



## Teori/Konsep Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Pedesaan (PBB-P2)

Achmad Farhan Rafshanjani, Ade Raihan Naufal,  
Hafiz Devan Hakim, Satrio Muhamad Ramadhan

Universitas Indonesia

---

### Abstrak

Received: 07 July 2025  
Revised: 16 July 2025  
Accepted: 23 July 2025

*Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber penerimaan utama pemerintah daerah yang bertujuan untuk mendukung pembangunan lokal. Makalah ini membahas konsep, dasar hukum, serta perbedaan penerapan PBB-P2 di wilayah perkotaan dan pedesaan. Analisis dilakukan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar perhitungan, keadilan dalam pemungutan, serta tingkat efektivitas dan kepatuhan masyarakat. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa NJOP di perkotaan lebih tinggi dibandingkan pedesaan, menyebabkan beban pajak yang lebih besar bagi masyarakat perkotaan. Tingkat kepatuhan juga bervariasi, dengan urban cenderung lebih tinggi dibanding rural akibat perbedaan aksesibilitas dan pemahaman pajak. Untuk meningkatkan penerimaan dan keadilan, pemerintah disarankan melakukan evaluasi NJOP secara berkala, memberikan keringanan bagi kelompok rentan, serta meningkatkan edukasi pajak. Strategi ini diharapkan dapat meningkatkan efektivitas penerapan PBB-P2 dalam mendukung kemandirian keuangan daerah.*

**Kata Kunci:** *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), keadilan pajak, kepatuhan masyarakat, Pendapatan Asli Daerah (PAD).*

(\* Corresponding Author: [sanjanifarhan@gmail.com](mailto:sanjanifarhan@gmail.com), [raihannaufal969@gmail.com](mailto:raihannaufal969@gmail.com),  
[hftzdevan@gmail.com](mailto:hftzdevan@gmail.com), [ramadhansatrio183@gmail.com](mailto:ramadhansatrio183@gmail.com)

**How to Cite:** Rafshanjani, A., Naufal, A., Hakim, H., & Ramadhan, S. (2025). Teori/Konsep Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Pedesaan (PBB-P2). *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(8.C), 1-7.

Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11109>

---

### PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah daerah yang sangat penting. Pajak ini bersifat objektif sehingga dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan tanpa memperhatikan kondisi pribadi dari wajib pajak. Di Indonesia, PBB dibagi menjadi dua jenis utama berdasarkan wilayah yaitu PBB untuk Pedesaan dan Perkotaan dan PBB untuk sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan. Focus dari makalah ini terletak pada PBB-P2, yang berlaku bagi tanah dan bangunan di kawasan perkotaan dan pedesaan. Pajak PBB-P2 diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau PDRD. Dalam undang-undang tersebut, pemerintah memberikan wewenang pemerintah daerah memungut PBB-P2 sebagai salah satu sumber PAD. Tujuan kebijakan ini adalah untuk meningkatkan kemandirian keuangan daerah hingga mampu membiayai pembangunan secara mandiri tanpa terlalu bergantung terhadap pemerintah pusat. Di perkotaan, nilai tanah dan bangunan cenderung lebih tinggi dibanding pedesaan karena beberapa faktor, seperti lokasi strategis, tingkat infrastruktur, dan tingginya kebutuhan lahan. Itu menyebabkan Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP di kota

biasanya lebih tinggi dibanding pedesaan. Untuk itu, adanya PBB-P2 tidak hanya untuk meningkatkan penerimaan daerah saja, tetapi juga untuk menjaga kesetaraan ekonomi masyarakat perkotaan dan pedesaan.

Dalam kasus yang lain, implementasi PBB-P2 seringkali juga menemui banyak kendala. Di kota-kota masyarakat seringkali merasa terbebani dengan tingginya pajak yang harus dibayarkan dikarenakan NJOP yang tinggi juga. Di kampung-kampung implementasi PBB-P2 juga masih sangat rendah karena faktor ekonomi dan kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap pentingnya peraturan tersebut bagi pembangunan wilayahnya. Dalam kasus ini, pemerintah perlu melakukan berbagai strategi sehingga PBB-P2 memberikan dampak yang adil bagi masyarakat dan pembangunan wilayah.

