



Analisis Implementasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Dampaknya terhadap Pendapatan Asli Daerah

Eva Assalitsa Sabilla^{1*}, Muhammad Zikri Assidik², Titi Rahayu³,

¹Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pamulang

Email: evaassalitsasabilla@gmail.com^{1*}, zikriassidik8@gmail.com², rhyutiti7@gmail.com³

*Penulis Korespondensi: evaassalitsasabilla@gmail.com

Abstract. *This study aims to analyze the implementation of Land and Building Tax (Pajak Bumi dan Bangunan or PBB) collection and its significant impact on local revenue generation. Land and building tax is a crucial component of local government revenue in Indonesia, especially following the implementation of regional autonomy and fiscal decentralization policies. Despite its critical role in funding local infrastructure and public services, the realization of PBB often falls short of its potential targets. This research utilizes a qualitative descriptive approach, employing secondary data collected from local revenue agencies and extensive literature reviews of previous academic publications. The objectives are to evaluate the effectiveness of current collection mechanisms, identify the primary obstacles hindering taxpayer compliance, and assess the overall contribution of PBB to regional financial independence. The findings reveal that while the administrative framework for PBB collection is generally well-established, practical implementation faces numerous challenges, including outdated land value assessments, low taxpayer awareness, suboptimal database management, and limited human resources within the tax apparatus. Furthermore, the study indicates that targeted digitalization of tax services and proactive public socialization campaigns can significantly enhance compliance rates. Practically, the results provide valuable recommendations for local policymakers to reform their tax collection strategies, optimize revenue streams, and ensure sustainable regional development.*

Keywords: *Building Tax; Land Tax; Local Revenue; Tax Collection; Tax Compliance.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta kontribusinya terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sebagai salah satu sumber penerimaan utama pemerintah daerah, PBB memiliki peranan penting dalam mendukung pembiayaan pembangunan dan penyediaan layanan publik. Namun demikian, potensi penerimaan PBB di berbagai daerah masih belum dimanfaatkan secara maksimal sehingga realisasinya sering kali berada di bawah target yang ditetapkan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif kualitatif dengan memanfaatkan data sekunder yang berasal dari laporan instansi pendapatan daerah dan berbagai literatur ilmiah yang relevan. Penelitian ini berfokus pada penilaian efektivitas sistem pemungutan PBB, identifikasi kendala yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak, serta evaluasi kontribusi PBB terhadap kemandirian fiskal daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem administrasi pemungutan PBB telah berjalan cukup baik, namun implementasinya masih menghadapi sejumlah hambatan seperti ketidaksesuaian penilaian objek pajak dengan kondisi aktual, rendahnya kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan, pengelolaan data yang belum optimal, serta keterbatasan kapasitas aparatur perpajakan daerah. Penelitian ini juga menemukan bahwa pemanfaatan teknologi digital dalam layanan perpajakan dan peningkatan kegiatan edukasi kepada masyarakat berpotensi meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu terus melakukan pembaruan sistem dan evaluasi kebijakan guna mengoptimalkan penerimaan PBB sebagai sumber pendapatan yang berkelanjutan.

Kata Kunci: Kepatuhan Wajib Pajak; Pajak Bangunan; Pajak Bumi; Pemungutan Pajak; Pendapatan Asli Daerah.

1. LATAR BELAKANG

Pajak merupakan instrumen penting dalam mendukung pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan nasional maupun daerah. Sejak diterapkannya kebijakan otonomi daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kewenangan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan kepada pemerintah kabupaten dan kota (Qasim, 2020).

Kebijakan tersebut memberikan kesempatan kepada daerah untuk meningkatkan kemampuan fiskalnya melalui pengelolaan sumber-sumber pendapatan yang dimiliki (Kurniawan, 2020).

Dalam konteks Pendapatan Asli Daerah, PBB-P2 menjadi salah satu jenis pajak yang memiliki potensi besar karena objek pajaknya bersifat tetap dan nilainya cenderung meningkat seiring pertumbuhan ekonomi serta perkembangan wilayah (Irawan & Mulyani, 2022). Meskipun demikian, tingkat penerimaan PBB di berbagai daerah masih belum mencerminkan potensi yang sebenarnya. Masih terdapat selisih yang cukup besar antara target yang ditetapkan dengan realisasi penerimaan yang berhasil dicapai (Ningsih, 2022).

