

BAB II

DASAR TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1. Pajak

2.1.1. Definisi Pajak

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak 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.”

Kemudian menurut (Soemitro, 1990)

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapatkan jasa timbal (*tegen presentatie*) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (*publieke-uitgaven*) dan yang digunakan sebagai alat pencegah atau pendorong untuk mencapai tujuan yang diluar bidang keuangan.”

Berdasarkan definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah kontribusi wajib yang harus dibayar oleh setiap wajib pajak pribadi atau wajib pajak badan kepada negara yang didasari oleh Undang-Undang, dimana wajib pajak tidak mendapatkan imbalan secara langsung, tetapi kewajiban pajak yang dibayarkan oleh si wajib pajak akan dinikmati melalui infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan pertahanan dan fasilitas lainnya yang dibangun oleh pemerintah.

2.1.2. Fungsi Pajak

Pajak memiliki peran yang penting untuk mencapai tujuan dan keberlangsungan hidup bernegara. Kesadaran wajib pajak negara yang diperoleh dari pajak digunakan untuk membiayai keperluan-keperluan dalam pembangunan infrastruktur, pendidikan, kesehatan dan program kerja pemerintah lainnya yang bertujuan untuk kesejahteraan rakyat. Fungsi pajak yang ada di Indonesia berdasarkan (www.pajak.go.id) yaitu:

1. Fungsi Anggaran (Budgeter)

Kesadaran wajib pajak negara yang digunakan untuk membayar anggaran belanja negara serta menyertakan Kesadaran wajib pajak Kesadaran wajib pajak suatu negara.

2. Fungsi mengatur (Regulasi)

Pelaksanaan kebijakan negara yang mengatur sosial dan ekonomi negara. Fungsi pajak dalam mengatur tersebut antara lain untuk menghambat laju inflasi, sebagai alat untuk mendorong kegiatan ekspor, seperti pajak ekspor barang, adanya perlindungan terhadap barang produksi dari dalam negeri sebagai contohnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN), lalu yang terakhir membantu perekonomian negara meningkatkan produktifitas dalam menarik investasi modal

3. Fungsi Stabilitas

Pemerintah mempunyai kebijakan dalam menjaga stabilitas harga agar inflasi tidak terjadi dengan tujuan untuk melindungi peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak serta penggunaan pajak yang efektif dan

efisien.

4. Fungsi Redistribusi Kesadaran wajib pajak

Pajak yang diperoleh negara dapat digunakan untuk menopang pembiayaan pembangunan agar dapat memperluas kesempatan kerja yang dimana pada akhirnya dapat meningkatkan Kesadaran wajib pajak masyarakat.

2.1.3. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut suandy (2016), pada dasarnya terdapat tiga sistem pemungutan pajak yang berlaku, yaitu:

1. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah sistem pemungutan pajak di mana Wajib Pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Aparat pajak hanya bertugas melakukan penyuluhan dan pengawasan untuk mengetahui kepatuhan Wajib Pajak

2. *Official Assessment System*

Official Assessment System adalah sistem pemungutan pajak di mana jumlah pajak yang harus dilunasi atau terutang oleh Wajib Pajak dihitung dan ditetapkan oleh fiskus bersifat aktif. Menurut sistem ini utang pajak timbul apabila telah ada ketetapan pajak dari fiskus.

3. *Withholding System*

Withholding System adalah sistem pemungutan pajak yang mana besarnya pajak terutang dihitung dan dipotong oleh pihak ketiga. Pihak ketiga yang dimaksud disini antara lain pemberi kerja dan bendaharawan pemerintah.

2.1.4. Jenis Pajak

Menurut Tjahjono & Husein, (2005), jenis pajak dibedakan menjadi tiga, yaitu:

1. Menurut Golongannya

Menurut golongannya, terbagi menjadi dua yaitu pajak langsung dan tidak langsung. Pajak langsung ialah pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan, tidak boleh dilimpahkan kepada orang lain. Contohnya adalah pajak penghasilan. Sedangkan pajak tidak langsung ialah pajak yang dipungut setiap terjadi peristiwa atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak. Contohnya adalah pajak pertambahan nilai (PPN), bea materai, bea balik nama.

2. Menurut Sifatnya

Menurut sifatnya, terbagi menjadi dua yaitu pajak subjektif dan pajak objektif. Pajak subjektif (bersifat perorangan) ialah pajak yang memperhatikan keadaan pribadi wajib pajak untuk menetapkan pajaknya harus ditemukan alasan-alasan yang objektif yang

berhubungan erat dengan keadaan materialnya, yaitu gaya pikul. Sedangkan pajak objektif ialah pajak yang melihat kepada objeknya baik itu berupa benda, dapat berupa keadaan, perbuatan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar, kemudian barulah dicari subjeknya yang bersangkutan langsung, dengan tidak mempersoalkan apakah subjek berkediaman di Indonesia ataupun tidak.

3. Menurut Lembaga Pemungut

Menurut Lembaga pemungut, terbagi menjadi dua yaitu pajak negara (pajak pusat) dan pajak daerah. Pajak negara merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang dilaksanakan oleh departemen keuangan dan hasilnya akan digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara pada umumnya. Contohnya adalah Pajak Penghasilan, PPN (penyerahann lokal), Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Materai, Bea Lelang, dan pajak yang dipungut Bea Cukai (Dirjen Bea Cukai). Sedangkan pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh daerah seperti Propinsi, Kabupaten maupun Kotamadya berdasarkan peraturan daerah masing-masing dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing. Contohnya, Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Bea Balik Nama (BBN), pajak atas reklame, dan lain-lain.

2.2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.2.1. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 pasal 3 ayat 2 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan Kesadaran wajib pajak daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Menurut Mardiasmo (2018), Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai pengganti Undang-Undang No. 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang No. 34 Tahun 2004 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB-P2 merupakan pengalihan dari pajak pusat menjadi pajak daerah dan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap menjadi bagian dari pajak pusat.

