

ANALISIS PENERAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB): TINJAUAN DAN STUDI KASUS DI MASYARAKAT

Ahyar Kholid¹, Dini Vientiany², Galang Widya Dhana³, Syahviqa Izzati⁴
Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

ahyarkholid815@gmail.com¹, dini1100000167@uinsu.ac.id², galangwidyadhana10@gmail.com³,
syahviqaizzati@gmail.com⁴

Abstract

Land and Building Tax (PBB) is a source of Regional Original Revenue (ROI) that plays a crucial role in supporting development and the provision of public facilities. This study aims to analyze the implementation of PBB in the community and identify factors influencing taxpayer compliance. The method used is a descriptive approach, examining theoretical concepts and case studies of existing communities. The results indicate that public compliance in paying PBB is still suboptimal. This is influenced by low public understanding, a lack of transparency in tax management, economic conditions, and limited access to payment systems. Furthermore, the suboptimal implementation of sanctions also impacts taxpayer compliance. These conditions impact suboptimal regional revenue. Therefore, government efforts are needed to improve tax education, strengthen transparency, and improve service systems to increase public compliance. Thus, PBB revenue is expected to be more optimal in supporting regional development. This research uses a library research method with a qualitative descriptive approach through analysis of various relevant literature sources.

Keywords: *Land and Building Tax, taxpayer compliance, regional income*

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan dan penyediaan fasilitas publik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan PBB di masyarakat serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak. Metode yang digunakan adalah pendekatan deskriptif dengan menelaah konsep teoritis dan studi kasus yang terjadi di masyarakat. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB masih belum optimal. Hal ini dipengaruhi oleh rendahnya pemahaman masyarakat, kurangnya transparansi dalam pengelolaan pajak, kondisi ekonomi, serta keterbatasan akses terhadap sistem pembayaran. Selain itu, penerapan sanksi yang belum maksimal juga turut memengaruhi kepatuhan wajib pajak. Kondisi tersebut berdampak pada belum optimalnya penerimaan daerah. Oleh karena itu, diperlukan upaya dari pemerintah untuk meningkatkan edukasi perpajakan, memperkuat transparansi, serta memperbaiki sistem pelayanan agar kepatuhan masyarakat meningkat. Dengan demikian, penerimaan dari PBB diharapkan dapat lebih optimal dalam mendukung pembangunan daerah. Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan (library research) dengan pendekatan deskriptif kualitatif melalui analisis berbagai sumber literatur yang relevan.

Article history

Received: Juli 2026

Reviewed: Juli 2026

Published: Juli 2026

Plagiarism checker no 80

Copyright : author

Publish by : musytari



This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, kepatuhan wajib pajak, pendapatan daerah	
---	--

1. Pendahuluan

Pajak menjadi salah satu sumber pendapatan yang sangat penting bagi negara dalam menjalankan berbagai program pembangunan. Melalui penerimaan pajak, pemerintah dapat menyediakan fasilitas umum seperti infrastruktur, pendidikan, dan layanan kesehatan yang dibutuhkan masyarakat. Dalam konteks otonomi daerah, pemerintah daerah juga memiliki peran dalam mengelola pendapatan, salah satunya melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang termasuk dalam Pendapatan Asli Daerah. [1].

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan oleh masyarakat. Besarnya pajak yang harus dibayarkan tidak didasarkan pada kondisi pribadi wajib pajak, melainkan pada nilai objek yang dimiliki, seperti tanah dan bangunan tersebut. Nilai ini biasanya ditentukan melalui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar dalam perhitungan pajak. [2].

Dalam pelaksanaannya, penerapan PBB di masyarakat tidak selalu berjalan dengan lancar. Masih ditemukan berbagai kendala, Tingkat pemahaman perpajakan yang baik akan meningkatkan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan secara tepat waktu. [3]. Selain itu, Tingkat pemahaman perpajakan yang baik akan meningkatkan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan secara tepat waktu. [2].