Rendahnya pencapaian tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain kurangnya kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan, belum akuratnya data objek dan subjek pajak, serta lambatnya proses penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap kondisi pasar (Surya, 2019; Efendi & Susanti, 2021). Kondisi ini menunjukkan perlunya evaluasi terhadap sistem pemungutan PBB agar potensi penerimaan daerah dapat dioptimalkan.

Berbagai penelitian sebelumnya umumnya menitikberatkan pada analisis tingkat efektivitas dan kontribusi PBB terhadap PAD (Hasanah, 2019; Dewi & Putra, 2022). Namun demikian, masih terbatas penelitian yang membahas secara mendalam hambatan administratif dan kelembagaan yang memengaruhi pelaksanaan pemungutan pajak di era digital. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya memberikan gambaran yang lebih menyeluruh mengenai implementasi pemungutan PBB, kendala yang dihadapi, serta strategi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan penerimaan daerah.

2. KAJIAN TEORITIS

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang pengenaannya didasarkan pada karakteristik objek pajak berupa tanah dan bangunan. Besaran pajak yang harus dibayar ditentukan oleh nilai objek tersebut tanpa mempertimbangkan kondisi pribadi wajib pajaknya (Utama, 2021). Dalam kerangka desentralisasi fiskal, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengelola dan mengoptimalkan penerimaan dari pajak daerah sesuai dengan potensi wilayah masing-masing (Kurniawan, 2020).

Kontribusi PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah menjadi indikator penting dalam menilai tingkat kemandirian fiskal suatu daerah. Semakin besar proporsi penerimaan pajak daerah terhadap total pendapatan daerah, maka semakin rendah ketergantungan daerah terhadap bantuan atau transfer dari pemerintah pusat (Fauzi, 2020).

Dalam memahami perilaku wajib pajak, teori kepatuhan pajak memiliki peranan yang sangat penting. Kepatuhan masyarakat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kualitas pelayanan yang diberikan oleh petugas pajak, persepsi terhadap keadilan sistem perpajakan, serta tingkat pemahaman terhadap aturan dan sanksi yang berlaku (Jamilah, 2021). Salah satu pendekatan yang sering digunakan adalah Slippery Slope Framework yang menjelaskan bahwa kepatuhan dapat muncul karena adanya kepercayaan masyarakat terhadap otoritas pajak maupun karena adanya pengawasan dan penegakan hukum yang efektif (Maulana, 2019).

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa pengetahuan perpajakan, kualitas pelayanan, serta sosialisasi yang baik memiliki hubungan positif dengan tingkat kepatuhan wajib pajak (Agustina & Wardani, 2020; Rahayu & Fitriani, 2023). Oleh sebab itu, peningkatan kualitas layanan dan edukasi perpajakan menjadi faktor penting dalam upaya meningkatkan penerimaan PBB.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai implementasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan serta dampaknya terhadap Pendapatan Asli Daerah. Pendekatan ini dipilih karena mampu menjelaskan fenomena secara mendalam dan sistematis berdasarkan data yang tersedia.

Data yang digunakan dalam penelitian merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan realisasi APBD, data target dan realisasi penerimaan PBB-P2, serta berbagai regulasi daerah yang berkaitan dengan perpajakan selama periode 2019 hingga 2023. Selain itu, penelitian juga didukung oleh berbagai referensi ilmiah yang relevan dengan topik kajian.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dan telaah pustaka terhadap sumber-sumber yang terpercaya. Selanjutnya, data dianalisis menggunakan model analisis interaktif yang mencakup proses reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Penilaian terhadap efektivitas dan kontribusi penerimaan PBB dilakukan dengan mengacu pada indikator kinerja keuangan daerah yang umum digunakan dalam kajian administrasi publik dan keuangan daerah (Ningsih, 2022).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Hasil analisis menunjukkan bahwa pemungutan PBB telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara umum, nilai penerimaan PBB mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Namun demikian, apabila dilihat dari tingkat

efektivitasnya, realisasi penerimaan masih berada pada kisaran yang belum optimal dibandingkan target yang ditetapkan (Ningsih, 2022).

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat potensi penerimaan yang belum berhasil dihimpun oleh pemerintah daerah. Dengan kata lain, terdapat kesenjangan antara potensi riil pajak dengan jumlah penerimaan yang berhasil dikumpulkan (Hasanah, 2019).

