

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Theory Of Planned Behavior

Theory Of Planned Behavior (TPB) merupakan teori yang banyak digunakan dalam pengukuran sektor pemerintahan. Peningkatan peran masyarakat serta perkembangan negara dalam pelaksanaan pembayaran pajak dapat diukur melalui *Theory Of Planned Behavior* yang dikemukakan oleh Ajzen, (2006). *Theory of planned behavior* menjelaskan ada garis besar komponen yaitu:

1. Keyakinan terhadap perilaku (*behavioral beliefs*), yang dikenal sebagai sikap (*attitude*), merujuk pada kepercayaan seseorang terhadap konsekuensi dari suatu tindakan dan penilaiannya terhadap hasil tersebut. Wajib pajak yang memiliki pemahaman yang baik cenderung menunjukkan kepatuhan dalam menjalankan kewajiban perpajakannya, karena mereka memahami fungsi, dasar, serta peraturan dan ketentuan yang mengatur pajak.
2. Keyakinan normatif (*normative belief*) berkaitan dengan ekspektasi atau harapan sosial, di mana wajib pajak yang memiliki tingkat kesadaran tinggi akan memahami dan mempercayai hak serta kewajiban perpajakannya. Mereka akan berperan aktif dalam memenuhi kewajiban membayar pajak, menghindari penundaan pembayaran, serta menyadari bahwa pajak diberlakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang.
3. Keyakinan kontrol (*control beliefs*) berkaitan dengan kendala atau hambatan yang mungkin muncul dalam pelaksanaan suatu tindakan, serta persepsi individu terhadap seberapa besar pengaruh faktor-faktor yang mendukung atau menghalangi perilaku tersebut (*perceived power*). Dalam konteks perpajakan, hal ini mencerminkan kemampuan wajib pajak dalam mengendalikan tindakannya untuk menghindari pelanggaran, seperti terkena sanksi administratif atau denda sesuai ketentuan dalam Undang-Undang perpajakan.

Theory of Planned Behavior (Teori Perilaku Terencana) merupakan teori yang didasarkan pada asumsi bahwa manusia merupakan makhluk rasional yang menggunakan informasi yang memungkinkan bagi dirinya secara sistematis. Menurut Kamela, (2020), kepatuhan wajib pajak masih terbatas mengenai tindakan individual (internal) bukan dari faktor eksternal, meningkatkan pendapatan pajak harus dilakukan dengan bukti bahwa pajak yang dibayar bermanfaat untuk kepentingan rakyat. Masyarakat yang memiliki pengetahuan akan pajak, menyadari pentingnya peran pajak serta sanksi yang didapatkan jika menghindari pajak akan memenuhi kewajiban perpajakannya sehingga kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan akan meningkat.

Menurut Indriantoro dan Supomo, (1999) dalam konteks kepatuhan pajak, kepatuhan adalah perilaku sukarela dari wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan, baik formal maupun material. Menurut Fishbein, (1980) dalam teori perilaku terencana, kepatuhan dipengaruhi oleh niat seseorang untuk bertindak, yang ditentukan oleh tindakan seseorang, norma subjektif, dan persepsi kontrol atas perilaku tersebut. Menurut Soekanto, (2004) kepatuhan adalah suatu sikap atau perilaku individu yang sesuai dengan aturan, norma, atau hukum yang berlaku dalam masyarakat.

Kepatuhan wajib pajak ialah sikap seseorang yang mau menaati peraturan perpajakan yang berlaku sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan oleh otoritas atau pejabat tertentu sebelum batas waktu yang sudah ditetapkan. Menurut Aji et al., (2024), kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan adalah ketaatan individu atau wajib pajak terhadap kewajibannya untuk membayar pajak atas kepemilikan properti atau tanah yang dimiliki. Ini mencakup kewajiban untuk membayar pajak kepada pemerintah setempat sesuai dengan nilai properti yang telah ditentukan. Kepatuhan pajak adalah kondisi ketika wajib pajak memahami dan mematuhi peraturan perpajakan, menghitung pajak yang terutang secara benar, dan membayar serta melaporkan tepat waktu.

Sikap masyarakat yang patuh terhadap aturan dan ketentuan yang telah dibuat terkait dengan perpajakan akan membuat 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, dan rumah sakit.

2.2 Pajak

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 menyatakan pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang- Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak juga merupakan salah satu sumber utama dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

2.2.1 Fungsi Perpajakan

Adapun fungsi perpajakan bagi negara yang dijelaskan dalam 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 adalah sebagai berikut:

a) Fungsi Anggaran

Berfungsi untuk membiayai semua pengeluaran negara seperti gaji pegawai negeri, aparatur negara, dan pejabat pemerintahan, pembayaran utang pemerintah, dan membiayai pembangunan;

b) Fungsi Regulasi

Berfungsi sebagai pengatur kebijakan negara atau yang biasa disebut kebijakan fiskal. Contohnya adalah penggunaan pajak bea masuk untuk menekan impor. Pemerintah telah menetapkan bea masuk yang tinggi dengan maksud supaya masyarakat dapat mengurangi belanja impor dan agar masyarakat bisa lebih menggunakan produk lokal supaya UKM bisa

meningkat;

c) Fungsi Stabilitas

Berfungsi agar pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan dengan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, serta penggunaan pajak yang efektif dan efisien;

d) Fungsi Pemerataan

Berfungsi untuk menyesuaikan dan menyeimbangkan antara pembagian pendapatan dengan kebahagiaan dan kesejahteraan masyarakat, termasuk pembagian antar pemerintah daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang menjadi Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak. Subjek pajak diatur dalam Pasal 2 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. Dalam Pasal 2 ayat (3) dan (4), subjek pajak terbagi menjadi dua, yakni Subjek Pajak Dalam Negeri dan Subjek Pajak Luar Negeri.

a. Subjek Pajak Dalam Negeri

- a. Subjek pajak dalam negeri adalah individu yang tinggal di Indonesia, atau yang berada di Indonesia selama lebih dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan, ataupun seseorang yang berada di Indonesia pada suatu tahun pajak dan memiliki keinginan untuk menetap di Indonesia;
- b. Badan yang dibentuk atau berkedudukan di Indonesia, kecuali unit tertentu dari instansi pemerintah yang memenuhi syarat berikut:
 1. Dibentuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 2. Dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
 3. Seluruh penerimaannya dicatat dalam anggaran Pemerintah Pusat

- atau Pemerintah Daerah; dan
4. Proses pembukuannya diawasi oleh lembaga pengawasan fungsional negara; dan
 - c. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak.
- b. Subjek Pajak Luar Negeri

Subjek pajak luar negeri adalah:

1. Individu yang tidak tinggal di Indonesia, individu yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 hari dalam periode 12 bulan, serta badan usaha yang tidak didirikan dan tidak berkedudukan di Indonesia, namun menjalankan bisnis atau kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia; dan
2. Individu yang tidak berdomisili di Indonesia, individu yang berada di Indonesia kurang dari atau sama dengan 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan, serta badan usaha yang tidak didirikan dan tidak berkedudukan di Indonesia, tetapi memperoleh atau menerima penghasilan dari Indonesia tanpa melalui bentuk usaha tetap di Indonesia.