2. Tinjauan Pustaka

Pengertian dan Dasar Hukum PBB

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan bumi dan bangunan yang memberikan manfaat ekonomi bagi wajib pajak. PBB termasuk pajak kebendaan karena besarnya pajak ditentukan berdasarkan kondisi objek pajak, bukan kondisi subjektif wajib pajak. Dasar pengenaan PBB ditentukan melalui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang mencerminkan nilai ekonomis tanah dan bangunan yang dimiliki atau dimanfaatkan oleh wajib pajak. [4].

Secara yuridis, pengaturan PBB di Indonesia awalnya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang kemudian disempurnakan melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan kepada pemerintah daerah sebagai salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah. [5].

Pengalihan pengelolaan PBB-P2 kepada pemerintah daerah bertujuan meningkatkan kemandirian fiskal daerah melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan kewenangan tersebut, pemerintah daerah dapat menetapkan kebijakan administrasi, melakukan pendataan objek pajak, serta meningkatkan efektivitas pemungutan pajak sesuai karakteristik wilayah masing-masing. Selain itu, optimalisasi PBB menjadi instrumen penting dalam mendukung pembiayaan pembangunan daerah dan penyediaan pelayanan publik kepada masyarakat. [1].

Objek, Subjek, dan Mekanisme PBB

Objek PBB mencakup bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak. Bumi mencakup permukaan tanah dan wilayah perairan, sedangkan bangunan meliputi berbagai jenis konstruksi yang berdiri secara permanen, seperti rumah, gedung, dan fasilitas lainnya. Adapun subjek PBB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki, menguasai, atau memanfaatkan objek pajak tersebut. [2].

Dalam pelaksanaannya, pemerintah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang memuat besaran PBB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Pembayaran dilakukan melalui berbagai saluran yang telah ditetapkan pemerintah daerah, baik secara langsung maupun melalui sistem pembayaran elektronik. Mekanisme tersebut dirancang untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. [5].

Selain kesadaran, kualitas pelayanan perpajakan juga berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak. Pelayanan yang cepat, mudah, dan transparan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah sehingga mendorong kepatuhan dalam membayar pajak. [6].

Faktor lain yang memengaruhi kepatuhan adalah sanksi perpajakan. Keberadaan sanksi administrasi maupun denda bertujuan untuk mendorong wajib pajak agar memenuhi kewajiban perpajakan secara tepat waktu. Semakin baik penerapan sanksi perpajakan, semakin tinggi pula kecenderungan wajib pajak untuk patuh terhadap peraturan yang berlaku. [7].

Selain itu, kondisi ekonomi wajib pajak juga memengaruhi kemampuan dalam memenuhi kewajiban pembayaran PBB. Tingkat pendapatan yang rendah sering kali menjadi penyebab keterlambatan atau bahkan ketidakpatuhan dalam pembayaran pajak, terutama pada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu komponen penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sebagai sumber penerimaan daerah, PBB berkontribusi dalam membiayai berbagai program pembangunan serta penyediaan fasilitas publik bagi masyarakat.

Optimalisasi penerimaan PBB memiliki hubungan yang erat dengan kemampuan pemerintah daerah dalam menjalankan fungsi pelayanan publik. Semakin tinggi tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB, semakin besar pula potensi penerimaan daerah yang dapat digunakan untuk pembangunan infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan berbagai program kesejahteraan masyarakat. [1].

Dalam era otonomi daerah, peningkatan penerimaan PBB menjadi salah satu indikator keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber pendapatan secara mandiri. Oleh karena itu, diperlukan strategi yang tepat untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak melalui edukasi, transparansi, dan digitalisasi sistem pembayaran pajak.

3. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan (library research). Metode ini digunakan untuk mengkaji konsep, regulasi, serta penerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam masyarakat berdasarkan berbagai sumber ilmiah yang relevan. Studi kepustakaan merupakan metode penelitian yang memanfaatkan berbagai sumber tertulis sebagai data utama untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap suatu fenomena. [8].