Mekanisme Pemungutan Pajak

Proses pemungutan PBB mencakup beberapa tahapan, yaitu pendataan objek pajak, penilaian nilai objek, penetapan pajak terutang, serta proses penagihan kepada wajib pajak. Dalam praktiknya, banyak pemerintah daerah masih memanfaatkan basis data yang berasal dari sistem lama yang diwariskan saat proses pengalihan kewenangan dari pemerintah pusat (Budiarti, 2021).

Permasalahan utama yang muncul adalah kurang optimalnya proses pembaruan data objek pajak. Banyak perubahan penggunaan lahan atau pembangunan baru yang belum tercatat secara akurat dalam basis data. Akibatnya, nilai objek pajak yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak sering kali tidak mencerminkan kondisi sebenarnya sehingga penerimaan daerah menjadi kurang optimal (Efendi & Susanti, 2021).

Kendala Administratif dan Struktural

Berbagai hambatan ditemukan dalam pelaksanaan pemungutan PBB. Salah satu masalah utama adalah rendahnya kualitas data piutang pajak. Banyak dokumen tagihan yang tidak sampai kepada wajib pajak karena perubahan alamat, pergantian kepemilikan tanah, atau perubahan fungsi objek pajak yang belum dilaporkan kepada pemerintah daerah (Pratama & Sari, 2021).

Selain itu, keterbatasan jumlah tenaga penilai pajak yang kompeten juga menjadi kendala dalam proses penilaian objek pajak. Kondisi tersebut menyebabkan penyesuaian nilai objek pajak tidak dapat dilakukan secara cepat dan akurat. Di sisi lain, penerapan sanksi administratif yang kurang tegas menyebabkan sebagian masyarakat tidak menjadikan pembayaran pajak sebagai prioritas sehingga tingkat tunggakan masih relatif tinggi (Cahyono, 2019; Rahayu & Fitriani, 2023).

Dampak terhadap Pendapatan Asli Daerah

Ketidakefektifan pemungutan PBB berpengaruh langsung terhadap kemampuan daerah dalam membiayai berbagai program pembangunan. Idealnya, PBB menjadi salah satu sumber pendapatan yang stabil dan berkelanjutan bagi pemerintah daerah. Namun karena realisasi penerimaan belum mencapai potensi maksimal, banyak daerah masih bergantung pada dana transfer dari pemerintah pusat (Fauzi, 2020).

Meski demikian, perkembangan teknologi telah memberikan peluang baru dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah. Implementasi layanan elektronik seperti e-SPPT dan sistem pembayaran digital melalui perbankan maupun platform daring terbukti mampu meningkatkan kemudahan pembayaran bagi masyarakat (Gunawan & Santoso, 2023; Wulandari & Yulianto, 2020). Selain mempercepat proses administrasi, digitalisasi juga membantu mengurangi risiko kebocoran penerimaan dan meningkatkan transparansi pengelolaan pajak (Lestari & Hidayat, 2023).

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa implementasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat menentukan tingkat kemandirian Pendapatan Asli Daerah, namun pelaksanaannya masih terhambat oleh berbagai kendala teknis dan administratif. Tingkat efektivitas pemungutan belum mencapai titik optimal akibat ketidakakuratan basis data subjek dan objek pajak, keterlambatan penyesuaian NJOP dengan kondisi pasar riil, serta tingkat kesadaran wajib pajak yang masih rendah. Meskipun kerangka hukum dan kelembagaan telah memadai, eksekusi di tingkat operasional membutuhkan inovasi yang berkesinambungan, terutama dalam mengelola piutang pajak yang telah menumpuk dari tahun ke tahun.

