

TESIS

PENGATURAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
DALAM PERSPEKTIF HAK MENGUASAI NEGARA



Diajukan Oleh:
Muhammad Rezha Setyadi, S.H., M.H.
2420216310002

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juni 2026

**PENGATURAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
DALAM PERSPEKTIF HAK MENGUASAI NEGARA**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh:
Muhammad Rezha Setyadi, S.H., M.H.
2420216310002**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juni 2026**

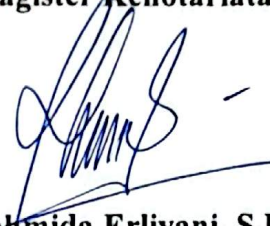
**Tesis ini
telah diperiksa dan disetujui
pada Tanggal**

PEMBIMBING



**Dr. Djoni Sumardi Godzali, S.H., M.Hum.
NIP. 19610619 198603 1015**

**Diketahui oleh
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002**

**Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
NIP. 19780502 200112 2002**

Tesis ini telah dipertahankan didepan
Sidang Panitia Penguji
pada Tanggal.....

Susunan panitia Penguji Tesis

Ketua : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
Anggota : Dr. Djoni Sumardi Godzali, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rezha Setyadi, S.H., M.H.
NIM : 2420216310002
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin
Tesis : Pengaturan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam
Perspektif Hak Menguasai Negara

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 16 Juni 2026

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rezha Setyadi S. H., M.H
NIM: 2420216310002



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

diberikan kepada :

MUHAMMAD REZHA SETYADI

NIM. 2420216310002

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

Judul Tesis :

**PENGATURAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
DALAM PERSPEKTIF HAK MENGUASAI NEGARA**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 13%
sesuai dengan kriteria teloransi $\leq 20\%$ dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 10 Agustus 2026



Mengetahui,
Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.
Wakil Dekan Bidang Akademik

Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002



Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

PENGATURAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DALAM PERSPEKTIF HAK MENGUASAI NEGARA

Oleh :

Muhammad Rezha Setyadi¹, Djoni Sumardi Godzali²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 101 halaman

Penelitian ini mengkaji pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Indonesia dalam perspektif Hak Menguasai Negara serta menelaah kelayakan dipertahankannya pelaksanaan PBB berdasarkan aspek keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak masyarakat atas tanah dan bangunan. Pengaturan PBB pada dasarnya merupakan manifestasi kewenangan negara untuk mengatur, mengurus, dan memanfaatkan sumber daya agraria demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Namun demikian, dalam pelaksanaannya terdapat permasalahan terkait orientasi pemungutan PBB yang cenderung lebih mengutamakan kepentingan penerimaan negara dan daerah dibandingkan fungsi sosial tanah serta perlindungan terhadap hak-hak masyarakat sebagai pemilik atau penguasa tanah dan bangunan. Selain itu, kebijakan desentralisasi pengelolaan PBB-P2 menimbulkan disparitas antar daerah dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maupun tarif pajak yang berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi wajib pajak.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia dalam perspektif Hak Menguasai Negara serta untuk mengetahui dan menganalisis apakah pelaksanaan PBB masih layak dipertahankan berdasarkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak masyarakat atas tanah dan bangunan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum pajak, serta menjadi bahan masukan bagi pemerintah dan pembentuk kebijakan dalam merumuskan sistem perpajakan pertanahan yang lebih adil, memberikan kepastian hukum, dan tetap sejalan dengan tujuan konstitusional negara untuk mewujudkan kemakmuran rakyat.

¹ NIM : 2420216310002

² Pembimbing:

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan PBB di Indonesia secara normatif merupakan bentuk pelaksanaan Hak Menguasai Negara yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan tanah dan bangunan, termasuk melalui instrumen perpajakan. Akan tetapi, pelaksanaan PBB belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan sosial karena besaran pajak yang dikenakan sering kali meningkat seiring kenaikan nilai objek pajak tanpa mempertimbangkan secara memadai kemampuan ekonomi wajib pajak. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan beban ekonomi bagi masyarakat, khususnya kelompok berpenghasilan rendah yang memiliki tanah atau bangunan dengan nilai objek pajak yang tinggi akibat perkembangan wilayah.

Berdasarkan analisis terhadap prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak masyarakat, ditemukan bahwa pelaksanaan PBB masih menyisakan berbagai persoalan yuridis dan sosiologis. Dari aspek keadilan, pengenaan PBB belum sepenuhnya memperhatikan kemampuan membayar (ability to pay) wajib pajak. Dari aspek kepastian hukum, adanya perbedaan kebijakan penetapan NJOP dan tarif pajak antar daerah menimbulkan ketidakseragaman perlakuan terhadap objek pajak yang memiliki karakteristik serupa. Dari aspek perlindungan hak masyarakat, pemungutan PBB berpotensi mengurangi manfaat ekonomi atas tanah dan bangunan yang dimiliki masyarakat apabila tidak diimbangi dengan kebijakan yang memperhatikan fungsi sosial tanah dan kesejahteraan pemiliknya.

Berdasarkan perbandingan dengan beberapa negara yang tidak menerapkan pajak properti tahunan atau menerapkannya secara terbatas, penelitian ini menyimpulkan bahwa pengaturan PBB di Indonesia perlu dievaluasi kembali. Evaluasi tersebut diperlukan agar sistem perpajakan pertanahan lebih selaras dengan prinsip keadilan sosial, fungsi sosial hak atas tanah, dan konsep Hak Menguasai Negara yang menempatkan kesejahteraan rakyat sebagai tujuan utama. Reformulasi kebijakan PBB perlu diarahkan pada mekanisme yang lebih proporsional, memperhatikan kemampuan ekonomi wajib pajak, memberikan kepastian hukum yang seragam, serta menjamin perlindungan hak masyarakat atas tanah dan bangunan sehingga tujuan konstitusional untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dapat terwujud secara optimal.

PENGATURAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DALAM PERSPEKTIF HAK MENGUASAI NEGARA

**Oleh :
Muhammad Rezha Setyadi¹, Djoni Sumardi Godzali²
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 101 halaman**

ABSTRAK

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Hak Menguasai Negara, Hukum Agraria

Pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia dalam perspektif Hak Menguasai Negara serta mengkaji kelayakan dipertahankannya pelaksanaan PBB berdasarkan aspek keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak masyarakat atas tanah dan bangunan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan perbandingan, yang dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan PBB di Indonesia merupakan bentuk pelaksanaan Hak Menguasai Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan memanfaatkan tanah serta bangunan demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, termasuk melalui instrumen perpajakan. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan PBB cenderung lebih mengutamakan kepentingan fiskal dibandingkan fungsi sosial tanah dan perlindungan hak masyarakat. Desentralisasi pengelolaan PBB-P2 juga menimbulkan disparitas antar daerah dalam penetapan nilai objek pajak dan tarif pajak. Penelitian ini juga menemukan bahwa pelaksanaan PBB di Indonesia belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Kenaikan nilai pajak bumi dan bangunan yang signifikan sering kali tidak mempertimbangkan kemampuan ekonomi wajib pajak dan berpotensi membebani masyarakat. Berdasarkan perbandingan dengan beberapa negara yang tidak mengenakan pajak properti tahunan, penelitian ini menyimpulkan bahwa pengaturan PBB di Indonesia perlu dievaluasi kembali agar selaras dengan prinsip keadilan sosial, fungsi sosial tanah, dan tujuan konstitusional Hak Menguasai Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

¹ NIM: 2420216310002

² Pembimbing

REGULATIONS ON LAND AND BUILDING TAX (PBB) FROM THE PERSPECTIVE OF STATE'S RIGHT OF CONTROL

By :

Muhammad Rezha Setyadi¹, Djoni S. Ghozali²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 102 pages

ABSTRACT

Keywords: Land And Building Tax (PBB), State's Right of Control, Agrarian Law

This thesis entitled Regulations on Land And Building Tax (PBB) in Indonesia from the perspective of State's Right of Control explores the feasibility for defending the implementation of Land And Building Tax (PBB) from the perspectives of justice, legal certainty, and protection of the society right of land and building. The method of this study is normative legal research, using statute, conceptual, and comparative approaches, analyzed with descriptive qualitative method. The findings of the study indicate that regulation on Land And Building Tax (PBB) in Indonesia constitutes a form of implementation of State's Right of Control as regulated in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the State of the Republic of Indonesia and Basic Agrarian Act. The State possesses authority to regulate and make use of the land and building to the maximum extent for people's welfare, including through the instrument of taxation. However, in practice, the realization of Land and Building Tax (PBB) tends to give priority to fiscal interest compared to social function of land and protection of society's right. Decentralization of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) management also arises disparity among the regions in the determination of the tax object values and tax tariffs. This research also found out that the implementation State's Right of Control in Indonesia has not yet fully reflects the principle of justice and legal certainty. The significant increase of value of Land and Building Tax (PBB) frequently does not consider the economic ability of taxpayer and has potential to burden the society. Based on the comparison with a number of countries which do not impose annual property tax, this research concludes that regulations on Land And Building Tax (PBB) in Indonesia need to be re-evaluated so they will be in conformity with the principle of social justice, social function of land, and the goal of the constitutional State's Right of Control for the greatest possible prosperity of the people.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student Number: 2320216310038

² Supervisor

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil 'Alamin, segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam, yang telah melimpahkan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya persembahan ini. Selawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada uswatun hasanah kita, Nabi Muhammad SAW.

Karya tulis ilmiah yang sederhana ini dengan tulus saya persembahkan kepada orang-orang tercinta yang teramat berarti dalam hidup saya:

1. Ayahanda dan Ibunda Tercinta, sebagai tanda bakti, hormat, dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga. Terima kasih telah melahirkan, merawat, menjaga, dan mendidik saya dengan ketulusan tiada batas hingga saya tumbuh menjadi pribadi yang mandiri. Cucuran keringat, air mata, serta pengorbanan Ayah dan Ibu tidak akan pernah mampu saya balas. Semoga kelulusan ini menjadi langkah awal untuk membahagiakan kalian dan mewujudkan tiap untaian doa yang selalu Ibu dan Ayah langitkan. Jika karya ini bernilai kebajikan, semoga pahalanya mengalir pula untuk kedua orang tua saya. Semoga Allah SWT selalu memeluk Ayah dan Ibu dalam lindungan, kesehatan, dan keberkahan-Nya.
2. Kakak-Kakak Tersayang, terima kasih atas segala bantuan, dorongan moril, motivasi, dan semangat yang tiada henti hingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Doa dan dukungan kalian adalah kekuatan bagi saya, semoga segala kebaikan senantiasa menyertai langkah kita bersama.
3. Dosen Pembimbing dan Penguji Tesis yang Terhormat, Bapak Dr. Djoni Sumardi Godzali, S.H., M.Hum., Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum., dan Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. Terima kasih yang tak terhingga atas curahan ilmu, bimbingan, kesabaran, serta nasihat berharga selama proses penyusunan, sehingga tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul: "Pengaturan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara". Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, petunjuk, serta dukungan dari berbagai pihak. Sehingga dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis selama menempuh studi.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin sekaligus Ketua Penguji, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, arahan, serta koreksi mendalam terhadap penulisan tesis ini.
3. Bapak Dr. Djoni Sumardi Godzali, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing, yang dengan penuh kesabaran, ketulusan, dan kearifan telah memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi yang luar biasa kepada penulis selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
5. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan, dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin,

atas segala bantuan, keramahan, dan pelayanan administratif yang diberikan kepada penulis.

6. Orang Tua Terkasih, Keluarga Tercinta, Rekan-rekan, dan Sahabat, yang senantiasa melangitkan doa, memberikan dukungan moral maupun material, serta menyalurkan semangat yang tiada henti hingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat nyata bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan.

Banjarmasin, 16 Juni 2026

Muhammad Rezha Setyadi S. H., M.H.

NIM: 24020216310002

DAFTAR ISI

HALAM JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN	iii
HALAMAN PANITIA PENGUJI TESIS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	v
RINGKASAN	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
PERSEMBAHAN	xi
UCAPAN TERIMA KASIH	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Keaslian Penelitian	9
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	13
E. Tinjauan Pustaka	14
1. Teori Hukum Progresif	14
2. Teori Kepastian Hukum	16
3. Teori Kebijakan Publik	20
4. Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)	22
F. Metode Penelitian	24
1. Tipe Penelitian	24
2. Pendekatan Masalah	25
3. Sifat Penelitian	27
4. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	28
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	31

6. Pengolahan Dan Analisis Bahan Hukum	33
BAB II PENGATURAN PBB DI INDONESIA DITINJAU DARI KONSEP	
HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH DAN	
BANGUNAN UNTUK KEMAKMURAN RAKYAT	36
A. Konsep Hak Menguasai Negara atas Tanah dan Bangunan dalam	
Perspektif Hukum Agraria.....	36
B. Pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Sistem Hukum di	
Indonesia	46
C. Pengaturan PBB dalam Perspektif Hak Menguasai Negara untuk	
Kemakmuran Rakyat	57
BAB III PENERAPAN PBB DI INDONESIA LAYAK	
UNTUK DIPERTAHANKAN BERDASARKAN ASPEK	
KEADILAN, KEPASTIAN HUKUM, DAN PERLINDUNGAN	
HAK MASYARAKAT ATAS TANAH DAN BANGUNAN	66
A. Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia dalam Perspektif	
Keadilan bagi Masyarakat.....	66
B. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Masyarakat dalam	
Pengaturan dan Pelaksanaan PBB di Indonesia	76
C. Perbandingan Penerapan Pajak Properti di Beberapa Negara dan	
Relevansinya bagi Keberlanjutan PBB di Indonesia.....	83
BAB IV PENUTUP	99
A. Simpulan	99
B. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Ringkasan PBB Utama Di Beberapa Negara	4
Tabel 2. Keaslian Penelitian	10
Tabel 3. Perbandingan Pajak Properti Di Beberapa Negara	87
Tabel 4. Sumber Penerimaan Pajak Negara Tahun 2025	97