

Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Sebagai Instrumen Fiskal Dalam Pembangunan Daerah

Shoffiyah Indri¹, Rizka Fahira Alzattin², Dini Vientiany³

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, Indonesia
1,2,3

Corresponding Author: shoffiyahindriiii@gmail.com¹, rizkaalzattin04@gmail.com²,
dini1100000167@uinsu.ac.id³

Info Artikel

Submitted: 30 Mei 2026

Revised: 16 Juni 2026

Accepted: 22 Juni 2026

Published: 29 Juni 2026

Keywords: Land and Building Tax, PBB, Regional Tax, PAD, Tax Compliance

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, PBB, Pajak Daerah, PAD, Kepatuhan Pajak

Abstract

Land and Building Tax (PBB) is a fiscal instrument that plays a strategic role in increasing regional income and supporting infrastructure development. In the era of fiscal decentralization, the management of PBB in the rural and urban sectors (PBB-P2) falls under the authority of local governments, thus contributing directly to Regional Original Income (PAD). This study aims to analyze the role of PBB as a fiscal instrument in regional development and identify obstacles in its implementation. The method used is a descriptive qualitative approach with a literature study. The results of the study indicate that PBB has great potential in supporting regional development, but still faces obstacles such as data inaccuracy, low taxpayer compliance, and limitations in the administrative system. Therefore, it is necessary to optimize PBB management through digitalization and increasing public awareness.

Abstrak

Pajak“Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu instrumen fiskal yang memiliki peran strategis dalam meningkatkan pendapatan daerah dan mendukung pembangunan infrastruktur. Dalam era desentralisasi fiskal, pengelolaan PBB sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) menjadi kewenangan pemerintah daerah, sehingga berkontribusi langsung terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran PBB sebagai instrumen fiskal dalam pembangunan daerah serta mengidentifikasi kendala dalam implementasinya. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif dengan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PBB memiliki potensi besar dalam mendukung pembangunan daerah, namun masih menghadapi kendala seperti ketidakakuratan data, rendahnya kepatuhan wajib pajak, dan keterbatasan sistem administrasi. Oleh karena itu, diperlukan optimalisasi pengelolaan PBB melalui digitalisasi dan peningkatan”kesadaran masyarakat.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Nusantara

PENDAHULUAN

Pajak“merupakan sumber utama penerimaan negara yang berperan penting dalam pembiayaan pembangunan nasional. Salah satu jenis pajak yang memiliki kontribusi besar, khususnya di tingkat daerah, adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB dikenakan atas kepemilikan atau

pemanfaatan tanah dan bangunan yang memberikan manfaat ekonomi bagi wajib”pajak.

Seiring“dengan kebijakan desentralisasi fiskal, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) telah dialihkan kepada pemerintah daerah. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan kemandirian daerah dalam menggali potensi pendapatan asli daerah”(PAD).

Pajak“Bumi dan Bangunan (PBB) tidak hanya berfungsi sebagai sumber penerimaan negara, tetapi juga sebagai instrumen fiskal yang memiliki peran penting dalam pembangunan daerah. Melalui kebijakan desentralisasi fiskal, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola PBB sektor perdesaan dan perkotaan, sehingga mampu meningkatkan kemandirian fiskal”daerah.

Kontribusi“PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi indikator penting dalam mengukur kemampuan daerah dalam membiayai pembangunan secara mandiri. Namun, potensi tersebut belum sepenuhnya optimal akibat berbagai kendala administratif dan rendahnya kepatuhan wajib”pajak.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi (tanah) dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.

Dasar Hukum PBB

PBB diatur dalam Undang-Undang perpajakan serta peraturan daerah, khususnya setelah diberlakukannya desentralisasi pajak daerah.

Objek dan Subjek PBB

1. Objek pajak: Bumi dan bangunan
2. Subjek pajak: Orang pribadi atau badan yang memiliki atau memanfaatkan objek pajak

Dasar Pengenaan PBB

PBB didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang wajar.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian“ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi kepustakaan. Data diperoleh dari peraturan perpajakan, buku, jurnal ilmiah, serta publikasi resmi pemerintah. Analisis dilakukan untuk memahami implementasi dan peran PBB dalam sistem”perpajakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PBB sebagai Instrumen Fiskal dalam Pembangunan Daerah

Pajak Bumi dan Bangunan memiliki peran yang sangat strategis sebagai instrumen fiskal dalam mendukung pembangunan daerah. Sebagai salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD), PBB memberikan kontribusi langsung terhadap pembiayaan berbagai program pembangunan, seperti infrastruktur jalan, fasilitas pendidikan, kesehatan, dan pelayanan publik lainnya.