Untuk menyikapi temuan tersebut, sangat disarankan bagi pemerintah daerah untuk segera melakukan kegiatan pemutakhiran data secara masif, misalnya dengan memanfaatkan teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG) dan pemetaan drone guna mengidentifikasi perubahan fungsi dan luas objek pajak. Selain itu, perlu digencarkan edukasi dan sosialisasi perpajakan yang lebih persuasif kepada masyarakat tentang pentingnya PBB bagi pembangunan infrastruktur lokal. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya menggunakan data sekunder berskala makro. Oleh karena itu, direkomendasikan untuk melakukan penelitian lanjutan yang bersifat empiris dengan menyebarkan kuesioner langsung kepada wajib pajak untuk menguji faktor-faktor berperilaku yang memengaruhi kepatuhan, serta mengevaluasi efektivitas spesifik dari platform e-SPPT yang baru diimplementasikan di berbagai daerah.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai lembaga akademik dan perpustakaan institusi yang telah menyediakan akses terhadap jurnal dan data sekunder yang sangat berharga untuk kelancaran penelitian ini. Artikel ini merupakan bagian dari kajian mandiri mengenai tata kelola keuangan daerah dan diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan ilmu administrasi fiskal di Indonesia.

DAFTAR REFERENSI

- Agustina, R., & Wardani, D. K. (2020). Pengaruh pengetahuan perpajakan, sanksi pajak, dan kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. *Jurnal Akuntansi*, 8(2), 115–125.
- Budiarti, A. (2021). Optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di era digital. *Jurnal Administrasi Publik*, 12(1), 45–56.
- Cahyono, B. S. (2019). Analisis faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2 di Kabupaten Sleman. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 15(3), 210–225.
- Dewi, S. R., & Putra, M. A. (2022). Strategi peningkatan PAD melalui sektor Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal Keuangan Daerah*, 5(2), 77–89.
- Efendi, M., & Susanti, E. (2021). Dampak pemutakhiran data NJOP terhadap realisasi penerimaan PBB. *Jurnal Ilmiah Administrasi*, 9(4), 102–115.
- Fauzi, A. (2020). Kinerja Bapenda dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah: Studi kasus PBB. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 11(1), 33–48.
- Gunawan, I., & Santoso, P. (2023). Peran digitalisasi layanan pajak terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis*, 10(2), 201–215.
- Hasanah, N. (2019). Evaluasi pemungutan PBB-P2 dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bandung. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Publik*, 6(1), 55–68.
- Irawan, D., & Mulyani, S. (2022). Analisis potensi Pajak Bumi dan Bangunan dalam mendukung pembangunan daerah. *Jurnal Perencanaan Pembangunan*, 8(3), 150–165.
- Jamilah, S. (2021). Pengaruh sosialisasi perpajakan dan kualitas pelayanan fiskus terhadap kepatuhan wajib pajak PBB. *Jurnal Riset Akuntansi Terpadu*, 14(1), 88–100.
- Kurniawan, A. (2020). Desentralisasi fiskal dan optimalisasi pajak daerah di Indonesia. *Jurnal Studi Kebijakan Publik*, 7(2), 120–135.
- Lestari, W., & Hidayat, R. (2023). Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis (SIG) dalam pemetaan potensi PBB. *Jurnal Teknologi Informasi*, 15(2), 90–105.
- Maulana, Y. (2019). Faktor penentu kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. *Jurnal Ilmu Akuntansi*, 12(1), 44–58.
- Ningsih, T. A. (2022). Analisis tingkat efektivitas dan efisiensi pemungutan PBB-P2. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah*, 9(1), 30–42.
- Pratama, R., & Sari, N. (2021). Kendala administratif dalam pemungutan PBB-P2 di wilayah perdesaan. *Jurnal Administrasi Negara*, 10(3), 215–230.

- Qasim, M. (2020). Reformasi kebijakan pajak daerah pasca UU No. 28 Tahun 2009. *Jurnal Hukum Administrasi Negara*, 5(2), 111–126.
- Rahayu, S., & Fitriani, D. (2023). Pengaruh kesadaran masyarakat dan ketegasan sanksi terhadap kepatuhan membayar PBB. *Jurnal Kajian Ekonomi*, 11(2), 175–188.
- Surya, A. (2019). Tinjauan kritis terhadap penetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan di perkotaan. *Jurnal Perkotaan dan Pembangunan*, 8(1), 60–75.
- Triyana, V., & Permana, B. (2022). Peran aparat desa dalam optimalisasi pemungutan PBB-P2. *Jurnal Pemerintahan Desa*, 4(2), 85–98.
- Utama, H. P. (2021). *Manajemen pajak daerah dan retribusi daerah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Wulandari, R., & Yulianto, A. (2020). The effect of e-billing implementation on land and building tax compliance. *International Journal of Taxation Studies*, 3(1), 22–35.