

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pajak merupakan salah satu sumber utama pendapatan pemerintah baik di daerah maupun pusat yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah serta dapat dipaksakan yang kemudian penerimaan pajak tersebut digunakan untuk melaksanakan pembangunan. Peran penerimaan pajak sangat penting dalam pembangunan. Hal ini karena, Penerimaan sektor pajak merupakan andalan penerimaan Negara yang digunakan dalam melakukan pembangunan infrastruktur.

Pajak bumi dan bangunan adalah salah satu sumber penerimaan pajak yang mempunyai potensi yang besar dalam pembangunan/pembiayaan daerah. Pajak bumi dan bangunan dapat didefinisikan sebagai pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan /atau bangunan berdasarkan UU No.12 Tahun 1985 tentang PBB sebagaimana telah diubah dengan UU No. 28 Tahun 2009. PBB merupakan pajak yang menggunakan system pajak yang cukup memudahkan wajib pajak, dimana pajak ini menggunakan sistem yang pemungutan *official assessment system* yaitu suatu system dimana pihak fiskus yang lebih pro aktif dan kooperatif melakukan perhitungan, penetapan pajak yang terutang dan mendistribusikannya kepada pemerintah daerah melalui Dispenda berdasarkan Surat Pendaftaran Pajak yang diisi oleh wajib pajak atau diverifikasi pihak fiskus

lapangan dan bahkan mendistribusikan SPPT sampai ketangan wajib pajak dan juga menerima pembayaran PBB. Walaupun dengan potensi yang besar tersebut, kenyataannya pemerintah mempunyai kendala dalam melakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan. Hal ini disebabkan oleh masih rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak serta ketidakpercayaan masyarakat terhadap para administrasi pajak.

Kepatuhan wajib pajak tidak lepas dengan tinggi rendahnya *tax ratio* suatu Negara. *Tax ratio* adalah salah satu formula yang digunakan untuk mengukur kinerja perpajakan dengan membandingkan antara penerimaan perpajakan dan pendapatan domestik bruto dalam kurun waktu tertentu, umumnya satu tahun.

Menurut Jatmiko (2006) dalam Pasca Rizky dkk (2015) mengatakan bahwa :

Tax ratio adalah perbandingan antara jumlah pajak yang berhasil dipungut dengan pendapatan domestik bruto (PDB), dari rasio ini dapat diketahui nilai tingkat kepatuhan pembayaran pajak oleh masyarakat suatu Negara.¹

Kenyataan yang ada di Indonesia, Menunjukkan bahwa tingkat Kepatuhan masih rendah. Hal ini dilihat dengan *tax gap* dan *tax ratio* (Saraswati,2012) Dimana Selisih yang besar antara penerimaan pajak dengan yang seharusnya diterima. Implikasi dari ketidakpatuhan wajib pajak adalah rendahnya *tax ratio* di Indonesia, hal ini ditandai dengan penurunan *tax ratio* dari tahun 2018 hingga

¹ Pasca Rizky dkk, **Pengaruh Sosialisasi Perpajakan, Tarif Pajak, dan Pemahaman Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak (studi pada UMKM yang terdaftar sebagai Wajib Pajak Di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batu)**, Jurnal Perpajakan (JEJAK) Vol.6 No.2 ,2015. Hal.2

sekarang. Untuk mencapai *tax ratio* yang tinggi maka perlu ditumbuhkan terus menerus kesadaran dalam kepatuhan membayar pajak. Hal ini bukanlah hal yang mudah. Kepatuhan wajib pajak adalah kondisi dimana wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakannya dan melaksanakan hak perpajakannya. Johannes,dkk (2017) mengatakan bahwa:“**Kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya merupakan salah satu kunci dalam mendorong peningkatan penerimaan Negara dari sektor pajak**”.²

Namun dalam kenyataannya negara sering mengalami kesulitan dalam memungut pajak salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang kinerjanya terhadap penerimaan mengalami penurunan. Menurut LAKIN DPJ 2019 bahwa: “**Realisasi penerimaan PBB mencapai Rp.21,17 triliun atau 110,84% dari target APBN 2019 sebesar Rp 19,10 triliun dan tumbuh 8,90% Melambat dibandingkan Tahun 2018 yang Tumbuh 15,94%**”.³

Dalam hal ini kesadaran merupakan faktor penting dalam peningkatan penerimaan pajak. Kesadaran wajib Pajak untuk menyelesaikan kewajiban perpajakan secara sukarela dapat meningkatkan penerimaan pajak .Menurut Johan dkk (2015) mengatakan bahwa: “**Jika kesadaran tinggi maka akan muncul**

² Johannes.dkk, **Pengaruh Pemahaman Wajib Pajak, Kesadaran Pajak, Sanksi Perpajakan dan Pelayanan Fiskus Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak**, Jurnal EMBA Vol.5 No.2, 2017, Hlm.444

³ LAKIN DPJ 2019 Hlm.42

motivasi untuk membayar pajak, maka kemauan untuk membayar pajak pun akan meningkat”.⁴

Dimana setiap warga Negara perlu mengetahui bahwa pajak bukan hanya kewajiban saja melainkan juga hak setiap warga Negara ikut serta dalam pembiayaan Negara dalam hal pembangunan. Selain itu, penyebab kurangnya kemauan membayar pajak yaitu hasil pemungutan pajak tersebut tidak secara langsung dapat dinikmati oleh para Wajib Pajak. Hal ini terjadi karena masyarakat tidak pernah tau wujud konkret imbalan dari uang yang dikeluarkan untuk membayar pajak. Kesadaran masyarakat dalam membayar pajak bukan lah hal yang instant dapat tumbuh. Menurut penelitian Syamsu Alam (2014), Zumrotun (2016), M.Hassan Ma'ruf (2020) menatakan kesadaran berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan Namun dalam penelitian Alfira(2018) mengatakan kesadaran tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Dalam peningkatan kesadaran masyarakat maka diperlukan sebuah sosialisasi yang mendorong kesadaran masyarakat. Dengan demikian sosialisasi adalah salah satu faktor yang berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan. Dengan adanya sosialisasi tentang perpajakan pada dasarnya digunakan untuk menciptakan kepatuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban pajaknya. Menurut Jannah (2016) dalam Dewi Kusuma