### **POKOK PERMASALAHAN**

1. Bagaimana konsep dan tujuan dari PBB-P2?
2. Apa saja dasar hukum yang mengatur penerapan PBB-P2?
3. Bagaimana perbedaan penerapan PBB-P2 di perkotaan dan di pedesaan?

### **Tujuan**

Adapun tujuan dari makalah ini yaitu:

1. Untuk menjelaskan konsep dasar serta tujuan dari Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) sebagai bagian dari pajak daerah. Pembahasan ini akan membantu menguraikan peran PBB-P2 dalam memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah dan mendukung pembangunan lokal.
2. Untuk mengkaji dasar-dasar hukum yang menjadi landasan penerapan PBB-P2, termasuk undang-undang dan peraturan pemerintah yang relevan. Pemahaman ini penting untuk mengetahui bagaimana kebijakan PBB-P2 disusun dan dijalankan.
3. Untuk mengeksplorasi perbedaan dalam penerapan PBB-P2 di wilayah perkotaan dan pedesaan, khususnya dalam hal nilai jual objek pajak (NJOP) dan faktor-faktor yang memengaruhi besaran pajak yang dikenakan. Analisis ini akan membantu memahami bagaimana PBB-P2 disesuaikan dengan karakteristik dan kondisi ekonomi masing-masing wilayah.

### **KERANGKA TEORI**

#### **Pengertian PBB-P2**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah jenis pajak yang dikenakan atas tanah dan/atau bangunan yang berada di wilayah perkotaan dan pedesaan. PBB-P2 bersifat objektif, artinya dikenakan atas objek pajak berupa tanah dan bangunan, tanpa memperhatikan kondisi subjek pajak atau wajib pajak. Pajak ini berperan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk mendukung pembiayaan pembangunan dan pelayanan publik di tingkat daerah.

PBB-P2 tidak hanya berfungsi untuk memperoleh penerimaan daerah, tetapi juga untuk mendistribusikan beban pajak secara adil sesuai dengan nilai ekonomi objek pajak di wilayah tersebut. Dengan demikian, PBB-P2 berperan penting dalam pembangunan daerah serta meningkatkan kemandirian keuangan pemerintah daerah.

## **Dasar Hukum**

Dasar hukum yang mengatur pelaksanaan PBB-P2 di Indonesia antara lain adalah sebagai berikut:

- Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) UU ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut PBB-P2 sebagai bagian dari pajak daerah. PBB-P2 resmi dikelola oleh pemerintah daerah sejak adanya undang-undang ini, dengan harapan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri menerbitkan Peraturan Bersama Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.
- Keputusan Bersama Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/ 2010 dan Menteri Dalam Negeri Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.
- Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah PP ini mengatur proses pemungutan pajak daerah secara umum, termasuk teknis pemungutan dan pelaporan untuk PBB-P2.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 79 tahun 2023, Tentang Tata Cara Penilaian Untuk Tujuan Perpajakan. Direktorat Jenderal Pajak (DJP) berwenang melakukan penilaian atau appraisal untuk kepentingan perpajakan, atas harta wajib pajak, nilai bisnis dan penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) untuk pajak bumi dan bangunan (PBB).

## **Teknis Pemungutan**

Teknis pemungutan PBB-P2 meliputi beberapa tahapan berikut:

- Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak):  
NJOP adalah nilai yang ditetapkan oleh pemerintah daerah untuk menghitung besaran PBB-P2. NJOP ditetapkan berdasarkan nilai pasar tanah dan bangunan di wilayah tersebut, serta disesuaikan secara berkala oleh pemerintah.
- Pemberian SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang):  
Setelah NJOP ditetapkan, pemerintah daerah akan memberikan SPPT kepada wajib pajak yang mencantumkan besaran PBB-P2 yang harus dibayarkan. SPPT ini menjadi acuan utama bagi wajib pajak untuk mengetahui jumlah pajak yang harus dibayar dalam periode tertentu.
- Pembayaran PBB-P2 oleh Wajib Pajak:  
Pembayaran dapat dilakukan melalui bank-bank yang telah bekerja sama dengan pemerintah daerah atau melalui layanan pembayaran pajak online. Setiap tahun, wajib pajak diwajibkan membayar PBB-P2 sesuai dengan nilai yang tercantum dalam SPPT.
- Pencatatan dan Pelaporan:  
Pemerintah daerah bertanggung jawab untuk mencatat penerimaan pajak, melaporkannya, dan memastikan dana yang diterima digunakan untuk kepentingan pembangunan dan pelayanan publik.

