

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjelaskan bahwa Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak merupakan salah satu sumber keuangan suatu negara yang digunakan untuk mendanai berbagai program dan pengeluaran pemerintah, seperti pembangunan infrastruktur, pendidikan, kesehatan, keamanan, perbaikan jalan dan fasilitas umum, revitalisasi gedung pemerintah, optimalisasi pelayanan publik, dan lain-lain.

Berdasarkan lembaga pemungutnya, pajak terbagi menjadi 2 jenis, terdiri dari Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, Pajak Pusat adalah Pajak yang dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Pusat, dimana sebagian besar dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Hasil dari pungutan pajak ini digunakan untuk membiayai belanja negara seperti pembangunan jalan, pembangunan sekolah, bantuan kesehatan dan lain sebagainya. Pajak Pusat terdiri atas beberapa jenis, diantaranya adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan Bea Materai. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, Pajak Daerah adalah Pajak yang dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Daerah di tingkat provinsi maupun kabupaten/kota. Hasil dari pungutan pajak daerah digunakan untuk membiayai belanja pemerintah daerah. Proses administasinya dilaksanakan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah atau Kantor Pajak Daerah atau kantor sejenis yang dibawah oleh pemerintah daerah setempat.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 ayat (10) menjelaskan bahwa Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak memperoleh imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Keperluan daerah yang dimaksud ialah program dan pengeluaran pemerintah, seperti pembangunan infrastruktur, pendidikan, kesehatan, keamanan, perbaikan jalan dan fasilitas umum, revitalisasi gedung pemerintah, optimalisasi pelayanan publik, dan lain-lain. Sedangkan pada Pasal 1 ayat (64), pengertian Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan. Beberapa contoh dari retribusi daerah diantaranya adalah retribusi parkir, retribusi pasar, retribusi sampah, retribusi pelayanan puskesmas, retribusi pengurusan izin mendirikan bangunan (IMB), dan lainnya. Retribusi yang dimaksud adalah suatu pungutan yang dikenakan secara sukarela kepada masyarakat dengan imbalan langsung berupa jasa yang dapat langsung dinikmati oleh masyarakat yang membayar retribusi tersebut, seperti contohnya adalah retribusi parkir. Dengan membayar retribusi parkir, masyarakat dapat memarkirkan kendaraannya dengan aman di tempat yang sudah disediakan oleh pemerintah.

Pajak Daerah memiliki peran penting bagi negara dalam mendukung otonomi daerah, memperkuat pembangunan nasional secara menyeluruh, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mendorong partisipasi dan akuntabilitas, mengurangi penggunaan APBN, serta menjadi indikator kemampuan fiskal daerah. Sebagai contohnya, Kota Tangerang dapat membangun jalan, sekolah, hingga pasar dari hasil pungutan pajak daerahnya seperti PBB dan BPHTB tanpa menunggu dana dari APBN. Dengan adanya Pajak Daerah, memungkinkan pembangunan menyebar merata, tidak hanya terpusat di ibu kota atau kota besar saja. Selain itu, penerimaan dari pajak daerah dapat dimanfaatkan untuk peningkatan pelayanan publik (kesehatan, pendidikan, air bersih), pembangunan infrastruktur (jalan, jembatan),

hingga pemberdayaan UMKM masyarakat. Ketika suatu daerah mampu membiayai sendiri program kebijakannya, maka beban pemerintah pusat berkurang, sehingga APBN bisa dialihkan untuk kebutuhan besar lainnya hingga untuk membantu daerah yang mengalami kesulitan pendanaan.

Pajak Daerah terbagi menjadi dua, yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi mencakup Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB), Pajak Air Permukaan, dan Pajak Rokok. Pajak Kabupaten/Kota mencakup Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Pajak Restoran, Pajak Hotel, Pajak Reklame, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penerangan Jalan, Pajak Hiburan, dan Pajak Sarang Burung Walet. Dari berbagai jenis pajak daerah yang sudah disebutkan diatas, sumber penerimaan daerah salah satunya adalah dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Tabel dibawah ini adalah realisasi PBB-P2 di beberapa kota dan kabupaten yang terdapat di Provinsi Banten, yaitu Kabupaten Pandeglang, Kabupaten Serang, Kabupaten Lebak, Kabupaten Tangerang, Kota Serang, Kota Cilegon, Kota Tangsel, dan Kota Tangerang.

Tabel 1. 1 PBB Kota dan Kabupaten di Provinsi Banten Tahun 2022-2024

No	Kabupaten / Kota	2022			2023		
		Target	Realisasi	Capaian	Target	Realisasi	Capaian
1	Kab. Pandeglang	41.410.000.000	24.140.000.000	58,30%	41.410.000.000	24.530.000.000	59,24%
2	Kab. Serang	110.000.000.000	113.870.000.000	103,52%	125.000.000.000	119.560.000.000	95,65%
3	Kab. Lebak	Data tdk tersedia	Data tdk tersedia	0,00%	32.000.000.000	Data tdk tersedia	0,00%
4	Kab. Tangerang	490.000.000.000	572.000.000.000	116,73%	Data tdk tersedia	Data tdk tersedia	0,00%
5	Kota Serang	36.500.000.000	37.000.000.000	101,37%	44.500.000.000	34.200.000.000	76,85%
6	Kota Cilegon	100.000.000.000	107.000.000.000	107,00%	Data tdk tersedia	Data tdk tersedia	0,00%
7	Kota Tangsel	Data tdk tersedia	Data tdk tersedia	0,00%	Data tdk tersedia	Data tdk tersedia	0,00%
8	Kota Tangerang	478.000.000.000	519.225.580.954	108,62%	520.000.000.000	541.695.007.750	104,17%

No	Kabupaten / Kota	2024		
		Target	Realisasi	Capaian
1	Kab. Pandeglang	43.480.000.000	21.510.000.000	49,47%
2	Kab. Serang	125.000.000.000	124.000.000.000	99,20%
3	Kab. Lebak	44.220.000.000	25.331.136.289	57,28%
4	Kab. Tangerang	Data tdk tersedia	Data tdk tersedia	0,00%
5	Kota Serang	44.000.000.000	31.000.000.000	70,45%
6	Kota Cilegon	204.000.000.000	181.708.578.498	89,07%
7	Kota Tangsel	Data tdk tersedia	Data tdk tersedia	0,00%
8	Kota Tangerang	540.000.000.000	598.146.451.889	110,77%

Sumber: ppidprovbanten.go.id

Berdasarkan Tabel 1.1 terlihat bahwa hanya terdapat 4 wilayah kabupaten/kota di Provinsi Banten yang memiliki data terkait target dan realisasi PBB berturut-turut dari tahun 2022 hingga tahun 2024, yaitu Kabupaten Pandeglang, Kabupaten Serang, Kota Serang, dan Kota Tangerang. Dari 4 kabupaten/kota yang disebutkan, terlihat bahwa hanya Kota Tangerang yang berhasil melampaui target penerimaan PBB berturut-turut dari tahun 2022 hingga tahun 2024.