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang diperoleh dari buku, jurnal ilmiah nasional dan internasional, peraturan perundang-undangan, laporan pemerintah, serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan, kepatuhan wajib pajak, dan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pengumpulan data dilakukan melalui teknik dokumentasi dengan menelaah berbagai sumber literatur yang relevan dengan fokus penelitian. [9].

Analisis data dilakukan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Tahapan analisis meliputi pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan sebagaimana dikemukakan oleh Miles, Huberman, dan Saldaña. Data yang telah terkumpul kemudian diklasifikasikan berdasarkan tema-tema tertentu seperti peran PBB dalam PAD, tingkat kepatuhan wajib pajak, faktor-faktor yang memengaruhi pembayaran PBB, serta upaya pemerintah dalam meningkatkan kepatuhan masyarakat.

Untuk meningkatkan validitas penelitian digunakan teknik triangulasi sumber, yaitu membandingkan berbagai hasil penelitian dan sumber literatur yang memiliki keterkaitan dengan topik penelitian. Teknik ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang lebih objektif dan mendalam mengenai penerapan Pajak Bumi dan Bangunan di masyarakat serta berbagai faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak. [9].

4. Hasil dan Pembahasan

Peran PBB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Pajak Bumi dan Bangunan memiliki kedudukan yang penting dalam mendukung kemampuan keuangan daerah. Penerimaan yang berasal dari sektor ini dapat dimanfaatkan untuk membiayai berbagai kebutuhan pembangunan tanpa harus sepenuhnya bergantung pada bantuan pemerintah pusat. Dengan demikian, peningkatan penerimaan PBB dapat memperkuat kemandirian fiskal daerah dalam menjalankan fungsi pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

Selain berperan sebagai sumber pendapatan, PBB juga mencerminkan tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan daerah. Pembayaran pajak yang dilakukan oleh masyarakat merupakan bentuk kontribusi nyata dalam mendukung penyediaan fasilitas publik. Semakin tinggi tingkat kepatuhan wajib pajak, semakin besar pula peluang pemerintah daerah untuk meningkatkan kualitas infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan layanan sosial lainnya yang dibutuhkan Masyarakat.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang memiliki kontribusi penting terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penerimaan dari PBB digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan daerah, seperti pembangunan infrastruktur, penyediaan layanan kesehatan, pendidikan, serta pelayanan publik lainnya. Oleh karena itu, keberhasilan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan penerimaan PBB akan berpengaruh langsung terhadap kualitas pembangunan daerah.

Dalam era otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut untuk mampu meningkatkan kemandirian fiskal melalui optimalisasi sumber-sumber pendapatan daerah. Salah satu sumber yang memiliki potensi besar adalah Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). [1].

Dengan demikian, peningkatan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB menjadi faktor yang sangat penting karena akan menentukan besarnya penerimaan daerah yang dapat digunakan untuk membiayai pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Optimalisasi penerimaan PBB juga dapat memberikan dampak positif terhadap keberlanjutan pembangunan daerah. Ketersediaan sumber pendanaan yang stabil memungkinkan pemerintah menyusun program pembangunan secara lebih terencana dan berkesinambungan. Oleh karena itu, upaya peningkatan penerimaan PBB perlu menjadi perhatian utama pemerintah daerah sebagai salah satu strategi untuk memperkuat kapasitas pembangunan.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak

Selain kesadaran dan pemahaman perpajakan, perkembangan teknologi juga turut memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak. Digitalisasi layanan perpajakan memberikan kemudahan dalam proses pembayaran dan pelaporan sehingga dapat mengurangi hambatan administratif yang sering menjadi penyebab keterlambatan pembayaran pajak. Kemudahan akses terhadap layanan digital memungkinkan wajib pajak memenuhi kewajibannya dengan lebih cepat dan efisien. Penelitian Zahro dan Machdar menunjukkan bahwa digitalisasi perpajakan, kesadaran, dan pengetahuan perpajakan memiliki kontribusi positif terhadap peningkatan kepatuhan wajib pajak. [10].