2.2.2. Dasar Hukum

Dasar hukum yang mengatur pajak bumi dan bangunan yaitu terdapat didalam Undang-Undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 tahun 1994 tentang

Perubahan atas Undang-Undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pelaksanaan PBB secara keseluruhan diatur dengan Peraturan Pemerintah dan Keputusan Menteri Keuangan yang didasarkan pada ketentuan berikut:

1. Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Persentase Nilai Jual Kena Pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Keputusan Menteri Keuangan No. 1002/KMK.04/1985 tentang tata cara pendaftaran objek PBB.
3. Keputusan Menteri Keuangan No. 1006/KMK.04/1985 tentang tata cara penagihan PBB dan penunjukan Pejabat yang berwenang mengeluarkan surat paksa.
4. Keputusan Menteri Keuangan No. 1007/KMK.04/1985 tentang pelimpahan wewenang penagihan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/ Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II.
5. Keputusan Menteri Keuangan No. 523/KK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
6. Keputusan Menteri Keuangan No. 201/KMK.04/2000 tentang Penyesuaian Besarnya NJOPTKP sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
7. Keputusan Menteri Keuangan No. 552/KMK.3/2002 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 82/KMK.04/2002 Tentang

Pembagian Hasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

2.2.3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut (Tjahjono & Husein, 2005), Yang menjadi subjek pajak bumi dan bangunan 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, yang meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai dan penyewa.

2.2.4. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Yang menjadi objek pajak PBB adalah bumi dan bangunan. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan, Objek pajak diklasifikasikan menjadi:

- a. Objek pajak PBB Sektor Perkebunan meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan perkebunan;
- b. Objek pajak PBB Sektor Perhutanan meliputi bumi dan/ atau bangunan yang berada di kawasan perhutanan;
- c. Objek pajak PBB Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi meliputi bumi dan/ atau bangunan yang berada di kawasan pertambangan minyak dan/atau gas bumi;

- d. Objek pajak PBB Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan pertambangan untuk pengusahaan panas bumi;
- e. Objek pajak PBB Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan pertambangan mineral atau batubara; dan
- f. Objek pajak PBB Sektor Lainnya meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di wilayah perairan dan wilayah yuridiksi sebagaimana diatur dalam undang-undang mengenai kelautan.

Menurut Peraturan Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan beserta UU Bea Materai (1991), bumi adalah permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Bangunan diartikan disini seperti, jalan lingkungan yang terletak dalam suatu komplek bangunan (contohnya; hotel, pabrik dan emplasemennya), jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, fasilitas lain yang memberikan manfaat.

2.2.5. Pengalihan PBB Pedesaan dan Perkotaan Menjadi Pajak Daerah

Menurut Mardiasmo (2016), Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan 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.

Mardiasmo (2016) juga menyatakan bahwa sejak berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tanggal 15 September 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, wewenang untuk memungut Pajak Bumi dan Bangunan sektor pedesaan dan perkotaan diserahkan ke pemerintah kabupaten atau kota. Penyerahan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pedesaan dan Perkotaan kepada pemerintah kabupaten/kota dimulai 1 Januari 2011 dan paling lambat 1 Januari 2014.

2.2.6. Ketentuan Umum Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

2.2.6.1. Tata Cara Pendaftaran, Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar

Menurut Tjahjono & Husein (2005) tata cara pendaftaran untuk pajak bumi dan bangunan, wajib pajak harus melaporkan objek pajaknya kepada Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau Kantor Pelayanan Pajak Pratama dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

Sebelum melakukan pemabayaran wajib pajak harus melengkapi administrasi Pajak Bumi dan Bangunan, maka surat-surat yang diterbitkan dalam PBB adalah:

1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak merupakan surat yang harus diisi oleh Wajib Pajak tentang objek pajaknya, dan harus diisi secara jelas, benar dan lengkap. SPOP ini harus disampaikan selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP. Yang dimaksud dengan jelas disini adalah agar penulisan data yang diminta dalam Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dibuat sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak sendiri. Sedangkan yang dimaksud dengan benar adalah data yang dilaporkan harus

sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan/atau bangunan, tahun dan harga perolehan dan seterusnya sesuai dengan kolom-kolom/pertanyaan yang ada pada Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP ini hanya diberikan jika:

- a. Objek pajak belum terdaftar/data belum lengkap.
- b. Objek pajak telah terdaftar tapi data belum lengkap.
- c. NJOP berubah.
- d. Objek pajak.
- e. Objek pajak dimutasikan/laporan dari instansi yang berkaitan langsung dengan objek pajak.

2. SPPT ini diterbitkan berdasarkan laporan objek pajak dari subjek pajak pada SPOP. Namun untuk membantu wajib pajak SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data objek yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak. Pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang harus dilunasi selambat-lambatnya enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak. Pajak terutang yang tidak dibayar atau kurang dibayar pada saat jatuh tempo, dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

3. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ini timbul apabila:
 - a. SPOP tidak disampaikan sesuai dengan ketentuan. Besarnya pajak yang terutang adalah sebesar pokok pajak ditambah denda administrasi 25% dari pokok pajak.
 - b. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar daripada jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak. Pajak yang terutang menurut SKPKB ini adalah pokok pajak ditambah denda administrasi 25% dihitung dari selisih pajak yang terutang menurut SPPT.

2.2.6.2. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Menurut Halim, dkk (2016) tarif pajak bumi dan bangunan yang sebelumnya sebesar 0,5% berubah menjadi paling tinggi 0,3%, hal ini dikarenakan adanya perubahan pengaturan PBB Pedesaan dan Perkotaan dialihkan ke Pemerintah Daerah (Pemda). Menurut Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Simalungun Nomor 1 Pasal 10 Tahun 2024.

1) Tarif Pajak ditetapkan sebagai berikut:

- a. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta), ditetapkan sebesar 0,100% (nol koma satu nol nol persen) per tahun;
- b. Untuk NJOP paling sedikit Rp. 250.000.001,00 (dua ratus lima puluh juta satu rupiah) sampai dengan paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), ditetapkan sebesar 0,200% (nol koma dua nol nol persen) per tahun;
- c. Untuk NJOP paling sedikit Rp. 500.000.001,00 (lima ratus juta satu Rupiah) sampai dengan paling banyak Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), ditetapkan sebesar 0,250% (nol koma dua nol nol persen) per tahun.
- d. Untuk NJOP lebih besar dari Rp. 750.000.001,00 (tujuh ratus lima puluh juta satu rupiah), ditetapkan sebesar 0,250% (nol koma dua lima lima nol persen) per tahun.

- 2) Dalam hal objek pajak berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan tarif PBB-P2 sebesar 0,095% (nol koma nol sembilan lima persen) per tahun.