Wajib Pajak menurut 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 Pasal 1 ayat (2) adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Setiap WP wajib memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) yang diperoleh dengan cara mendaftarkan diri kepada KPP (Kantor Pelayanan Pajak) di wilayah tempat wajib pajak bertempat tinggal. Wajib pajak yang sudah memiliki NPWP harus mengisi formulir SPT Tahunan (Surat Pemberitahuan Tahunan) dan menyampaikannya kepada KPP di wilayah wajib pajak berdomisili. SPT merupakan perhitungan pajak terutang dalam 1 tahun pajak, biasanya selama 12 bulan.

Objek Pajak berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apa pun.

Tarif pajak menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan adalah persentase yang digunakan untuk menghitung pajak yang terutang, dapat bersifat progresif, proporsional, spesifik, atau regresif, maupun tetap, tergantung pada jenis pajaknya.

1. Tarif pajak proporsional adalah tarif yang menggunakan persentase konstan sebagai tarif pemungutannya, terlepas dari ukuran basis pajak. Misalnya, Pajak Bumi dan Bangunan. Tarif ini bersifat tetap tetap dan diterapkan secara proporsional terhadap Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Artinya, persentase tarif yang digunakan tidak berubah meskipun Nilai Objek Pajak (NOP) meningkat.
2. Tarif pajak regresif adalah tarif pajak yang menggunakan persentase yang turun saat basis pajak bertambah besar.
3. Seiring bertambahnya ukuran basis pajak, persentase yang digunakan untuk memungut pajak juga bertambah, di bawah sistem yang dikenal sebagai tarif pajak progresif.
4. Tarif pajak tetap adalah jumlah pajak yang harus dibayarkan tidak bergantung pada total yang dikenakan pajak jika tarif pemungutan pajak stabil atau konstan dan memiliki nilai yang sama untuk semua total. Contoh: Pajak Bea Materai

2.2.2 Penggolongan Jenis Pajak

Pengelompokan pajak terbagi menjadi tiga bagian, yaitu berdasarkan cara pemungutannya, berdasarkan sifatnya, dan berdasarkan lembaga pemungutnya.

Berdasarkan Cara Pemungutannya

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan dibagi menjadi dua, yaitu pajak yang dipungut secara langsung dan tidak langsung.

Pajak Langsung

Pajak langsung merupakan jenis pajak yang kewajibannya harus dipenuhi sendiri oleh wajib pajak dan tidak bisa dibebankan kepada pihak lain. Pajak ini dikenakan secara rutin berdasarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP). Contoh pajak langsung antara lain Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta Pajak Kendaraan Bermotor.

Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah jenis pajak yang pembebanannya bisa dipindahkan kepada pihak lain, karena tidak disertai dengan surat ketetapan pajak. Contoh pajak tidak langsung meliputi Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Bea Masuk, dan Pajak Ekspor.

Berdasarkan sifatnya

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2007 Tentang Cukai, dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2006 Tentang Kepabeanan dibagi menjadi dua, yaitu Pajak Subjektif dan Pajak Objektif

a) Pajak Subjektif

Merupakan pajak yang berpangkal pada subjeknya sedangkan pajak objektif berpangkal kepada objeknya. Contoh pajak subjektif adalah

pajak penghasilan (PPh) yang memperhatikan tentang kemampuan wajib pajak dalam menghasilkan pendapatan atau uang dan PBB yang melihat jumlah aset tanah dan/atau bangunan yang dimiliki.

b) Pajak Objektif

Merupakan pajak yang memperhatikan nilai dari objek pajak tanpa melihat kemampuan wajib pajak dalam memperoleh kekayaan atau harta. Contoh pajak objektif adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) yang dikenakan dari barang kena pajak.

Berdasarkan Lembaga Pemungutnya

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, dibagi menjadi dua, yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah.

a) Pajak Pusat

Pajak Pusat adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak pusat merupakan 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. Proses administrasi yang berkaitan dengan pajak pusat dilaksanakan di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak serta Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak.

b) Pajak Daerah

Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang

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. Pajak daerah merupakan 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 administasiya dilaksanakan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah atau Kantor Pajak Daerah atau kantor sejenis yang dibawahhi oleh pemerintah daerah setempat.

2.2.3 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut 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, sistem pemungutan pajak dibagi menjadi tiga, yaitu *Official Assessment System*, *Self-Assessment System*, dan *Withholding System*.

Official Assessment System

Sistem pemungutan pajak ini memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besaran pajak terutang dari wajib pajak berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Beberapa jenis perpajakan seperti pajak bumi dan bangunan (PBB) dan pajak daerah, yang masih memakai *official assesment system*.

Ciri *official assessment system* antara lain:

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus
- b. Wajib pajak bersifat pasif
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus

Self-Assessment System

Sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besaran pajak terutang. Wajib pajak menghitung,

memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besaran pajak yang harus dibayar. Pada umumnya sistem pungutan pajak ini berlaku untuk pajak pusat, seperti pajak PPN dan PPh. Ciri *self-assessment system* antara lain adalah wajib pajak berperan aktif dalam aktivitas perpajakannya. Wajib pajak yang menentukan besaran pajak yang harus dibayar pemerintah tidak harus menerbitkan surat ketetapan pajak.

