Jalil Fitri Yani, “*Dasar-Dasar Perpajakan*”, Maret, 2024.
- Judissono K. Rimsky, 1997. “*Perpajakan*”, Cetakan ke-2 Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Ma'ruf M. Hasan, dkk, “*Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan*”, Jurnal Akuntansi dan Pajak, 20(2), 2020, 276-284.
- Mardoni Anton, “*Pajak Bumi Dan Bangunan Area Perdesaan Dan Perkotaan: Tinjauan Implementasi Kebijakan Perspektif Ilmu Administrasi*” 2020.
- Peratiwi Hesti, dkk, “*Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah*”, Jurnal Riset Perpajakan. Vol.3, Nomor 1 |Mei , 2020.
- Pertiwi Novianti Rizka, “*ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo)*”, Jurnal Perpajakan Vol. 3 No. 1 November 2014.
- Rahman Hendra, “*Implementasi Kebijakan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Mamuju Utara*”, Jurnal Katalogis, Volume 4 Nomor 5, Mei 2016.