



PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PBB

LAND AND BUILDING TAX

Amirah Shabrina Ilra¹, Marsya Aprilia²

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Email: Amirahsharbinailra70@gmail.com¹, marsyahapriya29@gmail.com²

Article Info

Article history :

Received : 28-05-2025

Revised : 30-05-2025

Accepted : 02-06-2025

Published : 04-06-2025

Abstract

Land and Building Tax (PBB) is a tax imposed on the ownership or utilization of land and buildings. This tax arises because of the benefits or socio-economic value obtained by individuals or entities from the ownership or use of land and buildings. For example, when someone wants to establish a business that involves many employees, an office is needed. The office in the form of a building is subject to the obligation to pay PBB. This tax is material in nature, meaning that the size of the tax is determined based on the physical condition of the land or building object. Tax objects in the form of land include rice fields, fields, gardens, yards, and mining areas. Meanwhile, tax objects in the form of buildings include residential houses, business buildings, multi-storey buildings, shopping centers, luxury fences, swimming pools, and toll roads. Meanwhile, PBB subjects are individuals or entities that actually have rights to land, utilize land, own or control buildings, and obtain benefits from the building.

Keywords: *Tax, Land and Building Tax*

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan. Pajak ini muncul karena adanya manfaat atau nilai sosial ekonomi yang diperoleh orang pribadi atau badan dari kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan. Sebagai contoh, ketika seseorang ingin mendirikan sebuah usaha yang melibatkan banyak karyawan, maka dibutuhkan kantor. Kantor yang berupa bangunan tersebut dikenakan kewajiban membayar PBB. Pajak ini bersifat kebendaan, artinya besar kecilnya pajak ditentukan berdasarkan kondisi fisik objek tanah atau bangunan. Objek pajak berupa bumi antara lain sawah, ladang, kebun, pekarangan, dan pertambangan. Sementara itu, objek pajak berupa bangunan antara lain rumah tinggal, bangunan tempat usaha, bangunan bertingkat, pusat perbelanjaan, pagar mewah, kolam renang, dan jalan tol. Sementara itu, subjek PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, memanfaatkan bumi, memiliki atau menguasai bangunan, dan memperoleh manfaat atas bangunan.

Kata Kunci: *Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan*

PENDAHULUAN

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memberikan banyak manfaat bagi pembangunan serta peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pemerintah juga telah memberikan berbagai kemudahan dalam proses pembayarannya. Menurut Kolatung, (2021), Meskipun masyarakat telah merasakan manfaat dari PBB, seperti pembangunan fasilitas umum dan infrastruktur, realisasi penerimaan pajak dari sektor ini masih sering tidak mencapai target yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, dibutuhkan strategi khusus untuk meningkatkan capaian penerimaan PBB agar potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat dimaksimalkan. Hal



ini penting agar pemerintah daerah bisa lebih optimal dalam menggali potensi pajak daerahnya (Amelia dkk, 2024).

Hukum pajak memegang peranan krusial dalam menyediakan sumber pendanaan bagi negara untuk mendukung pembangunan nasional. Pajak merupakan wujud partisipasi warga negara dalam membantu pembiayaan aktivitas pemerintahan dan Pembangunan (Reyvani, 2024). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sebelumnya merupakan pajak pusat, kini sebagian besar hasil pemungutannya diserahkan kepada pemerintah daerah. Menurut Undang-Undang PBB, pajak ini dikenakan kepada pihak yang memiliki, menguasai, menyewa, atau memanfaatkan tanah dan/atau bangunan. Yang dimaksud dengan "bumi" mencakup permukaan tanah serta bagian dalam bumi di bawahnya, sedangkan "bangunan" merujuk pada struktur teknik yang dibangun atau ditempatkan secara permanen di atas tanah atau perairan, dan digunakan untuk tempat tinggal maupun kegiatan usaha.

Sebuah negara dapat dikategorikan sebagai negara maju apabila mampu melakukan pembangunan baik dari segi fisik, seperti infrastruktur, maupun non fisik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat. Indonesia yang memiliki kekayaan sumber daya alam yang melimpah seharusnya bisa mengelolanya secara bijak untuk mendukung pembangunan. Sayangnya, partisipasi masyarakat dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masih tergolong rendah. Hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti kurangnya pemahaman mengenai peran penting PBB dalam mendanai pembangunan, minimnya bukti nyata manfaat pajak yang dirasakan masyarakat, lemahnya upaya penagihan dari pihak berwenang, sikap tidak peduli masyarakat, serta kesulitan menjangkau wajib pajak yang sudah tidak tinggal di wilayah bersangkutan. Saat ini, pendapatan dari PBB dinilai belum optimal untuk mencukupi kebutuhan pembiayaan pemerintah daerah. Padahal, PBB sebagai bagian dari pajak daerah memiliki peran penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang menjadi sumber utama untuk membiayai pembangunan demi kepentingan masyarakat. Menurut Widari, (2016), Meskipun kontribusi PBB terhadap pendapatan daerah cukup besar, realisasinya masih tertinggal dibandingkan jenis pajak daerah lainnya yang umumnya telah mencapai target (Pratiwi, 2020).