Withholding System

Memberikan wewenang kepada pihak ketiga untuk menentukan besaran pajak terutang dari wajib pajak. Pihak ketiga tersebut bukan fiskus, juga bukan wajib pajak dari pajak terutang dimaksud. Perusahaan yang melakukan pemotongan pajak atas gaji karyawannya merupakan contoh dari penerapan *withholding system* dalam praktik pemungutan pajak. Bukti pelunasan pajak dalam penerapan sistem pungutan ini, umumnya berupa bukti potong atau surat setoran pajak (SSP). Contoh PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, dan PPh Final Pasal 4 ayat (2). Ciri *withholding system* antara lain adanya pihak ketiga yang berperan aktif melaksanakan kegiatan perpajakan wajib pajak dan pemerintah berperan pasif dalam pelaksanaan kegiatan perpajakan menggunakan sistem ini ada bukti potong atau SSP yang perlu dilampirkan sebagai bukti pemenuhan kewajiban perpajakan.

Sistem *Self-Assessment* merupakan salah satu metode pemungutan pajak yang digunakan pemerintah Indonesia dari tiga metode pemungutan pajak di negara ini. Dalam sistem ini, setiap wajib pajak bertanggung jawab atas kewajiban pajaknya sendiri, termasuk penghitungan, penyetoran, dan pelaporan.

2.3 Pajak Daerah

Pasal 1 ayat (21) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang 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. Pajak daerah digunakan untuk melaksanakan

program kerja pemerintah, seperti pembuatan infrastruktur jalan, jembatan, penerangan, revitalisasi gedung pemerintah, perbaikan fasilitas umum, rumah sakit, dan lain sebagainya. Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, jenis-jenis pajak daerah terbagi menjadi dua, yakni Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.

1. Pajak Provinsi

- a) Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)
- d) Pajak Air Permukaan dan Pajak Air Bawah Tanah
- e) Pajak Rokok
- f) Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan

2. Pajak Kabupaten/Kota

- a) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
- b) Pajak Restoran
- c) Pajak Hotel
- d) Pajak Reklame
- e) Pajak Parkir
- f) Pajak Air Tanah
- g) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- h) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- i) Pajak Penerangan Jalan
- j) Pajak Hiburan
- k) Pajak Sarang Burung Walet
- l) Pajak Barang dan Jasa Tertentu
- m) Opsen PKB
- n) Opsen BBNKB

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).

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.

2.4 Kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan PBB dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah 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. Menurut Ainun et al., (2022), “PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termaksud rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan”.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak pusat yang didesentralisasikan ke pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota.

Pernyataan ini dipertegas dengan adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan tanggung jawab pemerintahan daerah kabupaten/kota. Sedangkan, Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pertambangan, Perhutanan, dan Perkebunan (PBB-P3) tetap menjadi tanggungjawab atau kewenangan pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP).

Dalam pelaksanaan pemungutannya, pemungutan PBB-P2 dilakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Dalam Pasal 1 ayat 38, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, 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.

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. Prosedur penerbitan SPPT PBB-P2 (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) dilakukan berdasarkan SPOP yang diisi oleh wajib pajak yang didalamnya memuat informasi terkait data objek pajak yang ingin didaftarkan. SPOP yang sudah dibuat akan disetorkan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan menunggu untuk proses validasi. Jika proses validasi diterima kemudian akan dibuat Nomor Objek Pajak (NOP). Direktur Jenderal Pajak akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) berdasarkan NOP yang sudah diterima oleh wajib pajak. SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) oleh wajib pajak. SPPT terbit berkisar antara bulan Januari hingga Maret, kemudian disalurkan ke kantor kecamatan atau kelurahan setempat atau langsung ke alamat wajib pajak. Wajib pajak dapat melakukan pembayaran PBB melalui bank yang bekerja sama, layanan online, kantor pos, dan aplikasi belanja daring (*Tokopedia, Bukalapak,*

dll), serta aplikasi terbaru yang diluncurkan oleh Pemerintah Kota Tangerang, yaitu Aplikasi *Tangerang Live*. *Tangerang Live* merupakan aplikasi resmi yang dikembangkan oleh Pemerintah Kota Tangerang untuk mempermudah masyarakat dalam mengakses berbagai layanan publik secara digital yang diluncurkan oleh Pemerintah Kota Tangerang di tahun 2016. *Live* merupakan konsep yang dipilih oleh Pemerintah Kota Tangerang yang menjadi acuan pemerintah untuk menjadikan Kota Tangerang lebih baik dalam segala bidang. *Live* merupakan singkatan dari *Liveable*, *Investable*, *Visitable*, dan *E-City*. Aplikasi ini mengintegrasikan berbagai fitur yang berkaitan dengan pelayanan administrasi, informasi kota, hingga pengaduan masyarakat. Didalamnya terdapat beberapa fitur utama, diantaranya adalah:

1. Layanan Administrasi Kependudukan, seperti pendaftaran dan pengecekan KTP, KK, dan Akta Kelahiran
2. Layanan Pengaduan Masyarakat (LAKSA – Layanan Aspirasi Kotak Saran Anda), masyarakat dapat melaporkan terkait kejadian yang ada disekitar seperti banjir, jalan rusak, sampah, dan lain sebagainya
3. Informasi dan Berita Kota Tangerang, memuat berita dan informasi seputar peristiwa yang terjadi di Kota Tangerang, kegiatan pemerintah, event, dan lain-lain
4. Layanan Transportasi dan Kesehatan, meliputi transportasi umum, pendaftaran puskesmas dan rumah sakit
5. Pembayaran Pajak dan Retribusi, memudahkan pembayaran pajak daerah dan retribusi secara online.

Layanan Pendidikan dan Kesejahteraan Sosial, memuat informasi sekolah, beasiswa, dan bantuan sosial di Kota Tangerang.

Dalam rangka pendaftaran objek pajak bumi dan bangunan, wajib pajak diwajibkan untuk mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 1 ayat (4), SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data obyek pajak menurut ketentuan undang-undang ini. Pada

Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan bahwa SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak dan pada pasal 10 ayat (1), setelah mengisi SPOP dan pendaftaran objek pajak baru diterima, maka akan diterbitkan Nomor Objek Pajak (NOP). Direktorat Jenderal Pajak akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) berdasarkan NOP yang sudah diterima. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang oleh wajib pajak.