Dapat dilihat bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2 di Kabupaten Pandeglang tidak ada yang berhasil melampaui target yang telah ditentukan. Tahun 2022, Kabupaten Pandeglang meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 58,29% dari target yang sudah ditentukan. Tahun 2023, Kabupaten Pandeglang meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 59,23% dari target yang sudah ditentukan. Tahun 2024, Kabupaten Pandeglang meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 49,47% dari target yang sudah ditentukan. “Kabupaten Pandeglang yang berada di Provinsi Banten memiliki luas wilayah sebesar 2.746,81 km² yang terdiri dari 35 kecamatan dengan total 326 desa dan 13 kelurahan” (pandeglangkab.bps.go.id, 2024). Dapat dilihat bahwa pada tahun 2022 hingga 2023, kenaikan yang dialami hanya sedikit dan belum mampu mencapai target penerimaan PBB yang diharapkan oleh pemerintah. Tahun 2024, penerimaan PBB-P2 Kabupaten Pandeglang mengalami penurunan sebanyak 9,76% dari tahun 2023.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2 di Kabupaten Serang berhasil melampaui target yang telah ditentukan pada tahun 2022, dimana Kabupaten Serang meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 103,52% dari target yang sudah ditentukan. Namun, pada tahun 2023, Kabupaten Serang tidak berhasil mencapai target dan mengalami penurunan perolehan PBB dari tahun sebelumnya dengan meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 95,64% dari target yang sudah ditentukan. Tahun 2024, Kabupaten Serang meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 99,20% dari target yang sudah ditentukan. “Kabupaten Serang yang berada di Provinsi Banten memiliki luas wilayah sebesar 1.469,91 km² yang terdiri dari 29 kecamatan dengan total 326 desa” (banten.bps.go.id, 2023). Pada tahun 2024,

perolehan penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Serang mengalami peningkatan sebesar 3,56% dari tahun sebelumnya.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2 di Kota Serang telah berhasil melampaui target yang telah ditentukan pada tahun 2022, dimana Kota Serang meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 101,37% dari target yang sudah ditentukan. Tetapi pada tahun 2023, Kota Serang tidak berhasil mencapai target dan mengalami penurunan perolehan PBB dari tahun sebelumnya dengan meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 76,85% dari target yang sudah ditentukan. Pada tahun 2024, Kota Serang meraih perolehan PBB-P2 sebanyak 70,45% dari target yang sudah ditentukan. “Kota Serang yang berada di Provinsi Banten memiliki luas wilayah sebesar 266,77 km² yang terdiri dari 6 kecamatan dengan total 20 kelurahan dan 46 desa” (ppid.serangkota.go.id, 2025). Pada tahun 2024, perolehan penerimaan PBB-P2 di Kota Serang mengalami penurunan sebesar 6,4% dari tahun sebelumnya.

Kota Tangerang menjadi Kota di Provinsi Banten yang melampaui target penerimaan PBB-P2 dari tahun 2022 hingga tahun 2024 yang tertinggi dibandingkan dengan kota/kabupaten lainnya yang terdapat di Provinsi Banten. Tahun 2022 ditargetkan sebanyak Rp478M untuk PBB-P2 di Kota Tangerang, kemudian yang terealisasi sebanyak Rp519M atau sebesar 108,62% dari target yang telah ditetapkan. Tahun 2023 ditargetkan sebanyak Rp520M untuk PBB-P2 di Kota Tangerang, kemudian yang terealisasi sebanyak Rp541M atau sebesar 104,17% dari target yang telah ditetapkan. Tahun 2024 ditargetkan sebanyak Rp540M untuk PBB-P2 di Kota Tangerang, kemudian yang terealisasi sebanyak Rp598M atau sebesar 110,77% dari target yang telah ditetapkan, dan untuk tahun 2025, pemerintah menetapkan target sebesar Rp610M. “Kota Tangerang yang berada di Provinsi Banten memiliki luas wilayah sebesar 164,55 km² yang terdiri dari 13 kecamatan dengan total 104 kelurahan” (tangerangkota.go.id, 2025). Dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan PBB dari tahun 2022 hingga 2024 lebih tinggi daripada yang sudah ditargetkan. Untuk tahun 2024, penerimaan PBB di Kota Tangerang mencapai Rp570M dari yang ditargetkan sebesar Rp540M atau sebesar 105,66% dari target. Dari data yang telah disebutkan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Kota Tangerang berhasil melampaui

target penerimaan PBB berturut-turut dari tahun 2022 hingga tahun 2024 sehingga hal ini menjadikan Kota Tangerang sebagai objek penelitian yang dipilih oleh peneliti karena capaian realisasi PBB berturut-turut dari tahun 2022 hingga 2024 berhasil melampaui target yang sudah ditetapkan.

“Pemerintah Kota Tangerang, melalui PJ Walikota Kota Tangerang, Nurdin, menambahkan untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kewajiban pajaknya, Pemkot Tangerang telah melakukan berbagai terobosan seperti relaksasi pajak untuk mendorong percepatan pembayaran dan membantu memberikan keringanan bagi wajib pajak” (Irfan, 2025). “Relaksasi Pajak dilakukan Pemerintah Kota Tangerang pada tahun 2024 yang bertepatan dengan HUT Kota Tangerang ke-31. Relaksasi pajak yang dimaksud adalah diskon PBB-P2 hingga 40 persen dan diskon BPHTB hingga 25 persen” (N.H & Gewati, 2024). Diskon PBB yang dimaksud berupa pengurangan pokok PBB yang seharusnya dibayarkan dan penghapusan sanksi administrasi terlambat pembayaran PBB hingga batas waktu yang sudah ditetapkan.

Berikut ini merupakan tabel sumber penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang berdasarkan Tahun 2022 hingga 2024.

Tabel 1. 2 Sumber Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2022

PAJAK DAERAH KOTA TANGERANG 2022	
Jenis Pajak	Nilai
BPHTB	541.013.911.319
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)	519.225.580.954
Pajak Penerangan Jalan Umum (PPJ)	274.400.066.017
Pajak Restoran	240.249.755.654
Pajak Parkir	61.785.038.938
Pajak Hotel	60.673.092.585
Pajak Reklame	20.854.079.676
Pajak Hiburan	13.222.898.844
Pajak Air Tanah	7.080.536.890
Sumber: satudata.tangerangkota.go.id & PPID Kota Tangerang	

Sumber: satudata.tangerangkota.go.id & PPID Kota Tangerang

Tabel 1. 3 Sumber Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2023

PAJAK DAERAH KOTA TANGERANG 2023	
Jenis Pajak	Nilai
BPHTB	591.927.983.245
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)	541.695.007.750
Pajak Penerangan Jalan Umum (PPJ)	290.610.822.463
Pajak Restoran	306.906.948.102
Pajak Parkir	82.386.139.847
Pajak Hotel	65.788.533.630
Pajak Reklame	31.683.943.519
Pajak Hiburan	18.552.269.919
Pajak Air Tanah	11.121.227.052
Sumber: satudata.tangerangkota.go.id & PPID Kota Tangerang	

Sumber: satudata.tangerangkota.go.id & PPID Kota Tangerang

Tabel 1. 4 Sumber Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2024

PAJAK DAERAH KOTA TANGERANG 2024	
Jenis Pajak	Nilai
BPHTB	712.604.542.701
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)	598.146.451.889
Pajak Penerangan Jalan Umum (PPJ)	283.000.000.000
Pajak Restoran	300.000.000.000
Pajak Parkir	32.000.000.000
Pajak Hotel	65.000.000.000
Pajak Reklame	27.000.000.000
Pajak Hiburan	17.000.000.000
Pajak Air Tanah	10.000.000.000
Sumber: satudata.tangerangkota.go.id & PPID Kota Tangerang	