### **Perbedaan PBB-P2 Perkotaan vs Pedesaan**

Penerapan PBB-P2 di perkotaan dan pedesaan memiliki beberapa perbedaan yang disesuaikan dengan kondisi wilayah tersebut:

- **Nilai Jual Objek Pajak (NJOP):**

NJOP di perkotaan biasanya lebih tinggi dibandingkan di pedesaan karena harga tanah dan bangunan di kota lebih mahal, seiring dengan tingginya permintaan lahan dan perkembangan infrastruktur. Sebagai contoh, lahan di Jakarta memiliki NJOP yang jauh lebih tinggi dibandingkan di desa-desa kecil.

- **Kebutuhan Infrastruktur dan Pelayanan Publik:**

Di perkotaan, PBB-P2 diharapkan dapat mendukung penyediaan infrastruktur seperti jalan, jembatan, dan fasilitas umum lainnya. Sedangkan di pedesaan, PBB-P2 umumnya digunakan untuk pengembangan fasilitas dasar seperti perbaikan jalan desa, penyediaan air bersih, dan layanan kesehatan.

- **Keadilan Pajak dan Tingkat Kepatuhan:**

Di perkotaan, masyarakat biasanya memiliki tingkat ekonomi yang lebih tinggi, sehingga PBB-P2 dapat dikenakan lebih besar sesuai dengan NJOP. Sementara di pedesaan, untuk menyesuaikan dengan kondisi ekonomi setempat, pemerintah daerah sering kali menetapkan NJOP yang lebih rendah agar lebih sesuai dengan kemampuan masyarakat setempat.

- **Perbedaan dalam Kepatuhan dan Edukasi:**

Di perkotaan, masyarakat umumnya lebih terbiasa dan memiliki akses lebih mudah untuk membayar pajak, baik melalui layanan perbankan maupun online. Di pedesaan, tingkat kepatuhan dan pemahaman terkait pentingnya pajak masih perlu ditingkatkan melalui edukasi yang lebih baik.

### **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

#### **Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

NJOP adalah komponen penting dalam menghitung PBB P2 yang harus dibayar oleh wajib pajak. NJOP di wilayah perkotaan pada umumnya lebih tinggi, karena lahan dan bangunan di perkotaan memiliki nilai pasar yang mahal. Sebagai contoh, NJOP lahan di Jakarta atau Surabaya harusnya jauh lebih tinggi dibanding NJOP lahan di desa kecil Jawa Tengah. Faktor yang menyebabkan perbedaan NJOP antara perkotaan dan pedesaan antara lain:

- **Ketersediaan lahan dan permintaan.** Lahan di perkotaan lebih terbatas dan permintaan lahan dan bangunan untuk tempat hunian dan usaha sangat tinggi, sehingga harga pasarnya yang selama ini telah diakumulasi pada NJOP juga tinggi.
- **Fasilitas dan Infrastruktur.** Di perkotaan terdapat fasilitas akses transportasi umum, pusat pelayanan perbelanjaan, kesehatan dan sekolah yang relatif lebih baik. Fasilitas ini tidak hanya meningkatkan nilai ekonomi dari tanah dan bangunan tetapi juga aspek sosialnya, dimana NJOP-nya diatur lebih tinggi.

Akibatnya, wajib pajak di perkotaan biasanya membayar PBB P2 dalam jumlah yang cukup signifikan dibandingkan pedesaan. Hal ini tentu saja menjadi faktor yang membuat masyarakat perkotaan khususnya dengan penghasilan menengah kebawah merasa terbebani NJOP yang tinggi. Pemda bisa memberlakukan aturan pemberian keringanan pajak atau penyesuaian NJOP secara bertahap untuk membantu wajib pajak dari kalangan ini dalam memenuhi kewajiban pajaknya.