Menurut Wulandari & Wahyudi, (2022), “Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pajak bumi dan bangunan sebagai salah satu pajak properti dimana sumber penerimaannya dapat diandalkan. Objek pajak bumi dan bangunan yaitu Bumi dan Bangunan yang memiliki karakteristik khusus yaitu bentuk fisiknya yang tidak dapat disembunyikan, sehingga lebih mudah untuk dipantau”. Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak pengganti.

Pajak Bumi dan Bangunan bersifat kebendaan, yaitu besarnya nominal pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan (subjek) ditentukan berdasarkan keadaan bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan (objek) tersebut. Maka nominal dari pajak bumi dan bangunan tidak bergantung pada subjeknya melainkan dari objeknya. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sebagai pengganti atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah 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.

Pasal 38 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah objek pajak yang:

1. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
2. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
3. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
4. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
5. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
6. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;
7. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (Mass Rapid Transit), lintas raya terpadu (Light Rail Transit), atau yang sejenis;
8. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah; dan
9. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah

Pusat dan Pemerintah Daerah pasal 39 ayat (1) adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Sedangkan, yang menjadi wajib pajak PBB-P2 menurut Pasal 39 ayat (2) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

2.4.1 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pasal 40 ayat (1), Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP. Ayat (2), NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2. Ayat (3) NJOP tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Ayat (5), NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3). Ayat (6), NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Ayat (7), besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.03/2014 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan, pada pasal 1 Ayat (2) Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disebut NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti. Pasal 1 ayat (3) Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat dengan NJOPTKP adalah batas Nilai Jual Objek Pajak yang tidak kena pajak. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan

Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Pasal 40 ayat (4) menjelaskan bahwa NJOP tidak kena pajak hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.

Dalam pengenaan pajak PBB-P2 terdapat batas nilai PBB-P2 yang tidak dikenakan pajak yang disebut NJOPTKP. Merujuk pada Pasal 2 Ayat (2) Dalam penetapan besarnya PBB terutang, setiap Wajib Pajak diberikan NJOPTKP. Ayat (3) Besarnya NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah). Besaran pokok PBB yang terutang dihitung dengan mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak (NJOP) dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). NJOPTKP ditetapkan berdasarkan keputusan masing-masing pemerintah daerah kabupaten/kota dengan mempertimbangkan aspek perekonomian masyarakat dan ditetapkan paling sedikit sebanyak Rp12.000.000 untuk setiap kepemilikan objek pajak pertama bagi wajib pajak bumi dan bangunan.

Rumus PBB Terutang: $\text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$

Berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5%. Sedangkan menurut Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah, Pasal 71 mengenai tarif PBB-P2 di Kota Tangerang ditetapkan sebagai berikut:

1. Sebesar 0% (nol persen) untuk NJOP sampai dengan Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
2. Sebesar 0,1% (nol koma satu persen) untuk NJOP diatas Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
3. Sebesar 0,2% (nol koma dua persen) untuk NJOP di atas Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

Berikut adalah salah satu contoh perhitungan SPPT PBB wajib pajak.

Gambar 2. 1 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB

BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA TANGERANG 244701

410/960 410/960 **SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2024** AKUN : [REDACTED]

NOP :D [REDACTED]

LETAK OBJEK PAJAK [REDACTED] NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK [REDACTED]

OBJEK PAJAK	LUAS (M ²)	KELAS	NJOP PER M ² (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	62	051	3.100.000	192.200.000
BANGUNAN	25	018	2.200.000	55.000.000

NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB-P2 : 247.200.000

NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) : 0

NJOP untuk Perhitungan PBB-P2 : 247.200.000

Dasar Pengenaan PBB-P2 : 58 % x 247.200.000 = 143.376.000

PBB-P2 yang Terutang : 0,1 % x 143.376.000 = 143.376

Stimulus : 0 % x 143.376 = 0

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)
SERATUS EMPAT PULUH TIGA RIBU TIGA RATUS TUJUH PULUH ENAM RUPIAH 143.376

TGL. JATUH TEMPO : 30 SEP 2024 KOTA TANGERANG, 02 JAN 2024

TEMPAT PEMBAYARAN : [REDACTED] KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA TANGERANG

BANK BJB SELURUH INDONESIA, APLIKASI TANGERANG LIVE, TOKOPEDIA, BUKALAPAK, GOPAY, LINK AJA, OVO, PT. POS, ALFAMART, INDOMARET

H. KIKI WIBHAWA, AP, M.Si
NIP : 197501311994031002

No.	Tahun	PBB Terutang (Rp)	Tanggal Jatuh Tempo	Denda (Rp)	Jumlah (Rp)

Berdasarkan Gambar 2.1, Wajib Pajak Tuan A mempunyai objek pajak berupa tanah dengan luas 62m² dengan nilai jual Rp3.100.000/m², bangunan dengan luas 25m² dengan nilai jual Rp2.200.000/m². Tuan A memiliki kepemilikan objek pajak lebih dari 1 unit dengan tidak mendapat keringanan dari pemerintah.

Gambar 2. 2 Perhitungan Contoh Pembayaran PBB-P2

NJOP Bumi:	62m ² x Rp3.100.000 =	Rp192.200.000
NJOP Bangunan:	25m ² x Rp2.200.000 =	Rp55.000.000
NJOP Bumi dan Bangunan:	Rp192.200.000 + Rp55.000.000=	<u><u>Rp247.200.000</u></u>
NJOPTKP:		Rp0
NJOP untuk perhitungan PBB:	(NJOP Bumi dan Bangunan - NJOPTKP):	<u><u>Rp247.200.000</u></u>
Dasar Pengenaan Pajak PBB-P2:	% NJKP x NJOP= 58% x Rp247.200.000	<u><u>Rp143.376.000</u></u>
Tarif Pajak PBB yang ditetapkan:		0,1%
PBB Terutang:	Tarif Pajak x DPP PBB-P2	<u><u>Rp143.376</u></u>

Jadi, besaran PBB terutang yang harus dibayar wajib pajak A adalah sebesar Rp143.376/tahun.

NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp0., dikarenakan Tuan A memiliki objek pajak PBB-P2 lebih dari satu, sehingga kepemilikan berikutnya, besaran NJOPTKP tidak dimunculkan. SPPT PBB ini merupakan kepemilikan kedua atau lebih dari objek tanah dan/atau bangunan yang dimiliki Tuan A, sehingga nilai NJOPTKP tidak dimunculkan pada SPPT kepemilikan kedua dan seterusnya. Tarif Pajak PBB ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) untuk NJOP diatas Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah. Persentase NJKP yang sudah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah sebesar 20% hingga 100% dari besaran NJOP. Untuk di Kota Tangerang, NJKP ditetapkan sebesar 58% berdasarkan putusan keputusan Walikota Kota Tangerang. Penentuan persentase didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 8 ayat (2), “Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:

1. Kenaikan NJOP hasil penilaian;
2. Bentuk pemanfaatan objek pajak; dan/atau
3. Klasterisasi NJOP dalam satu wilayah kota.

Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyatakan bahwa SPPT yang tidak dibayarkan atau kurang dibayarkan hingga tanggal jatuh tempo, maka akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan. Pasal (4), Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan

Pajak oleh wajib pajak.

Menurut Aji et al., (2024), kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan adalah ketaatan individu atau wajib pajak terhadap kewajibannya untuk membayar pajak atas kepemilikan properti atau tanah yang dimiliki. Ini mencakup kewajiban untuk membayar pajak kepada pemerintah setempat sesuai dengan nilai properti yang telah ditentukan. Menurut Ainun et al., (2022), Kepatuhan pajak merupakan tindakan wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan perpajakan yang berlaku dalam suatu Negara. Menurut Aji et al., (2024), Kepatuhan wajib pajak adalah kondisi wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakannya sebagai bagian dari pembangunan negara yang diharapkan dengan sukarela melengkapi dan menyampaikan surat pernyataan tahunan dengan benar dan lengkap. Menurut Wulandari & Wahyudi, (2022), Kepatuhan wajib pajak merupakan kesadaran individual yang mendorong wajib pajak melaksanakan kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Hidayat & Gunawan, (2022), Kepatuhan wajib pajak merupakan wajib pajak yang taat dan memenuhi serta melakukan kewajiban perpajakan sesuai dengan syarat perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

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.

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 pada tagihan pajak/jumlah yang ditagihkan, serta melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar.

Beberapa faktor yang diperkirakan dapat mempengaruhi kepatuhan wajib pajak diantaranya adalah pengetahuan wajib pajak, kesadaran wajib pajak, sosialisasi pajak, akuntabilitas, dan sanksi pajak.

2.5 Pengetahuan Wajib Pajak

Menurut Aji et al., (2024) Pengetahuan perpajakan merupakan kesanggupan wajib pajak dalam memahami ketentuan peraturan perpajakan. Pengetahuan wajib pajak adalah informasi tentang pajak yang diketahui oleh wajib pajak mengenai kewajiban 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 pajak bumi dan bangunan, besarnya tarif pajak bumi dan bangunan, dan juga batas waktu pembayaran dan pelaporan PBB. “Semakin kuat pengetahuannya, semakin besar kemungkinan kepatuhan perpajakannya. Pengetahuan pajak apabila menghasilkan hal yang

menguntungkan untuk wajib pajak, maka dapat mendorong kepatuhan dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan” Aji et al., (2024). Menurut Ainun et al., (2022), Pengetahuan perpajakan adalah kemampuan atau seorang wajib pajak dalam mengetahui peraturan perpajakan baik itu soal tarif pajak berdasarkan undang-undang yang akan mereka bayar maupun manfaat pajak yang akan berguna bagi kehidupan mereka. “Aspek atau faktor yang menjadi indikator pengetahuan perpajakan meliputi Aji et al., (2024):”

1. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
2. Persepsi terhadap hak dan kewajiban sebagai wajib pajak
3. Pandangan mengenai sanksi perpajakan
4. Pemahaman tentang Penghasilan Tidak Kena Pajak dan tarif pajak.

“Pengetahuan pajak dapat diperoleh melalui berbagai cara, termasuk pendidikan formal, pelatihan, pengalaman praktis, konsultasi dengan ahli pajak, dan melalui sumber- sumber informasi resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah atau lembaga keuangan terpercaya. Wajib pajak yang memiliki tingkat pendidikan yang tinggi akan memiliki kesadaran dalam memenuhi dan mematuhi ketentuan perpajakan” Aji et al., (2024). “Semakin kuat pengetahuan perpajakannya, semakin besar kemungkinan kepatuhan perpajakannya. Pengetahuan pajak apabila menghasilkan hal yang menguntungkan untuk wajib pajak, maka dapat mendorong kepatuhan dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan” (Aji et al., 2024).

“Pengetahuan mengenai perpajakan merujuk pada pemahaman terhadap prinsip- prinsip dasar dalam hukum perpajakan, berbagai jenis pajak yang diberlakukan di Indonesia, termasuk aspek aspek seperti siapa yang dikenai pajak, apa yang dikenai pajak, besarnya tarif pajak, cara menghitung jumlah pajak yang harus disetor, kewajiban pencatatan pajak, dan tahapan dalam mengisi formulir untuk melaporkan pajak. Semakin kuat pengetahuan perpajakannya, semakin besar kemungkinan kepatuhan perpajakannya. Pengetahuan pajak apabila menghasilkan hal yang menguntungkan untuk wajib pajak, maka dapat mendorong kepatuhan dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan” (Aji et al., 2024). Menurut Ainun et al., (2022), “Pengetahuan perpajakan adalah kemampuan wajib pajak dalam mengetahui peraturan

perpajakan baik itu soal tarif pajak berdasarkan undang-undang yang akan mereka bayar maupun manfaat pajak yang akan berguna bagi kehidupan mereka”. “Seseorang dengan tingkat pengetahuan dan pemahaman yang tinggi tentang perpajakan, maka akan digunakan sebagai dasar pertimbangan terhadap pembayaran dan kepatuhan pajaknya. Pengetahuan dan pemahaman mengenai arti dan manfaat pajak dapat meningkatkan kepatuhan dalam membayar pajak. Dengan membayar pajak maka pembangunan fasilitas umum menjadi lebih baik dan lebih memadai. Sehingga pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak akan kembali melalui penggunaan fasilitas umum yang baik dan memadai. Hal ini menunjukkan bahwa semakin baik pengetahuan perpajakan bagi wajib pajak tentang pentingnya membayar pajak bumi dan bangunan, maka akan meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Apabila wajib pajak dapat menerapkan pengetahuan yang mereka miliki terhadap pajak dengan benar dan tepat waktu maka pemenuhan kepatuhan perpajakan akan semakin baik pula” (Wulandari & Wahyudi, 2022). Menurut Firmansyah & Maryono, (2022) “pengetahuan perpajakan merupakan segala informasi yang berkaitan dengan perpajakan yang berguna untuk melakukan sebuah tindakan, menarik sebuah kesimpulan dan merumuskan strategi tertentu untuk mewujudkan hak kewajiban dan pembayaran perpajakan”. Menurut Wiranti, (2022) “Pengetahuan perpajakan adalah keahlian tentang gagasan peraturan perundang undangan di dalam disiplin perpajakan, jenis-jenis pajak yang berlaku di Indonesia mulai dari subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, penghitungan pajak yang terutang, pencatatan pajak yang terutang hingga cara pengisiannya”.