⁴ Johan YUSDINAR, **Pengaruh Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan** (Studi Pada Wajib Pajak PBB-P2 Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang), Jurnal Perpajakan (JEJAK) Vol.1 No.1, 2015, Hlm.2

dan Erma Wati (2018) mengatakan bahwa “ **Sosialisasi pajak yang intensif dapat meningkatkan pengetahuan calon wajib pajak mengenai semua hal yang berkaitan dengan perpajakan**”.⁵

Dengan demikian peran pengetahuan pajak sangat penting bagi Wajib Pajak karena memiliki kewajiban memahami peraturan perundang-undangan mengenai sanksi perpajakan. Pengetahuan adalah hasil kerja pikir (penalaran) yang merubah tidak tahu menjadi tahu dan menghilangkan keraguan terhadap suatu perkara. Apabila Wajib Pajak memiliki pemahaman mengenai pengetahuan akan sanksi pajak maka diharapkan WP mampu mengetahui konsekuensi hukum yang akan diterima atas tindakan yang dilakukannya. Wajib pajak yang memiliki pemahaman mengenai peraturan perpajakan akan lebih mengerti mengenai apa yang menjadi kewajibannya sebagai wajib pajak yang baik sehingga kewajibannya akan dipenuhi dan hal tersebut akan meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB. Menurut penelitian Syamsu Alam (2014), Guntur jati (2016), Yuwita(2020). mengemukakan sosialisasi pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Sedangkan menurut Dinar Cahya (2018) mengatakan bahwa sosialisasi tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak.

Selain kesadaran dan sosialisasi yang menjadi faktor kepatuhan WP dalam membayar pajak adalah sanksi. Sanksi adalah hukuman negatif kepada orang

⁵ Dewi Kusuma dan Erma Wati, **Pengaruh Sosialisasi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dengan Pengetahuan Perpajakan Sebagai Variabel Intervening (studi pada wajib pajak orang pribadi di KPP Prtama Kebumen)**, Jurnal Nominal Vol.VII No. 1, 2018, Hal.36

yang melanggar peraturan. Apabila wajib pajak tidak membayar pajak PBB dengan tepat waktu maka akan dikenakan sanksi. Dengan mempertimbangkan sanksi yang akan diterimanya maka wajib pajak akan lebih patuh dalam membayar pajak. Apabila pajak tertunggak maka akan semakin besar pula jumlah pajak yang akan dibayar dan akan semakin berat dalam melunasi pajak yang tertunggak tersebut.

Menurut Robert Saputra (2015) mengatakan bahwa:

Pemberian sanksi pajak akan berdampak dan berakibat terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan. Hal ini dikarenakan wajib pajak berusaha untuk menghindari adanya sanksi, sehingga mereka akan patuh nantinya dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan. Dengan adanya sanksi, maka akan mengubah cara pandang wajib pajak terhadap pembayaran pajak yang mendorong kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan⁶.

Hasil penelitian dari Johan Yusnidar (2015), Sujatmiko (2018), Selfi afriani (2020) mengatakan bahwa sanksi pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Dengan semakin patuh-nya wajib pajak dalam membayar pajak maka akan mendorong penerimaan pajak yang tinggi hingga mendorong tax ratio juga semakin tinggi. Dengan tingginya tax ratio sehingga menunjukkan kinerja perpajakan Indonesia semakin baik dan alokasi pajak dalam pembangunan Negara semakin besar dan semakin baik lagi.

⁶ Robert Saputra, **Pengaruh Sanksi, Kesadaran Perpajakan, Dan Kualitas Pelayanan Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan (studi empiris pada wajib pajak kabupaten Pasaman)**, Artikel Ilmiah, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang, 2015 hlm.4

Syamsu Alam(2014) dalam penelitian berjudul Pengaruh Sosialisasi pajak, Kesadaran wajib pajak, dan Sanksi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan Di desa Baringgeng Kecamatan Lilirlau Kabupaten Soppeng mengatakan bahwa sosialisasi pajak, kesadaran wajib pajak dan sanksi pajak memiliki pengaruh positif dan signifikan baik secara parsial maupun secara simultan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Dimana dengan demikian sosialisasi pajak, kesadaran wajib pajak dan sanksi pajak dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

M'hassan ma'ruf (2020) dalam penelitiannya yang berjudul Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan mengatakan bahwa kesadaran wajib pajak, sanksi perpajakan, pemahaman perpajakan, kualitas pelayanan berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.

Sujatmiko(2018) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Empiris di Kecamatan Ngemplak Kabupaten Sleman) mengatakan bahwa Pemahaman pajak, sanksi pajak, tingkat kepercayaan, nasionalisme dan tarif pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Dhinar Cahya(2018) dalam penelitian yang berjudul Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Wonogiri mengataka bahwa Pengetahuan pajak, kesadaran pajak,

sanksi pajak, pelayanan pajak berpengaruh signifikan dalam kepatuhan wajib pajak sedangkan sosialisasi pajak dan SPPT tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak.