Selain itu, sosialisasi perpajakan yang dilakukan secara berkelanjutan juga berperan penting dalam meningkatkan kepatuhan masyarakat. Melalui sosialisasi, wajib pajak memperoleh informasi yang lebih jelas mengenai hak, kewajiban, serta manfaat pajak bagi pembangunan daerah. Penelitian Marzidhan dkk menunjukkan bahwa pengetahuan perpajakan dan sosialisasi pajak memiliki pengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. [11].

Kepatuhan wajib pajak tidak hanya dipengaruhi oleh pengetahuan mengenai aturan perpajakan, tetapi juga oleh tingkat kesadaran individu terhadap pentingnya pajak bagi pembangunan. Kesadaran yang baik akan mendorong masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakannya secara sukarela tanpa harus menunggu adanya teguran atau sanksi dari pemerintah.

Faktor pendidikan juga memiliki pengaruh terhadap perilaku wajib pajak. Individu yang memiliki tingkat pendidikan lebih tinggi umumnya lebih mudah memahami fungsi pajak, mekanisme pembayaran, serta konsekuensi yang dapat timbul apabila kewajiban perpajakan diabaikan. Pemahaman tersebut dapat meningkatkan kesediaan masyarakat untuk membayar pajak sesuai ketentuan yang berlaku.

Temuan tersebut sejalan dengan penelitian Dini Vientiany yang menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap dasar-dasar perpajakan memiliki peran penting dalam membentuk kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Melalui edukasi perpajakan yang memadai, masyarakat dapat memahami bahwa pajak bukan hanya kewajiban administratif, tetapi juga instrumen utama dalam pembiayaan pembangunan dan penyediaan pelayanan publik. Oleh karena itu, peningkatan literasi perpajakan menjadi salah satu langkah strategis yang dapat dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, termasuk dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. [12].

Hasil kajian menunjukkan bahwa kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan dipengaruhi oleh beberapa faktor utama. Faktor pertama adalah tingkat kesadaran perpajakan. Wajib pajak yang memahami fungsi pajak sebagai sumber pembiayaan pembangunan cenderung lebih patuh dibandingkan wajib pajak yang memiliki tingkat pemahaman rendah terhadap perpajakan.

Faktor kedua adalah kualitas pelayanan perpajakan. Pelayanan yang mudah, cepat, dan transparan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada pemerintah sehingga mendorong kepatuhan wajib pajak. Sebaliknya, pelayanan yang rumit dapat menyebabkan rendahnya partisipasi masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Faktor ketiga adalah kondisi ekonomi masyarakat. Kemampuan ekonomi yang rendah sering menjadi alasan keterlambatan pembayaran PBB, terutama pada kelompok masyarakat yang memiliki pendapatan tidak tetap. Selain itu, penerapan sanksi perpajakan yang kurang tegas juga dapat memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak karena menurunkan efek jera terhadap pelanggaran perpajakan. [7].

Di era digital, kemudahan akses terhadap layanan perpajakan turut menjadi faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhan. Kehadiran sistem pembayaran elektronik memungkinkan masyarakat melakukan pembayaran dengan lebih cepat dan praktis. Inovasi layanan seperti pembayaran melalui aplikasi perbankan atau platform digital lainnya dapat mengurangi hambatan administratif yang selama ini menjadi penyebab keterlambatan pembayaran pajak.

Selain itu, tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah juga berperan dalam membentuk kepatuhan wajib pajak. Ketika masyarakat melihat bahwa dana pajak digunakan secara transparan dan memberikan manfaat yang nyata, maka kecenderungan untuk memenuhi kewajiban perpajakan akan meningkat.

Kontribusi PBB terhadap Pembangunan Daerah

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu instrumen fiskal yang memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan daerah. Sebagai bagian dari sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), penerimaan PBB memberikan kontribusi terhadap kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai berbagai program pembangunan dan pelayanan publik. Semakin optimal penerimaan PBB yang diperoleh, semakin besar pula kapasitas pemerintah daerah dalam menjalankan fungsi pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan Masyarakat.