Sumber: satudata.tangerangkota.go.id & PPID Kota Tangerang

Dapat dilihat bahwa PBB-P2 merupakan salah satu sumber penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang yang berada pada peringkat kedua setelah BPHTB dari tahun 2022 hingga 2024. BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selalu menjadi yang tertinggi disetiap tahunnya karena BPHTB merupakan salah satu unsur utama dan wajib dalam setiap transaksi jual/beli objek tanah dan/atau bangunan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Objeknya merupakan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pasal 86 menyebutkan, perolehan yang dimaksud adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemekaran usaha, hadiah, peleburan usaha, maupun penggabungan usaha. Pasal 86 menyatakan bahwa subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, sedangkan yang menjadi wajib pajaknya adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Pada pasal 88, tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan tarif BPHTB ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Pasal 89, BPHTB yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada. Sehingga, penerimaan daerah yang berasal dari BPHTB terjadi apabila terdapat transaksi jual/beli yang terjadi kepada suatu objek pajak PBB-P2 baik itu berupa tanah dan/atau bangunan. BPHTB selalu meningkat dari tahun ketahun karena apabila terjadi transaksi penjualan atau pembelian, BPHTB akan selalu dibayarkan sebagai syarat yang

sah terhadap suatu pemindahkuasaan aset tanah dan/atau bangunan. BPHTB menjadi kewajiban/terhutang pada saat dibuat dan/atau ditandatanganinya akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, terjadi perolehan hak karena waris, hibah, tukar-menukar, lelang, atau peristiwa hukum lainnya. BPHTB perlu dan wajib dibayarkan sebelum atau bersamaan dengan penandatanganan akta atau sebelum akta didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa bukti pembayaran BPHTB, BPN tidak bisa memproses balik nama sertifikat. Maka dari itu, BPHTB tidak pernah ada yang menunggak melakukan pembayaran kewajibannya karena merupakan salah satu syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah dan/atau bangunan, sehingga BPHTB selalu menjadi yang lebih tinggi dibandingkan Pajak Daerah lainnya. Dapat dilihat pada tabel diatas, BPHTB dan PBB mengalami setiap tahun dari 2022 hingga 2024, namun peningkatan signifikan terjadi pada BPHTB di tahun 2023 hingga 2024 yang menandakan bahwa terjadi banyaknya transaksi jual beli aset tanah dan/atau bangunan di Kota Tangerang. Pertumbuhan penerimaan PBB-P2 Kota Tangerang tahun 2022 hingga 2024 cenderung lebih moderat dibandingkan dengan BPHTB.

Sedangkan PBB merupakan pajak yang dikenakan kepada wajib pajak yang memiliki objek tanah dan/atau bangunan. Namun dalam pelaksanaannya, PBB bukan merupakan suatu kewajiban sebagai salah satu syarat transaksi tertentu. Oleh karena itu, realisasi penerimaan PBB di Kota Tangerang sangat bergantung pada kepatuhan wajib pajaknya dalam membayarkan kewajiban PBB atas objek pajak yang dimiliki, sehingga dalam penelitian ini variabel yang diteliti adalah kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2). Dalam penelitian ini, penerimaan PBB-P2 Kota Tangerang tahun 2022 melebihi dari target sebesar Rp519.225.580.954 atau naik sebanyak 108,62% dari target yang sudah ditetapkan, untuk tahun 2023 sebesar Rp541.695.007.750 atau naik sebanyak 104,17% dari target yang sudah ditetapkan, dan untuk tahun 2024 sebesar Rp598.146.451.889 atau naik sebanyak 110,77% dari target yg sudah ditetapkan, sehingga hal ini menarik minat untuk diteliti.

Berdasarkan data dari Bapenda Kota Tangerang, (2025), jumlah objek pajak PBB-P2 yang berdiri dan terdata di Kota Tangerang adalah sebanyak 56.250

Objek Pajak tanah dan/atau bangunan di tahun 2022. Tahun 2023, terdapat sebanyak 68.750 Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang berdiri dan terdata di Kota Tangerang. Dapat dilihat bahwa terdapat peningkatan sejumlah 12.500 atau sekitar 22,22% objek pajak tanah dan/atau bangunan selama tahun 2022 hingga tahun 2023. Hal ini dikarenakan setiap warga negara yang memiliki tanah atau bangunan, wajib untuk membayarkan pajak atas kepemilikan tanah atau bangunan.

Dalam Pasal 1 ayat 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengertian dari Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota, sedangkan pada ayat 39, Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 ayat 37 didefinisikan bahwa PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2 penting untuk dipelajari oleh wajib pajak. Setiap orang yang mempelajari ilmu mengenai PBB akan meningkatkan kesadarannya sebagai wajib pajak, terutama bagi pemilik objek pajak PBB-P2. Dengan memahami fungsi PBB, wajib pajak memiliki kewajiban membayarkan PBB, dan bagaimana cara perhitungannya, masyarakat menjadi lebih sadar akan kewajiban perpajakan mengingat bahwa PBB merupakan pajak langsung yang dikenakan kepada wajib pajak yang memiliki objek pajak tanah dan/atau bangunan. Selain meningkatkan rasa kesadaran diri, mempelajari PBB berguna agar wajib pajak bisa memahami hak dan kewajibannya sebagai pemilik suatu aset tanah dan/atau bangunan. PBB menjadi salah satu syarat dan legalitas atas kepemilikan suatu tanah dan/atau bangunan. Dengan mendaftarkan tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, wajib pajak sudah memiliki salah satu kekuatan legal dalam kepemilikan aset tersebut. Selain itu, wajib pajak juga dapat mengetahui fungsi PBB digunakan untuk pembangunan daerah, mengingat PBB merupakan salah satu Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk pembangunan

fasilitas umum, infrastruktur publik, pelayanan publik, dan untuk kepentingan bersama lainnya.

Dengan mempelajari PBB, wajib pajak juga dapat mengetahui ketentuan dan peraturan apa saja yang terdapat didalamnya, terutama sanksi ataupun denda. PBB memiliki sanksi yang akan dikenakan kepada wajib pajak yang melakukan pelanggaran berupa telat maupun yang tidak membayarkan kewajiban PBBnya berupa denda administrasi sebesar 2% perbulan atau maksimal 48% atau selama 24 bulan apabila telat dan/atau tidak melakukan pembayaran. Dengan mempelajari terkait sanksi pajak ini, masyarakat dan wajib pajak dapat menghindari denda dan potensi penagihan/sita. Mempelajari PBB tidak hanya terkait soal pajak daerah, pentingnya PBB bagi daerah, ataupun manfaatnya bagi masyarakat, tetapi dengan mempelajari PBB, masyarakat dan wajib pajak juga mempelajari tentang kesadaran hukum, tanggung jawab sosial, dan pemahaman terhadap fungsi tanah dan bangunan dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Dalam pelaksanaan pemungutannya dilakukan oleh PEMDA di tingkat kabupaten/kota. PBB-P2 (Perdesaan dan Perkotaan) sepenuhnya menjadi bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) sesuai dengan maklumat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pemungutan PBB dilakukan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang diterbitkan oleh otoritas terkait. Wajib pajak membayarkannya melalui bank yang bekerja sama, layanan online, kantor pos, dan aplikasi *e-commerce* seperti *Tokopedia*. SPPT terbit berkisar antara bulan Januari hingga Maret, kemudian disalurkan ke kantor kecamatan atau kelurahan setempat atau langsung ke alamat wajib pajak. Batas waktu Pembayaran PBB ditetapkan paling lambat 6 bulan setelah terbitnya SPPT. Kota Tangerang menerbitkan SPPT pada bulan Februari hingga Maret, sehingga batas akhir pembayaran PBB untuk Kota Tangerang adalah di bulan September.