Ketika wajib pajak 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 mendorong 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.

Penelitian dari Wulandari & Wahyudi, (2022) tentang Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Sanksi Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, dan Kualitas Pelayanan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan menyatakan bahwa pengetahuan wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Penelitian yang dilakukan oleh Ainun et al., (2022) tentang pengaruh sikap, kesadaran wajib pajak dan pengetahuan perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan menunjukkan bahwa pengetahuan wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Sedangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Aji et al., (2024) menyatakan bahwa pengetahuan wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Berdasarkan uraian dari data diatas, maka dapat dirumuskan hipotesisnya adalah sebagai berikut:

Ha1: Pengetahuan wajib pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.6 Kesadaran Wajib Pajak

Kesadaran Wajib Pajak adalah bentuk sikap wajib pajak yang sudah paham dan mau melaksanakan kewajiban untuk membayar pajak sesuai dengan aturan yang berlaku. Menurut Aji et al., (2024) “kesadaran wajib pajak merujuk pada

tingkat pemahaman, tanggung jawab, dan kepatuhan individu atau entitas terhadap kewajiban perpajakannya. Kesadaran wajib pajak membantu agar wajib pajak patuh terhadap pembayarannya”. Kesadaran wajib pajak dapat dilihat dari kesungguhan dan keinginan wajib pajak untuk memenuhi kewajiban pajaknya yang ditunjukkan dalam pemahaman wajib pajak terhadap fungsi pajak dan kesungguhan wajib pajak dalam membayar dan melaporkan pajak. 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 merupakan bentuk partisipasi dalam menunjang pembangunan daerah, khususnya di Kota Tangerang.

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”. Menurut Aji et al., (2024), “kesadaran merupakan unsur dalam diri manusia untuk mengerti kenyataan dan bagaimana berperilaku atau bersikap terhadap kenyataan tersebut. Terdapat beberapa faktor kesadaran yang mendorong wajib pajak untuk melunasi pajak. Pertama, pemahaman akan peranan penting pajak dalam memajukan negara, di mana wajib pajak merasa terdorong untuk membayar pajak karena yakin bahwa kontribusi tersebut tidak hanya bermanfaat bagi negara. Kedua, kesadaran akan efek buruk dari menunda pembayaran pajak dan usaha untuk mengurangi beban pajak yang dapat merugikan kepentingan negara. Ketiga, kesadaran bahwa pajak diatur oleh perundang-undangan dan dapat ditegakan secara hukum. Wajib pajak akan melakukan pembayaran pajak karena menyadari bahwa kewajiban didasarkan pada landasan hukum yang kokoh dan merupakan tanggung jawab yang harus dipenuhi setiap warga negara. Kesadaran wajib pajak dapat diperkuat jika individu merasa memiliki kendali untuk memahami aturan pajak dan mematuhi kewajiban tersebut. Apabila wajib pajak memiliki kesadaran yang tinggi maka meningkatkan penerimaan pajak dan kepatuhan pada setiap wajib pajak”.

Menurut Ainun et al., (2022), “Kesadaran perpajakan adalah kerelaan memenuhi kewajibannya, termaksud rela memberikan kontribusi dana untuk

pelaksanaan fungsi pemerintah dengan cara membayar kewajiban pajaknya”. Menurut Wulandari & Wahyudi, (2022), “Kesadaran adalah perilaku atau sikap terhadap suatu objek yang melibatkan anggapan dan perasaan serta kecenderungan untuk bertindak sesuai objek tersebut. Kesadaran akan kewajibannya dalam hal perpajakan merupakan faktor penting dalam melaksanakan *self-assessment*. Seorang wajib pajak harus sadar dalam memahami, mentaati dan memiliki kesungguhan hati untuk memenuhi kewajiban ketentuan perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, ketika wajib pajak mempunyai kesadaran bahwa dengan membayar pajak akan sangat berguna bagi negara, karena pajak diperuntukkan untuk pembangunan negara, maka kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan akan meningkat. Begitupun sebaliknya apabila tingkat kesadaran wajib pajak rendah maka penerimaan daerah dan kepatuhan wajib pajak juga akan rendah, sehingga dapat menyebabkan daerah tersebut tidak mengalami perkembangan”. Menurut Firmansyah & Maryono, (2022) “Kesadaran wajib pajak merupakan kondisi dimana wajib pajak telah memahami, mengetahui dan melaksanakan ketentuan perpajakan dengan benar sesuai dengan undang-undang dan melakukannya secara sukarela. Semakin tingginya kesadaran wajib pajak maka kewajiban untuk melaksanakan kepatuhan perpajakan akan meningkat”.

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.