Kontribusi PBB dapat dilihat dari berbagai sektor pembangunan yang dibiayai melalui penerimaan daerah. Dana yang berasal dari pembayaran pajak digunakan untuk mendukung pembangunan infrastruktur seperti jalan, jembatan, sistem drainase, fasilitas pendidikan, dan

fasilitas kesehatan. Keberadaan infrastruktur yang memadai tidak hanya meningkatkan kualitas pelayanan publik, tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi daerah melalui peningkatan aktivitas masyarakat dan dunia usaha.

Selain pembangunan fisik, penerimaan PBB juga berkontribusi terhadap peningkatan kualitas pelayanan publik. Pemerintah daerah dapat memanfaatkan penerimaan pajak untuk memperbaiki layanan administrasi, meningkatkan kapasitas sumber daya manusia, serta memperluas akses masyarakat terhadap berbagai program sosial. Dengan demikian, manfaat pembayaran PBB tidak hanya dirasakan oleh pemerintah sebagai penerima pendapatan, tetapi juga oleh masyarakat sebagai pengguna layanan publik.

Kontribusi PBB terhadap pembangunan daerah juga berkaitan dengan upaya mewujudkan kemandirian fiskal. Daerah yang memiliki tingkat penerimaan pajak yang baik cenderung lebih mampu membiayai kebutuhan pembangunan secara mandiri tanpa bergantung sepenuhnya pada transfer dana dari pemerintah pusat. Kondisi ini menunjukkan bahwa peningkatan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB dapat memberikan dampak yang lebih luas terhadap kemampuan daerah dalam mengelola pembangunan secara efektif dan berkelanjutan.

Meskipun demikian, kontribusi PBB terhadap pembangunan daerah masih menghadapi berbagai tantangan. Rendahnya tingkat kepatuhan sebagian wajib pajak menyebabkan potensi penerimaan daerah belum dapat dimanfaatkan secara optimal. Selain itu, masih terdapat masyarakat yang belum memahami hubungan antara pembayaran pajak dan manfaat pembangunan yang diterima. Akibatnya, kesadaran untuk memenuhi kewajiban perpajakan belum sepenuhnya terbentuk secara merata di berbagai wilayah.

Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu meningkatkan sosialisasi mengenai manfaat PBB serta memperkuat transparansi dalam pengelolaan penerimaan pajak. Ketika masyarakat dapat melihat secara langsung hasil pembangunan yang berasal dari dana pajak, tingkat kepercayaan terhadap pemerintah akan meningkat. Kepercayaan tersebut pada akhirnya dapat mendorong partisipasi masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan sehingga penerimaan daerah dapat terus meningkat dan pembangunan dapat berjalan secara berkesinambungan.

Analisis Studi Kasus

Tingkat kepatuhan wajib pajak juga dipengaruhi oleh tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah. Masyarakat cenderung lebih patuh apabila mereka merasa bahwa penerimaan pajak dikelola secara transparan dan memberikan manfaat yang nyata bagi

pembangunan. Transparansi dalam pengelolaan pajak dapat meningkatkan keyakinan masyarakat bahwa dana yang mereka bayarkan digunakan untuk kepentingan publik.

Berdasarkan hasil kajian yang dilakukan, rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak sering kali dipengaruhi oleh kombinasi berbagai faktor yang saling berkaitan. Faktor ekonomi memang menjadi salah satu penyebab utama keterlambatan pembayaran PBB, terutama bagi masyarakat yang memiliki pendapatan tidak tetap. Namun demikian, kondisi ekonomi bukan satu-satunya faktor yang menentukan perilaku wajib pajak.

Temuan tersebut didukung oleh penelitian Laila dkk. yang menyatakan bahwa transparansi dan sosialisasi perpajakan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak. Dengan demikian, peningkatan keterbukaan informasi mengenai penggunaan dana pajak dapat menjadi salah satu strategi untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan. [13].