Johan Yusnidar(2015) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan (Studi pada wajib pajak PBB P-2 Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang mengatakan bahwa baik secara parsial maupun serentak SPPT, Pengetahuan wajib pajak, kualitas pelayanan wajib pajak, sanksi pajak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan.

Mochammad (2016) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Sosialisasi, Pemahaman dan kesadaran prosedur perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak mengatakan bahwa sosialisasi, pemahaman, kesadaran bersama-sama berpengaruh positif selain itu Sosialisasi dan kesadaran secara parsial berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak sedangkan pemahaman secara parsial tidak berpengaruh positif.

Agus(2016) dalam penelitiannya yang berjudul Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan di Kecamatan Winasari Kabupaten Brebes mengatakan bahwa SPPT, pelayanan pajak dan kesadaran wajib pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Yuwita (2020) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan mengatakan bahwa sosialisasi dan sanksi pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan sedangkan pemahaman prosedur perpajakan, kesadaran wajib pajak dan sanksi pajak berpengaruh secara simultan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Guntur (2016) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Sosialisasi Perpajakan dan Pemahaman Prosedur Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Memenuhi Kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kota Magelang Tahun 2015 mengatakan bahwa Sosialisasi perpajakan dan pemahaman prosedur perpajakan mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.

Andrea (2017) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Perpajakan, Pengetahuan Perpajakan dan Pelayanan Fiskus Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan mengatakan bahwa kesadaran wajib pajak, pengetahuan perpajakan, pelayanan fiskus berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.

Vivi (2020) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Sanksi, Kesadaran Perpajakan dan Kualitas Pelayanan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Kerinci mengatakan bahwa sanksi, kesadaran perpajakan, kualitas pelayanan berpengaruh signifikan baik secara simultan maupun secara bersama-sama terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan

selain itu sanksi pajakl berpengaruh signifikan secara parsial terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan .

Nadwatul (2017) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Sanksi, Sosialisasi dan Pendapatan Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Gandaria mengatakan bahwa sanksi pajak, pendapatan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak PBB sedangkan sosialisasi tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.

Robert (2015) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Sanksi, Kesadaran Perpajakan, dan Kualitas Pelayanan Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (Studi empiris pada wajib pajak kabupaten Pasaman) mengatakan bahwa sanksi pajak, kesadaran perpajakan, kualitas pelayanan berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.

Zepri (2015) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Sosialisasi Terhadap Kesadaran dan Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kediri mengatakan bahwa sossialisasi berpengaruh terhadap kesadaran, kepatuhan wajib pajak PBB dan penelitian ini juga menunjukkan kesadaran berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak PBB.

Sutarjo (2020) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kota Batam mengatakan bahwa kesadaran wajib pajak,

pengetahuan perpajakan berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.

Novi (2018) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Malang mengatakan bahwa kesadaran wajib pajak, pengetahuan perpajakan dan sanksi perpajakan memiliki pengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Selfi (2020) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Membayar Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Pratama Medan dan Kota Binjai mengatakan bahwa kesadaran membayar pajak, sanksi pajak memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan membayar PBB sedangkan pengetahuan memiliki pengaruh positif dan tidak signifikan terhadap kepatuhan membayar pajak bumi dan bangunan.

Agnes (2020) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Kesadaran Wajib Pajak, Kualitas Pelayanan dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (studi empiris di kelurahan Giripurwo Kecamatan Wonogiri) mengatakan bahwa pengetahuan pajak, kesadaran wajib pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan sedangkan kualitas pelayanan dan sanksi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan membayar pajak bumi dan bangunan.

Puput (2020) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Pendapatan Wajib Pajak, Sosialisasi, Kualitas Pelayanan dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan mengatakan bahwa pendapatan wajib pajak, sosialisasi, kualitas pelayanan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan sedangkan sanksi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Penelitian ini adalah replikasi dari penelitian Rani Anggraini (2018) dengan judul Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan (Studi Kasus di Kota Palembang) dimana variabel Independennya adalah Tingkat pendidikan, Presepsi Pendapatan Wajib Pajak, Kesadaran wajib Pajak, Pemahaman dan Pengetahuan tentang PBB, Persepsi Sanksi Administrasi, Persepsi Sanksi Denda, Tingkat Kepercayaan Pada Sistem Pemerintah. Perbedaannya dengan penelitian ini adalah dimana variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah kesadaran wajib pajak, sosialisasi pajak, dan sanksi pajak. Namun dalam penelitian ini sanksi administrasi dan sanksi denda dirangkum dalam satu judul besar yaitu sanksi pajak.

Berdasarkan uraian diatas untuk mengetahui lebih lanjut tentang kepatuhan wajib pajak maka dari itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “ FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN WAJIB PAJAK DALAM MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN “

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah kesadaran pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan ?
2. Apakah sosialisasi pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan ?s
3. Apakah sanksi pajak berpegaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh kesadaran wajib pajak dalam kepatuhan wajib pajak membayar pajak bumi dan bangunan
2. Untuk mengetahui pengaruh sosialisasi dalam kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan
3. Untuk mengetahui pengaruh sanksi dalam kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan

1.4 Manfaat Penelitian

1. Mahasiswa Jurusan Ekonomi Nommensen

Penelitian ini bermanfaat sebagai bahan referensi penelitian selanjutnya dan pembanding untuk menambah ilmu pengetahuan.

2. Bagi Penulis

Sebagai sarana menambah pengetahuan dan wawasan penulis mengenai faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan sehingga dapat bermanfaat bagi penulis dimasa akan datang

3. Bagi Peneliti Berikutnya

Penelitian ini sebagai bahan referensi dan literature bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai topik ini.