2.2.6.3. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Menurut Purnowo (2010), besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengkalikan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak. Berikut rumus perhitungan PBB:

$$\text{PBB} = \text{Tarif Pajak} \times \text{Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)}$$

Dalam hal ini maka :

$$\text{Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)} = (\% \text{NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}))$$

Berikut ini disajikan contoh perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Simalungun dengan menggunakan tarif pajak yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Simalungun Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah. Pada peraturan tersebut, tarif PBB-P2 ditetapkan secara progresif berdasarkan besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu:

1. NJOP sampai dengan Rp250.000.000 dikenakan tarif 0,100%;
2. NJOP di atas Rp250.000.000 sampai dengan Rp500.000.000 dikenakan tarif 0,150%; dan
3. NJOP di atas Rp500.000.000 dikenakan tarif 0,200%.

- Contoh 1 – $\text{NJOP} \leq \text{Rp}250.000.000$

Objek pajak pertama berupa sebuah rumah tinggal sederhana yang berlokasi di Kecamatan Pamatang Raya. Rumah tersebut memiliki NJOP tanah sebesar Rp120.000.000 dan NJOP bangunan sebesar Rp80.000.000, sehingga total NJOP adalah Rp200.000.000. Karena nilai NJOP masih berada pada lapisan tarif pertama ($\leq \text{Rp}250.000.000$), tarif pajak yang dikenakan adalah 0,100%. Dengan demikian, besarnya PBB-P2 yang terutang dapat dihitung sebagai berikut:

$$\text{PBB-P2} = 0,100\% \times \text{Rp}200.000.000 = \mathbf{\text{Rp}200.000.}$$

- Contoh 2 – $\text{NJOP Rp}250.000.001 - \text{Rp}500.000.000$

Objek pajak kedua adalah sebuah ruko dua lantai yang berada di Kecamatan Siantar. Ruko ini memiliki NJOP tanah sebesar Rp200.000.000 dan NJOP bangunan sebesar Rp150.000.000, sehingga total NJOP mencapai Rp350.000.000. NJOP tersebut masuk kategori lapisan tarif kedua, yaitu NJOP antara Rp250.000.001 sampai Rp500.000.000, dengan tarif 0,150%. Perhitungan PBB-P2 yang harus dibayar yaitu:

$$\text{PBB-P2} = 0,150\% \times \text{Rp}350.000.000 = \mathbf{\text{Rp}525.000.}$$

- Contoh 3 – $\text{NJOP} > \text{Rp}500.000.000$

Objek pajak ketiga berupa rumah mewah yang berada di Kecamatan Girsang Sipangan Bolon. Rumah ini memiliki NJOP tanah sebesar Rp400.000.000 dan NJOP bangunan sebesar Rp200.000.000, sehingga total NJOP adalah Rp600.000.000. NJOP tersebut termasuk dalam kategori lapisan tarif ketiga, yaitu NJOP di atas Rp500.000.000 dengan tarif 0,200%. Perhitungan PBB-P2 sebagai

berikut:

$$\text{PBB-P2} = 0,200\% \times \text{Rp}600.000.000 = \text{Rp}1.200.000.$$

2.2.6.4. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Menurut Tjahjono & Husein (2005) tata cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Surat pelunasan berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan berdasarkan Surat Tagihan Pajak (STP).

1. Pelunasan/ pembayaran Pajak berdasarkan SPPT

Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.

2. Pelunasan/ pembayaran Pajak berdasarkan SKPKB

Pajak yang terutang berdasarkan SKPKB harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak.

3. Pelunasan/ pembayaran Pajak berdasarkan STP

Pajak Bumi dan Bangunan terutang yang tercantum dalam Surat Tagihan Pajak harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh Wajib Pajak. STP dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk Wajib Pajak yang tidak melunasi atau kurang membayar pajak terutang dalam SPPT/SKPKB pada saat jatuh tempo. Pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar,

dikenakan denda administrasi sebesar 2%% sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

Adapun tempat pembayaran pajak bumi dan bangunan, baik yang tercantum pada SPPT, SKPKB maupun STP dilakukan di:

1. Bank Pemerintah (Bank persepsi) kecuali Bank Pembangunan Indonesia
2. Bank Tabungan Negara (BIN).
3. Kantor Pos dan Giro.
4. Petugas pemungut yang ditunjuk (collector) secara resmi. Petugas yang ditunjuk tersebut harus menyetorkan hasil penagihan setiap hari ke tempat pembayaran yaitu Bank persepsi/Kantor Pos dan Giro.

Tata cara penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan menerbitkan STP dan Surat Paksa.

1. Penagihan dengan menerbitkan STP

Penagihan pajak dengan menerbitkan STP dilakukan Kantor Pelayanan Pajak jika pajak terutang yang tercantum dalam SPPT atau SKPKB tidak atau kurang dibayar pada tanggal jatuh tempo.

2. Penagihan dengan Surat Paksa

Pajak yang terutang berdasarkan STP harus dilunasi paling lambat 1 bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Jika Wajib Pajak tidak melunasi pada saat jatuh tempo akan diterbitkan surat teguran.

Surat teguran diterbitkan setelah tujuh hari setelah jatuh tempo tidak dilakukan pembayaran. Jika wajib pajak tidak melunasi kewajiban pajaknya sesuai dengan tanggal jatuh tempo seperti yang tercantum dalam Surat Teguran, maka Kepala Kantor Pelayanan Pajak PBB akan diterbitkan Surat Paksa (SP).

2.2.6.5. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang klasifikasi dan identifikasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), NJOP untuk tanah dan bangunan ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Menteri Keuangan (kecuali beberapa daerah yang ditetapkan setiap tahun, tergantung pada perkembangan daerah).

2.2.6.6. Tahun Pajak, Saat Terutang, dan Tempat yang Menentukan Pajak Terutang

Menurut Tjahjono & Husein (2025), dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, perhitungan pajaknya berdasarkan tahun pajak yakni tahun takwim, mulai 1 Januari hingga 31 Desember. Sehingga keadaan objek pajak pada 1 Januari tahun bersangkutan yang akan menjadi dasar penentuan pajak yang terutang. Dengan kata lain jika terjadi perubahan selama tahun berjalan, tidak akan mempengaruhi besarnya pajak yang terutang untuk tahun yang bersangkutan.