Kurangnya pemahaman mengenai manfaat pajak bagi pembangunan daerah juga dapat menyebabkan rendahnya tingkat kepatuhan. Sebagian masyarakat masih memandang pajak sebagai beban yang harus ditanggung, bukan sebagai bentuk kontribusi terhadap pembangunan bersama. Persepsi tersebut dapat mengurangi motivasi masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakan secara tepat waktu.

Analisis terhadap kasus keterlambatan pembayaran PBB di Kota Kediri menunjukkan bahwa rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak tidak hanya disebabkan oleh faktor ekonomi, tetapi juga oleh faktor perilaku dan pemahaman masyarakat terhadap perpajakan. Meskipun sebagian wajib pajak memiliki kemampuan finansial yang memadai, masih ditemukan keterlambatan pembayaran akibat rendahnya kesadaran terhadap pentingnya pajak bagi pembangunan daerah.

Strategi Peningkatan Kepatuhan Wajib Pajak

Berdasarkan hasil analisis, terdapat beberapa strategi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Pertama, pemerintah daerah perlu meningkatkan edukasi dan sosialisasi perpajakan kepada masyarakat secara berkelanjutan. Edukasi yang baik akan meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai fungsi pajak dalam pembangunan daerah.

Kedua, pemerintah perlu meningkatkan kualitas pelayanan perpajakan melalui pemanfaatan teknologi digital. Sistem pembayaran elektronik yang mudah diakses dapat mengurangi hambatan administratif yang sering menjadi penyebab keterlambatan pembayaran pajak.

Ketiga, pemerintah perlu meningkatkan transparansi dalam pengelolaan penerimaan pajak sehingga masyarakat dapat mengetahui manfaat yang diperoleh dari pajak yang mereka bayarkan. Transparansi yang baik akan meningkatkan kepercayaan masyarakat dan mendorong kepatuhan wajib pajak.

Keempat, penerapan sanksi administrasi perlu dilakukan secara konsisten sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar dapat memberikan efek preventif terhadap pelanggaran kewajiban perpajakan.

Upaya peningkatan kepatuhan wajib pajak memerlukan pendekatan yang tidak hanya berfokus pada penerapan sanksi, tetapi juga pada peningkatan kualitas pelayanan dan edukasi perpajakan. Pemerintah daerah perlu membangun komunikasi yang efektif dengan masyarakat agar informasi mengenai kewajiban dan manfaat pajak dapat dipahami dengan baik.

Pemanfaatan teknologi digital juga perlu terus dikembangkan untuk mempermudah proses pembayaran dan pelaporan pajak. Sistem pelayanan yang cepat, mudah, dan transparan dapat meningkatkan kenyamanan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Kemudahan akses tersebut diharapkan mampu mengurangi tingkat tunggakan dan meningkatkan efektivitas penerimaan pajak daerah.

Selain itu, pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan perangkat desa, kelurahan, maupun tokoh masyarakat dalam melakukan sosialisasi perpajakan. Pendekatan yang melibatkan unsur masyarakat dinilai lebih efektif karena informasi dapat disampaikan secara langsung dan sesuai dengan kondisi sosial di lingkungan setempat. Dengan adanya kerja sama tersebut, kesadaran dan kepatuhan wajib pajak diharapkan dapat meningkat secara berkelanjutan.

5. Kesimpulan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki peran strategis dalam mendukung pembiayaan pembangunan dan penyediaan layanan publik. Melalui penerimaan PBB, pemerintah daerah dapat meningkatkan kapasitas fiskal untuk membiayai pembangunan infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan berbagai program yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan hasil kajian, tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB masih menghadapi berbagai kendala. Faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan tersebut antara lain tingkat kesadaran dan pemahaman perpajakan, kualitas pelayanan perpajakan, kondisi ekonomi masyarakat, transparansi pengelolaan pajak, serta efektivitas penerapan sanksi perpajakan. Hasil analisis juga menunjukkan bahwa kepatuhan wajib pajak tidak hanya dipengaruhi oleh besarnya pajak yang harus dibayarkan, tetapi lebih banyak ditentukan oleh

pemahaman masyarakat mengenai manfaat pajak dan tingkat kepercayaan terhadap pemerintah.