4. Bagi Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat meminimalisir wajib pajak yang tidak patuh dalam membayar pajak bumi dan bangunan dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

BAB II URAIAN

TEORITIS

2.1 Gambaran Umum Perpajakan

2.1.1 Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran masyarakat kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapatkan prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas Negara untuk smenyelenggarakan Pemerintah.⁷

Selain itu,ada beberapa pendapat para ahli tentang pengertian pajak antara lain:

Menurut Prof.Dr.H.Rochmat Seomitro S.H dalam bukunya yang berjudul

Pengantar Hukum Pajak (1992) diungkapkan bahwa :

Pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapatkan imbalan (tegenprestatie) yang secara langsung dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan sebagai alat pendorong, penghambat dan pencegah, untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan Negara.⁸

Menurut S.I Djajadinigrat

Pajak adalah kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu tetapi bukan sebagai hukuman menurut peraturan yang ditetapkan Pemerintah serta dapat dipaksakan tetapi tidak ada jasa timbal balik dari Negara secara langsung, untuk memlihara kesejahteraan secara umum.⁹

Menurut Dianasari (2013) dalam Ananda (2015)

⁷Thomas Sumarsan,**Perpajakan Indonesia**,Indeks,Jakarta,2010,hal.3.

⁸Loc.it

⁹Loc.it

Pajak adalah beralihnya sumber daya dari sektor privat kepada sektor publik. Pemahaman ini memberikan gambaran bahwa adanya pajak yang menyebabkan dua situasi menjadi berubah. Pertama, berkurangnya kemampuan individu dalam menguasai sumber daya untuk kepentingan penguasaan barang dan jasa. Kedua, bertambahnya kemampuan keuangan negara dalam penyediaan barang dan jasa publik yang merupakan kebutuhan masyarakat.¹⁰

Dari beberapa definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pajak dipungut oleh Negara baik pemerintah pusat maupun daerah berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan baik rutin maupun pembangunan
3. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak.
4. Pajak yang dikutip secara tidak langsung akan dialokasikan untuk kepentingan umum.
5. Sifatnya dipaksakan

¹⁰Ananda, Tesis, **Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Dengan Pendapatan Masyarakat Sebagai variable Moderating (Studi Pada Wajib Pajak di Kota Medan)**, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Sumatera Utara Medan, 2015, Hal.13

Peranan penerimaan pajak menjadi sangat penting dalam menunjang jalannya pemerintahan dan pembangunan nasional karena pajak dipungut Negara tersebut digunakan untuk kesejahteraan rakyat dan digunakan dalam membiayai kepentingan umum. Dengan mengacu pada ketentuan umum yang dituangkan dalam undang –undang nomor 28 pasal 1 ayat 1 tahun 2007 menyebutkan bahwa

“pajak merupakan kontribusi wajib pajak kepada Negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi besar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹¹

2.1.2 Fungsi Pajak

Pajak merupakan sumber pendapatan Negara untuk membiayai pengeluaran pembangunan Negara. Fungsi pajak memiliki dua fungsi yaitu :

1) Fungsi Pendanaan

Fungsi pendanaan adalah pajak sebagai sumber bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Selain itu fungsi ini disebut sebagai fungsi utama. Hal ini karena fungsi inilah yang mempunyai historis pertama kali timbul karena merupakan suatu alat atau sumber untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya kedalam kas Negara yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran Negara.

2) Fungsi Mengatur

¹¹R. agoes kamaroellah, **Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak BUMi dan Bangunan (PBB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pamekasan**, Jurnal Ekonomi dan Perbankan . jurnal. Vol 4, 2017 Hal.85

Fungsi mengatur dapat diartikan pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi. Dengan kata lain fungsi ini disebut juga fungsi tambahan. Meskipun demikian fungsi mengatur pada ekonomi makro merupakan hal penting sebagai instrument kebijakan fiscal dari pemerintah yang menjadi mitra kebijakan moneter oleh bank sentral.

Selain kedua fungsi diatas menurut Dianasari (2013) dalam Ananda (2015), mengatakan bahwa:

fungsi pajak bertambah yakni fungsi stabilitas, fungsi retribusi pendapatan, dan fungsi demokrasi.fungsi stabilitas adalah dengan adanya pajak,pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakn yang berhubungan dengan satbilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan,hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak,penggunaan pajak yang efektif dan efisien. Fungsi retribusi pendapatan adalah pajak yang sudah dipungut oleh Negara akan digunakan untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.fungsi demokrasi adalah pajak yang sudah dipungut oleh Negara merupakan wujud sistem gotong royong. Fungsi ini dikaitkan dengan tingkat pelayanan pemerintah kepada masyarakat.¹²

2.1.3 Jenis-Jenis Pajak

Pajak dpat digolongkan berdasarkan beberapa kriteria seperti:

1) Menurut golongan, menurut golongannya pajak dibagi atas 2 jenis yaitu:

a) Pajak langsung adalah pajak yang pembebanannya langsung

kepada WP yang berkewajiban membayar pajak atau dengan kata

¹² Ananda, **Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Dengan Pendapatan Masyarakat Sebagai Variabel Moderating (Studi Pada Wajib Pajak di Kota Medan)**, Tesis , Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Sumatera Utara, 2015

lain WP yang bersangkutan harus memikul beban tidak dapat menghindari pajak atau mengalihkan ke orang lain. Contoh PPh

b) Pajak tidak langsung adalah pajak yang pembebanannya dapat dialihkan kepada pihak lain .contohnya PPN

2) Menurut sifatnya, pajak dibagi atas 2 jenis yaitu:

a) Pajak subjektif adalah pajak yang waktu pengenaannya yang pertama diperhatikan adalah subjek pajaknya.setelah mengetahui subjeknya maka menentukan objeknya.contoh PPh

b) Pajak objektif adalah pajak yang waktu pengenaannya yang pertama diperhatikan adalah objeknya, setelah objeknya diketahui kemudian menentukan subjeknya.contoh PBB

3) Menurut lembaga institusi pemungutan, pajak dibagi atas 2 jenis yaitu:

a) Pajak pusat adalah pajak yang mengadministrasikan pemerintah pusat dalam hal ini adalah kementrian keuangan yakni DJP.