Saat pajak terutang ditentukan keadaan per 1 Januari pada tahun pajak bersangkutan. Jika terjadi perubahan maka diakui atau diperhitungkan pada tahun pajak berikutnya. Sedangkan tempat terutangnya pajak adalah:

1. Untuk wilayah Jakarta, tempat terutangnya pajak adalah wilayah Daerah Khusus Ibu kota Jakarta
2. Untuk daerah lainnya, tempat terutang pajaknya di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau Kotamadya Daerah Tingkat II.
3. Untuk Kotamadya Batam, tempat terutang pajaknya di wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Riau.

2.3. Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

2.3.1. Definisi

Menurut Zakya (2014), kepatuhan wajib pajak merupakan suatu keadaan wajib pajak yang disiplin dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tata cara perpajakan yang berlaku. Kepatuhan wajib pajak dilihat dari kesiapan dan bagaimana seseorang itu dapat bersikap taat terhadap suatu perusahaan atau entitas yang lain untuk mematuhi undang-undang perpajakan di negaranya. Kepatuhan wajib pajak dapat dilihat dari bagaimana seorang wajib pajak tersebut dapat menaati, menghormati, dan menerapkan peraturan perpajakan yang berlaku. Terdapat dua jenis kepatuhan perpajakan, yaitu kepatuhan formal dan kepatuhan material. Kepatuhan formal atau resmi merupakan kondisi dimana wajib pajak yang secara resmi memenuhi kewajiban pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan pajak. Kepatuhan

material atau dasar merupakan kondisi dimana wajib pajak yang sepenuhnya mematuhi ketentuan utama undang-undang pajak sesuai dengan makna dan isi undang-undang pajak.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 192/PMK 03/2007, Wajib Pajak dengan kriteria tertentu yang selanjutnya disebut sebagai Wajib Pajak Patuh adalah Wajib Pajak yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Tepat waktu dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan
2. Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak, kecuali tunggakan pajak yang telah memperoleh izin mengangsur atau menunda pembayaran pajak.
3. Laporan Keuangan diaudit oleh Akuntan Publik atau Lembaga pengawasan keuangan pemerintah dengan pendapat Wajar Tanpa Pengecualian selama 3 (tiga) tahun berturut-turut;
4. Tidak pernah dipidana karena melakukan tindak pidana di bidang perpajakan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terakhir.

2.3.2. Indikator Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut Suandy (2020) indikator untuk mengukur variabel kepatuhan wajib pajak yaitu:

1. Patuh terhadap kewajiban kewajiban intern yaitu dalam pembayaran SPPT.
2. Patuh terhadap ketentuan material dan yuridis formal perpajakan yaitu melengkapi dan memenuhi syarat saat pembayaran pajak.
3. Patuh dalam membayar secara tepat waktu yaitu wajib pajak harus selalu ingat terkait jatuh tempo pembayaran pajak agar wajib pajak dapat membayarkan pajaknya secara tepat waktu.
4. Memenuhi ketentuan perpajakan, wajib pajak harus memahami dan memenuhi tanggung jawabnya sebagai wajib pajak.

Berdasarkan indikator kepatuhan wajib pajak menurut Suandy (2020), butir pertanyaan akan diadopsi dari penelitian Salmah (2018) yang dimodifikasi untuk mengukur variabel kepatuhan wajib pajak.

2.4. Lingkungan Sosial

2.4.1. Definisi

Menurut Joalgabsa, dkk (2021) menyatakan bahwa lingkungan hidup merupakan sesuatu yang ada pada alam sekitar dan mempunyai arti atau pengaruh tertentu bagi individu. Definisi tersebut menunjukkan bahwa Lingkungan Sosial dapat mendorong keinginan wajib pajak untuk mematuhi kewajiban pajaknya. Masyarakat sekitar dan keluarga wajib pajak merupakan lingkungan sekitar wajib

pajak yang sangat mungkin mempengaruhi bagaimana wajib pajak tersebut mematuhi kewajiban pajaknya, dimana dalam penelitian ini pajak yang dimaksud adalah pajak PBB-P2. Apabila masyarakat di sekitar wajib pajak patuh dan saling mengingatkan untuk membayar pajak PBB-P2 maka wajib pajak akan terdorong untuk melakukannya.

2.4.2. Indikator Lingkungan Sosial

Menurut Joalgabsa & Pangkey, (2021) ada beberapa indikator untuk mengukur Lingkungan Sosial yaitu:

- a. Masyarakat diLingkungan Sosial mendorong dan mendukung.
- b. Melaporkan serta berperilaku patuh terhadap pajak.
- c. Masyarakat melaporkan pajak secara benar.
- d. Wajib pajak melaporkan pajak secara benar karena anjuran masyarakat.

Berdasarkan indikator Lingkungan Sosial menurut Joalgabsa & Pangkey, (2021), butir pertanyaan akan diadopsi dari penelitian Cahyani dan Sovita (2024) yang dimodifikasi untuk mengukur variabel Lingkungan Sosial.

2.5. Kesadaran wajib pajak Wajib Pajak

2.5.1 Definisi

Variabel kedua yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak adalah Kesadaran wajib pajak. Menurut (Suandy, 2011) , Kesadaran Wajib Pajak Adalah wajib pajak mau dengan sendirinya melakukan kewajiban perpajakannya seperti mendaftarkan diri, menghitung, membayar dan melaporkan jumlah pajak terutanganya, Kesadaran wajib pajak merupakan dorongan dari dalam diri wajib

pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya karena menyadari bahwa kewajiban pajak yang mereka bayarkan kepada pemerintah pada akhirnya akan digunakan untuk kemakmuran masyarakat itu sendiri.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa Kesadaran wajib pajak wajib pajak menjadi salah satu faktor bagaimana wajib pajak dapat memenuhi kewajiban perpajakannya, masyarakat dengan Kesadaran wajib pajak yang lebih tinggi memiliki niat yang lebih tinggi juga untuk membayar pajak, termasuk PBB-P2 dan sebaliknya.