Kota Tangerang terdiri dari 13 kecamatan dan 104 kelurahan yang berada didalam wilayah Pemerintah Kota Tangerang. Dari banyaknya jumlah kecamatan dan kelurahan yang ada di Kota Tangerang, Pemerintah Kota Tangerang memberikan terobosan baru terkait kemudahan sistem pembayaran PBB-P2 di

wilayahnya. Pemerintah telah menyediakan sistem yang terintegrasi layanan digital agar memudahkan wajib pajak dalam melakukan pengecekan dan pengunduhan dokumen SPPT PBB di situs resmi Aplikasi *Tangerang Live* dan Website Resmi Bapenda Kota Tangerang. Dengan demikian, wajib pajak yang berada di Kota Tangerang tidak perlu lagi datang ke Kantor Kecamatan atau Kelurahan setempat untuk memeriksa apakah SPPT PBB sudah terbit atau belum. “Kemudahan dalam pembayaran PBB di Kota Tangerang dapat dilakukan pada aplikasi *Tangerang Live*, *bjb Digi*, *GoPay*, *Blibli*, *Bukalapak*, *Livin by Mandiri*, *Shopee*, *LinkAja*, *Pos Indonesia*, *OVO*, dan *Tokopedia*. Sedangkan untuk pembayaran tunai, dapat dilakukan di Bank BJB, Alfamart, Indomaret dan Pos Indonesia” (Irfan, 2025). Dengan adanya kemudahan sistem pembayaran yang sudah terintegrasi dengan layanan dompet digital dan perbankan (*Gopay*, *BJB Digi*, *Livin by Mandiri*, *Shopee*, *Link Aja*, *Ovo*) dan platform e-commerce seperti (*BliBli*, *Bukalapak*, *Shopee*, dan *Tokopedia*), menjadikan masyarakat Kota Tangerang lebih mudah dalam menjalankan kewajibannya untuk membayarkan PBBnya, sehingga target penerimaan Pajak di Kota Tangerang dapat tercapai.

Berikut ini merupakan tabel target dan realisasi pajak daerah di Kota Tangerang periode Tahun 2022 hingga 2024.

Tabel 1. 5 Target & Realisasi Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2022

TARGET & REALISASI PAJAK DAERAH KOTA TANGERANG 2022		
2022		
TARGET	REALISASI	CAPAIAN (+/-)
4.024.000.000.000	4.027.000.000.000	100,07%
Sumber: banten.antaranews.com		

Sumber: banten.antaranews.com

Dapat dilihat bahwa target pajak daerah Kota Tangerang Tahun 2022 sebesar Rp4,024M sedangkan realisasi yang dicapai tahun 2022 sebesar Rp4,027M. Dapat dilihat bahwa terjadi kenaikan sebesar 100.07% dari target yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Tangerang.

Tabel 1. 6 Target & Realisasi Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2023 – 2024

TARGET & REALISASI PAJAK DAERAH KOTA TANGERANG 2023 - 2024			
TAHUN	TARGET	REALISASI	CAPAIAN (+/-)
2023	4.558.000.000.000	4.691.000.000.000	102,92%
2024	4.868.000.000.000	4.919.000.000.000	101,05%
Sumber: tangerangkota.go.id			

Sumber: tangerangkota.go.id

Begitu juga di tahun 2023 dan 2024. Tahun 2023 ditargetkan sebesar Rp4,558M dan tercapai sebesar Rp4,691M atau sebesar 102,92% dari target yang sudah ditetapkan. Tahun 2024 ditargetkan sebesar Rp4,868M dan tercapai sebesar Rp4,919M atau sebesar 101,05% dari target yang sudah ditetapkan. Setiap tahun pemerintah meningkatkan target capaian penerimaan pajak daerah untuk pembangunan daerah dan juga peningkatan pelayanan dan fasilitas publik.

Dari sekian banyak instrumen penerimaan pajak daerah di Kota Tangerang, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi salah satu yang ikut berkontribusi.

Tabel 1. 7 Realisasi PBB-P2, Realisasi Pajak Daerah, Kontribusi PBB-P2 Kota Tangerang

TAHUN	REALISASI PBB-P2	REALISASI PAJAK DAERAH	KONTRIBUSI PBB-P2
2022	514.194.182.033	4.027.000.000.000	12,77%
2023	541.695.007.750	4.691.000.000.000	11,55%
2024	570.577.082.228	4.919.000.000.000	11,60%

Sumber: tangerangkota.go.id

Data diatas merupakan realisasi PBB-P2 tahun 2022 hingga tahun 2024. Tahun 2022, realisasi PBB-P2 berkontribusi sebesar 12,77% terhadap Pajak Daerah Kota Tangerang. Tahun 2023, realisasi PBB-P2 berkontribusi sebesar 11,55% terhadap Pajak Daerah Kota Tangerang. Tahun 2024, realisasi PBB-P2 berkontribusi sebesar 11,60% terhadap Pajak Daerah Kota Tangerang. Data kontribusi tersebut menunjukkan bahwa PBB-P2 menjadi salah satu faktor pemasukan bagi negara yang cukup potensial terhadap pendapatan daerah. Hal ini dikarenakan objek Pajak Bumi dan Bangunan meliputi seluruh bumi dan bangunan yang ada di wilayah NKRI.

Realisasi penerimaan PBB dari tahun 2022 hingga 2024 melampaui target yang sudah ditetapkan. Masyarakat memanfaatkan program bebas sanksi dan keringanan pembayaran PBB, mengingat denda keterlambatan pembayaran PBB di Kota Tangerang sebesar 2% perbulan dan maksimal hingga 24 Bulan atau 48% (2% x 24 Bulan) selama tagihan PBB-P2 yang terhutang belum dibayarkan. Apabila PBB tidak dibayarkan selama lebih dari 24bulan, maka wajib pajak akan

tetap terhutang pajak PBB dengan denda maksimal 48% atau selama 24 bulan x 2%.

Pemerintah Kota Tangerang juga telah mengadakan program pemutihan denda administrasi dan pengurangan ketetapan PBB-P2 yang dimulai pada tahun 2022 dalam rangka HUT RI ke-77 dengan memberikan potongan pengenaan PBB-P2 sebesar 77% untuk ketetapan PBB tahun 1994 hingga 2014 dan adanya penghapusan sanksi denda administrasi hingga tahun 2021 yang berlaku mulai 17 Agustus 2022 hingga 31 Agustus 2022.

Pada tahun 2023, pemerintah juga melakukan program yang sama terkait dengan PBB-P2, yaitu dalam rangka menyambut HUT Kota Tangerang ke-30, Pemerintah memberikan diskon awal tahun sebesar 70% untuk ketetapan PBB-P2 tahun 1994 hingga 2014, pembebasan denda administrasi sampai dengan tahun 2022, dan diberlakukannya diskon sebesar 10% untuk kategori Buku II tahun 2023, diskon 6% untuk kategori Buku III tahun 2023, diskon 4% untuk kategori Buku IV tahun 2023, dan diskon 3% untuk kategori Buku V tahun 2023 yang berlaku mulai 16 Januari 2023 hingga 31 Maret 2023.