Contoh PPh

b) Pajak daerah adalah pajak yang diadministrasikan oleh pemerintah daerah. Pajak daerah dibedakan atas pajak provinsi, pajak kabupaten/kota.

2.1.4 Dasar-Dasar Hukum Pajak

Peraturan tentang pajak sudah ada semenjak penjajahan Belanda dimana pada masa itu ada sebuah undang-undang yang mengatur mengenai pembayaran

pajak. Namun undang-undang yang diberlakukan sebagian besar dibuat untuk kepentingan penjajah Belanda. Menyadari hal tersebut pada tahun 1983 pemerintah melakukan reformasi undang-undang perpajakan yaitu dimana pajak lebih mengutamakan keadilan. Sistem pemungutan pajak yang dulunya *official assessment* diubah menjadi *self assessment*. Yang kemudian undang-undang tentang pajak dari tahun ke tahun dikembangkan seiring dengan perkembangan global.

Adapun landasan yuridis tentang pajak diatur pada pasal 23 A UUD 1945 yang berisi “ segala pungutan pajak harus berdasarkan undang-undang”. Walaupun pasal 23 A UUD 1945 merupakan dasar hukum pungutan pajak namun hakekatnya dalam ketentuan ini bersifat filsafah saja. Pajak harus dilakukan berdasarkan undang- undang, jika pajak tidak dilakukan sesuai undang-undang maka hal tersebut disebut dengan perampokan. Dengan adanya dasar hukum pajak maka pemerintah dapat menentukan perlakuan pajak terhadap suatu objek dan subjek pajak.

Asas Perpajakan

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak harus sesuai dengan asas-asas melandasi pajak. Adam Smith didalam bukunya : “ *an inquiry in to nature and cause of the wealth of nations* “ mengatakan bahwa dalam pemungutan pajak harus didasarkan empat asa yang dikenal dengan nama “ *four commom of taxation* yaitu yang terdiri atas:

- 1) Asas kesamaan atau keadilan (*Equality*)

Asas ini berkaitan dengan keadilan, dimana harus terdapat keadilan serta persamaan hak dan kewajiban diantara wajib pajak disuatu negara. Pajak dilakukan sesuai dengan kemampuan wajib pajak dan tidak diwajibkan bagi mereka yang tidak mampu membayar pajak. Keadilan yang dimaksud dalam konsep ini adalah jika wajib pajak membayar pajak kepada pemerintah maka pemerintah akan memberikan manfaat kepada wajib pajak walaupun hal tersebut terjadi secara tidak langsung. Selain itu keadilan mensyaratkan setiap sumbangan wajib pajak untuk pemerintah sebanding dengan kepentingan dan manfaat yang diminta.

2) Asas Kepastian (*certainly*)

Dalam hal ini asas kepastian dapat diartikan penetapan pajak dilakukan secara pasti dan tidak sewenang-wenang. Wajib pajak harus mengetahui dengan jelas dan pasti besarnya pajak terutang, kapan harus dibayar dan batas pembayarannya. Pajak yang jelas akan memberikan kepastian hukum terhadap hak dan kewajibannya.

3) Asas Kenyamanan (*Convenience*)

Dalam hal ini pemungutan pajak harus memperhatikan kenyamanan dari wajib pajak. Wajib pajak membayar pajak tidak dalam kondisi yang sulit membayar pajak. Dengan kata lain pemungutan pajak dilakukan pada saat diterimanya penghasilan yang disebut *pay as you earn*.

4) Asas Ekonomis (*economy*)

Dalam hal ini biaya pemungutan pajak harus seminimum mungkin. Dengan biaya pemungutan yang minim diharapkan menghasilkan penerimaan pajak yang sebesar-besarnya.

Upaya meningkatkan penerimaan pajak lebih mudah dilakukan dibandingkan dengan meningkatkan keadilan. Dampak dari upaya meningkatkan penerimaan pajak seringkali menimbulkan berbagai masalah antara instansi perpajakan wajib pajak, terutama dalam hal menyeleraskan beban pajak yang ditanggung oleh wajib pajak dengan pemenuhan kewajiban WP dan penggunaan hak di bidang perpajakan.

Asas Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak terdapat 3 (tiga) asas dalam pemungutan pajak yaitu:

1. Asas Domisili atau Asas Tempat Tinggal

Asas ini menyatakan bahwa Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan wajib pajak yang berdomisili atau bertempat tinggal di Negara tersebut baik penghasilan dari dalam negeri maupun dari luar negeri.

2. Asas Sumber

Asas ini menyatakan bahwa Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber atau berasal dari wilayahnya tanpa memperhatikan dimana tempat tinggal wajib pajak.

3. Asas kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dihubungkan dengan status kewarganegaraan atau kebangsaan wajib pajajk.

Dari hal diatas ,maka setiap wajib pajak yang merupakan bangsa suatu Negara di wajib kan membayar pajak, baik WP didalam negeri atau diluar negeri. Oleh karna itu perlu ditingkatkan dan ditanamkan Kesadaran yang tinggi bagi WP dalam mematuhi kewajibannya dalam membayar pajak.

2.2 Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 kemudian diubah menjadi Undang-Undang No. 12 Tahun 1994. Namun seiringnya waktu berjalan pada Tahun 2009 berlaku Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh sebab itu pemungutan, penagihan, administrasi PBB sektor pedesaan dan perkotaan berada di Pemerintah Daerah.

“Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau dilekatkannya secara tetap pada tanah dan atau perairan.”¹³

¹³ Oloan Simanjuntak. Dkk, **perpajakan** ..htm 205

Menurut Waluyo (2010 : 218) dalam Niswaton (2014) menyatakan bahwa:

“Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan kepada orang 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.”¹⁴

Menurut undang-undang no.28 tahun 2009 menyatakan bahwa:

“ Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan merupakan pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. “¹⁵

Menurut Yennita Asriyani dan Karona Cahya Susena bahwa **“ Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan”¹⁶**

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan Pajak bumi dan bangunan adalah pajak bersifat objektif yang artinya bahwa besaran pajak yang terutang ditentukan oleh objek bumi dan bangunan. sedangkan subjek pajaknya tidak menentukan besarnya pajak yang terutang. Oleh sebab itu pajak ini disebut pajak objektif. Yang termasuk dalam pajak bumi dan bangunan seperti: Jalan tol, Kolam renang, Pagar mewah, Tempat olahraga, Tempat mewah dll.

2.2.2 Asas Pajak Bumi dan Bangunan

¹⁴ Niswastun Umul Hidayah, skripsi , **Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Yogyakarta Tahun 2013**, Fakultas Ekonomi Universitas negeri Yogyakarta, 2014 hal. 9

¹⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009, pasal 1 ayat 37 Tentang Ketentuan Umum hal: 6

¹⁶ Yennita Asriyani. Karona Cahya Susena, Artikel, **Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Di Kecamatan Teluk Segara Kota Bengkulu**, Fakultas Ekonomi Universitas Dehasen Bengkulu. 2016 hal.139

Dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan ada asas yang menjadi pedoman dalam pajak bumi dan bangunan.

Asas pajak bumi dan bangunan ada 4 yaitu:

1. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan,
2. Adanya kepastian hukum
3. Mudah dimengerti dan adil
4. Menghindari pajak berganda.¹⁷

2.2.3. Objek pajak

Objek pajak diatur dalam UU No 12 tahun 1994 pasal 2 tentang objek pajak. Perihal tentang penetapan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan tercantum dalam No. 150/PMK.03/2010. Yang merupakan objek pajak adalah bumi dan bangunan. Objek pajak adalah objek pajak yang dimiliki/dikuasai/digunakan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintah.

Menurut Quatum Nomor 4 tahun 2012 menjelaskan bahwa:

“ yang menjadi objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan orang pribadi atau badan, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. ¹⁸

Dalam menentukan besarnya pajak terutang dari WP, bumi dan bangunan diklasifikasikan dengan memperhatikan beberapa faktor.

¹⁷ Op. cit

¹⁸ Raudhatun Wardani dan Wilda Fadhli, **Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Aceh Besar**, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA) vol.2, No.3, 2017 hal.11

Faktor-faktor yang diperhatikan dalam pengelompokan Bumi yaitu:

- a) Letak,
- b) Peruntukan,
- c) Pemanfaatan,
- d) Kondisi lingkungan,dll.

Sedangkan faktor-faktor yang diperhatikan dalam pengelompokan Bangunan yaitu:

- a) bahan yang digunakan,
- b) rekayasa,
- c) letak,
- d) kondisi lingkungan,dll.

Dalam peraturan Menteri Keuangan nomor 139/PMK.03/2014 terdapat empat sektor klasifikasi objek pajak yaitu:

1. Perkebunan yaitu Bumi dan/ atau Bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan (usaha budidaya tanaman perkebunan yang terinterasi dengan usaha pengolahan budidaya (IUP-B) dan usaha budidaya tanaman perkebunan yang terintegrasi dengan usaha pengolahan hasil perkebunan yang diberikan izin usaha perkebunan). Kawasan adalah wilayah yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan yang mempunyai hak guna usaha (HGU) atau yang sedang dalam proses mendapatkan HGU dan wilayah diluar HGU atau yang sedang dalam proses mendapatkan HGU yang merupakan satu kesatuan untuk kegiatan usaha perkebunan.

2. Perhutanan yaitu Bumi dan/ atau Bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perhutanan yang diberikan izin usaha pemanfaatan hasil hutan kayu, izin usaha pemanfaatan hasil hutan bukan kayu, izin pemungutan hasil hutan bukan kayu, hak pengusahaan hutan, hak pemungutan hasil hutan, izin lainnya yang sah
3. Pertambangan yaitu Bumi dan / atau Bangunan, yang berada di dalam kawasan (wilayah kerja,wilayah izin pertambangan, atau wilayah sejenisnya dan wilayah diluar wilayah kerja, wilayah izin pertambangan,atau wilayah sejenisnya yang merupakan satu kesatuan) yang digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan yang diberikan izin usaha pertambangan (IUP), IUP khusus, izin pertambangan rakyat, atau izin lainnya yang sejenis, termasuk kontrak kerja sama
4. Sektor lainnya yaitu objek pajak PBB selain objek pajak sektor perkebunan, sektor perhutanan, dan sektor pertambangan yang tidak berada dalam wilayah kabupaten/kota.¹⁹

Selain itu ada beberapa pengecualian dalam objek pajak. dalam penentuan ini diatur dalam UU 12 tahun 1994 pada pasal 3. Dalam Nomor 1004/ KMK.04/ 1985. Adapun objek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut:

- a) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak mencari keuntungan,antara lain:

¹⁹ Diaz priantara, **Perpajakan Indonesia**, Edisi 3 Mitra Wacana Media, Jakarta, 2016, hlm 582-583

1. Di bidang ibadah, contoh: Gereja, Vihara
 2. Di bidang kesehatan, contoh: Rumah Sakit
 3. Di bidang pendidikan, contoh: Madrasah, Pesantren
 4. Di bidang kebudayaan nasional, contoh: Museum, Candi
- b) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- c) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- d) Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik
- e) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

2.2.4 Subjek Pajak

Subjek pajak adalah istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan untuk perorangan atau organisasi. Yang menjadi subjek pajak adalah orang badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan / atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan²⁰.