### **Keadilan dan Pemungutan**

Salah satu tujuan utama PBB-P2 adalah mendistribusikan beban pajak secara adil di antara masyarakat perkotaan dan pedesaan. Oleh karena itu, pemerintah menetapkan NJOP sesuai dengan harga pasar tanah dan bangunan setempat, agar sesuai dengan kemampuan ekonomi wajib pajak di wilayah tersebut. PBB-P2 dimaksudkan untuk memastikan bahwa wajib pajak dengan nilai objek pajak lebih tinggi memberikan kontribusi yang lebih besar. Di sisi lain, bagi wajib pajak yang memiliki nilai objek pajak lebih rendah, kontribusinya juga harus lebih rendah.

**Namun, isu keadilan masih menjadi perdebatan dan kerentanan besar, terutama untuk wilayah perkotaan. Sebab, NJOP dipahami orang lebih sering dinaikkan daripada pendapatan masyarakat pada umumnya. Hal ini bisa membahayakan pendapatan penghasilan rendah yang sudah berat. Sedangkan, di sisi pedesaan sebaliknya, PBB-P2 membawa lebih kecil biaya bagi masyarakat karena NJOP yang lebih kecil juga. Beberapa pemerintah daerah menawarkan insentif berupa pembebasan pajak atau skema pajak progresif kepada pekerjaan tertentu seperti pensiunan, veteran, dan pecundang. Hal ini dimaksud agar wajib pajak terdorong untuk mendukung pendapatan daerah. Efektivitas dan Kepatuhan Masyarakat**

Kepatuhan pembayaran PBB-P2 oleh wajib pajak bervariasi signifikan antara populasi urban dan rural. Di kawasan urban, tingkat kepatuhan cenderung lebih tinggi karena aksesibilitas informasi dan metode pembayaran yang lebih baik. Pemerintah daerah sering menyediakan opsi pembayaran online atau melalui kerjasama dengan lembaga keuangan, memudahkan wajib pajak kota dalam membayar PBB-P2.

Sebaliknya, di daerah rural, kepatuhan dalam membayar PBB-P2 seringkali rendah.

Beberapa faktor yang turut memengaruhi rendahnya tingkat kepatuhan meliputi:

- Kurangnya Edukasi Pajak: Warga pedesaan seringkali kurang memahami signifikansi pembayaran pajak dan dampaknya pada pembangunan lokal. Banyak yang menganggap pajak sebagai beban tanpa manfaat yang jelas.
- Terbatasnya Akses: Di daerah terpencil, fasilitas seperti bank atau layanan online mungkin terbatas, menghambat pembayaran tepat waktu.
- Kondisi Ekonomi: Sebagian warga pedesaan memiliki pendapatan yang kurang stabil atau rendah, menyebabkan prioritas kebutuhan pokok mengungguli kewajiban pajak.

Untuk meningkatkan kepatuhan di pedesaan, pemerintah daerah bisa menerapkan pendekatan edukatif dan sosialisasi langsung mengenai manfaat PBB-P2 bagi pembangunan desa. Penyediaan metode pembayaran alternatif, seperti layanan mobil pajak keliling atau pos pajak di kantor desa, dapat mempermudah warga dalam membayar PBB-P2.