Kajian kasus yang dibahas menunjukkan bahwa rendahnya kepatuhan wajib pajak dapat berdampak pada belum optimalnya penerimaan daerah. Kondisi ini berpotensi menghambat pelaksanaan pembangunan dan penyediaan fasilitas publik yang menjadi kebutuhan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan upaya yang berkelanjutan untuk meningkatkan kesadaran perpajakan, memperbaiki kualitas pelayanan, memperluas pemanfaatan teknologi digital dalam pembayaran pajak, serta meningkatkan transparansi pengelolaan penerimaan pajak.

Penelitian ini masih memiliki keterbatasan karena menggunakan metode studi kepustakaan yang hanya mengandalkan data sekunder. Oleh sebab itu, penelitian selanjutnya disarankan menggunakan data primer melalui survei, wawancara, atau pendekatan kuantitatif sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih mendalam mengenai faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak PBB di berbagai daerah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] D. Kamala, Jum'iyatul Kamala, Salsa Selvi Aulya, "Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam Meningkatkan Pelayanan Publik," vol. 3, no. 7, pp. 120-128, 2025.
- [2] S. Panca and I. Khoiri Furqon, "Pengaruh Pemahaman Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Ketitanglor Kecamatan Bojong," *JIES J. Islam. Econ. Stud.*, vol. 6, no. 3, pp. 125-131, 2025.
- [3] P. Tsabita, R. Aziatul Pebriani, and V. Meiriasari, "Pengaruh Pemahaman Peraturan Perpajakan dan Tarif Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dengan Account Representative (AR) sebagai Variabel Moderasi di KPP Ilir Timur," *J. Account. Financ. Manag.*, vol. 6, no. 1, pp. 141-157, 2025.
- [4] Waluyo, "Perpajakan Indonesia," *Salemba Empat*, 2022.
- [5] Mardiasmo, "Perpajakan," 2023.
- [6] I. N. P. Prasasta, Ni Komang Yogisthanian Gunapriya Prasasta, Yasa Nyoman Ari S,D, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Kualitas Pelayanan Dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Kendaraan Bermotor Di Kantor Samsat Serpong," *Neraca J. Ekon. Manaj. dan Akunt.*, vol. 3, no. 4, pp. 364-377, 2025.
- [7] H. P. Arum, "PENGARUH KESADARAN WAJIB PAJAK, PELAYANAN FISKUS, DAN SANKSI PAJAK TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI YANG MELAKUKAN KEGIATAN USAHA DAN PEKERJAAN BEBAS (Studi di Wilayah KPP Pratama Cilacap)," vol. 1, pp. 1-8, 2012.
- [8] M. Zed, "Metode Penelitian Kepustakaan," 2014.
- [9] Sugiyono, "Metode Penelitian Kualitatif," 2022.
- [10] A. F. Zahro and N. M. Machdar, "Zahro dan Machdar 2024," vol. 3, 2025.
- [11] Marzidhan, W. L., A. Marundha, and U. Khasanah, "PENGETAHUAN PERPAJAKAN, SANKSI PAJAK, SOSIALISASI PAJAK DAN KEPATUHAN WAJIB PAJAK DALAM MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN," *J. Ekon.*, vol. 2, no. 10, pp. 3041-3056, 2023.
- [12] A. Andriani, intan juwita Damanik, and D. Vientiany, "PENGENALAN SISTEM PERPAJAKAN DENGAN MEMAHAMI DASAR-DASAR PAJAK BAGI MASYARAKAT," *J. Rumpun Manaj. Dan Ekon.*, vol. 1, no. 3, pp. 589-595, 2024.
- [13] N. F. Laila, "PENGARUH TRANSPARANSI PAJAK, SOSIALISASI PERPAJAKAN, PEMERIKSAAN,

SANKSI, DAN OMSET TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK RESTORAN,” *J. Adm. Publik*, vol. 2, no. 1, pp. 47-52, 2012.