Dalam undang-undang No.28 tahun 2009 subjek pajak bumi dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

1. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan / atau ;

²⁰ Op.cit

2. Memperoleh manfaat atas bumi, dan / atau;
3. Memilki, menguasai atas bangunan, dan / atau
4. Memperoleh manfaat atas bangunan.²¹

2.2.5 Nilai Jual Objek Pajak

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah nilai jual objek pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli. Besarnya NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan yang ditetapkan oleh menteri keuangan. Menteri keuangan menetapkan NJOP setiap tahun untuk masing-masing wilayah. NJOP ditentukan melalui tiga metode :

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, yaitu suatu pendekatan/ metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
2. Nilai perolehan baru, yaitu suatu pendekatan/ metode penentuan nilai jual suatu objek dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
3. Nilai jual pengganti, yaitu suatu pendekatan/ metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

²¹ Op.cit.hlm 10

Nilai bangunan dan masa manfaatnya seiring berjalannya waktu akan mengalami penurunan namun bangunan sebagai objek pajak memiliki nilai dan nilai tersebut akan bervariasi. Dasar pengenaan pajak paling rendah 20% dan paling tinggi 100% dari nilai jual objek pajak. Pada dasarnya penetapan NJOP dilakukan 3 (tiga) tahun sekali. Namun dengan perkembangan pembangunan mengakibatkan NJOP cukup besar sehingga mendorong penetapan NJOP sekali setahun, namun hal ini hanya untuk wilayah tertentu saja. Besarnya NJOP tidak kena pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp.12.000.000 untuk setiap wajib pajak.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 tentang penyesuaian besarnya nilai objek pajak tidak kena pajak pajak bumi dan bangunan pasal 2 ayat (2) yang mengatakan bahwa :“ **NJOPTKP untuk setiap wajib pajak ditetapkan paling tinggi sebesar Rp. 24.000.000.**”²²

Berdasarkan peraturan pemerintah nomor 25 tahun 2002 besarnya presentase nilai jual kena pajak (NJKP) yang merupakan dasar perhitungan pajak yang terutang sebagai berikut:

1. Objek pajak perkebunan, kehutanan dan pertambangan sebesar 40% dari NJOP
2. Objek pajak lainnya:

²² Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 tentang Penyesuaian Besarnya Nilai jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan.

- a) Sebesar 40% dari NJOP apalagi NJOP-nya Rp. 1.000.000.000,00
atau lebih
- b) Sebesar 20% dari NJOP apalagi NJOP-nya kurang dari Rp.
1.000.000.000,00

Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% (lima per sepuluh persen). Cara perhitungan PBB

$$\text{PBB Terutang} = \text{Tarif pajak} \times (\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP-NJOPTKP}))$$

2.3 Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak merupakan pemenuhan kewajiban perpajakan yang dilakukan oleh pembayar pajak dalam rangka memberikan kontribusi bagi pembangunan dewasa ini yang diharapkan di dalam pemenuhannya diberikan secara sukerala. Kepatuhan wajib pajak merupakan perilaku yang didasarkan pada kesadaran seorang wajib pajak terhadap kewajiban perpajakannya dengan tetap berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan. keputusn

Menteri keuangan No. 544/KMK.04/2000 menyatakan bahwa :

”Kepatuhan perpajakan adalah tindakan wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaa perpajakan yang berlaku dalam suatu system.”²³

²³Op.cit, hal.95

Ada beberapa faktor yang menentukan tinggi rendahnya kepatuhan perpajakan, antara lain kejelasan (clarity) undang-undang dan peraturan pelaksanaan perpajakan, besarnya biaya kepatuhan (compliance cost) dan adanya panutan.

- Kejelasan, Makin jelas undang-undang dan peraturan pelaksanaan perpajakan, makin mudah bagi wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya.
- Biaya kepatuhan, untuk mewujudkan pemasukkan pajak ke dalam kas Negara, maka dibutuhkan biaya-biaya, yang dalam literature perpajakan disebut sebagai tax operating cost, yang terdiri dari biaya-biaya yang dikeluarkan oleh wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya yang disebut biaya kepatuhan. Biaya kepatuhan adalah semua biaya baik secara fisik maupun psikis yang harus dipikul oleh wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya.
- Panutan, ketika sekitar kita ikut mendorong membayar pajak dengan tepat waktu maka akan menjadi motivasi buat untuk membayar pajak.²⁴

Ada dua jenis kepatuhan membayar pajak, diantaranya kepatuhan perpajakan formal serta kepatuhan perpajakan material.

- Kepatuhan Formal yaitu suatu keadaan yang menyebabkan wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakan secara formal, sesuai dengan ketentuan dalam UU perpajakan. Misalnya ketentuan batas waktu pengembalian

²⁴ Renando Syaiful, Artikel , **Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Administrasi Perpajakan, Dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan**, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang, 2016 hal.4

surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) selambat-lambatnya 30 hari sejak tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

- Kepatuhan Material yaitu suatu keadaan yang menyebabkan wajib pajak secara substantive atau hakikatnya memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi dan jiwa UU perpajakan.

2.4 Kesadaran Wajib Pajak

Kesadaran adalah keadaan mengetahui sesuatu sedangkan perpajakan adalah perihal pajak. Maka kesadaran wajib pajak adalah keadaan di mana seseorang mengetahui atau mengerti perihal pajak.