Tahun 2024, dalam rangka menyambut HUT Kota Tangerang ke-31, pemerintah kembali memberlakukan penerapan program diskon pembayaran PBB dan pembebasan sanksi administrasi. Adapun rincian programnya adalah pemberian diskon 40% untuk ketetapan SPPT PBB tahun 1994 hingga 2014, pembebasan sanksi administrasi PBB-P2 dari tahun 1994 hingga 2023, diskon 20% untuk kategori Buku I tahun 2024, diskon 10% untuk kategori Buku II tahun 2024, diskon 6% untuk kategori Buku III tahun 2024, diskon 4% untuk kategori Buku IV tahun 2024, dan diskon 3% untuk kategori Buku V tahun 2024.

Tahun 2025, dalam rangka menyambut HUT Kota Tangerang ke-32, pemerintah kembali memberlakukan penerapan program diskon pembayaran PBB dan pembebasan sanksi administrasi. Adapun rincian programnya adalah diskon 25% untuk ketetapan SPPT PBB-P2 tahun 1994 hingga 2014, diskon 20% untuk kategori Buku I tahun 2024, diskon 10% untuk kategori Buku II tahun 2024, diskon 6% untuk kategori Buku III tahun 2024, diskon 4% untuk kategori Buku IV tahun 2024, dan diskon 3% untuk kategori Buku V tahun 2024.

Adapun penjelasan penentuan pembagian kategori Buku I, II, III, IV, dan V adalah sebagai berikut:

1. Buku I: untuk nominal SPPT Rp0 s/d Rp100.000
2. Buku II: untuk nominal SPPT Rp100.001 s/d Rp500.000
3. Buku III: untuk nominal SPPT Rp500.001 s/d Rp2.000.000
4. Buku IV: untuk nominal SPPT Rp2.000.001 s/d Rp5.000.000
5. Buku V: untuk nominal SPPT >Rp5.000.000

Program ini dilakukan oleh Pemerintah karena pemerintah sedang berupaya untuk memaksimalkan penerimaan daerah, khususnya di Kota Tangerang untuk pembangunan infrastruktur publik dan untuk meningkatkan pelayanan publik di Kota Tangerang. Salah satu contohnya adalah Revitalisasi Pasar Anyar Kota Tangerang, Revitalisasi Gedung SAMSAT Cikokol Kota Tangerang, perbaikan jalan, pembangunan JPO (Jembatan Penyeberangan Orang), pengecatan trotoar dan marka jalan, dan lain-lain.

Berdasarkan pemaparan data-data diatas, dari tahun 2022 hingga tahun 2024, realisasi pendapatan PBB-P2 dan Pajak Daerah di Kota Tangerang mengalami peningkatan dari tahun-tahun sebelumnya.

Tabel 1. 8 Realisasi PBB-P2 dan Pajak Daerah Kota Tangerang Tahun 2022-2024

TAHUN	REALISASI PBB-P2	PENINGKATAN PBB-P2	REALISASI PAJAK DAERAH	PENINGKATAN PAJAK DAERAH
2022	514.194.182.033	105,35%	4.027.000.000.000	116,49%
2023	541.695.007.750		4.691.000.000.000	
2024	570.577.082.228	105,33%	4.919.000.000.000	104,86%

Sumber: tangerangkota.go.id

Realisasi PBB-P2 Kota Tangerang pada tahun 2022 sebesar Rp514.194.182.033 dan tahun 2023 mengalami peningkatan sebesar 105,35% dari tahun 2022 menjadi Rp541.695.007.750. Tahun 2024, realisasi PBB-P2 sebesar Rp570.577.082.228 atau mengalami peningkatan sebesar 105,33% dari tahun 2023. Realisasi Pajak Daerah Kota Tangerang pada tahun 2022 sebesar Rp4.027.000.000.000 dan untuk tahun 2023 mengalami peningkatan sebesar 116,49% dari tahun 2022 menjadi Rp4.691.000.000.000. Tahun 2024, realisasi Pajak Daerah Kota Tangerang sebesar Rp4.949.000.000.000 atau mengalami

peningkatan sebesar 104,86% dari tahun 2023.

Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat Kota Tangerang memiliki sikap kepatuhan dan ketaatan dalam memenuhi kewajiban pajaknya. Dengan adanya rasa tanggung jawab terhadap kewajibannya sebagai wajib pajak bumi dan bangunan, membayarkan pajak sesuai dengan nominal di SPPT dan tepat waktu, serta melaporkan segala kepemilikan tanah dan/atau bangunan dengan benar, dapat mencerminkan bahwa masyarakat telah memiliki kepatuhan terhadap perpajakan. Menurut Aji et al., (2024), “Kepatuhan wajib pajak adalah ketaatan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak atas kepemilikan properti atau tanah yang dimiliki”. Sedangkan, menurut Ainun et al., (2022), “Kepatuhan wajib pajak adalah perilaku wajib pajak untuk melaksanakan hak perpajakannya dan memenuhi kewajiban perpajakannya seperti mengisi dengan benar pajak yang terutang, membayar pajak tepat pada waktunya tanpa ada tindakan pemaksaan, dan memasukan dan melaporkan pada waktunya informasi yang diperlukan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku”.

Pemerintah kota dan kabupaten yang ada di Indonesia berlomba-lomba untuk memajukan daerahnya agar tidak tertinggal oleh daerah lain. Demikian juga, perumahan, gedung-gedung, dan perkantoran semakin banyak dibangun di Kota Tangerang. Meningkatnya pendirian bangunan perumahan dan perkantoran membuat semakin banyak masyarakat yang memiliki tanah dan/atau bangunan di Kota Tangerang. Terlebih lagi jika ada promo menarik yang membuat masyarakat tertarik untuk membeli atau hanya untuk berinvestasi. Meningkatnya jumlah tanah dan/atau bangunan di Kota Tangerang diharapkan dapat meningkatkan potensi pemasukan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah Kota Tangerang.

Kepatuhan wajib pajak ialah sikap atau perilaku wajib pajak bumi dan bangunan yang menaati peraturan perpajakan yang berlaku dengan melaporkan aset yang dimiliki baik berupa tanah dan/atau bangunan dalam SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) serta membayarkan PBB sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah sebelum batas waktu yang sudah ditetapkan. Seiring berjalannya waktu, pembangunan daerah terus berjalan. Kepatuhan wajib pajak memiliki peran yang sangat penting bagi pemerintah

daerah, khususnya bagi Pemerintah Kota Tangerang. Dengan adanya sikap masyarakat yang patuh terhadap aturan dan ketentuan yang telah dibuat terkait dengan perpajakan, maka proses pemungutan pajak daerah dapat terlaksana sesuai dengan target, sehingga penerimaan pajak daerah dapat tercapai sesuai dengan target yang ditetapkan. Penerimaan ini dapat digunakan oleh Pemerintah Kota Tangerang dalam melaksanakan program kerja untuk kepentingan masyarakat, seperti pembuatan infrastruktur jalan, jembatan, penerangan, revitalisasi gedung pemerintah, perbaikan fasilitas umum, rumah sakit, dan lain sebagainya. Infrastruktur dan fasilitas umum yang memadai dan layak akan membuat masyarakat menjadi lebih mudah dalam melakukan kegiatan sehari-hari dan bisa meringankan beban masyarakat. Dengan adanya kepatuhan wajib pajak, masyarakat berkontribusi untuk turut berpartisipasi dalam memperbaiki dan meningkatkan kemampuan Pemerintah Kota Tangerang dalam memenuhi program kerja pemerintah untuk pembangunan Kota Tangerang. Pajak daerah yang dibayarkan oleh masyarakat akan bisa dirasakan manfaatnya kepada seluruh warga masyarakat Kota Tangerang apabila masyarakat mau patuh dan taat dalam memenuhi kewajibannya sebagai Wajib Pajak di Kota Tangerang. Adapun indikator yang digunakan untuk mengukur kepatuhan wajib pajak adalah ketepatan waktu pembayaran, patuh dengan membayar tagihan pajak/jumlah yang ditagihkan sesuai dengan nominalnya, serta melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar.