Sejumlah studi terdahulu mengindikasikan bahwa meskipun tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) telah tergolong tinggi, kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) masih belum optimal. Di Kabupaten Garut, misalnya, efektivitas penerimaan PBB-P2 tercatat sebesar 104,17%, namun kontribusinya terhadap PAD hanya mencapai 7,83%. Sementara itu, di Kabupaten Karawang, efektivitas penerimaan mencapai 101,89% dengan kontribusi sebesar 20,64%. Kondisi ini mencerminkan adanya kesenjangan antara capaian efektivitas pemungutan dan besarnya kontribusi terhadap PAD, sehingga menjadi ruang yang relevan untuk diteliti lebih lanjut, khususnya dalam rangka merumuskan strategi optimalisasi penerimaan PBB-P2 sebagai sumber pendanaan daerah (Hartatd kk, 2024).

METODE

Jenis penelitian yang digunakan yaitu kajian kepustakaan (*Library Researc*) yang berhubungan dengan Pajak Bumi dan Bangunan PBB. Kajian Kepustakaan bukan sekedar urusan membaca dan mencatat literatur atau buku. Kajian kepustakaan (*Library Research*) adalah



serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data Pustaka, kegiatan tersebut berupa membaca, mencatat, serta mengolah bahan penelitian. Adapun ciri-ciri utama dalam Kajian Kepustakaan (Library Research) yaitu *Pertama*, peneliti berhadapan langsung dengan teks, atau data angka, yang buka dari saksi mata. *Kedua*, data yang digunakan dalam penelitian yaitu bersifat *ready made* siap pakai, *ketiga*, data Pustaka pada umumnya adalah sumber sekunder, *keempat*, kondisi data Pustaka terbebas dari ruang dan waktu(Zed, 2014).

PEMBAHASAN

1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak adalah kontribusi wajib dari individu atau badan kepada negara yang diatur oleh undang-undang. Pajak menjadi sumber utama pendapatan negara untuk membiayai layanan publik, infrastruktur, pendidikan, dan kesehatan. Berdasarkan Kemenkau, (2008), pajak berfungsi mengatur distribusi pendapatan, mengendalikan inflasi, serta mendorong pertumbuhan ekonomi. Pajak merupakan bentuk dukungan masyarakat terhadap pembangunan ekonomi dan pemenuhan kebutuhan bersama. Menurut Media komunikasi Perpajakan Indonesia (1998), Lebih dari sekadar sumber pendapatan negara, pajak menjadi landasan penting bagi pembangunan nasional dan peningkatan kesejahteraan rakyat(Andriani, 2021).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pajak ini dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan bumi dan bangunan. Bumi mencakup permukaan tanah serta lapisan yang berada di bawahnya, sedangkan bangunan meliputi hasil konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara permanen di tanah maupun di atas perairan. Yang termasuk dalam kategori bangunan antara lain jalan lingkungan dalam satu kompleks, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, fasilitas olahraga, galangan kapal, taman mewah, tempat penyimpanan seperti kilang minyak, air, dan pipa gas, serta berbagai fasilitas lain yang memberikan nilai guna atau manfaat(Laser, 2014).

Menurut Soemarso (2007), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan jenis pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau penguasaan harta tidak bergerak berupa tanah (bumi) dan/atau bangunan. Besarnya pajak tidak dipengaruhi oleh keadaan atau status si pemilik (Subjek Pajak), sehingga PBB digolongkan sebagai pajak objektif. Menurut Darwin Sebagai pajak objektif, kewajiban membayar pajak muncul karena adanya Objek Pajak, bukan karena kondisi Subjek Pajaknya(Pertiwi, 2014).

Dari beberapa definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan bumi dan bangunan, di mana besar kecilnya pajak ditentukan oleh karakteristik objek pajaknya, yakni tanah dan/atau bangunan.

2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1985, yang menjadi objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan. Keduanya bisa berdiri sendiri, baik hanya bumi saja, bangunan saja, maupun keduanya secara bersamaan sebagai objek pajak. Objek PBB-P2 mencakup semua benda atau bangunan yang termasuk dalam kategori bumi dan/atau bangunan, kecuali yang digunakan untuk kepentingan pemerintahan daerah, kepentingan umum, tempat



pemakaman, situs purbakala, hutan lindung, perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas timbal balik, serta badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan melalui Peraturan Menteri Keuangan (Mulyani, 2021).

Dalam PBB-P2, subjek pajak meliputi perorangan maupun badan yang berhak atas, menguasai, memiliki, atau memanfaatkan bumi dan/atau bangunan. Besaran tarif pajak ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah, dengan batas maksimal sebesar 0,3%. Begitu pula, ketentuan mengenai Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) diatur melalui Peraturan Daerah, dengan nilai minimal Rp10.000.000. Menurut Yuniarti, (2016), PBB-P2 juga mencakup beberapa unsur penting, seperti Nomor Objek Pajak (NOP) yang menjadi identitas setiap objek pajak dengan format 18 digit angka, serta komponen lain seperti NJOP, dasar pengenaan pajak, dan mekanisme perhitungannya.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan harga rata-rata yang muncul dari transaksi jual beli properti. Penentuan NJOP dilakukan dengan membandingkan harga objek serupa, menghitung nilai perolehan baru, atau menggunakan pendekatan nilai jual pengganti. Penjelasan dari ketiga metode tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis; metode ini dilakukan dengan membandingkan harga jual objek pajak dengan objek lain yang serupa, berlokasi berdekatan, memiliki fungsi yang sama, dan sudah diketahui nilai jualnya.
- b. Nilai perolehan baru; metode ini menghitung seluruh biaya yang diperlukan untuk memperoleh objek pajak pada saat penilaian dilakukan, kemudian dikurangi dengan nilai penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti; pendekatan ini didasarkan pada hasil produksi atau manfaat ekonomi yang dihasilkan dari objek pajak tersebut (Laser, 2014).

Objek pajak yang dikecualikan dari kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) antara lain adalah objek yang digunakan semata-mata untuk kepentingan umum tanpa tujuan komersial, seperti tempat ibadah (masjid, gereja, vihara), fasilitas kesehatan (rumah sakit), lembaga pendidikan (madrasah, pesantren), kegiatan sosial (panti asuhan), dan pelestarian budaya nasional (museum, candi). Selain itu, tanah yang digunakan sebagai kuburan, situs peninggalan purbakala, atau yang sejenis juga dibebaskan dari PBB. Hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan milik desa, serta tanah negara yang belum dibebani hak juga termasuk dalam kategori ini. Di samping itu, properti yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat dengan asas perlakuan timbal balik, serta badan atau organisasi internasional tertentu yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan, juga tidak dikenakan PBB (Mulyani, 2021).

3. Subjek Pajak dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menjadi subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah individu atau badan yang memiliki hak atas tanah dan/atau mendapatkan manfaat dari suatu bangunan, serta yang menguasai atau menikmati hasil dari penggunaan bangunan tersebut. Subjek pajak ini adalah orang pribadi yang tinggal di Indonesia lebih dari 183 hari dalam kurun waktu 12 bulan atau yang memang berniat untuk menetap di Indonesia.



Pada tahap ini, subjek pajak belum diwajibkan untuk membayar pajak. Namun, jika subjek pajak mulai melakukan aktivitas atas hak bumi atau bangunan, maka ia berubah status menjadi wajib pajak, yang berkewajiban membayar PBB. Menurut Siti Resmi, (2015), Apabila belum dapat ditentukan siapa yang seharusnya menjadi wajib pajak, maka Direktorat Jenderal Pajak (DJP) berhak menunjuk subjek pajak tersebut (Sugihartod kk, 2023).

- a. Jika ada subjek pajak yang memanfaatkan atau menggunakan tanah dan/atau bangunan milik pihak lain tanpa dasar hukum seperti undang-undang atau perjanjian, maka subjek pajak tersebut akan ditetapkan sebagai wajib pajak.
- b. Apabila terdapat objek pajak yang sedang bersengketa kepemilikannya di pengadilan, maka pihak yang menggunakan atau memanfaatkan objek pajak tersebut akan dianggap sebagai wajib pajak.
- c. Dalam hal subjek pajak berada di luar daerah lokasi objek pajak dalam jangka waktu lama, dan pengelolaan objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang lain atau badan tertentu, maka pihak yang menerima kuasa dapat ditunjuk menjadi wajib pajak.