2.5.2. Indikaor Kesadaran wajib pajak

Menurut (Nafiak, dkk, 2021) terdapat beberapa indikator untuk mengukur variabel Kesadaran wajib pajak yaitu :

1. Kesadaran adanya hak dan kewajiban pajak memenuhi kewajiban membayar pajak.
2. Kepercayaan masyarakat dalam membayar pajak untuk pembiayaan negara dan daerah.
3. Dorongan dari diri sendiri untuk membayar pajak secara sukarela

Berdasarkan indikator Kesadaran wajib pajak menurut ((Nafiak, dkk, 2021), butir pertanyaan akan diadopsi dari penelitian Salmah (2024) yang dimodifikasi untuk mengukur variabel Kesadaran wajib pajak.

2.6. Kualitas Pelayanan Pajak

2.6.1. Definisi

Menurut Siregar (2012), Pelayanan perpajakan adalah pemberian pelayanan (melayani) keperluan orang atau masyarakat berkaitan dengan tentang perpajakan yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah ditetapkan. Kualitas pelayanan pajak merupakan salah satu faktor yang dapat mendorong kepatuhan seorang wajib pajak, bagaimana sebagai pelayan pajak/fiskus dapat melakukan kewajibannya agar penerimaan pajak meningkat dan mengurangi ketidakpatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran kewajiban pajaknya.

2.6.2. Indikator Kualitas Pelayanan Pajak

Menurut Zeithaml *et.al* (2006), ada beberapa indikator untuk mengukur variabel kualitas pelayanan pajak, yaitu:

1. Keandalan (*Reliability*), yaitu kemampuan fiskus untuk memberikan layanan kepada wajib pajak seperti yang sudah dijanjikan dengan tepat dan terpercaya.
2. Jaminan (*Assurance*), yaitu pengetahuan, kesopanan dan kemampuan fiskus untuk membentuk rasa kepercayaan serta keyakinan wajib pajak untuk menghilangkan rasa bahaya dan risiko yang diterimanya.
3. Responsif (*Responsiveness*), yaitu keinginan fiskus untuk membantu wajib pajak dan memberikan layanan yang dibutuhkan wajib pajak.

4. Empati (*Empaty*), yaitu kepedulian atau perhatian pribadi yang diberikan fiskus kepada wajib pajak.
5. Berwujud (*Tangibel*), yaitu penampilan fisik, peralatan, personil dan media komunikasi fiskus.

Berdasarkan indikator kualitas pelayanan pajak menurut Zeithaml *et.al* (2006), butir pertanyaan akan diadopsi dari penelitian Patricia (2024) yang dimodifikasi untuk mengukur variabel kualitas pelayanan pajak.

2.7. Sosialisasi Pajak

2.7.1. Definisi

Sosialisasi menurut Basalamah (2004) merupakan pembelajaran suatu nilai, norma dan pola perilaku, yang diharapkan oleh kelompok sebagai suatu bentuk reformasi sehingga menjadi organisasi yang efektif. Sosialisasi yang efektif diberikan kepada wajib pajak terkhususnya wajib pajak PBB-P2 dan petugas/fiskus agar wajib pajak dapat lebih mudah untuk memahami dan mengetahui prosedur dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

2.7.2. Indikator Sosialisasi Pajak

Menurut Wardani (2018), indikator Sosialisasi Perpajakan dapat diukur dengan indikator-indikator sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan Sosialisasi
2. Media Sosialisasi
3. Manfaat Sosialisasi Kepatuhan Wajib Pajak.

Berdasarkan indikator kualitas pelayanan pajak menurut Wardani (2018), butir pertanyaan akan diadopsi dari penelitian Pebriansyah, dkk (2024) yang dimodifikasi untuk mengukur variabel kualitas pelayanan pajak.

2.8. Kerangka Konseptual

2.8.1. *Theory of Planned Behavior*

Menurut Jogianto (2007), *Theory of Planned Behavior* menjelaskan bahwa perilaku seseorang dapat diprediksi melalui niatnya, yang dipengaruhi oleh sikap terhadap perilaku, norma subjektif, dan kontrol perilaku yang dirasakan. Menurut Ajzen (1991) *Theory of Reasoned Action* yang dikembangkan menjadi sebuah teori lain, yaitu *Theory of Planned Behavior* dimana teori ini memperlihatkan hubungan dari perilaku-perilaku yang dimunculkan oleh individu sebagai suatu respons terhadap sesuatu. Teori ini didasari pada keyakinan yang dapat mempengaruhi perilaku tertentu. Adanya sebuah kepercayaan yang diwujudkan dengan cara menggabungkan berbagai sifat, karakter dan informasi tertentu yang kemudian memberikan dorongan pada seseorang untuk melakukan sesuatu.

Menurut *Theory of Planned Behavior* faktor utama adalah niat seseorang dalam berperilaku karena adanya dorongan dari keinginannya sendiri untuk melakukan atau mencoba perilaku tersebut. Apabila seseorang itu memiliki keinginan yang besar maka perilaku tersebut akan terlaksana dan sebaliknya apabila keinginan seseorang itu kecil maka perilaku itu cenderung tidak akan terlaksana. Menurut Ajzen (2005) *Theory of Planned Behavior* terbagi menjadi tiga alasan yang dapat mempengaruhi tindakan yang diambil oleh seseorang, yaitu:

1. *Behavior belief*

Behavior belief merupakan keyakinan dan penilaian seseorang atas hasil dari perilaku yang kemudian terbentuk menjadi suatu sikap (*attitude*)

2. *Normative belief*

Normative belief merupakan keyakinan seseorang dan harapan normative seseorang atau orang lain yang menjadi sumber seperti keluarga, teman, atasan, atau konsultan pajak mengenai persetujuan atau penolakan untuk melakukan perilaku yang diberikan. Dalam hal ini *normative belief* merupakan dorongan atau motivasi yang berasal dari luar diri sendiri (orang lain) yang akan mempengaruhi perilaku seseorang tersebut.