Dalam perspektif fiskal, PBB memiliki karakteristik yang stabil karena objek pajaknya berupa tanah dan bangunan yang nilainya cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Hal ini menjadikan PBB sebagai sumber pendapatan yang potensial dan berkelanjutan bagi pemerintah daerah.

Selain itu, PBB juga mencerminkan prinsip keadilan fiskal, di mana beban pajak didasarkan pada nilai ekonomi objek yang dimiliki oleh wajib pajak. Semakin tinggi nilai properti, maka semakin besar kontribusi pajak yang harus dibayarkan, sehingga mendukung pemerataan pembangunan.

Kontribusi PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Kontribusi PBB terhadap PAD dapat dilihat dari kemampuannya dalam meningkatkan kapasitas fiskal daerah. Pendapatan dari PBB digunakan untuk:

1. Pembiayaan pembangunan infrastruktur daerah
2. Peningkatan kualitas pelayanan publik
3. Pengembangan fasilitas umum
4. Mendukung program kesejahteraan masyarakat

Namun demikian, realisasi penerimaan PBB seringkali belum optimal karena adanya kesenjangan antara potensi dan realisasi penerimaan pajak.

Permasalahan dalam Optimalisasi PBB sebagai Instrumen Fiskal

Meskipun memiliki potensi besar, terdapat beberapa kendala yang menghambat optimalisasi PBB, yaitu:

1. Ketidakakuratan data objek pajak
2. NJOP yang belum mencerminkan harga pasar
3. Rendahnya kepatuhan wajib pajak
4. Keterbatasan sistem administrasi dan teknologi

Kendala tersebut menyebabkan penerimaan PBB belum maksimal dalam mendukung

pembangunan daerah.

Upaya Optimalisasi Peran Fiskal PBB

Untuk meningkatkan peran PBB sebagai instrumen fiskal, diperlukan langkah strategis sebagai berikut:

1. Pembaruan dan validasi data objek pajak secara berkala
2. Digitalisasi sistem administrasi perpajakan daerah
3. Penyesuaian NJOP sesuai kondisi pasar
4. Peningkatan edukasi dan kesadaran wajib pajak

Dengan optimalisasi tersebut, PBB diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap pembangunan daerah.

Mekanisme Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam menghitung PBB, terdapat beberapa komponen penting yang harus diperhatikan, yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), serta tarif pajak. Rumus dasar perhitungan PBB adalah sebagai berikut:

$$\text{PBB Terutang} = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$$

Di mana NJKP dihitung dari persentase tertentu dari NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Studi Kasus: Pelanggaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) di Kota Medan

Untuk menggambarkan penerapan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai instrumen fiskal daerah, berikut disajikan studi kasus perhitungan PBB pada objek pajak di wilayah perkotaan.

Profil Kasus

Wajib Pajak : Budi Santoso

Lokasi Objek Pajak : Kota Medan

Jenis Objek : Rumah tinggal (tanah dan bangunan)

Data Objek Pajak

1. Luas tanah : 200 m²
2. NJOP tanah : Rp1.500.000/m² = Rp300.000.000
3. Luas bangunan : 120 m²
4. NJOP bangunan : Rp2.000.000/m² = Rp240.000.000

Total NJOP = Rp540.000.000

1. NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) : Rp15.000.000

2. Tarif PBB : 0,5%
3. NJKP (misal 20%)

Langkah Perhitungan PBB

1. Menghitung NJOP Kena Pajak

$$\begin{aligned}\text{NJOP Kena Pajak} &= \text{NJOP} - \text{NJOPTKP} \\ &= \text{Rp}540.000.000 - \text{Rp}15.000.000 \\ &= \text{Rp}525.000.000\end{aligned}$$

2. Menghitung NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)

$$\text{NJKP} = 20\% \times 525.000.000$$

$$\text{NJKP} = \text{Rp}105.000.000$$

3. Menghitung PBB Terutang

$$\text{PBB} = 0,5\% \times 105.000.000$$

$$\text{PBB Terutang} = \text{Rp}525.000$$

Analisis Kasus

Dari hasil perhitungan di atas, dapat dilihat bahwa besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar oleh wajib pajak adalah Rp525.000 per tahun. Nilai ini relatif kecil dibandingkan dengan nilai aset yang dimiliki, namun jika dikumpulkan dari seluruh wajib pajak di daerah, PBB menjadi sumber pendapatan yang signifikan bagi pemerintah daerah.

Kasus ini menunjukkan bahwa PBB memiliki peran penting sebagai instrumen fiskal daerah, karena:

1. Bersumber dari aset yang nilainya stabil dan meningkat
2. Memberikan kontribusi langsung terhadap PAD
3. Digunakan untuk membiayai pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik

Implikasi terhadap Pembangunan Daerah

Jika dalam satu kota terdapat 100.000 objek pajak dengan rata-rata PBB sebesar Rp500.000 per tahun, maka potensi penerimaan daerah dapat mencapai:

$$\text{Rp}500.000 \times 100.000 = \text{Rp}50.000.000.000 \text{ (Rp50 miliar)}$$

Angka ini menunjukkan bahwa optimalisasi PBB dapat memberikan dampak besar terhadap pembangunan daerah, terutama dalam pembiayaan fasilitas umum seperti jalan, sekolah, dan layanan kesehatan.

KESIMPULAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan instrumen fiskal yang memiliki peran strategis dalam mendukung pembangunan daerah melalui kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan dasar pengenaan yang berasal dari nilai ekonomi tanah dan bangunan, PBB mampu menciptakan sistem perpajakan yang relatif adil dan berkelanjutan. Berdasarkan pembahasan dan studi kasus, terlihat bahwa meskipun beban pajak per wajib pajak relatif kecil, secara agregat PBB memberikan dampak signifikan terhadap pembiayaan infrastruktur dan pelayanan publik. Namun, optimalisasi penerimaan PBB masih menghadapi berbagai kendala seperti ketidakakuratan data, rendahnya kepatuhan wajib pajak, serta keterbatasan sistem administrasi. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan kualitas pendataan, digitalisasi sistem perpajakan, serta edukasi kepada masyarakat agar PBB dapat berfungsi secara maksimal sebagai instrumen fiskal dalam pembangunan daerah.

SARAN

Pemerintah daerah perlu meningkatkan akurasi data objek pajak melalui pendataan ulang yang berkala serta memanfaatkan teknologi digital dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) agar proses penetapan dan penagihan lebih efektif. Selain itu, sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya PBB dalam pembangunan daerah perlu diperkuat untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Dengan langkah tersebut, diharapkan penerimaan PBB dapat lebih optimal dan mampu mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustra, R., Saladin, H., & Sudiyanto, T. (2023). Analisis kontribusi pajak daerah terhadap PAD (studi PBB). *Jurnal Media Wahana Ekonomika*, 22(1).
- Hafiz, M., Wardana, A.T., Wahid, W., & Vientiany, D., (2025) Pajak Pusat dan Pajak Daerah. *Jurnal Manajemen, Akuntansi dan Ekonomi*, 19(1), 111-120.
- Hutabarat, A. K., Sitorus, A. S., & Sari, K. E. (2024). Analisis pajak bumi dan bangunan (PBB): Konsep, implementasi, dan peranannya dalam penerimaan daerah. *Jurnal Akademik Ekonomi dan Manajemen*, 2(2).
- Jauhari, I., & Rivandi, M. (2022). Pengaruh pajak bumi dan bangunan terhadap pajak daerah di Sumatera Barat. *Jurnal Cendekia Akuntansi*, 3(2).
- Mardiasmo. (2023). *Perpajakan* (Edisi terbaru). Yogyakarta: Andi Offset.

- Nasution, H.R., Mutmainah, A., Khairiyah, D.C., & Vientiany, D. (2024). Analisis Implementasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Indonesia. *Jurnal Rumpun Manajemen dan Ekonomi*, 1(3), 520-528.
- Putri, N. A., Siregar, N. E., & Nasution, K. J. (2024). Pajak bumi dan bangunan (PBB) dan perannya terhadap pendapatan daerah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Akuntansi, dan Pajak*, 2(2).
- Rahmawati, D., & Santoso, I. (2022). Pengaruh administrasi pajak daerah terhadap kepatuhan wajib pajak PBB. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*, 37(1), 55–70.
- Rahayu, S. K. (2020). *Perpajakan: Konsep, sistem, dan implementasi*. Bandung: Rekayasa Sains.
- Resmi, S. (2022). *Perpajakan: Teori dan kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Safitra, D. A., & Arianty, E. (2023). Regulasi stimulus pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan. *Jurnal Pajak Indonesia*, 7(1).
- Septiyani, I., & Wahyudin, D. (2020). Analisis intensifikasi pajak bumi dan bangunan sebagai upaya optimalisasi PAD di Kota Bekasi. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 1(4).
- Suandy, E. (2021). *Perencanaan pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sulistiana, E., Alkautsar, M., & Hamdah, D. F. L. (2022). Efektivitas penerimaan PBB-P2 dan kontribusinya terhadap PAD di Kabupaten Garut. *Jurnal Wacana Ekonomi*, 21(2).
- Syafitri, S. I., & Irawati. (2024). Analisis potensi pajak bumi dan bangunan di Kota Bekasi pada masa pandemi tahun 2020–2022. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 5(4).
- Waluyo. (2021). *Perpajakan Indonesia* (Edisi 13). Jakarta: Salemba Empat.
- Zahro, A., et al. (2023). Analisis implementasi pajak bumi dan bangunan di Indonesia. *Maliki Interdisciplinary Journal*, 3(1).