4. Dasar Perhitungan dan Pengihan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar dalam menghitung pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), yang ditentukan minimal 20% dan maksimal 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya persentase NJKP ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 1998, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Sebesar 40%, berlaku untuk:
 - 1) Objek pajak perumahan yang dimiliki oleh wajib pajak perorangan, di mana nilai NJOP tanah dan bangunannya sama dengan atau lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Ketentuan ini juga mencakup objek pajak yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh pegawai negeri sipil (PNS), anggota ABRI, serta para pensiunan (termasuk janda atau duda pensiunan) yang sumber penghasilannya hanya berasal dari gaji atau uang pensiun.
 - 2) Objek pajak berupa perkebunan dengan luas lahan minimal 25 hektare atau lebih, yang dimiliki, dikuasai, atau dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Swasta (BUMS), atau dikelola melalui kerjasama operasional antara pemerintah dan pihak swasta, termasuk dalam kategori ini.
 - 3) Objek pajak berupa kehutanan, kecuali untuk blok penebangan yang digunakan dalam kegiatan hak pengusahaan hutan, hak pemungutan hasil hutan, atau izin pemanfaatan kayu. Untuk bagian tersebut, pengenaan PBB dilakukan bersamaan dengan pemungutan iuran hasil hutan.
- b. Sebesar 20%, berlaku untuk:
 - 1) Objek pajak dengan NJOP di bawah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
 - 2) Objek pajak sektor pertambangan.

Dasar penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terdiri atas tiga jenis, yaitu (Hidayat, 2022):



- 1) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), yaitu dokumen resmi yang diterbitkan pemerintah untuk memberitahukan kepada wajib pajak mengenai jumlah pajak yang harus dibayarkan. SPPT ini dibuat berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Wajib pajak harus menyelesaikan pembayaran pajak tersebut paling lambat enam bulan setelah tanggal diterimanya SPPT.
- 2) Surat Tagihan Pajak (STP), yaitu surat yang diterbitkan apabila terjadi kondisi tertentu, seperti:
 - a) Wajib pajak terlambat membayar kewajiban pajaknya sebagaimana tercantum dalam SPPT, yaitu melebihi batas waktu enam bulan sejak tanggal SPPT diterima oleh wajib pajak.
 - b) Wajib pajak terlambat melunasi pajak yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak (SKP), yaitu melebihi batas waktu satu bulan sejak tanggal SKP diterima oleh wajib pajak.
 - c) Wajib pajak membayar pajak terutang setelah jatuh tempo pembayaran PBB, namun denda administrasi yang dikenakan belum dilunasi.
- c. Surat Ketetapan Pajak (SKP), diterbitkan dalam kondisi tertentu, di antaranya:
 - 1) Apabila Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) tidak dikembalikan oleh wajib pajak dalam waktu lebih dari 30 hari sejak tanggal SPOP diterima, dan setelah diberikan teguran tertulis pun SPOP tersebut tetap belum diserahkan kembali sesuai ketentuan dalam surat teguran.
 - 2) Jika hasil pemeriksaan atau informasi lain menunjukkan bahwa jumlah pajak yang terutang lebih besar dari pada yang tercantum dalam SPOP yang telah dikembalikan oleh wajib pajak.

5. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Sebelum menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penting untuk memahami terlebih dahulu beberapa unsur utama yang menjadi dasar perhitungannya. Komponen-komponen ini meliputi:

a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

NJOP merupakan estimasi harga pasar rata-rata atas properti, baik tanah maupun bangunan, dalam kondisi normal pada suatu wilayah. Nilai ini ditetapkan oleh pemerintah daerah dan dapat berbeda-beda tergantung lokasi.

b. NJOP Bangunan

Merupakan perkiraan nilai jual dari bangunan yang dikenakan pajak, yang dihitung berdasarkan jenis bangunan, bahan yang digunakan, serta luas bangunan. Misalnya, bangunan permanen dan semi permanen akan memiliki NJOP yang berbeda.

c. Total NJOP (NJOP Tanah + NJOP Bangunan)

Total NJOP adalah penjumlahan antara NJOP tanah dan NJOP bangunan. Nilai inilah yang digunakan sebagai dasar dalam perhitungan PBB.



d. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah bagian dari NJOP yang dibebaskan dari pengenaan pajak. Besarannya ditentukan oleh masing-masing pemerintah daerah. Sebagai contoh, di beberapa wilayah, NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp12.000.000.

e. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

NJKP adalah nilai yang diperoleh dari pengurangan NJOP dengan NJOPTKP, kemudian dikalikan dengan persentase tertentu. Untuk rumah tinggal, tarif yang digunakan biasanya sebesar 20%.