Kesadaran wajib pajak ialah bentuk sikap wajib pajak yang telah paham terkait fungsi pajak, manfaat dari membayar pajak, dan akibat jika menunda membayar pajak, serta mempersiapkan dan mengalokasikan dana untuk melakukan kewajiban pembayaran pajak. Setelah wajib pajak memahami, dengan sendirinya wajib pajak akan mengalokasikan dana untuk memenuhi kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya sehingga pembayaran pajak PBB dapat dilakukan dengan tepat waktu, dan kepatuhan wajib pajak akan meningkat.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ainun et al., (2022), menunjukkan bahwa kesadaran wajib pajak menunjukkan secara signifikan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan (PBB). Begitu pula dengan penelitian R. Hidayat & Wati, (2022) menunjukkan bahwa kesadaran wajib pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak. Penelitian yang dilakukan oleh Aji et al., (2024) menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Wulandari & Wahyudi, (2022) menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak juga tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan. Berdasarkan uraian data di atas dapat disimpulkan rumus dengan hipotesis sebagai berikut:

Ha2: Kesadaran wajib pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.7 Sosialisasi Pajak

“Sosialisasi pajak adalah 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 dapat dilakukan dengan menyampaikan segala informasi yang lengkap dan *up to date* kepada masyarakat terkait peraturan perpajakan melalui penggunaan media massa atau media elektronik. Pemerintah Kota Tangerang memberikan sosialisasi kepada masyarakat melalui brosur, spanduk, reklame, dan lain-lain agar dapat menambah pengetahuan masyarakat terhadap pajak bumi dan bangunan di Kota Tangerang. Selain itu, Dirjen Pajak dapat bekerja sama dengan tokoh masyarakat, melakukan kunjungan ke kampus dalam rangka sosialisasi aturan pajak sehingga masyarakat akan mendapatkan informasi mengenai tata cara pembayaran PBB.

Sejak tahun 2022 hingga tahun 2025, pemerintah menerapkan beberapa program unggulan terkait PBB di Kota Tangerang. Berikut merupakan program kerja yang disosialisasikan oleh Pemerintah Kota Tangerang tahun 2022 hingga 2025 melalui media massa elektronik yaitu *Instagram* dan aplikasi *Tangerang Live*:

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.

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. Menurut Aji et al., (2024), “sosialisasi pajak mengacu pada proses dimana individu atau masyarakat secara bertahap mempelajari, memahami, dan menginternalisasi norma, nilai-nilai, pengetahuan, serta kewajiban terkait sistem perpajakan dalam suatu negara. Ini melibatkan pengaruh dari berbagai sumber, pengalaman, media, budaya, dan institusi sosial lainnya. Sosialisasi terkait perpajakan dianggap sebagai aspek yang penting. Penyuluhan mengenai perpajakan dianggap sebagai elemen yang krusial dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Perluasan penyebaran informasi ini dapat dilakukan melalui berbagai saluran komunikasi, termasuk media tulisan seperti surat kabar dan majalah, serta media audio visual seperti siaran radio atau televisi. Hal ini menekankan pentingnya memberikan informasi perpajakan kepada masyarakat dengan cara yang mudah diakses melalui berbagai jenis media”.

Sosialisasi dapat dilakukan oleh pegawai pajak, pegawai pemerintah, dan pihak lain yang memiliki kapasitas untuk menyampaikan informasi yang jelas dan benar kepada masyarakat melalui media massa (berita, koran, tv, majalah, dll), media digital seperti pada *Instagram, Twitter, Google*, aplikasi *Tangerang Live*, spanduk/reklame, brosur, dan pamflet. Sehingga wajib pajak dapat memperoleh informasi terkait PBB dan melakukan pembayaran PBB secara tepat waktu, membayarkan sesuai dengan nominal yang tertera pada SPPT tanpa kurang bayar, serta membayarkan PBB setiap setahun sekali.

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. Berdasarkan uraian data di atas dapat disimpulkan rumus dengan hipotesis sebagai berikut:

Ha3: Sosialisasi pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.8 Akuntabilitas

“Akuntabilitas merupakan tolak ukur untuk melihat tingkat kesesuaian pemberian layanan wajib pajak oleh petugas dengan dilengkapi sarana dan prasarana yang baik dan nyaman. Tujuan akuntabilitas pemerintah yaitu memastikan bahwa pajak yang telah dibayar dikelola dan digunakan dengan efisien dan efektif bagi kepentingan masyarakat. Akuntabilitas pemerintah dalam penggunaan penerimaan pajak memengaruhi kepatuhan pajak Indonesia” (Wiranti, 2022). 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. Unsur yang terdapat dalam akuntabilitas diantaranya:

1. Tanggung jawab, memiliki rasa tanggung jawab terhadap kewajibannya dalam melaksanakan tugas demi memberikan kenyamanan dan pelayanan yang sesuai dengan standar kepada orang lain penerima jasa dan/atau masyarakat umum.
2. Transparansi, adanya transparansi dalam hal penegakkan peraturan dalam melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku sehingga setiap penerima pelayanan yang diberikan dari petugas, bisa mendapatkan perlakuan yang sama tanpa dibeda-bedakan.
3. Pelaporan, selalu memberikan laporan atas kinerja dan kendala yang

dihadapi selama proses melaksanakan pekerjaannya agar hasil kegiatan yang dilakukan bisa dijadikan tolak ukur dalam kinerja petugas kedepannya.

4. Evaluasi dan Konsekuensi, diperlukan agar selalu adanya peningkatan kualitas pelayanan agar sesuai dengan standar yang diharapkan dan bisa memberikan kenyamanan kepada penerima jasa pelayanan dan menjadi efek jera akibat kelalaian dalam menjalankan tugas dan kewajibannya sebagai orang yang memiliki tanggung jawab terhadap suatu pekerjaan.

Akuntabilitas merupakan pelayanan yang diberikan oleh petugas pajak kepada wajib pajak terkait pajak bumi dan bangunan dengan mengedepankan ketelitian dan profesionalitas dalam memberikan pelayanan kepada wajib pajak dengan memprioritaskan kepentingan wajib pajak sehingga dapat memberikan penjelasan terkait aturan dan kebijakan perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga standar pelayanan publik yang diberikan dapat dipertanggungjawabkan. Bukti pembayaran yang dapat dipertanggungjawabkan kepada wajib pajak dapat berupa slip tanda terima pemabayaran PBB maupun stiker tanda lunas PBB tahun berjalan.

“Pelayanan pajak dapat didefinisikan sebagai pemberian pelayanan yang berhubungan dengan perpajakan kepada masyarakat. Ketentuan perpajakan yang dibuat praktis, dapat dimengerti wajib pajak, akan mendorong efektivitas pelayanan pajak dan wajib pajak dalam pembayaran pajak” (Wiranti, 2022). Akuntabilitas yang diterapkan oleh petugas pajak kepada wajib pajak bumi dan bangunan dilaksanakan dengan memprioritaskan kepentingan wajib pajak sesuai dengan standar pelayanan publik yang sudah diterapkan dan dapat dipertanggungjawabkan kepada publik dan atasan. Dengan meningkatnya akuntabilitas, maka masyarakat dapat menerima pelayanan yang baik dari petugas dan otoritas pajak, baik berupa bantuan pelayanan, pemberian informasi dan edukasi, serta profesionalitas dalam melakukan pekerjaannya.