3. *Control belief*

Control belief merupakan seseorang yang didasari oleh pengalaman masa lalu dengan perilaku atau hal-hal yang mendukung persepsi atas perilaku. Keyakinan ini membentuk variabel kontrol perilaku yang dipersepsikan (*perceived behavior control*)

Dari penjelasan di atas, hambatan dalam berperilaku bisa berasal dari dalam diri sendiri maupun dari lingkungan sekitar. Sebelum melakukan suatu tindakan, seseorang biasanya sudah memiliki keyakinan tentang hasil yang akan diperoleh. Wajib pajak juga memiliki keyakinan terhadap harapan orang lain di sekitarnya dan terdorong untuk memenuhi harapan tersebut saat ingin bertindak. Dalam hal ini *Theory of Planned Behavior* berhubungan dengan kepatuhan wajib pajak, apabila Lingkungan Sosial tersebut merupakan lingkungan yang taat pajak dan Tingkat

Kesadaran wajib pajak Masyarakat tidak mempengaruhi kemampuan wajib pajak tersebut untuk membayar pajak serta Masyarakat menerima pelayanan yang baik dari para petugas pajak dan sosialisasi perpajakan rutin dilakukan oleh pemerintah maka akan mempengaruhi perilaku wajib pajak dalam membayar kewajiban pajaknya dan mendorong wajib pajak untuk lebih patuh dan tidak menghindari pajak.

2.8.2. Lingkungan Sosial terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut Joalgabsa, dkk (2021) menyatakan bahwa lingkungan hidup merupakan sesuatu yang ada pada alam sekitar dan mempunyai arti atau pengaruh tertentu bagi individu. Definisi tersebut menunjukkan bahwa Lingkungan Sosial dapat mendorong keinginan wajib pajak untuk mematuhi kewajiban pajaknya. Apabila masyarakat di sekitar wajib pajak patuh dan saling mengingatkan untuk membayar pajak PBB-P2 maka wajib pajak akan terdorong untuk melakukannya.

Lingkungan Sosial berhubungan dengan *Theory of Planned Behavior*, dimana apabila lingkungan sekitar wajib pajak menunjukkan perilaku yang taat pajak maka akan menimbulkan keinginan dari dalam diri si wajib pajak untuk berperilaku yang sama dengan masyarakat atau orang-orang di sekitarnya dan itu mendorong wajib pajak untuk mengambil tindakan untuk mematuhi kewajiban perpajakannya. Variabel ini menunjukkan adanya pengaruh antara Lingkungan Sosial terhadap bagaimana wajib pajak itu dapat mematuhi kewajiban pajaknya didukung oleh *Theory of Planned Behavior* yang menyatakan bahwa dalam hal ini *normative belief* merupakan dorongan atau motivasi yang berasal dari luar diri sendiri (orang lain) yang akan mempengaruhi perilaku seseorang tersebut. perilaku

seseorang itu dapat tercipta dari adanya keinginan dari dalam dirinya untuk melakukan sesuatu karena melihat tindakan itu terjadi di lingkungan sekitarnya.

2.8.3. Kesadaran wajib pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut (Suandy, 2011), Kesadaran Wajib Pajak Adalah wajib pajak mau dengan sendirinya melakukan kewajiban perpajakannya seperti mendaftarkan diri, menghitung, membayar dan melaporkan jumlah pajak terutangnya, Kesadaran wajib pajak merupakan dorongan dari dalam diri wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya karena menyadari bahwa kewajiban pajak yang mereka bayarkan kepada pemerintah pada akhirnya akan digunakan untuk kemakmuran masyarakat itu sendiri. Masyarakat dengan Kesadaran wajib pajak yang lebih tinggi memiliki niat yang lebih tinggi juga untuk membayar pajak, termasuk PBB-P2 dan sebaliknya.

Kesadaran wajib pajak berkaitan dengan *Theory of Planned Behavior* karena keduanya sama-sama menjelaskan bahwa perilaku seseorang muncul dari niat dan dorongan dari dalam dirinya sendiri. Berdasarkan definisinya, kesadaran wajib pajak diatas dapat dilihat bahwa definisi tersebut sejalan dengan *Theory of Planned* yang menjelaskan bahwa niat seseorang untuk berperilaku dipengaruhi oleh tiga hal, yaitu *behavior belief*, *normative belief*, dan *control belief*, dimana dalam hal ini *behavior belief* muncul ketika wajib pajak merasa mampu melaksanakan kewajiban pajaknya karena sistemnya mudah dan jelas. Jadi, semakin positif sikap wajib pajak terhadap pajak terhadap pajak, semakin besar dukungan lingkungan, dan semakin yakin ia mampu melakukannya, maka semakin

tinggi pula kesadaran wajib pajak untuk menunaikan kewajibannya dengan sukarela.

2.8.4. Kualitas Pelayanan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut Siregar (2012), Pelayanan perpajakan adalah pemberian pelayanan (melayani) keperluan orang atau masyarakat berkaitan dengan tentang perpajakan yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah ditetapkan. Kualitas pelayanan pajak merupakan salah satu faktor yang dapat mendorong kepatuhan seorang wajib pajak, bagaimana sebagai pelayan pajak/fiskus dapat melakukan kewajibannya agar penerimaan pajak meningkat dan mengurangi ketidakpatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran kewajiban pajaknya.

Kualitas pelayanan pajak dapat mempengaruhi ketiga komponen dalam *Theory of Planned Behavior*. Pelayanan yang baik yang meliputi kemudahan prosedur, kejelasan informasi, dan sikap profesional petugas pajak dapat membentuk sikap positif dari wajib pajak untuk melakukan kewajiban perpajakannya. Ketika wajib pajak merasa dilayani dengan baik, mereka akan cenderung melihat bahwa kepatuhan pajak adalah sesuatu yang baik untuk dilakukan sebagai imbalan dari kegigihan seseorang dalam melakukan pekerjaannya. Selain itu, pelayanan yang efisien dan transparan akan meningkatkan rasa percaya diri wajib pajak untuk menjalankan kewajiban perpajakan, yang disebut sebagai persepsi kontrol perilaku. Oleh karena itu, semakin baik kualitas pelayanan pajak, semakin besar kemungkinan terbentuknya niat yang kuat dari dalam diri wajib pajak untuk patuh dalam membayar pajak.

2.8.5. Sosialisasi Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Sosialisasi menurut Basalamah (2004) merupakan pembelajaran suatu nilai, norma dan pola perilaku, yang diharapkan oleh kelompok sebagai suatu bentuk reformasi sehingga menjadi organisasi yang efektif. Apabila sosialisasi yang efektif diberikan kepada wajib pajak terkhususnya wajib pajak PBB-P2 dan petugas/fiskus maka wajib pajak dapat lebih mudah untuk memahami dan mengetahui prosedur dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Apabila wajib pajak memiliki pemahaman yang baik mengenai perpajakan maka wajib pajak tersebut akan terdorong untuk mematuhi kewajiban perpajakannya, dimana semakin tinggi tingkat pemahamannya maka semakin tinggi pula tingkat kepatuhannya dalam membayar pajaknya.