Beberapa variabel yang diprediksi dapat mempengaruhi kepatuhan pajak diantaranya adalah pengetahuan wajib pajak, kesadaran wajib pajak, sosialisasi pajak, akuntabilitas, dan sanksi pajak. “Pengetahuan wajib pajak merupakan pemahaman wajib pajak individu tentang konsep, aturan, dan prosedur yang terkait dengan sistem perpajakan. Ini mencakup pengetahuan tentang berbagai jenis pajak, kewajiban perpajakan dan tata cara pembayaran. Pengetahuan pajak membantu wajib pajak agar patuh terhadap pembayarannya” (Aji et al., 2024). Menurut Ainun et al., (2022), “pengetahuan wajib pajak adalah kemampuan seorang wajib pajak dalam mengetahui peraturan perpajakan, termasuk tarif pajak berdasarkan undang-undang dan juga manfaat dari pajak yang akan berguna bagi kehidupan mereka”. Pengetahuan pajak menjadi hal yang utama dan yang penting

bagi setiap orang yang berkewajiban membayar pajak.

Pengetahuan wajib pajak adalah informasi tentang pajak yang diketahui oleh wajib pajak mengenai perpajakan, sistem perpajakan, cara pembayaran pajak, pelaporan pajak, maupun sanksi pajak bumi dan bangunan. Pengetahuan wajib pajak merupakan pengetahuan yang dimiliki oleh wajib pajak atas fungsi PBB, peraturan terkait PBB, besarnya tarif PBB yang harus dibayarkan, dan juga sanksi PBB. Adapun indikator pengetahuan wajib pajak adalah mengetahui fungsi PBB bagi Pemerintah Daerah, mengetahui batas waktu pelaporan PBB, dan mengetahui ketentuan terkait kewajiban sebagai orang yang memiliki kewajiban untuk membayar PBB.

Wajib pajak yang telah memiliki pengetahuan mengenai fungsi PBB, maka wajib pajak akan mengetahui fungsi dan kegunaan dari PBB yaitu untuk pembangunan daerah. Dengan mengetahui bahwa PBB yang dibayarkan agar berguna bagi daerahnya dan bagi kepentingan umum, maka wajib pajak akan memahami kewajibannya sebagai wajib pajak PBB dengan membayarkan PBB tepat waktu, melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar, dan membayarkan PBB sesuai dengan nominal yang ditetapkan karena wajib pajak mengetahui bahwa PBB akan memberikan manfaat bagi wajib pajak walaupun secara tidak langsung. Selain itu, Wajib pajak yang memahami terkait dengan batas waktu yang sudah ditetapkan, akan membuat wajib pajak menjadi sadar terhadap sanksi/konsekuensi jika wajib pajak melewati batas waktu yang sudah ditetapkan. Oleh karena itu, hal ini akan membuat wajib pajak untuk membayar PBB dengan tepat waktu. Wajib Pajak yang mengetahui ketentuan kewajiban PBB akan melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar karena mengetahui akan membawa manfaat bagi wajib pajak dikemudian hari, oleh karena itu, ketika wajib pajak memiliki pengetahuan, maka kepatuhannya terhadap Pajak Bumi dan Bangunan akan meningkat.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ainun et al., (2022) menyatakan pengetahuan wajib pajak berpengaruh secara signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Hal ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Aji et al., (2024) karena penelitian

yang dilakukan menyatakan bahwa pengetahuan wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan.

Variabel kedua yang diprediksi dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan adalah kesadaran wajib pajak. Kesadaran wajib pajak merujuk pada tingkat pemahaman, tanggung jawab, dan kepatuhan individu terhadap kewajiban perpajakannya, seperti pemahaman tentang aturan perpajakan, tanggung jawab untuk melaporkan dan membayar kewajiban pajaknya sesuai dengan aturan yang berlaku, serta kesiapan untuk mematuhi kewajiban perpajakan tersebut (Aji et al., 2024). Menurut Ainun et al., (2022), kesadaran wajib pajak adalah kerelaan memenuhi kewajibannya, termaksud rela memberikan kontribusi dana untuk pelaksanaan fungsi pemerintah dengan cara membayar kewajiban pajaknya.

Kesadaran wajib pajak merupakan sikap wajib pajak yang sadar terhadap kewajibannya sebagai warga negara yang baik dengan menjadi wajib pajak bumi dan bangunan dan mengetahui bahwa dengan membayar PBB dapat menunjang pembangunan daerah, khususnya di Kota Tangerang. Indikator yang digunakan untuk mengukur kesadaran wajib pajak adalah wajib pajak sadar bahwa kegunaan dan fungsi PBB untuk pembangunan daerah, PBB sebagai wujud menjadi warga negara yang tertib, dan wajib pajak memiliki kesadaran dalam membayarkan kewajiban PBBnya.

Dengan memiliki kesadaran bahwa PBB digunakan untuk pembangunan daerah, maka wajib pajak akan memenuhi kewajibannya sebagai wajib pajak bumi dan bangunan karena wajib pajak sadar bahwa PBB yang dibayarkan akan digunakan bagi pembangunan daerah di kotanya dan akan membawa manfaat bagi wajib pajak dikemudian hari. Oleh karena itu, wajib pajak akan turut berpartisipasi dalam pembangunan daerah melalui keikutsertaannya dalam membayarkan PBBnya dengan tepat waktu dan sesuai dengan nominal yang sudah ditetapkan. Dengan adanya kesadaran ini, wajib pajak turut berpartisipasi dalam pembangunan daerah, dan juga sebagai bentuk pengabdian diri menjadi warga negara yang baik dengan membayarkan kewajibannya sebagai wajib pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu. Wajib pajak yang memiliki kesadaran akan mengikuti setiap ketentuan perpajakan yang berlaku sesuai dengan peraturan yang

sudah ditetapkan. Dengan melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar, wajib pajak sudah memiliki bentuk kesadaran dalam dirinya terkait dengan kewajibannya sebagai wajib pajak bumi dan bangunan. Oleh karena itu ketika kesadaran wajib pajak meningkat, maka kepatuhannya terhadap Pajak Bumi dan Bangunan akan meningkat.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ainun et al., (2022), dimana kesadaran wajib pajak berpengaruh secara signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Hal ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Aji et al., (2024) dimana penelitian ini menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Begitu juga dengan hasil penelitian Wulandari & Wahyudi, (2022) menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.