“Ketelitian perlu menjadi acuan utama bagi setiap petugas pajak yang melaksanakan pekerjaannya agar pelayanan kepada masyarakat dapat berjalan dengan semestinya. Dengan adanya sikap teliti yang dimiliki, maka segala bentuk kesalahan dalam melayani wajib pajak dapat diminimalisir dan dapat

membuat pekerjaan menjadi lebih efektif dan efisien” (Aji et al., 2024). “Selain itu, profesionalitas juga diperlukan dalam melayani wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya sebagai wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan” (Ainun et al., 2022). “Profesionalitas mencakup segala sikap, perilaku, dan cara seseorang menjalankan pekerjaannya dengan standar tinggi, etika yang baik, serta tanggung jawab penuh. Profesionalitas menunjukkan bahwa seseorang berkompeten, memiliki disiplin tinggi, etis dalam bekerja, bersikap dewasa secara emosional, bisa bekerja sama, dan berpenampilan yang baik dan sopan” (Wiranti, 2022).

Dengan adanya sikap petugas yang teliti dan professional dalam memberikan pelayanan, maka petugas pajak akan melakukan pemeriksaan terkait kepemilikan objek pajak. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang sudah diisi oleh wajib pajak akan dicek kesesuaian luas tanah dan bangunan pada dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), sehingga apabila ada kesalahan dalam pencatatan dan pelaporan, maka petugas akan memberikan informasi kepada wajib pajak untuk memperbaiki pelaporan jumlah luas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak. Selain itu, petugas yang menyampaikan penjelasan terkait dengan peraturan membuat wajib pajak memahami kewajibannya sebagai wajib pajak PBB dengan membayarkan PBB tepat waktu, membayarkan sesuai dengan nominal yang sudah ditetapkan, dan melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar. Oleh karena itu, hal ini akan mendorong wajib pajak untuk melaporkan kepemilikan objek pajak dengan jujur dan benar sehingga wajib pajak mendapatkan akuntabilitas dari petugas pajak dan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB akan meningkat.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Wiranti, (2022) menyatakan bahwa akuntabilitas tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Berdasarkan uraian data di atas dapat disimpulkan rumus dengan hipotesis sebagai berikut:

Ha4: Akuntabilitas berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.9 Sanksi Pajak

Sanksi pajak adalah suatu akibat yang diterima oleh wajib pajak karena melanggar peraturan perpajakan yang telah ada. Biasanya sanksi pajak dapat berupa penambahan pada nominal pajak yang seharusnya dibayarkan oleh wajib pajak. Sanksi pajak merupakan suatu jaminan atau pencegahan (preventif) agar peraturan perpajakan yang sudah diatur dapat ditaati dan tidak dilanggar. Menurut Aji et al., (2024), “sanksi pajak merupakan tindakan atau konsekuensi yang diberlakukan terhadap wajib pajak jika mereka melanggar peraturan perpajakan yang berlaku. Sanksi ini bertujuan untuk menegakkan kepatuhan terhadap hukum perpajakan dan mendorong wajib pajak untuk mematuhi aturan yang telah ditetapkan oleh otoritas pajak”.

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. Semakin tinggi sanksi pajak maka tingkat kepatuhannya semakin meningkat”. Sanksi pajak adalah konsekuensi yang diberikan kepada wajib pajak yang tidak membayar maupun yang telat membayar PBB dan bersifat memaksa berdasarkan atas ketentuan dan peraturan perpajakan yang berlaku dan tidak dapat dinegosiasikan.

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. “Pemberian sanksi yang memberatkan wajib pajak bertujuan memberikan efek jera sehingga terciptanya kepatuhan wajib pajak” (Wulandari & Wahyudi, 2022). Dengan diberlakukannya sanksi atas keterlambatan pembayaran PBB, membuat

masyarakat menjadi lebih berhati-hati dan lebih memperhatikan kapan batas akhir pembayaran pajaknya agar terhindar dari adanya denda maupun sanksi pajak lainnya. Besarnya nominal sanksi yang diberikan kepada wajib pajak yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagai wajib pajak bumi dan bangunan secara wajar dengan besaran denda sebesar 2% per bulan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 11 ayat (3) yang menyatakan bahwa SPPT yang tidak dibayarkan atau kurang dibayarkan hingga tanggal jatuh tempo, maka akan dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan. Pasal (4), Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak.

Sanksi pajak adalah konsekuensi yang diberikan kepada wajib pajak yang melanggar aturan perpajakan dan bersifat memaksa berdasarkan atas ketentuan dan peraturan perpajakan yang sudah ditetapkan. 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. Sanksi pajak dapat meningkatkan kepatuhan dalam pembayaran pajaknya” (Aji et al., 2024).

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. Penelitian lain dari I. Hidayat & Gunawan, (2022) juga menyatakan bahwa sanksi perpajakan tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan rumus dengan hipotesis sebagai berikut:

Ha5: Sanksi pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Penelitian yang dilakukan oleh Ainun et al., (2022) memperoleh hasil bahwa pengetahuan pajak dan kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Penelitian lain dari R. Hidayat & Wati, (2022) memperoleh hasil bahwa Kesadaran Wajib Pajak berpengaruh signifikan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian lain yang dilakukan oleh Wulandari & Wahyudi, (2022) menyatakan bahwa pengetahuan perpajakan berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan. Penelitian yang dilakukan oleh Firmansyah & Maryono, (2022) memperoleh hasil bahwa Pengetahuan Perpajakan dan Kesadaran Wajib Pajak berpengaruh positif dan

signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan. Penelitian lain dari Aji et al., (2024) menyatakan bahwa sosialisasi berpengaruh positif terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan.

Penelitian dari Aji et al., (2024) menyatakan bahwa pengetahuan pajak, sanksi pajak, dan kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Penelitian lain yang dilakukan oleh (Wulandari & Wahyudi, 2022) menyatakan bahwa sanksi pajak dan kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan. Selain itu, penelitian dari I. Hidayat & Gunawan, (2022) menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak dan sanksi perpajakan tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

2.10 Model Penelitian

Model penelitian yang akan diuji adalah sebagai berikut:

