

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Review Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu

Untuk melakukan penelitian ini, tidak terlepas dari penelitian terdahulu dengan tujuan untuk membandingkan hasil penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang dilakukan atau untuk menambahkan apa yang kurang dari penelitian sebelumnya.

Penelitian pertama dilakukan oleh Sipayung *et al* (2014) tentang kepatuhan wajib pajak dalam membayar dan bagaimana upaya untuk meningkatkan penerimaan daerah. Cara pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif pendekatan kualitatif, yaitu metode yang menggambarkan objek yang diteliti dengan cara mengumpulkan data dan informasi yang berhubungan dengan penelitian sehingga dapat diolah dan diproses. Hasil dari penelitian ini adalah kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB pada tahun 2009 sampai 2011 mengalami penurunan. Penurunan ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu tingkat pendidikan dan ekonomi yang rendah di wilayah tersebut, kurangnya kesadaran wajib pajak akan pentingnya peranan PBB, kenaikan tarif pajak dan keakuratan nilai pajak, ahli waris tanah tidak memiliki penghasilan, dan wajib pajak tidak membayar pajak dengan alasan belum ada SPT dan SPPT.

Penelitian kedua dilakukan oleh Setiawan dan Rohmatiani (2018) melakukan penelitian tentang kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode deskriptif pendekatan kuantitatif dengan populasi sebanyak 250.532 wajib pajak, sampel yang diambil untuk penelitian sebanyak 400 wajib pajak. Analisis data pada penelitian ini menggunakan regresi linier berganda dengan menggunakan uji asumsi klasik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat pendapatan wajib pajak, pengetahuan wajib pajak serta kontrol dari petugas kelurahan berpengaruh secara parsial dan simultan

terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan di kota Bogor yaitu sebesar 54,2%.

Penelitian ketiga dilakukan oleh Kamaroellah (2017) yang bertujuan untuk menganalisis kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Data untuk penelitian diperoleh dari dinas pendapatan daerah kabupaten Pamekasan, data yang diperoleh kemudian diolah dengan melihat presentase realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hasil penelitian ini menunjukkan tingkat kepatuhan di tahun 2014 sebesar 68,52% (kurang patuh), tahun 2015 sebanyak 79,60% (kurang patuh) dan 2016 menjadi 81,83% (cukup patuh) sehingga dapat disimpulkan bahwa wajib Pajak Bumi dan Bangunan cukup patuh terhadap kewajibannya membayar pajak.

Penelitian keempat dilakukan oleh Lubis & Saragih (2017) tentang analisis efektivitas pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan di kota Medan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada dinas pendapatan daerah kota Medan tahun 2011 cukup efektif sedangkan pada tahun 2012-2015 kurang efektif. Menurut peneliti faktor-faktor yang menyebabkan tidak tercapainya penerimaan pajak yakni karena wajib pajak belum sepenuhnya melapor dan menyetorkan jumlah yang seharusnya dibayarkan sesuai dengan tunggakan pajak sehingga terjadi penurunan di tahun 2012-2015.

Penelitian kelima dilakukan oleh Febriansyah (2020) bertujuan untuk menganalisis pencapaian target Pajak Bumi dan Bangunan di kota Bandung dari tahun 2014-2018, serta untuk mengetahui seberapa besar efektivitas dan kontribusi PBB. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif pendekatan kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder berupa laporan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan serta Pendapatan Asli Daerah tahun 2014-2018 di kota Bandung. Analisis dalam penelitian ini dengan cara mengukur efektivitas dan

kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah dan bangunan memiliki keefektifan yang baik dengan rata-rata sebesar 94% namun memiliki kontribusi yang lebih kecil terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah dengan rata-rata 20%. Dalam hal ini pemerintah kota Bandung diharapkan dapat meningkatkan potensi pajak daerah lainnya untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Penelitian keenam dilakukan oleh Basri *et al* (2020) bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di kabupaten Bengkalis. Metode dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian campuran (*Mix Research*) yaitu metode *sekuensial eksplanatori*. Pengumpulan data dilakukan dengan cara kualitatif, dan untuk membantu menguraikan hasil dari penelitian menggunakan metode kuantitatif. Metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah *purposive sampling* dengan jumlah sampel sebanyak 256 responden. Analisis data pada penelitian ini menggunakan regresi linier berganda. Penelitian ini memperoleh hasil yang menunjukkan norma sosial, sanksi perpajakan, dan pemeriksaan perpajakan berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, sedangkan pengetahuan pajak tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Sementara hasil penelitian yang menggunakan kualitatif dengan cara wawancara dan observasi menunjukkan bahwa upaya pemerintah untuk meningkatkan kepatuhan pajak harus didukung oleh keadilan dan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

Penelitian ketujuh dilakukan oleh Wicaksono dan Pamungkas (2017) yang bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas serta kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di kabupaten Jember. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif pendekatan kualitatif. Data pada penelitian ini berupa target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah di kabupaten Jember selama tiga tahun. Hasil dari penelitian ini menunjukkan

bahwa tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada tahun 2013 cukup efektif, sedangkan pada tahun 2014 dan 2015 kurang efektif. Selain itu, tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah menunjukkan bahwa pada tahun 2013-2015 tingkat kontribusi sangat kurang, yang artinya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan efektif pada tahun 2013 dan keefektifannya berkurang di tahun 2014 dan 2015. Sementara itu, di tahun 2013-2015 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan kontribusinya sangat kurang terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Penelitian kedelapan dilakukan Yusnidar *et al* (2015) penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pengaruh SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang), pengetahuan wajib pajak, kualitas pelayanan, kesadaran wajib pajak, dan sanksi pajak secara parsial dan simultan terhadap variabel kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Metode penelitian yang digunakan yaitu *explanatory research* dengan menggunakan data kuesioner. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dan analisis regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa SPPT, pengetahuan wajib pajak, kualitas pelayanan, kesadaran wajib pajak, dan sanksi pajak berpengaruh secara parsial dan simultan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

2.2. Landasan Teori

Pada bagian ini dijelaskan mengenai teori-teori yang mendukung penelitian ini. Teori-teori tersebut akan membantu dalam proses pembentukan kerangka pemikiran, serta untuk membantu dalam menganalisis hasil penelitian.

2.2.1. Pajak Daerah

Definisi atau pengertian pajak daerah berdasarkan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu “Kontribusi wajib kepada daerah yang terhutang oleh orang pribadi maupun badan

yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dari pengertian pajak tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib dari rakyat kepada negara sebagai wujud peran serta dalam pembangunan, yang pengenaannya didasarkan pada undang-undang dan tidak mendapat imbalan secara langsung, serta dapat dipaksakan kepada mereka yang melanggarnya.

Fungsi dari pajak daerah dapat dibedakan menjadi dua fungsi utama, pertama ada fungsi penerimaan (*budgetair*) yaitu sebagai alat pemerintah daerah untuk menghimpun atau mengumpulkan dana dari masyarakat yang nantinya digunakan untuk berbagai kepentingan pembiayaan pembangunan daerah. Sedangkan yang kedua ada fungsi pengaturan (*regulerend*) yaitu sebagai instrumen untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu, akan tetapi fungsi pengaturan belum banyak dimanfaatkan oleh pemerintah daerah (Kamaroellah, 2017).

Pajak daerah dikelompokkan menjadi dua yaitu, pajak provinsi yang terdiri dari pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok (definitif). Sedangkan untuk pajak kabupaten atau kota terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penanganan jalan, pajak parkir, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (Wicaksono dan Pamungkas, 2017).

2.2.2. Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak daerah yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Menurut Pasal 1 Angka 37 Undang-Undang Republik

Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ialah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, terkecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan serta pertambangan. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak yang bersifat kebendaan yang artinya besarnya pajak terhutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah atau bangunan, keadaan subjeknya, yaitu siapa yang membayar pajak terhutangnya tidak ikut menentukan besarnya pajak.

2.2.2.1. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Adapun beberapa dasar hukum berupa undang-undang dan peraturan yang melandasi Pajak Bumi dan Bangunan diantaranya :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 167/PMK.03/2007 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.
5. Peraturan Bupati Subang Nomor 02 Tahun 2019 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak, daftar biaya komponen bangunan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

2.2.2.2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dimaksud adalah bumi atau tanah dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak pribadi atau badan, kecuali kawasan

yang digunakan untuk kegiatan dalam usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan, dan digunakan untuk urusan pemerintahan.

Berdasarkan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yaitu :

- a. Bumi yaitu permukaan bumi berbentuk tanah dan perairan serta tubuh bumi yang ada di pedalaman dan laut wilayah kabupaten atau kota.
- b. Bangunan yakni konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan pedalaman atau laut, yang termasuk dalam kategori bangunan antara lain :
 1. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut,
 2. Jalan tol,
 3. Kolam renang,
 4. Pagar mewah,
 5. Tempat olahraga,
 6. Galangan kapal atau dermaga,
 7. Taman mewah,
 8. Tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, serta
 9. Menara.

Sementara itu, objek pajak yang tidak dikenakan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ialah objek pajak yang termasuk dalam kategori :

- a. Digunakan oleh pemerintah daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk mencari keuntungan, seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala dan/atau sejenis.

- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- f. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.2.2.3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Subjek Pajak yang dimaksud adalah orang pribadi atau badan yang memiliki atau menguasai dan menjalankan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam Pasal 78 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah subjek Pajak Bumi dan Bangunan yaitu :

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau;
- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau;
- c. Memiliki bangunan, dan/atau;
- d. Menguasai bangunan, dan/atau;
- e. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Subjek pajak yang dimaksud adalah wajib pajak pribadi atau badan yang mendaftarkan objek pajaknya. Misalnya wajib pajak baru membeli bangunan beserta tanahnya, lalu wajib pajak tersebut mendaftarkan objek pajak tersebut dengan nama wajib pajak tersebut, maka wajib pajak tersebut adalah subjek pajak bumi dan bangunan.

2.2.2.4. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah wajib pajak ialah pribadi atau badan, meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak, serta pemungutan pajak yang memiliki hak serta kewajiban dalam perpajakan sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan daerah. Sedangkan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau

badan baik berada di dalam negeri atau di luar negeri yang mempunyai suatu hak, memperoleh manfaat, dan memiliki atau menguasai bumi dan bangunan.

2.2.2.5. Cara Mendaftarkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Bupati Bandung Barat Nomor 19 Tahun 2019 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan cara yang dapat dilakukan untuk mendaftar menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan baru dilakukan langsung oleh subjek pajak yaitu wajib pajak pribadi atau badan dengan beberapa ketentuan, yaitu:

1. Mengajukan pendaftaran secara tertulis dalam bahasa Indonesia baik dan benar lalu diberikan kepada Bupati melalui Badan Pengawasan Keuangan Daerah.
2. Mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), termasuk Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) dengan benar, jelas serta lengkap.
3. Formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) dapat diperoleh di Badan Pengawasan Keuangan Daerah.
4. Memasukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) di kolom surat pemberitahuan objek pajak jika memiliki.
5. Surat permohonan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) ditandatangani oleh wajib pajak yang mendaftar.
6. Surat permohonan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Laporan Surat Permohonan Objek Pajak (LSPOP) ditandatangani oleh kuasa hukum wajib pajak, serta surat kuasa dengan menggunakan materai yang cukup.

Selain ketentuan yang telah dicatat diatas, wajib pajak juga harus melampirkan dokumen pendukung. Seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), salinan surat kepemilikan dengan melampirkan Surat Keterangan Tanah dari lurah setempat, salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk yang memiliki bangunan, salinan NPWP bagi yang

memiliki, salinan Surat Setor Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB-P2), surat pengantar pendaftaran dan surat pernyataan tidak dalam sengketa.

2.2.2.6. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan didapat dari Nilai Jual Objek Pajak. Pada penelitian Kamaroellah (2017) dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Direktorat Jenderal Pajak berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat dari gubernur atau bupati atau wali kota pemerintah daerah setempat serta memperhatikan kondisi ekonomi daerah setempat. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dapat dihitung berdasarkan :

- a. Harga rata-rata yang telah diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar.
- b. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- c. Nilai perolehan baru, yaitu suatu metode penentu nilai jual suatu objek pajak melalui cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan dikurangi dengan penyusutan.
- d. Penentuan nilai jual objek pajak pengganti, pendekatan penentuan nilai jual objek pajak berdasarkan hasil produksi objek pajak tersebut.

Tarif pajak yang dikenakan atas objek Pajak Bumi dan Bangunan di kabupaten atau kota paling rendah 0,1% dan paling tinggi 0.3% sesuai dengan Pasal 80 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak sesuai dengan ketentuan pemerintah daerah

kabupaten atau kota dengan dasar pengenaan pajak yang telah dikurangi oleh Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Contoh :

Jika nilai total Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Rp 65.580.000 dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) paling rendah Rp 10.000.000 dikali dengan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan paling rendah 0.1% dan paling tinggi 0.3% sesuai dengan Pasal 80 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka perhitungannya sebagai berikut :

NJOP sebagai dasar pengenaan pajak	= Rp 65.580.000
NJOPTKP	= <u>Rp 10.000.000</u>
NJOP	= Rp 55.580.000
Pajak terhutang PBB	= tarif pajak × NJOP
	= 0.105% × Rp 55.580.000
	= Rp 58.359

Dari perhitungan diatas maka subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan membayar kewajibannya sebesar Rp 58.359 kepada kas daerah. Besarnya Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten atau kota sebesar Rp 10.000.000 untuk setiap wajib pajak pribadi maupun badan.

2.2.2.7. Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Penagihan PBB-P2 yaitu upaya yang dilakukan pemerintah agar wajib pajak dapat melunasi kewajiban perpajakannya secara tepat waktu, cara yang dilakukan untuk menagih PBB-P2 yaitu berupa teguran langsung, peringatan, penagihan seketika atau sekaligus, memberikan surat paksa, melakukan penyitaan, serta melakukan pelelangan terhadap objek pajak terhutangnya. Dasar penagihan PBB-P2 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), Surat

Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Pemutusan Banding (Sipayung *et al*, 2014).

Menurut Kamaroellah (2017) Penagihan PBB-P2 dibedakan menjadi dua cara, tergantung mengapa penagihan tersebut dilakukan, yaitu :

1. Penagihan secara aktif

Penagihan dilakukan saat wajib pajak tidak membayar kewajiban perpajakannya lewat dari tanggal jatuh tempo yang tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Dalam hal ini petugas pajak akan memberikan surat teguran terlebih dahulu, jika setelah 58 hari surat teguran disampaikan namun wajib pajak masih belum membayar maka akan diberikan surat paksa, jika masih belum melakukan pelunasan setelah menerima surat paksa maka pemerintah akan melaksanakan penyitaan serta mengajukan jadwal untuk pelelangan.

2. Penagihan secara pasif

Penagihan dilakukan setelah wajib pajak menerima surat keterangan yaitu Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Keterangan Pajak (SKP), dan Surat Ketetapan Pajak Tambahan (SKPT).

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.03/2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan dengan Surat Paksa dan Pelaksanaan Penagihan Seketika dan Sekaligus menyatakan pelaksanaan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan kepada wajib pajak yang belum melunasi kewajiban perpajakannya ada beberapa tahapan, yaitu :

1. Menerbitkan surat teguran atau surat peringatan, hal ini dilakukan jika wajib pajak tidak melunasi kewajiban perpajakannya selama 7 hari setelah tanggal jatuh tempo.
2. Menerbitkan surat paksa, penerbitan dilakukan jika wajib pajak belum melunasi kewajiban perpajakannya setelah 21 hari menerima surat teguran atau surat peringatan.
3. Menerbitkan surat perintah pelaksanaan untuk penyitaan. Penyitaan dilakukan jika wajib pajak tidak melunasi pajak terhutangannya selama 2 hari setelah menerima surat paksa.

4. Pengumuman lelang, jika wajib pajak belum juga melunasi kewajiban perpajakannya sampai dengan 14 hari setelah dilakukan penyitaan, maka akan diumumkan bahwa objek yang disita akan dilelang.
5. Penjualan atau pelelangan, setelah 14 hari dari pengumuman lelang wajib pajak tidak juga melunasi kewajiban perpajakannya, maka objek pajak yang disita dijual atau dilelang.

2.2.2.8. Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah kewajiban. Wajib pajak diharapkan dapat mengerti tata cara membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan karena sudah banyak dilakukan sosialisasi tata cara untuk membayar pajak. Untuk membayar PBB, wajib pajak dapat melakukannya dengan dua cara yaitu dengan metode online atau metode offline.

Menurut Hadijah (2021) dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ada dua cara, yaitu :

1. Metode *offline*

Metode *offline* ialah dengan cara wajib pajak datang langsung ke tempat pembayaran yang telah ditunjuk oleh pemerintah untuk membayar pajak secara langsung, yaitu :

- a. Kantor pos dan giro, bank atau tempat pembayaran lain yang tercantum pada (SPPT).
- b. Petugas pemungut PBB-P2 di kelurahan atau desa yang ditunjuk secara resmi oleh pemerintah.

Saat hendak melakukan pembayaran ke dua tempat diatas, wajib pajak cukup menunjukkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan sebagai bukti pembayarannya wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setor (STTS). SPPT biasanya dibagikan ke warga pada awal tahun lewat kelurahan atau ketua RT/RW

setempat. Pada SPPT tertera nominal pajak yang harus dibayarkan dan Nomor Objek Pajak (NOP).

Dalam melakukan pembayaran PBB-P2 secara langsung ada beberapa langkah-langkah yang dapat dilakukan, yaitu :

1. Datang ke tempat pembayaran PBB-P2 (Bank, kantor pos, atau kelurahan setempat) dengan membawa SPPT.
2. Tunjukkan SPPT PBB kepada petugas pemungutan pajak.
3. Siapkan nominal uang yang tertera di SPPT berikan kepada pemungut pajak.
4. Setelah proses selesai petugas pemungut pajak akan memberikan STTS.

Apabila SPPT yang bersangkutan belum diterima wajib pajak, maka dapat ditanyakan kepada ketua RT/RW setempat atau membayar pajak bumi dan bangunan langsung dengan menunjukkan SPPT PBB sebelumnya. Jika SPPT hilang, wajib pajak dapat mencetak dokumen secara mandiri dengan mengakses eSPPT secara *online* dengan mengisi semua kolom yang ada tanpa perlu ke kantor pemerintah daerah untuk meminta salinannya. Wajib pajak dapat membayar atau melunasi PBB melalui petugas pajak kelurahan yang menagih secara langsung ke rumah, sebagai bukti pembayaran akan diberikan Tanda Terima Sementara (TTS). Selanjutnya oleh petugas pemungut nama anda akan dimasukkan dalam daftar penerimaan harian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lalu disetorkan ke tempat pembayaran yang telah ditentukan.

Setelahnya petugas pemungut menyetorkan hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari wajib pajak ke bank atau tempat pembayaran yang ditunjuk, sebagaimana tercantum dalam SPPT/SKP/STP dengan menggunakan DPH. Untuk daerah yang tidak sulit sarana dan prasarannya dapat dilakukan pemungutan PBB oleh petugas pajak setiap hari. Sedangkan untuk daerah yang sulit sarana dan prasarannya, penyetoran dapat dilakukan selambat-lambatnya 7 hari sekali setelah jatuh tempo yang tertera dalam SPPT.

2. Metode *online*

Untuk meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak, pembayaran PBB juga dapat dilakukan melalui tempat pembayaran elektronik yang disediakan bank seperti ATM atau dengan cara *online* yang telah disediakan pemerintah, yaitu :

1. *Internet banking* dan *mobile banking*,
2. *E-commerce* (Shopee, Traveloka, Tokopedia),
3. Situs resmi BPKPD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah),
4. Go-jek, atau
5. Minimarket yang telah bekerja sama dengan pemerintah.

Tata cara melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melalui ATM Bank, yaitu :

1. Kunjungi mesin ATM dari bank yang anda miliki (BNI, BRI, BCA, Bank Bumiputera, Bank Bukopin, Bank mandiri).
2. Masukkan kartu ATM kemudian pilih menu pembayaran.
3. Pilih menu pajak.
4. Masukkan nomor objek pajak.
5. Masukkan tahun pembayaran PBB.
6. Periksa dengan teliti informasi tagihan dan identitas.
7. Jika sudah sesuai, tekan tombol bayar.
8. Tunggu sampai struk pembayaran keluar.

Tata cara melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan melalui *e-commerce* Tokopedia, yaitu :

1. Buka aplikasi Tokopedia melalui website ataupun langsung di aplikasi yang telah di download melalui app store di ios atau play store di android serta telah mendaftarkan diri.
2. Buka aplikasi tokopedia.
3. Pilih menu lihat semua.
4. Pilih pajak.

5. Pilih pajak PBB.
6. Dibagian *Cluster* pilih Provinsi tempat objek pajak PBB.
7. Dibagian kota atau kabupaten pilih kota atau kabupaten tempat objek PBB terdaftar.
8. Dibagian produk pilih tahun PBB yang akan dibayarkan.
9. Masukkan nomor objek pajak.
10. Cek tagihan.
11. Pastikan informasi yang tertera telah sesuai dengan SPPT.
12. Lalu klik bayar
13. Bayar tagihan sesuai dengan metode yang dipilih, yaitu transfer bank atau dengan menggunakan dompet digital seperti ovo atau dana.

Keuntungan membayar PBB melalui sistem pembayaran elektronik atau secara *online* adalah :

- a. Melayani pembayaran PBB atas objek pajak di seluruh Indonesia.
- b. Tidak terikat pada hari kerja dan jam operasional bank untuk pembayaran PBB.
- c. Terhindar dari antrian di bank pada saat pembayaran PBB.

Bila melakukan pembayaran melalui metode *online*, simpanlah bukti pembayaran PBB yang merupakan barang bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan yang sah. Hal ini untuk meminimalisir kesalah pahaman, jika ada petugas pajak yang melakukan penagihan, bukti pembayaran tersebut dapat ditunjukkan kepada petugas pajak sebagai bukti yang sah.

2.2.2.9. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKP) PBB-P2

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undangan perpajakan daerah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 83 Ayat (2) UU Nomor 28 Tahun

2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada kepala daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak. Maka data yang disampaikan melalui SPOP akan menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) lengkap dengan besar PBB-P2 terhutang. SPPT akan diterbitkan berdasarkan SPOP yang telah disampaikan.

Selain sebagai dasar untuk penagihan SPPT juga memiliki fungsi lain yaitu, sebagai bukti terdaftarnya objek pajak, sebagai dasar penerbitan SPT, sebagai kelengkapan administrasi perpajakan lain serta untuk administrasi pemenuhan kewajiban pembayaran atau pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan. Akan tetapi SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan objek pajak. fungsi utama dari SPPT adalah untuk memberitahukan besaran PBB-P2 terhutang.

Kepala Daerah dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dalam hal sebagai berikut :

1. Jika dalam jangka waktu 30 hari kerja setelah menerima SPOP, subjek pajak belum menyampaikan SPOP dan setelah ditegur secara tertulis disampaikan dalam surat teguran.
2. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak terhutang yang seharusnya lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.
3. Wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP pada waktunya walaupun sudah ditegur secara tertulis dalam surat teguran itu dapat menerbitkan SKP secara jabatan.
4. Jumlah pajak yang terhutang dalam SKP adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.

Sanksi administrasi akan dikenakan terhadap wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP, sanksi sebagaimana tambahan pokok pajak yakni sebesar 25% dari pokok pajak terhutang. Sanksi administrasi tersebut harus dilunasi maksimal 1 bulan sejak tanggal diterimanya SKP PBB-P2 oleh wajib pajak. SKP ini berdasarkan

data yang memuat denda administrasi yang dikenakan kepada wajib pajak beserta penetapan objek pajak dan besarnya pajak terhutang (Kamaroellah, 2017).

Jumlah wajib pajak terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) yaitu selisih antara pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak terhutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dari selisih pajak yang terhutang. Sanksi administrasi ini dikenakan terhadap wajib pajak yang mengisi SPOP tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.

2.2.3. Target Penerimaan Pajak

Setiap daerah memiliki target penerimaan pajak yang berbeda-beda sesuai dengan anggaran pendapatan dan belanja daerah yang disusun oleh pemerintah daerah dan disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) serta ditetapkan oleh peraturan daerah (Ramdhany *et al*, 2019). Berdasarkan Pasal 1 Angka 20 Peraturan Bupati Kuningan Nomor 27 Tahun 2020 tentang Target Kinerja Penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Besaran dan Tata Cara Pemberian Insentif Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kabupaten Kuningan yaitu “Target Kinerja adalah pencapaian target penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ditetapkan dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah yang dijabarkan secara triwulan”.

2.2.4. Realisasi Penerimaan Pajak

Realisasi penerimaan pajak yaitu suatu jumlah penerimaan pajak yang nyata (bukan fiktif) ialah pajak yang benar-benar diterima oleh pemerintah dalam periode waktu yang telah ditentukan lalu dibandingkan dengan target penerimaan pajak (Mubarok, 2017). Sedangkan penerimaan pajak ialah seluruh penerimaan pajak negara dari pajak dalam negeri serta pajak perdagangan internasional, hal ini berdasarkan pada Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2012 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2012.

2.2.5. Kepatuhan Wajib Pajak

2.2.5.1. Tinjauan Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan yaitu suatu perilaku yang memiliki sifat disiplin serta taat akan sesuatu hal untuk mengikuti aturan yang telah diterapkan lembaga atau organisasi yang berwenang didalam bidang tertentu. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menerangkan bahwa “Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, yang meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak serta kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa kepatuhan wajib pajak adalah suatu keadaan yang dimana wajib pajak taat untuk memenuhi hak atas perpajakannya dan melaksanakan kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan undang-undang. Sedangkan, kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ialah suatu sikap patuh dan sadar tentang kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang berpengaruh terhadap pencapaian target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di kabupaten atau kota. Berikut ini definisi pajak menurut beberapa ahli, antara lain :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah mengandung penjelasan mengenai kepatuhan wajib pajak, yaitu :

“Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terhutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

2. Menurut Rustiyahningsih dalam Faizin *et al* (2016) mengemukakan bahwa kepatuhan wajib pajak ialah :

“Kepatuhan dan kesadaran dalam pemenuhan kewajiban perpajakan tercermin dalam situasi wajib pajak memahami serta berusaha untuk memenuhi semua peraturan perundang-undangan perpajakan, mengisi formulir pajak dengan lengkap, menghitung jumlah hutang pajak dengan benar dan membayar pajak terhutang tepat pada waktunya”.

3. Menurut Zain dalam Dewi dan Fitria (2017) mengatakan bahwa kepatuhan wajib pajak ialah :

“Sebagai suatu iklim kepatuhan dan kesadaran dalam pemenuhan kewajiban perpajakan, tercermin dalam situasi dimana wajib pajak paham dan berusaha memahami sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, mengisi formulir pajak dengan lengkap dan jelas, menghitung jumlah pajak terhutang dengan benar, dan membayar pajak terhutang tepat pada waktunya”.

4. Menurut keputusan Menetri Keuangan Nomor 544/KMK.04/2000 menyatakan:

“Kepatuhan wajib pajak adalah tindakan wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan perpajakan yang berlaku dalam suatu negara dalam rangka memberikan kontribusi bagi pembangunan dan diharapkan dalam pemenuhannya dilakukan secara sukarela”.

2.2.5.2. Jenis Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut Nurmantu (2005) kepatuhan wajib pajak terdiri dari dua kategori, yaitu :

1. “Kepatuhan formal adalah suatu keadaan dimana wajib pajak memenuhi kewajibannya secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan. Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak secara formal dapat dilihat dari aspek kesadaran wajib pajak untuk mendaftarkan diri, melaporkan objek perpajakannya dengan benar, serta melakukan pembayaran pajak dengan tepat waktu.
2. Kepatuhan material adalah keadaan dimana wajib pajak secara substansif (hakekat) memenuhi semua ketentuan material perpajakan yakni sesuai isi dan jiwa undang-undang perpajakan. Jadi, wajib pajak yang memenuhi kepatuhan material dalam mengisi SPOP, adalah wajib pajak yang mengisi dengan jujur, baik dan benar atas SPOP tersebut sehingga sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan dan menyampaikan kepada kepala daerah sebelum batas waktu.”

Sementara itu menurut Rahayu dalam Yusnidar *et al* (2015), yaitu :

1. “Kepatuhan formal adalah suatu keadaan di mana wajib pajak memenuhi kewajiban secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan.
2. Kepatuhan material adalah suatu keadaan di mana wajib pajak secara *substantive* atau hakekatnya memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi

dan jiwa undang-undang perpajakan. Kepatuhan material dapat juga meliputi kepatuhan formal.”

2.2.5.3. Kriteria Wajib Pajak Patuh

Menurut Chaizi Nasucha dalam Asih dan Salman (2011) kriteria kepatuhan wajib pajak dapat diidentifikasi dari :

- 1) Kepatuhan wajib pajak dalam mendaftarkan diri;
- 2) Kepatuhan untuk melaporkan kembali Surat Pemberitahuan (SPT);
- 3) Kepatuhan dalam penghitungan dan pembayaran pajak terhutang; dan
- 4) Kepatuhan dalam pembayaran tunggakan.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 74/PMK.03/2012 tentang Tata Cara Penetapan dan Pencabutan Penetapan Wajib Pajak untuk menjadi kriteria wajib pajak yang patuh wajib pajak harus memiliki beberapa persyaratan, antara lain :

- 1) Tepat waktu dalam menyampaikan SPT,
- 2) Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak, kecuali sudah memperoleh izin untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak,
- 3) Laporan keuangan diaudit oleh Akuntan Publik atau lembaga pengawasan keuangan pemerintahan dengan pendapat wajar tanpa pengecualian selama 3 tahun berturut-turut, dan
- 4) Tidak pernah dipidana di bidang perpajakan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terakhir.

2.2.5.4. Faktor-Faktor Kepatuhan Wajib Pajak

Terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi wajib pajak dalam mematuhi kewajiban perpajakannya. Faizin *et al* (2016) menjelaskan beberapa faktor yang mempengaruhi keinginan wajib pajak membayar kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yaitu :

- a. Kesadaran membayar pajak ialah keadaan dimana wajib pajak bersedia membayar pajak tanpa merasa dirugikan. Wajib pajak sadar bahwa membayar pajak merupakan bentuk partisipasi dalam menunjang pembangunan negara.
- b. Pelayanan fiskus yang baik dan fasilitas yang nyaman akan mendorong kepatuhan wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya. Untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak yaitu dengan cara mendengar, mencari tahu dan berupaya memenuhi apa yang dibutuhkan wajib pajak terkait dengan hak dan kewajiban perpajakannya.
- c. Pengetahuan dan pemahaman tentang peraturan perpajakan dari wajib pajak. Wajib pajak mengetahui dan memahami tentang bagaimana cara membayar kewajiban perpajakannya
- d. Hal-hal yang mengindikasikan efektifitas sistem perpajakan, efektifitas sistem perpajakan yang mempermudah wajib pajak saat membayar pajak terhutangnya yaitu, membayar pajak melalui *e-banking*.

2.2.5.5. Indikator Kepatuhan Pajak

Menurut Prabandaru (2019) kepatuhan pajak dapat diukur menggunakan indikator sebagai berikut :

1. Kepatuhan wajib pajak dalam mendaftarkan diri yaitu berupa kemauan atau kesadaran wajib pajak untuk mendaftarkan NPWP.
2. Kepatuhan untuk menyetorkan kembali SPT yakni berupa tepat waktu dalam membayar pajak, mengetahui batas akhir pelaporan pajak, dan banyaknya tempat untuk pembayaran pajak yang dapat memudahkan dalam membayar pajak.
3. Kepatuhan dalam menghitung, memperhitungkan dan membayar pajak terutang yaitu berupa melakukan perhitungan dengan benar, penerapan sanksi yang tegas, dan pemeriksaan pajak oleh petugas pajak (fiskus).
4. Kepatuhan dalam pelaporan dan pemeriksaan pajak tunggakan yaitu berupa tunggakan pajak yang menambah beban pajak dan kesediaan wajib pajak untuk membayar tunggakan.

Berdasarkan penjelasan diatas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) mempunyai peranan yang sangat penting dalam proses pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, karena sifatnya yang merupakan surat pemberitahuan bagi perhitungan besarnya pajak terhutang yang telah ditetapkan oleh pihak fiskus.

Di dalam surat pemberitahuan pajak terhutang terdiri beberapa item yaitu tertera lokasi letak objek pajak, nama dan alamat wajib pajak, luas objek pajak, penetapan NJOP serta PBB-P2 terhutang yang harus dibayar, tanggal jatuh tempo dan tempat pembayaran pajak. Wajib pajak yang mendapatkan SPPT wajib membayarkan pajak terhutang sesuai dengan besarnya pengenaan pajak yang terdapat dalam surat pemberitahuan pajak terhutang.

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang ada pada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan akan mendapatkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang di kantor kelurahan atau kantor kepala desa tempat objek pajak terdaftar dan tempat lain yang ditunjuk sebagai tempat penyedia Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang bagi wajib pajak.

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang telah tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dapat dilaksanakan di bank, *e-commerce* atau minimarket yang tercantum dalam surat pemberitahuan pajak terhutang atau langsung kepada pihak pemunggut Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang telah ditunjuk resmi oleh dinas pendapatan dan pengelolaan keuangan.

2.2.5.6. Teori Ukuran Kepatuhan

Kepatuhan berasal dari kata patuh. Menurut KBBI (kamus besar bahasa indonesia), patuh berarti melakukan sesuai perintah, taat kepada perintah atau aturan dan disiplin. Kepatuhan berarti patuh, ketaatan, tunduk, patuh pada ajaran dan aturan.

Dalam mengukur kepatuhan perlu adanya tolak ukur untuk mengetahui kepatuhan tersebut terutama pada kepatuhan wajib pajak, bagaimana dapat dikatakan patuh atau tidak patuh. Kepatuhan ini akan berdampak pada target yang ingin dicapai dalam suatu tujuan tertentu.

Adapun pengukuran tingkat kepatuhan berdasarkan surat edaran Dirjen pajak dengan Nomor SE-18/PJ.22/2006 tanggal 27 Juli 2006 tentang *key performance indicator* (KPI) adalah perbandingan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) telah dilunasi yang dinamakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dibandingkan dengan SPPT yang telah diterbitkan. Hal ini untuk mengukur tingkat kepatuhan pelunasan SPPT berdasarkan SSPD yang telah dilunasi, bukan dari nilai rupiahnya.

Adapun tinjauan empirik dari penelitian terdahulu yang menjadi bahan acuan dan pertimbangan dalam mengukur tingkat kepatuhan wajib pajak yaitu penelitian Kamaroellah (2017) dengan variabel kepatuhan wajib pajak terhadap realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB), menggunakan indikator kepatuhan wajib pajak yaitu jumlah SPPT yang diterima dibandingkan dengan jumlah target penerimaan SPPT dikali dengan 100%. Dalam melakukan pengukuran tingkat kepatuhan, Kamarioellah (2017) menggunakan teori *key performance indikator* (KPI) dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Kepatuhan Wajib Pajak} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target Penerimaan PBB}} \times 100\%$$

Sedangkan penelitian Wicaksono dan Pamungkas (2017) dilakukan untuk mengetahui tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Jember, serta untuk mengetahui tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Jember. Metode analisis data yang digunakan oleh Wicaksono dan Pamungkas (2017) untuk mengetahui tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Jember, yaitu dengan cara membandingkan realisasi

penerimaan PBB dengan Target Penerimaan PBB dikali dengan 100%, hasil dari perhitungan ini akan diperoleh kriteria efektivitas, sedangkan untuk mengetahui tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Jember dengan cara membandingkan realisasi penerimaan PBB dengan realisasi penerimaan PAD dikali dengan 100%, dari hasil perhitungan ini akan diperoleh kriteria kontribusi.

2.2.6. Hambatan Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak ada kemungkinan terjadi hambatan, karena tidak semua wajib pajak taat pada kewajiban perpajakannya. Menurut Poerwanto (2009) Hambatan dalam pemungutan pajak dapat dikelompokkan menjadi 2, yaitu:

1. Perlawanan pasif masyarakat, enggan (pasif) membayar pajak yang dapat disebabkan oleh hal-hal berikut :
 - a. Perkembangan intelektual dan moral masyarakat.
 - b. Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat.
 - c. Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik.

2. Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang dilakukan oleh wajib pajak dengan tujuan untuk menghindari pajak, perlawanan aktif ada 2 bentuk, antara lain :
 - a. *Tax avoidance*, usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar Undang-Undang.
 - b. *Tax evasion*, usaha meringankan beban pajak dengan cara melanggar Undang-Undang atau menggelapkan pajak.

Dari informasi diatas hambatan pemungutan pajak dapat berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak. Wajib pajak dapat dengan sengaja menghindari kewajiban membayar pajaknya hal ini membuat tingkat persentasi kepatuhan wajib pajak menurun, untuk menghindari hal itu maka sebaiknya dilakukan berbagai upaya untuk menghindari hambatan-hambatan tersebut.

2.2.7. Upaya Pemerintah Dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak dipengaruhi oleh segala upaya yang dilakukan oleh pemerintah. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah agar wajib pajak mau dengan suka rela membayar pajaknya tanpa ada paksaann yaitu dengan cara sosialisasi menurut Faizin *et al* (2016), kualitas pelayanan dan sanksi menurut Yusnidar *et al* (2015).

2.2.7.1. Sosialisasi Perpajakan

Sosialisasi menurut Faizin *et al* (2016) merupakan suatu upaya yang dilakukan untuk memberikan pemahaman dan informasi, menggunakan berbagai metode atau cara agar dapat dipahami oleh orang atau badan yang akan menerima informasi tersebut. Sosialisasi yang dilakukan oleh Dirjen pajak yaitu untuk memberikan berbagai informasi tentang peraturan dan kegiatan perpajakan, agar wajib pajak dapat mengerti dan mengetahui bagaimana melaksanakan perpajakannya dengan baik.

Dirjen pajak telah melakukan berbagai program yang berkaitan dengan kegiatan sosialisasi pajak, hal ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Program-program yang dilakukan oleh dirjen pajak antara lain :

1. Melakukan berbagai penyuluhan tentang perpajakan.
2. Mengadakan seminar pada berbagai profesi dan beberapa pelatihan untuk swasta dan pemerintah.
3. Membuat spanduk yang bertemakan pajak lalu dipasang di berbagai tempat.
4. Memasang iklan di televisi serta di beberapa platform digital seperti sosial media *Instagram*.
5. Menyelenggarakan acara *tax goes to campus* yang diisi dengan beberapa kegiatan mulai dari debat pajak sampai seminar pajak, tujuan dari acara ini untuk memberikan pemahaman akan mengenai pajak lewat masyarakat kampus.
6. Memberikan apresiasi berupa penghargaan terhadap wajib pajak yang patuh akan setiap kewajiban perpajakannya.

Sosialisasi dilakukan untuk memberikan segala pengetahuan mengenai pajak. Pengetahuan merupakan isi pemikiran wajib pajak yaitu hasil dari proses usaha wajib pajak untuk tahu. Pengetahuan tentang perpajakan dapat diperoleh melalui seminar tentang perpajakan serta dari penyuluhan dan pelatihan yang dilakukan oleh dirjen pajak. Konsep pengetahuan pajak menurut Yusnidar *et al* (2015) ialah setiap wajib pajak harus memiliki keinginan untuk mengetahui tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan, serta memiliki pengetahuan tentang sistem perpajakan yang ada di Indonesia dan memiliki pengetahuan tentang fungsi perpajakan yang ada di Indonesia.

Pengetahuan wajib pajak yang dimaksud adalah pengetahuan tentang sistem serta fungsi pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yaitu sebagai salah satu sumber pendapatan dan pendanaan daerah. Setelah adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi salah satu pendapatan daerah yang berarti, karena hasil dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 100% menjadi hak pemerintah daerah.

2.2.7.2. Pelayanan Perpajakan

Berdasarkan keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik, mengharuskan setiap kegiatan pelayanan publik memiliki standar pelayanan yang transparan atau dipublikasikan atas jaminan adanya kepastian bagi penerima pelayanan termasuk pelayanan perpajakan. Pelayanan adalah suatu proses bantuan suatu lembaga ataupun badan kepada orang lain dengan cara-cara tertentu yang memerlukan kepekaan dan hubungan interpersonal agar terciptanya kepuasan dan keberhasilan.

Menurut Yusnidar *et al* (2015) pelayanan perpajakan dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dapat disimpulkan menjadi 2 bagian, yaitu:

1. Metode Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

Mekanisme Penyerahan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dari dinas pendapatan dan pengelolaan keuangan yang disalurkan kepada petugas di kantor

kabupaten, kemudian disalurkan kepada kantor kelurahan sesuai dengan domisili wajib pajak, kemudian oleh petugas kelurahan disampaikan kepada ketua RW, dari ketua RW disalurkan ke ketua RT untuk disampaikan langsung kepada wajib pajak.

2. Pelayanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pelayanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan disini yaitu mekanisme pembayaran yang dibuat sesederhana mungkin sehingga memudahkan wajib pajak dalam membayar pajak terhutangnyanya. Dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan wajib pajak hanya perlu membawa sejumlah nominal pajak terhutangnyanya beserta surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB-P2) jika membayar ingin membayar langsung di kelurahan atau desa, jika membayar di bank wajib pajak akan dibantu oleh petugas bank yang bertugas, dan jika membayar di *e-commerce* wajib pajak tinggal mengikuti saja langkah-langkah yang ada.

Selain dari dua bagian diatas fasilitas-fasilitas yang mendukung proses pembayaran yang dapat memberikan kenyamanan kepada wajib pajak saat akan membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan agar dapat lebih ditingkatkan, seperti ruang tunggu yang nyaman dan adanya bagian informasi yang dapat mengarahkan wajib pajak saat akan membayar pajak terhutangnyanya. Selain itu lokasi pembayaran juga penting untuk meningkatkan layanan perpajakan, lokasi yang cukup mudah dijangkau oleh wajib pajak sangat penting, agar wajib pajak tidak bingung memikirkan harus membayar pajak dimana, jika ada lokasi yang lebih dekat dan mudah dijangkau wajib pajak akan memilih lokasi tersebut untuk menghemat waktu dan biaya transportasi.

2.2.7.3. Sanksi Pajak

Menurut Yusnidar *et al* (2015) sanksi pajak adalah salah satu faktor yang dapat membuat wajib pajak patuh, sanksi digunakan sebagai fungsi untuk membuat sekelompok populasi memenuhi aturan yang telah ditentukan. Sanksi diberikan kepada wajib pajak yang tidak mematuhi aturan perpajakannya serta melakukan pelanggaran

berupa kecurangan terhadap peraturan perpajakan yang telah dijelaskan dalam undang-undang.

Sanksi pajak ada dua jenis, yaitu sanksi administrasi dan sanksi pidana. Sanksi administrasi ialah sanksi yang terjadi karena wajib pajak melanggar undang-undang yang berlaku, sanksi administrasi biasanya berupa denda, bunga, serta kenaikan. Sedangkan sanksi pidana ialah sanksi yang terjadi karena wajib pajak dengan sengaja tidak menyampaikan SPT atau menyampaikan SPT tetapi isinya tidak benar, sanksi pajak yang diberikan berupa hukuman pidana seperti pidana kurungan dan pidana penjara.

2.3. Kerangka Konseptual Penelitian

Demi tercapainya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan untuk mencapai target dibutuhkan kepatuhan yang tinggi dari wajib pajak untuk membayar pajak terhutangnya. Kepatuhan membayar pajak adalah masalah pola pikir yang mempengaruhi kemauan pembayar pajak atau wajib pajak untuk memenuhi dan melaksanakan kewajiban perpajakannya (Setiawan dan Rohmatiani, 2018).

Kepatuhan membayar pajak dapat dilihat dari sikap dan perilaku wajib pajak yang diperlihatkan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, sadar akan pentingnya membayar pajak, taat terhadap peraturan selalu tepat waktu dalam membayar pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak sangat mungkin ditentukan oleh faktor SPPT, pelayanan perpajakan dan kesadaran wajib pajak (Yusnidar *et al*, 2015).

Variabel yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam penelitian ini yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) mempunyai pengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Surat pemberitahuan pajak terhutang merupakan surat pemberitahuan yang

digunakan oleh Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan kabupaten untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak (Kamaroellah, 2017).

Surat pemberitahuan pajak terhutang adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terhutang kepada wajib pajak menurut Pasal 1 Angka 54 UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Selanjutnya dalam penelitian ini variabel surat pemberitahuan pajak terhutang dapat diukur dengan indikator data wajib pajak kepemilikan objek pajak, penetapan luas tanah, penetapan luas bangunan, penetapan NJOP tanah, penetapan NJOP bangunan, penetapan tempat pembayaran pajak yang tertera di SPPT, dan tanggal jatuh tempo yang tertera di SPPT.

Selain Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, pelayanan perpajakan juga berperan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajaknya (Yusnidar *et al*, 2015). Pemberian pelayanan perpajakan yang berkualitas akan mendorong wajib pajak untuk melakukan kewajibannya dalam membayar pajak. Pelayanan yang dimaksud di sini adalah distribusi penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), fasilitas dalam pembayaran, pelayanan petugas ketika membayar, dan pendataan dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Faktor berikutnya yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak menurut Faizin *et al* (2016) ialah sosialisasi perpajakan. Sosialisasi adalah suatu upaya yang dilakukan oleh Dirjen pajak dengan berbagai metode untuk menyampaikan apa itu pajak, manfaat pajak serta tujuan diadakannya pajak. Selain dari sosialisasi perpajakan kesadaran wajib pajak juga diperlukan. Kesadaran membayar pajak tentu juga dapat muncul ketika wajib pajak memiliki pengetahuan yang kuat tentang bidang perpajakan. Sehingga pemerintah sebaiknya memberikan berbagai informasi mengenai perpajakan kepada masyarakat secara langsung maupun tidak langsung.

Dari keterangan diatas maka kepatuhan wajib pajak membayar pajaknya dapat dilihat dari beberapa hal, yaitu fasilitas dan pelayanan umum berasal dari pajak atau manfaat pajak, penundaan pembayaran pajak sangat merugikan negara, pengetahuan

wajib pajak mengenai pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ialah bukan merupakan beban bagi wajib pajak, dan kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban pajak, karena pajak merupakan bentuk partisipasi wajib pajak dalam menunjang pembangunan negara.

Dari uraian kerangka berfikir di atas diharapkan bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, pelayanan perpajakan, sosialisasi wajib pajak dan sanksi pajak yang diberikan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan. Pengaruh tersebut digunakan agar dapat mengetahui tingkat kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.