Dengan variasi nilai NJOP, prinsip keadilan, dan tantangan kepatuhan, pemerintah daerah disarankan merancang strategi khusus sesuai dengan karakteristik setiap wilayah. Analisis ini menggarisbawahi pentingnya kebijakan yang fleksibel dan responsif dalam memastikan penerapan PBB-P2 yang adil dan efektif di seluruh wilayah.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki peran vital dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) guna mendukung pembangunan dan pelayanan publik. Perbedaan nilai jual objek pajak (NJOP) antara wilayah perkotaan dan pedesaan mencerminkan variasi ekonomi dan nilai tanah yang beragam di setiap daerah. Tingginya NJOP di perkotaan menyebabkan beban pajak yang lebih besar, sementara NJOP yang rendah di pedesaan mengakibatkan pajak yang lebih kecil sesuai dengan kondisi ekonomi lokal. Untuk memastikan keadilan, PBB-P2 didesain agar sesuai dengan kemampuan ekonomi masyarakat di masing-masing wilayah. Namun, tantangan dalam pengumpulan pajak ini masih ada, terutama terkait dengan tingkat kepatuhan dan keterbatasan akses di pedesaan. Keefektifan pengumpulan PBB-P2 sangat tergantung pada kemampuan pemerintah dalam mensosialisasikan manfaat pajak dan memberikan kemudahan pembayaran. Oleh karena itu, strategi yang tepat diperlukan untuk menjalankan pemungutan pajak ini secara merata dan adil di seluruh wilayah.

### **Saran**

1. Evaluasi dan Penyesuaian NJOP secara Berkala: Pemerintah daerah disarankan untuk secara berkala mengevaluasi dan menyesuaikan NJOP agar nilai pajak tetap relevan dengan kondisi ekonomi masyarakat, terutama di wilayah perkotaan yang nilai tanahnya terus meningkat. Penyesuaian ini dapat dilakukan secara bertahap untuk tidak memberatkan masyarakat.
2. Keringanan Pajak untuk Golongan Rentan: Untuk menciptakan keadilan, pemerintah dapat memberikan keringanan pajak bagi golongan masyarakat dengan penghasilan rendah seperti pensiunan atau veteran, terutama di wilayah perkotaan dengan NJOP tinggi. Langkah ini diharapkan dapat mereduksi beban pajak pada golongan rentan.
3. Sosialisasi dan Edukasi Pajak di Pedesaan: Pemerintah daerah perlu meningkatkan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat di pedesaan mengenai pentingnya membayar pajak dan manfaatnya untuk pembangunan lokal. Program ini dapat dilaksanakan melalui kerja sama dengan perangkat desa atau kegiatan komunitas.
4. Fasilitas Pembayaran yang Mudah Diakses: Pemerintah diharapkan dapat menyediakan fasilitas pembayaran PBB-P2 yang lebih mudah diakses oleh masyarakat pedesaan, contohnya dengan menyediakan layanan mobil pajak keliling atau pembayaran melalui pos di kantor desa. Langkah ini akan mempermudah masyarakat dengan akses terbatas ke perbankan atau layanan online.
5. Pengawasan dan Peningkatan Kepatuhan: Pemerintah daerah dapat meningkatkan pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak dengan memperketat pengelolaan data dan melakukan inspeksi rutin. Sanksi administratif yang pantas juga dapat diterapkan untuk mendorong pembayaran pajak tepat waktu.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Agil Pamungkas, Y., & Satispi, E. (2022). Implementasi Kebijakan PBB Perdesaan dan Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta. *Matra Pembaruan*. 6(1), 57-67

Arianty, Fitria, and Thesa Adi Purwanto. "PERBANDINGAN PENGENAAN PBB SEKTOR PERDESAAN & PERKOTAAN DI PROVINSI DKI JAWA BARAT, BEKASI, & DEPOK A , BEKASI, & DEPOK

BERDASARKAN SPPT PBB TAHUN 2014 & 2015." *Jurnal Vokasi Indonesia*, vol. 3, 2015,

<https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1065&context=jvi>.

"Lewat PMK 79/2023, DJP Bisa Menilai NJOP PBB, Harta dan Bisnis Wajib Pajak."

*MUC Consulting*, 18 September 2023,

<https://mucglobal.com/id/news/3229/lewat-pmk-792023-djp-bisa-menilai-njop-pbb-harta-dan-bisnis-wajib-pajak>. Accessed 4 November 2024.

Nurbawono, Surendro. "KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) BAGI PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN SIDOARJO." vol. 4, 2016,

pp. 33-46,

[file:///C:/Users/ASUS/Downloads/1631-Article%20Text-10160-1-10-](file:///C:/Users/ASUS/Downloads/1631-Article%20Text-10160-1-10-20211003.pdf)

20211003. pdf.