Berdasarkan *Theory of Planned Behavior* niat untuk melakukan suatu perilaku dipengaruhi oleh sikap, norma subjektif, dan persepsi kontrol. Sosialisasi pajak dapat membentuk sikap positif wajib pajak terhadap pajak, menciptakan norma sosial yang mendorong kepatuhan, dan meningkatkan rasa percaya diri wajib pajak karena mereka merasa lebih paham dan mampu. Oleh karena itu, sosialisasi pajak memiliki peran yang penting dalam mendorong niat dan dan dan perilaku patuh pajak.

2.9. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang telah melakukan pengujian terhadap kepatuhan wajib pajak sudah banyak diteliti. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan tujuh penelitian terdahulu sebagai penelitian terdahulu, dimana terdapat beberapa

variabel yang digunakan antara lain Lingkungan Sosial, Kesadaran wajib pajak, Kualitas Pelayanan Pajak dan Sosialisasi Pajak, dimana dari ketujuh penelitian terdahulu variabel yang digunakan berbeda.

Penelitian yang pertama yang dilakukan oleh Joalgabsa, dkk (2021) yang berjudul "Pengaruh Lingkungan Sosial Dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak". Penelitian ini dilakukan di kelurahan Maesa Unima Kabupaten Minahasa. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Lingkungan Sosial dan sanksi perpajakan berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kelurahan Maesa Unima Kabupaten Minahasa.

Penelitian kedua yang dilakukan oleh Pebriansyah, dkk (2024) dengan judul penelitian "Pengaruh Sosialisasi Pajak, Kesadaran Wajib Pajak dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB—P2) di Kecamatan Cicurug Kabupaten Sukabumi". Penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 100 responden. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak dan sanksi pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kecamatan Cicurug Kabupaten Sukabumi sedangkan sosialisasi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kecamatan Cicurug Kabupaten Sukabumi.

Penelitian ketiga yang dilakukan oleh Salmah (2024), dengan judul penelitian "Pengaruh Pengetahuan Dan Kesadaran wajib pajak Terhadap Kepatuhan

Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)” penelitian ini dilakukan di Kecamatan Manggala Kota Makassar menggunakan sampel sebanyak 100 responden. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa pengetahuan wajib pajak dan kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kecamatan Manggala Kota Makassar.

Lalu penelitian keempat yang dilakukan oleh Wulandari (2023) dengan judul penelitian ”Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Kualitas Pelayanan, Pengetahuan Perpajakan dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 di Kabupaten Rembang” menyatakan Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak dan kualitas pelayanan berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Rembang, sedangkan pengetahuan perpajakan tidak memiliki pengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Rembang.

Penelitian kelima yang dilakukan oleh Handayani dan Kusuma (2023) dengan judul penelitian ” Kesadaran Wajib Pajak dan Sosialisasi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2”, penelitian ini dilakukan di Kecamatan Jejawi Kabupaten Ogan Komering Ilir menggunakan sampel sebanyak 96 responden. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak dan sosialisasi perpajakan berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak BB-P2 di Kecamatan Jejawi Kabupaten Ogan Komering Ilir.

Selanjutnya, penelitian keenam yang dilakukan oleh Hidayat dan Wati (2022) dengan judul penelitian ”Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak dan Kualitas

Pelayanan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kkota Bandung”, penelitian ini dilakukan di kota bandung menggunakan sampel sebanyak 75 responden. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kota Bandung dan kualitas pelayanan pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kota Bandung.

Lalu penelitian yang terakhir yang dilakukan oleh Cahyani dan sovita (2024), dengan judul penelitian ”Pengaruh Tingkat Kesadaran wajib pajak, Lingkungan Sosial dan Kepercayaan pada Pemerintah Daerah Terhadap Kesadaran Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Gunung Sarik Kota Padang” penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 100 responden. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa tingkat Kesadaran wajib pajak, lingkungan sosial dan kepercayaan kepada pemerintah berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kelurahan Gunung Sarik Kota Padang.

Tabel 2. 1. Ringkasan Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Variabel	Subjek	Hasil
1.	Joalgabsa,dkk (2021)	Variabel Dependen (Y): Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 Variabel Independen (X): Lingkungan Sosial dan Sanksi Perpajakan	Wajib Pajak di Kelurahan Maesa Unima, Kabupaten Minahasa	1. Lingkungan Sosial berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2 2. Sanksi Perpajakan berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2

2.	Pebriansyah, dkk (2024)	Variabel Dependen (Y): Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 Variabel Independen (X): Sosialisasi Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, dan Sanksi Pajak	Wajib Pajak di Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi (100 responden)	1. Kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 2. sanksi pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 3. sosialisasi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.
3.	Salmah (2024)	Variabel Dependen (Y): Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 Variabel Independen (X): Pengetahuan dan Kesadaran wajib pajak	Wajib Pajak di Kecamatan Manggala Kota Makassar(100 responden)	1. Pengetahuan Wajib Pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 2. Kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.
4.	Wulandari (2023)	Variabel Dependen (Y): Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 Variabel Independen (X): Kesadaran Wajib Pajak, Kualitas Pelayanan, Pengetahuan Perpajakan, dan Sanksi Perpajakan	Wajib Pajak di Kabupaten Rembang	1. Kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 2. Kualitas pelayanan berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 3. Pengetahuan perpajakan tidak berpengaruh

				terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.
5.	Handayani dan Kusuma (2023)	Variabel Dependen (Y): Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 Variabel Independen (X): Kesadaran Wajib Pajak dan Sosialisasi Perpajakan	Wajib Pajak di Kecamatan Jejaw, Kabupaten Ogan Komering Ilir (96 responden)	1. Kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 2. Sosialisasi perpajakan berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.
6.	Hidayat dan Wati (2022)	Variabel Dependen (Y): Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 Variabel Independen (X): Kesadaran Wajib Pajak dan Kualitas Pelayanan Pajak.	Wajib Pajak di Kota Bandung (75 responden)	1. Kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 2. Kualitas pelayanan pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.
7.	Cahyani dan Sovita (2024)	Variabel Dependen (Y): Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 Variabel Independen (X): Tingkat Kesadaran wajib pajak, Lingkungan Sosial, dan Kepercayaan pada Pemerintah Daerah	Wajib Pajak di Kelurahan Gunung Sarik, Kota Padang (100 responden)	1. Tingkat Kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 2. lingkungan sosial berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. 3. Kepercayaan pada pemerintah daerah berpengaruh signifikan positif

				terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.
--	--	--	--	--

2.10. Pengembangan Hipotesis

2.10.1. Pengaruh Lingkungan Sosial terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut Joalgabsa, dkk (2021) menyatakan bahwa lingkungan hidup merupakan sesuatu yang ada pada alam sekitar dan mempunyai arti atau pengaruh tertentu bagi individu. Definisi tersebut menunjukkan bahwa Lingkungan Sosial dapat mendorong keinginan wajib pajak untuk mematuhi kewajiban pajaknya. Masyarakat sekitar dan keluarga wajib pajak merupakan lingkungan sekitar wajib pajak yang sangat mungkin mempengaruhi bagaimana wajib pajak tersebut mematuhi kewajiban pajaknya, dimana dalam penelitian ini pajak yang dimaksud adalah pajak PBB-P2. Apabila masyarakat di sekitar wajib pajak patuh dan saling mengingatkan untuk membayar pajak PBB-P2 maka wajib pajak akan terdorong untuk melakukannya.

Teori ini diperkuat oleh penelitian Joalgabsa, dkk (2021) dan Cahyani dan Sovita (2024) yang menyatakan bahwa Lingkungan Sosial berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2. Kedua penelitian tersebut setuju bahwasanya semakin taat lingkungan sekitar dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya maka keinginan wajib pajak untuk melakukan hal yang sama dengan lingkungan sekitarnya pun akan semakin meningkat. Berdasarkan teori dan hasil penelitian sebelumnya, peneliti mengajukan hipotesis penelitian sebagai berikut:

H_{A1} : Lingkungan Sosial berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kecamatan Pamatang Silima Huta Kabupaten Simalungun.

2.10.2. Pengaruh Kesadaran wajib pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut (Suandy, 2011), Kesadaran Wajib Pajak Adalah wajib pajak mau dengan sendirinya melakukan kewajiban perpajakannya seperti mendaftarkan diri, menghitung, membayar dan melaporkan jumlah pajak terutangnya, Kesadaran wajib pajak merupakan dorongan dari dalam diri wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya karena menyadari bahwa kewajiban pajak yang mereka bayarkan kepada pemerintah pada akhirnya akan digunakan untuk kemakmuran masyarakat itu sendiri. Masyarakat dengan Kesadaran wajib pajak yang lebih tinggi memiliki niat yang lebih tinggi juga untuk membayar pajak, termasuk PBB-P2 dan sebaliknya.

Teori ini diperkuat oleh penelitian yang dilakukan oleh Salmah (2024), Hidayat dan wati (2022) dan juga penelitian yang dilakukan oleh Cahyani dan Sovita (2024) yang menyatakan bahwa tingkat Kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2. Ketiga penelitian terdahulu tersebut setuju bahwasanya kesadaran wajib pajak mendorong wajib pajak tersebut untuk lebih patuh dalam melakukan pembayaran PBB. Maka dari itu, peneliti mengajukan hipotesis penelitian sebagai berikut:

H_{A2} : Kesadaran wajib pajak berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kecamatan Pamatang Silima Huta Kabupaten Simalungun.

2.10.3. Pengaruh Kualitas Pelayanan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut Siregar (2012), Pelayanan perpajakan adalah pemberian pelayanan (melayani) keperluan orang atau masyarakat berkaitan dengan tentang perpajakan yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah ditetapkan. Kualitas pelayanan pajak merupakan salah satu faktor yang dapat mendorong kepatuhan seorang wajib pajak, bagaimana sebagai pelayan pajak/fiskus dapat melakukan kewajibannya agar penerimaan pajak meningkat dan mengurangi ketidakpatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran kewajiban pajaknya. Semakin baik kualitas pelayanan pajak, semakin besar kemungkinan terbentuknya niat yang kuat dari dalam diri wajib pajak untuk patuh dalam membayar pajak.

Teori ini diperkuat oleh penelitian yang dilakukan oleh Wulandari (2023) yang menyatakan bahwa Kualitas Pelayanan Pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2. Akan tetapi bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan oleh Hidayat dan Wati (2022) yang menyatakan bahwasanya kualitas pelayanan pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang tidak konsisten, maka peneliti akan menggunakan dasar teoritis sebagai pengembangan hipotesis pada penelitian

ini. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian Wulandari (2023) yang menyatakan bahwa Kualitas Pelayanan Pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2. Maka dari itu, peneliti mengajukan hipotesis penelitian sebagai berikut:

H_{A3} : Kualitas Pelayanan Pajak berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kecamatan Pamatang Silima Huta Kabupaten Simalungun.

2.10.4. Pengaruh Sosialisasi Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Sosialisasi menurut Basalamah (2004) merupakan pembelajaran suatu nilai, norma dan pola perilaku, yang diharapkan oleh kelompok sebagai suatu bentuk reformasi sehingga menjadi organisasi yang efektif. Apabila sosialisasi yang efektif diberikan kepada wajib pajak terkhususnya wajib pajak PBB-P2 dan petugas/fiskus maka wajib pajak dapat lebih mudah untuk memahami dan mengetahui prosedur dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Apabila wajib pajak memiliki pemahaman yang baik mengenai perpajakan maka wajib pajak tersebut akan terdorong untuk mematuhi kewajiban perpajakannya, dimana semakin tinggi tingkat pemahamannya maka semakin tinggi pula tingkat kepatuhannya dalam membayar pajaknya.

Teori ini Handayani dan Kusuma (2023) yang menyatakan bahwa Sosialisasi Pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2. Akan tetapi, penelitian yang dilakukan oleh

Pebriansyah, dkk (2024) menyatakan bahwa sosialisasi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang tidak konsisten, maka peneliti akan menggunakan dasar teoritis sebagai pengembangan hipotesis pada penelitian ini. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian oleh Handayani dan Kusuma (2023) yang menyatakan bahwa Sosialisasi Pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2. Maka dari itu, peneliti mengajukan hipotesis penelitian sebagai berikut:

H_{A4} : Sosialisasi Pajak berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kecamatan Pamatang Silima Huta Kabupaten Simalungun.