Variabel ketiga yang diprediksi dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan adalah sosialisasi pajak. “Sosialisasi pajak merupakan upaya penyampaian informasi, pendidikan, dan komunikasi yang dilakukan oleh pemerintah atau otoritas pajak kepada wajib pajak untuk meningkatkan pemahaman tentang sistem perpajakan, kewajiban perpajakan, serta pentingnya dan manfaat dari membayar pajak” (Aji et al., 2024).

Sosialisasi pajak adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh otoritas pajak terkait dengan penyampaian informasi mengenai perpajakan kepada wajib pajak dan masyarakat dengan tujuan agar wajib pajak mendapatkan informasi terkait dengan ketentuan perpajakan dan peraturan terbaru serta program yang sedang dilakukan oleh pemerintah mengenai perpajakan. Adapun indikator yang digunakan untuk mengukur sosialisasi pajak adalah sarana dalam penyampaian sosialisasi menggunakan media massa dan media elektronik, sosialisasi menggunakan spanduk/banner, dan sosialisasi secara langsung dengan melibatkan tokoh masyarakat.

Dari adanya sarana penyampaian sosialisasi melalui media massa dan media elektronik, informasi dapat diteruskan kepada wajib pajak dan masyarakat secara tepat dan akurat sehingga membuat wajib pajak PBB dapat memperoleh informasi mengenai kewajiban dalam membayar PBB, jatuh tempo PBB, cara pembayaran,

program pemerintah yang sedang dikerjakan oleh pemerintah. Sehingga dengan dimilikinya informasi yang didapat dari pemerintah, maka wajib pajak akan membayarkan kewajiban PBBnya dengan tepat waktu, membayarkan sesuai dengan nominal yang sudah ditetapkan, dan melaporkan kepemilikan objek pajak bumi dan bangunan dengan jujur dan benar. Dengan adanya sosialisasi yang dilakukan secara luas dan merata, membuat wajib pajak lebih memahami terkait dengan kewajibannya sebagai wajib pajak PBB. Sosialisasi pajak dapat dilakukan melalui brosur, spanduk, reklame yang diletakkan di tempat strategis sehingga dapat menambah pengetahuan dan informasi masyarakat terhadap kewajiban perpajakannya, terutama dalam menjadi wajib pajak bumi dan bangunan di Kota Tangerang. Dengan adanya sosialisasi pajak melalui brosur dan penempatan spanduk di tempat yang sesuai dan strategis, wajib pajak akan mendapatkan informasi mengenai kewajibannya dalam menjadi wajib pajak PBB dengan membayarkan PBB tepat waktu, membayarkan PBB sesuai dengan nominalnya, serta melaporkan kepemilikan objek pajaknya dengan jujur dan benar. Sosialisasi yang dilakukan dengan melibatkan tokoh masyarakat dapat membuat wajib pajak lebih memahami fungsi PBB dan membayarkan PBBnya dengan tepat waktu, membayarkan sesuai dengan nominalnya dan melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar, sehingga kepatuhan wajib pajaknya akan semakin meningkat seiring bertambahnya sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Aji et al., (2024) menyatakan bahwa sosialisasi pajak berpengaruh terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan.

Variabel keempat yang diprediksi dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan adalah akuntabilitas. Menurut Wiranti, (2022), “akuntabilitas merupakan tolak ukur untuk melihat tingkat kesesuaian pemberian layanan wajib pajak oleh petugas dengan dilengkapi sarana dan prasarana yang baik dan nyaman”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akuntabilitas merupakan pertanggungjawaban; keadaan dapat dipertanggungjawabkan. Akuntabilitas adalah prinsip atau nilai di mana seseorang, lembaga, atau organisasi harus mampu mempertanggungjawabkan segala tindakan, keputusan, dan penggunaan sumber daya kepada pihak yang

berwenang atau berkepentingan.

Akuntabilitas merupakan pelayanan yang diberikan oleh petugas pajak kepada wajib pajak terkait pajak bumi dan bangunan dengan mengedepankan ketelitian dan profesionalitas pada saat memberikan pelayanan kepada wajib pajak sehingga dapat memberikan penjelasan terkait aturan dan kebijakan perpajakan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Indikator yang digunakan untuk mengukur akuntabilitas adalah ketelitian dan profesionalitas petugas pajak dalam memberikan pelayanan, menyampaikan kejelasan peraturan pajak kepada masyarakat dan orang yang memiliki kewajiban membayar pajak, standar pelayanan yang dapat dipertanggungjawabkan, dan prioritas yang diberikan kepada wajib pajak.

Dengan adanya sikap petugas yang teliti dan profesional dalam memberikan pelayanan, maka petugas pajak akan melakukan pemeriksaan terkait kepemilikan objek pajak yang dimiliki oleh wajib pajak. Dengan adanya sikap yang dimiliki oleh petugas pajak ini, maka akan mendorong wajib pajak untuk lebih mengerti dan memahami terkait dengan peraturan terkait PBB, sehingga wajib pajak akan melaporkan kepemilikan objek pajaknya dengan jujur dan benar, menghitung luas tanah dan/atau bangunan dengan benar, serta akan membayarkan PBB dengan tepat waktu setelah mengetahui konsekuensi yang akan didapatkan apabila melanggar ketentuan perpajakan yang berlaku sehingga hal ini akan meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Wiranti, (2022) menyatakan bahwa akuntabilitas tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Pangkalpinang.

Variabel kelima yang diprediksi dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan adalah sanksi pajak. “Sanksi pajak merupakan tindakan atau konsekuensi yang diberlakukan terhadap wajib pajak jika mereka melanggar peraturan perpajakan yang berlaku” (Aji et al., 2024). Menurut Firmansyah & Maryono, (2022), “sanksi adalah alat pencegah agar wajib pajak tidak melanggar norma perpajakan”. Sedangkan, menurut Wiranti, (2022), “Sanksi merupakan jaminan bahwa ketentuan perundang-undangan perpajakan

(norma perpajakan) akan dituruti, ditaati dan dipatuhi dan merupakan sebagai alat pencegah agar wajib pajak tidak melanggar norma perpajakan”. Sanksi dibuat untuk dijadikan sebagai sebuah peringatan dan efek jera kepada masyarakat agar selalu menaati ketentuan dan peraturan perpajakan yang sudah dibuat oleh pemerintah agar pemungutan pajak dapat berjalan dengan baik tanpa adanya kendala yang berarti. Sanksi bertujuan untuk mendorong wajib pajak agar selalu mematuhi aturan yang telah ditetapkan oleh otoritas pajak. “Wajib pajak umumnya lebih cenderung menaati kewajiban pembayaran pajaknya apabila meyakini bahwa sanksi yang diberlakukan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar baginya jika melakukan tindak pelanggaran” (Aji et al., 2024).

Sanksi pajak PBB adalah konsekuensi yang dikenakan kepada wajib pajak bumi dan bangunan yang melakukan pelanggaran berupa telat maupun yang tidak melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan bersifat memaksa berdasarkan atas ketentuan dan peraturan perpajakan yang sudah ditetapkan dan tidak dapat dinegosiasikan. Dari adanya ketegasan sanksi yang diberlakukan pemerintah, maka wajib pajak akan selalu menaati peraturan yg ada dengan melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar, membayarkan PBB secara tepat waktu sesuai dengan batas ketentuan yang diberikan oleh pemerintah. Adapun indikator yang digunakan untuk mengukur sanksi pajak adalah pengetahuan terhadap sanksi yang didapat jika tidak mematuhi ketentuan PBB yang berlaku serta besaran sanksi yang dikenakan kepada wajib pajak yang melanggar.

Dengan dimilikinya kesadaran dan pemahaman terkait adanya sanksi yang akan dikenakan bagi wajib pajak yang melanggar, maka wajib pajak akan mematuhi peraturan yang sudah dibuat agar tidak terkena sanksi yang ditetapkan. Dengan adanya pengetahuan terhadap sanksi yang akan dikenakan, wajib pajak akan berusaha untuk menghindari terkena sanksi dengan cara melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar, serta membayarkan kewajiban PBBnya dengan tepat waktu agar terhindar dari denda yang akan didapatkan dan membayarkan PBBnya sesuai dengan nominal yang sudah ditetapkan, sehingga wajib pajak dapat terbebas dari sanksi yang akan dikenakan. Dengan mengetahui

besaran sanksi yang akan didapatkan bagi wajib pajak yang melanggar, maka hal ini akan dijadikan sebagai sarana pengingat bagi wajib pajak agar selalu membayarkan kewajiban PBBnya dengan tepat waktu, membayarkan PBB sesuai dengan nominal yang sudah ditetapkan, dan melaporkan kepemilikan objek pajak bumi dan bangunan dengan jujur dan benar. Dengan adanya sanksi pajak, wajib pajak akan mengetahui sanksi yang akan dikenakan kepada wajib pajak yang melanggar PBB, mengetahui besaran sanksi yang akan diterima, sehingga kepatuhan wajib pajaknya akan semakin meningkat seiring bertambahnya sanksi pajak yang meningkat.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Aji et al., (2024) menyatakan bahwa sanksi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Penelitian yang dilakukan oleh Wulandari & Wahyudi, (2022) juga menyatakan bahwa sanksi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak membayar pajak bumi dan bangunan di Desa Mranggen Demak. Penelitian lain dari Hidayat & Gunawan, (2022) juga menyatakan bahwa sanksi perpajakan tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Penelitian ini didasarkan pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Aji et al., (2024). Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya Aji et al., (2024) yang berjudul Pengetahuan Pajak, Pelayanan Pajak, Sanksi Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, dan Sosialisasi Pajak dan Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

1. Menambah variabel independen akuntabilitas dengan acuan dari Wiranti, (2022)
2. Tidak menguji variabel pelayanan pajak karena hasil pengujian didapati bahwa pelayanan pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan
3. Sampel dalam penelitian ini adalah wajib pajak bumi dan bangunan yang terdata di wilayah Pemerintah Kota Tangerang. Sedangkan, dalam penelitian Aji et al., (2024) menggunakan sampel wajib pajak di Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).
4. Penelitian ini menggunakan kuesioner dari penelitian Muslim, (2018) Aji

et al., (2024), Wiranti, (2022), dan Firmansyah & Maryono, (2022).

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka judul penelitian ini adalah:

“Pengaruh Tingkat Pengetahuan Wajib Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, Sosialisasi Pajak, Akuntabilitas, dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan”

1.2 Batasan Masalah

Pembatasan masalah dilakukan dengan tujuan agar pembahasan pada penelitian ini lebih terfokus terhadap rumusan masalah dan tidak menyimpang ke topik lain, sehingga penulis membatasi permasalahan ini agar terfokus pada:

- 1) Periode penelitian tahun 2025;
- 2) Objek penelitian dalam penelitian ini merupakan wajib pajak PBB yang terdaftar di wilayah Pemerintah Kota Tangerang.
- 3) Variabel dependen yang digunakan adalah kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan (Y). Variabel independen yang digunakan adalah tingkat pengetahuan wajib pajak (X1), kesadaran wajib pajak (X2), sosialisasi pajak (X3), akuntabilitas (X4), dan sanksi pajak (X5)

1.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1) Apakah Tingkat Pengetahuan Wajib Pajak berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan?
- 2) Apakah Kesadaran Wajib Pajak berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan?
- 3) Apakah Sosialisasi Pajak berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan?
- 4) Apakah Akuntabilitas berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib

Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan?

- 5) Apakah Sanksi Pajak berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti empiris sebagai berikut:

- 1) Pengaruh positif pengetahuan wajib pajak tentang peraturan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan;
- 2) Pengaruh positif kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan;
- 3) Pengaruh positif sosialisasi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan;
- 4) Pengaruh positif akuntabilitas terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan;
- 5) Pengaruh positif adanya sanksi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Pemerintah Kota Tangerang
Kami berharap Pemerintah Kota Tangerang dapat memanfaatkan hasil penelitian ini untuk lebih memahami faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.
2. Masyarakat
Dapat dijadikan sebagai sebuah informasi tambahan terkait batas waktu pembayaran dan besaran sanksi yang dikenakan jika terlambat melakukan pembayaran sehingga diharapkan masyarakat dapat lebih patuh melakukan pembayaran PBB secara tepat waktu.

3. Peneliti Selanjutnya

Penulis mengharapkan agar penelitian yang telah dilakukan ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan kepada penulis lain yang akan mendatang khususnya metodologi penelitian yang meneliti tentang kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan dan dapat digunakan sebagai referensi penulisan yang sama dimasa mendatang.

4. Peneliti

Dapat dijadikan sebagai sebuah pengalaman atas penelitian yang telah dilakukan dan dapat menambah wawasan penulis terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan, khususnya untuk masyarakat yang tinggal di Kota Tangerang.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini dibagi dalam lima bab yang terdiri dari:

BAB I

PENDAHULUAN

Bab satu membahas mengenai mengenai latar belakang penelitian, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II

TELAAH LITERATUR

Bab dua menjelaskan tentang landasan teori yang membahas secara rinci tentang kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagai variabel dependen dan pengetahuan wajib pajak, kesadaran wajib pajak, sosialisasi pajak, akuntabilitas, dan sanksi pajak sebagai variabel independen. Bab ini juga membahas tentang penelitian terdahulu yang menjadi referensi dalam pembuatan penelitian, hubungan antar variabel dependen dengan variabel independen, rumusan hipotesis, dan model penelitian yang

digunakan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab tiga berisi tentang deskripsi penelitian yang akan dilaksanakan secara operasional yang terdiri dari obyek penelitian yang diteliti, metode penelitian yang dilakukan, variabel penelitian yang terdiri atas dependen dan independen, teknik pengumpulan data, teknik pengambilan sampel, serta penjelasan mengenai metode analisis yang digunakan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas uji statistik deskriptif. Uji kualitas data terdiri atas uji validitas, uji reliabilitas, dan uji normalitas. Uji asumsi klasik terdiri atas uji multikolinearitas dan uji heteroskedastisitas. Uji hipotesis terdiri atas analisis regresi berganda, uji koefisien korelasi (uji R), uji koefisien determinasi (uji R²), uji signifikansi simultan (uji statistik F) dan uji signifikansi parameter individual (uji statistik t).

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab empat berisi tentang pembahasan penelitian yang telah dijalankan, yang mencakup proses pengumpulan data, hasil pengujian, analisis terhadap hipotesis yang diajukan, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab lima berisi tentang simpulan dari penelitian yang telah dilakukan, keterbatasan penelitian, dan saran yang diberikan untuk pihak-pihak yang berkepentingan dan untuk peneliti selanjutnya.