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ditetapkan sebagai tarif tunggal dengan batas maksimal sebesar 0,5%. Dalam Penerapannya, setiap daerah dapat menyesuaikan tarif PBB berdasarkan kondisi lokal, yang diatur lebih lanjut melalui peraturan daerah (perda) (Binawatidkk, 2023).

a. Rumus Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Menurut Mardiasmo (2006), perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan menggunakan tarif tunggal disusun melalui rumus tertentu.

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

$$= 0,5\% \times [\text{Presentase NJKP } 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})]$$

- 1) 40% apabila lebih dari Rp1.000.000.000
- 2) 20% apabila kurang dari nilai tersebut.
- 3) NJOPTKP = Rp12.000.000

Atau dengan kata lain, nilai PBB = 0,5% x 40% x NJKP

b. Cara menghitung pajak PBB:

PT AAA memiliki lahan di daerah Jakarta dengan luas area tanah 1.000 meter persegi dengan luas bangunan 800 meter persegi. Diketahui NJOP tanah per meter di daerah tersebut adalah Rp5.000.000 dan harga bangunan per meter Rp1.000.000.

Berikut ini tahapan-tahapan dalam menghitung PBB yang perlu dipahami oleh perusahaan sebagai pemilik tanah dan bangunan (Fitriya, 2024):

- 1) Langkah awal adalah menghitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk tanah dan bangunan.

Cara Hitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan		
Lahan	= Luas Tanah x NJOP	
	= 1.000 x Rp5.000.000	= Rp5.000.000.000
Bangunan	= Luas Bangunan x Harga	
	= 800 x Rp1.000.000	= Rp800.000.000
NJOP Bumi dan Bangunan	= Luas Tanah + Luas Bangunan	
	= Rp5.000.000.000 + Rp800.000.000	= Rp5.800.000.000



2) Tahap kedua adalah menghitung Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Cara Hitung Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) Bumi dan Bangunan		
NJKP	= Persentase NJOP di atas Rp1 miliar x (NJOP - NJOPTKP)	
	= 40% x (Rp5.800.000.000 - Rp12.000.000)	= Rp2.315.200.000

3) Langkah ketiga yaitu melakukan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Cara Hitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)		
PBB	= Tarif PBB x NJKP	
	= 0,5% x Rp2.315.200.000	= Rp11.576.000

Dengan demikian, PT AAA memiliki kewajiban untuk membayar PBB sebesar Rp11.576.000 setiap tahunnya.

6. Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) digunakan sistem *official assessment system*, yaitu sistem di mana pelunasan dan penentuan besarnya PBB dilakukan oleh pihak berwenang. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) akan menerbitkan surat ketetapan pajak setiap tahun yang mencantumkan jumlah PBB yang harus dibayar. Dengan demikian, wajib pajak tidak perlu menghitung sendiri besarnya pajak, melainkan cukup membayar sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang diterbitkan oleh KPP tempat objek pajak tersebut terdaftar (Rahmawan, 2012).

Adapun Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut:

a. Penentuan Objek Pajak

Penetapan objek pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, khususnya pada Pasal 9 dan 10, dengan ketentuan sebagai berikut:

1) Pasal Sembilan (9):

- a) Untuk keperluan pendataan, subjek pajak diwajibkan untuk mendaftarkan objek pajaknya dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak.
- b) Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan informasi yang jelas, akurat, dan lengkap, serta ditandatangani. Surat tersebut harus diserahkan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya mencakup lokasi objek pajak, paling lambat 30 hari setelah subjek pajak menerima Surat Pemberitahuan Objek Pajak.
- c) Pelaksanaan dan prosedur pendaftaran objek pajak yang disebutkan dalam ayat (1) dan ayat (2) akan diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.



2) Pasal Sepuluh (10):

- a) Berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1), Direktur Jenderal Pajak akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).
- b) Direktur Jenderal Pajak berhak mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam kondisi-kondisi berikut:
 - (1). Jika Surat Pemberitahuan Objek Pajak tidak disampaikan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Ayat (2) dan setelah diberikan teguran tertulis, surat tersebut tetap tidak disampaikan sesuai dengan ketentuan dalam surat teguran.
 - (2). Jika hasil pemeriksaan atau informasi lain menunjukkan bahwa jumlah pajak yang terutang lebih besar daripada jumlah pajak yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang disampaikan oleh wajib pajak.
- c) Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, meliputi pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% yang dihitung dari pokok pajak.
- d) Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, adalah selisih antara pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak, ditambah denda administrasi sebesar 25% dari selisih pajak yang terutang.

b. Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pengenaan dan cara perhitungan pajak diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan harga rata-rata yang tercipta dari transaksi jual beli yang berlangsung secara wajar. Jika tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan berdasarkan perbandingan harga dengan objek serupa, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.
- 2) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu yang ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.
- 3) Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan dengan kisaran antara 20% hingga 100% dari nilai jual objek pajak.
- 4) Besarnya persentase nilai jual kena pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 3, ditetapkan melalui peraturan pemerintah dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi masyarakat.



c. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Prosedur pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat 1 harus dibayar selambat-lambatnya 6 bulan setelah wajib pajak menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.
- 2) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat (3) dan Ayat (4) harus dibayar paling lambat 1 bulan setelah wajib pajak menerima Surat Ketetapan Pajak.
- 3) Pajak yang terutang yang tidak dibayar atau kurang dibayar pada saat jatuh tempo akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% setiap bulan, yang dihitung mulai dari tanggal jatuh tempo hingga hari pembayaran, dengan batas waktu maksimal 24 bulan.
- 4) Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3, bersama dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar, akan ditagih melalui Surat Tagihan Pajak yang harus dibayar selambat-lambatnya 1 bulan setelah wajib pajak menerima Surat Tagihan Pajak.
- 5) Pajak yang terutang dapat dibayar di bank, kantor pos, giro, atau tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
- 6) Prosedur pembayaran dan penagihan yang tercantum dalam ayat (1), (2), (3), (4), (5) diatur oleh Menteri Keuangan.

7. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

a. Metode Offline

Seperti yang tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, pembayaran PBB dapat dilakukan secara langsung dengan mendatangi Kantor Pos, petugas pemungut pajak di kantor desa atau kelurahan, atau melalui Bank. Untuk melakukan pembayaran, Anda cukup membawa SPPT PBB yang sudah Anda terima beserta jumlah uang yang tertera di dalamnya. Setelah membayar, Anda akan mendapatkan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang telah dibubuhi cap resmi sebagai bukti pembayaran pajak.

b. Metode Online

Selain metode pembayaran langsung, Anda juga bisa membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara online melalui ATM atau internet banking. Sistem pembayaran online ini dirancang untuk memanfaatkan kemudahan akses digital, sehingga proses pembayaran menjadi lebih praktis dan efisien, serta membantu tercapainya target penerimaan pajak. Beberapa keuntungan pembayaran PBB online adalah Anda tidak perlu mengantri di kantor pajak, dan proses pembayaran dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja tanpa terikat jam kerja atau hari operasional.



Beberapa bank yang menyediakan layanan pembayaran elektronik untuk Pajak Bumi dan Bangunan antara lain:

- 1) Bank DKI: Melayani melalui ATM dan loket teller khusus untuk objek pajak yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- 2) Bank Jatim: Menyediakan fasilitas ATM dan teller untuk objek pajak yang berada di wilayah Provinsi Jawa Timur.
- 3) Bank Bumiputera: Menyediakan layanan ATM dan teller untuk pembayaran PBB di seluruh wilayah Indonesia.
- 4) Bank Bukopin: Menyediakan fasilitas pembayaran melalui ATM dan loket teller untuk objek pajak di seluruh Indonesia.
- 5) Bank Nusantara Parahyangan: Melayani pembayaran PBB lewat loket teller untuk seluruh wilayah Indonesia.
- 6) Bank BNI: Menyediakan layanan lengkap, yaitu Internet Banking, Phone Plus, ATM, dan teller untuk objek pajak di seluruh Indonesia.
- 7) Bank BCA: Menyediakan layanan pembayaran PBB melalui Internet Banking dan ATM yang bisa digunakan untuk objek pajak di seluruh wilayah Indonesia.
- 8) Bank Mandiri: Memfasilitasi pembayaran PBB lewat Internet Banking, SMS Banking, Phone Banking, serta ATM untuk seluruh wilayah Indonesia.

Panduan Membayar Pajak Melalui ATM:

- 1) Masukkan kartu ATM Anda ke mesin, lalu ketik PIN (Personal Identification Number).
- 2) Pilih opsi Menu Lain.
- 3) Lanjutkan dengan memilih Pembayaran.
- 4) Pilih menu Pajak atau Penerimaan Negara.
- 5) Pilih jenis pajak PBB (Pajak Bumi dan Bangunan).
- 6) Masukkan Nomor Objek Pajak (NOP) Anda, lalu tekan Konfirmasi atau Tekan Jika Benar untuk melanjutkan proses.
- 7) Ketik Tahun Pajak sesuai yang tertera di SPPT, lalu pilih Tekan Jika Benar.
- 8) Informasi tagihan PBB akan ditampilkan di layar.
- 9) Periksa kembali apakah nama dan jumlah tagihan sudah sesuai dengan data di SPPT PBB. Jika sudah benar, pilih Ya untuk konfirmasi pembayaran. Mesin akan mencetak struk sebagai bukti pembayaran.

8. Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan refers to the Pajak keringanan that is directed towards the Pajak object in the following manner(Hidayat dkk, 2022):



- a. Wajib pajak individu atau organisasi disebabkan oleh kondisi tertentu objek pajak yang berkaitan dengan subjek pajak dan atau karena alasan lain, seperti:
 - 1) Objektif pajak adalah lahan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak.
 - 2) Objektif pajak yang dimiliki, dikuasai, dan atau digunakan oleh wajib pajak orang berpenghasilan rendah yang nilai jualnya meningkat sebagai hasil dari perkembangan atau pembangunan lingkungan
 - 3) Objek pajak yang dimiliki, dikuasai, dan atau digunakan oleh wajib pajak orang pribadi yang pendapatannya hanya berasal dari pensiunan, sehingga sulit untuk memenuhi kewajiban PBB.
 - 4) Objektif pajak yang dimiliki, dikuasai, dan atau digunakan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah membuatnya sulit untuk memenuhi kewajiban PBB.
 - 5) Objek pajak yang dimiliki, dimiliki, dan digunakan oleh veteran yang wajib pajak dan veteran pembela kemerdekaan
 - 6) Objek pajak yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang signifikan setiap tahun sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban bisnis sehari-hari.
- b. Wajib pajak individu atau organisasi terhadap objek pajak yang terkena bencana alam (banjir, gempa bumi, tanah longsor, gunung meletus, dan sebagainya) atau kejadian luar biasa lainnya (kebakaran, kekeringan, wabah penyakit, dan hama tanaman).

Wajib pajak harus memenuhi persyaratan untuk mengajukan pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)(Pratama, 2022):

- a. Untuk mendapatkan pengurangan pajak bumi dan bangunan, wajib pajak harus mengajukan permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia. Permohonan tersebut harus mencantumkan persentase pengurangan yang diinginkan, serta alasan yang jelas untuk mengusulkannya.
- b. Jika Wajib Pajak orang pribadi memiliki, memegang, atau menggunakan lebih dari satu objek pajak, objek pajak yang dapat diajukan pengurangan adalah objek pajak yang menjadi tempat rumah yang wajib pajak
- c. Permohonan untuk pengurangan pajak bumi dan bangunan harus diajukan dalam batas waktu 3 bulan setelah SPPT diterima dan 3 bulan setelah bencana alam dan/atau sebab luar biasa lainnya
- d. Jika wajib pajak telah melunasi PBB untuk tahun pajak sebelumnya atas objek pajak yang dimohonkan pengurangan, kecuali dalam hal terkena, wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan. Bencana alam atau alasan luar biasa lainnya.
- e. SPPT PBB yang dimohonkan pengurangan tidak ditolak oleh wajib pajak.



Hasil

Berdasarkan Uraian yang telah disampaikan sebelumnya, terdapat beberapa poin utama terkait menggunakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD):

1. Realisasi Penerimaan PBB Masih Belum Maksimal

Meskipun PBB telah memberikan manfaat nyata, seperti pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, realisasi penerimaan masih belum mencapai target pemerintah daerah di banyak daerah. Ini menunjukkan bahwa potensi PBB sebagai sumber PAD masih belum dimaksimalkan.

2. Efektivitas Tinggi, Kontribusi Masih Rendah

Studi sebelumnya menunjukkan bahwa meskipun efektivitas penerimaan PBB-P2 sudah tinggi di beberapa daerah (misalnya, Kabupaten Garut 104,17% dan Karawang 101,89%), kontribusinya terhadap PAD masih rendah (Garut 7,83% dan Karawang 20,64%). Ini menunjukkan bahwa ada perbedaan antara efektivitas penerimaan PBB-P2 dan besarnya kontribusi terhadap PAD.

3. Faktor Penghambat

Alasan mengapa penerimaan PBB rendah antara lain dikarenakan Masyarakat tidak memahami pentingnya PBB, minimal diberikan bukti nyata bahwa pajak membantu masyarakat secara langsung. Lemahnya Upaya penagihan dari pemerintah dan Sikap tidak peduli masyarakat serta sulitnya menjangkau wajib pajak yang sudah tidak tinggal di wilayah terkait.

4. Dasar Hukum dan Mekanisme

PBB, bersama dengan peraturan pelaksanaannya, diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Objek, subjek, tarif, dan mekanisme penagihan PBB sudah jelas, termasuk ketentuan NJOP, NJOPTKP, dan NJKP.

KESIMPULAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki peran penting dalam mendorong pembangunan daerah. Tingkat efektivitas pemungutan PBB di beberapa wilayah sudah cukup tinggi, tetapi kontribusi PBB terhadap PAD masih dianggap rendah, menunjukkan bahwa potensi PBB sebagai sumber pendapatan daerah belum sepenuhnya digali dan dimanfaatkan sepenuhnya.

Beberapa kendala utama yang menghambat optimalisasi penerimaan PBB termasuk kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya PBB, sedikit bukti manfaat pajak yang dirasakan langsung oleh warga, dan lemahnya penagihan pemerintah daerah. Selain itu, mobilitas wajib pajak yang tinggi dan sulit untuk menjangkau wajib pajak yang sudah tidak tinggal di wilayah setempat juga merupakan faktor penghambat.

Untuk meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD, diperlukan upaya bersama untuk meningkatkan sosialisasi dan transparansi penggunaan dana PBB, perbaikan sistem pendataan



objek dan subjek pajak, dan penggunaan teknologi informasi dalam proses pembayaran dan penagihan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amelia, K., Anggraini, T. S., Amelia, R., & Kartika, S. D. (2024). Prosedur pelaksanaan pemungutan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang. *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi (JEBSMAK)*, 3(1), 72.
- Andriani, A., Damanik, I. J., & Vientiany, D. (2024). Pengenalan sistem perpajakan dengan memahami dasar-dasar pajak bagi masyarakat. *Jurnal Rumpun Manajemen dan Ekonomi*, 1(3), 591.
- Binawati, E., Agustina, H., Affan, J., Supriyadi, & Agustiyani, A. I. (2023). Mekanisme, implementasi serta evaluasi pemungutan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di Kapanewon Depok. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3(2), 146.
- Fitriya. (2024). Tarif PBB terbaru dan cara menghitung Pajak Bumi Bangunan. *Mekari*. <https://klikpajak.id/blog/cara-menghitung-pajak-bumi-dan-bangunan-perusahaan/>
- Hartati, I., Nuridah, S., & Audina, B. P. (2023). Analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2018-2022. *Journal of Social Science Research*, 3(5), 6568–6583. <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>
- Hidayat, N., & Purwana, D. (2022). *Perpajakan: Teori dan praktik* (Edisi ke-1). Rajawali Pers. hlm. 275.
- Laser, N., & Yuliadi, R. (2014). Analisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di dua desa di Kecamatan Tirtayasa Kabupaten Serang (Studi komparatif pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Tirtayasa dan Desa Sujung). *Jurnal Akuntansi*, 1(1), 53.
- Mekari KlikPajak Editorial. (2024). Siapkan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari sekarang. *Mekari*. <https://klikpajak.id/blog/siapkan-pembayaran-pajak-bumi-dan-bangunan-dari-sekarang/>
- Mulyani, D. S., & Furqon, I. K. (2021). Analisis efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Pemalang. *Jurnal Aktiva: Riset Akuntansi dan Keuangan*, 3(2), 67.
- Pertiwi, R. N., Azizah, D. F., & Kurniawan, B. C. (2014). Analisis efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (Studi pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Probolinggo). *Jurnal Perpajakan*, 3(1), 2.
- Pratama, A. A. (2022). *Tinjauan prosedur pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banyumas* (Skripsi, Universitas Diponegoro). hlm. 53.
- Pratiwi, H., Muhaimin, M., & Rayyani, W. O. (2020). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah. *Jurnal Riset Perpajakan*, 3(1), 25.
- Rahmawan, E. (2012). Optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam peningkatan pendapatan daerah (Studi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Limpasu Kabupaten Hulu Sungai Tengah). *Jurnal Ilmu Politik dan Pemerintahan Lokal*, 1(2), 28.



- Reyvani, D., Sari, I. D., Yuanita, P., & Vientiany, D. (2024). Peranan hukum pajak sebagai sumber keuangan negara pada pembangunan nasional dalam upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Digital*, 1(4), 963.
- Sugiharto, D. P., Effendi, R., Hutabarat, R. J. H., Syafitri, Y., Ernawati, & Sianipar, F. (2023). Pentingnya pemahaman Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) bagi wajib pajak di RT 30 dan RT 31 Kelurahan Sako Baru Kecamatan Sako. *Jurnal Pengabdian Ekonomi Mengabdi*, 2(1), 4.
- Zed, M. (2014). *Metode Penelitian Kepustakaan* (Rahmatika (ed.)). Yayasan Pustaka Obor Indonesia.