Kesadaran wajib pajak Menurut Nasution (2012:7) menyatakan bahwa:

“Kesadaran wajib pajak merupakan sikap wajib pajak yang memahami dan mau melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak dan telah melaporkan semua penghasilannya tanpa ada yang disembunyikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”²⁵

Sedangkan menurut suandy (2011:128) menyatakan bahwa :**“kesadaran wajib pajak artinya wajib pajak mau dengan sendirinya melakukan kewajiban perpajakannya seperti mendaftarkan diri, menghitung, membayar dan melaporkan jumlah pajak terutang”**.²⁶

²⁵ Risky Fitria Ramdani, dkk Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Kendaraan Bermotor, jurnal: vol 1 hlm.80

²⁶ Ibid.

Dari pengertian diatas dapat ditarik bahwa kesadaran wajib pajak adalah sikap wajib pajak dalam memahami kewajibannya serta secara sadar membayar pajak. Tanggapan yang positif tentang wajib pajak akan menumbuhkan kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak. Dalam pelaksanaannya terdapat beberapa faktor yang mendorong kesadaran wajib pajak seperti, pengetahuan masyarakat perihal pajak, kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah, lingkungan sekitarnya, dll.

2.5 Sosialisasi Pajak

Sosialisasi adalah salah satu upaya yang dilakukan pemerintah dalam meningkatkan penerimaan pajak. Dalam melakukan sosialisasi harus dilakukan dengan sangat efektif dan perlu dilakukan secara rutin. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya membayar pajak dan bahwa pajak adalah salah satu kewajiban dalam masyarakat hukum.

Kurangnya pengetahuan dan wawasan tentang pajak akibat rendahnya sosialisasi perpajakan akan menyebabkan masyarakat tidak memahami tentang pelaksanaan kewajiban perpajakan. Hal ini tentu akan mengakibatkan kurangnya masyarakat yang melaksanakan kewajibannya.

Indikator sosialisasi menurut Dirjen pajak seperti:

1. Penyuluhan,
2. Berdiskusi langsung dengan wajib pajak dan tokoh masyarakat
3. Informasi langsung dari petugas pajak ke wajib pajak

4. Pemasangan billboard
5. Website dirjen pajak ²⁷

Dengan upaya ini diharapkan menjadi alat untuk mendorong peningkatan penerimaan pajak terkhusus dalam pajak bumi dan bangunan.

2.6 Sanksi Pajak

Sanksi merupakan hukuman yang diberikan kepada seseorang yang melanggar suatu aturan yang telah dibuat, sanksi dalam perpajakan adalah hukuman yang diberikan bagi wajib pajak yang tidak patuh atau melanggar peraturan perpajakan. Indikator sanksi perpajakan berupa: sanksi yang jelas, sanksi yang diberikan memberikan efek yang jera.

Sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan dituruti/ ditaati/ dipatuhi, dengan kata lain sanksi perpajakan merupakan alat pencegah agar wajib pajak tidak melanggar norma perpajakan. Dalam penerpannya, semakin besar kesalahan maka sanksi akan semakin berat. Seorang wajib pajak akan mematuhi kewajiban perpajakannya bila memandang bahwa sanksi akan lebih banyak merugikannya. Sanksi perpajakan dapat diukur sebagai berikut:

1. Sanksi Administrasi

²⁷ Op.cit hal. 13-14

Sanksi administrasi adalah sanksi yang dikenakan bagi pelanggan ringan, dalam undang-undang perpajakan sanksi administrasi dapat dibedakan menjadi 3 kelompok yaitu:

- a) Denda adalah sanksi administrasi yang dikenakan terhadap pelanggaran yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan
- b) Bunga adalah sanksi administrasi yang dikenakan terhadap pelanggaran yang berkaitan dengan kewajiban membayar pajak. Besarnya sanksi yang diberikan adalah 2% .
- c) Kenaikan adalah sanksi administrasi berupa kenaikan jumlah pajak yang harus dibayar, terhadap pelanggaran berkaitan dengan kewajiban yang diatur dalam ketentuan material.

Menurut UU nomor 28 tahun 2007 mengatakan bahwa:
“Kenaikan sanksi administrasi yang menaikkan jumlah pajak yang harus dibayar wajib pajak dengan presentase antara 50% dari jumlah pajak yang tidak/kurang dibayar”.²⁸

2. Sanksi Pidana

Sanksi pidana merupakan siksaan atau penderitaan yang akan diterima oleh wajib pajak jika tidak mematuhi norma perpajakan yang berlaku, sanksi pidana dapat berupa denda pidana, kurungan dan penjara. UU Nomor 28 Tahun 2007 dikatakan bahwa: **“sanksi pidana dengan pidana penjara paling singkat 6 bulan dan paling lama 6 tahun dan denda**

²⁸ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Pasal 8 ayat (5) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

paling sedikit 2 kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar.”²⁹

Dalam melaksanakan sanksi menurut Adam Smith terdapat 4 (empat) indikator dalam sanksi pajak, yaitu:

1. Sanksi yang diberikan kepada wajib pajak harus jelas
2. Sanksi perpajakan tidak mengenal kompromi (not arbitrary), tidak ada toleransi
3. Sanksi yang diberikan hendaklah seimbang
4. Hendaknya sanksi yang diberikan langsung memberikan efek jera.

2.7 Penelitian Terdahulu

Dalam hal ini peneliti menuliskan beberapa peneliti terdahulu dimana penelitian yang saya pedomoan adalah studi kasus, dan belum ada penelitian dengan judul yang sama menggunakan studi literatur. Penelitian Terdahulu antara lain dari nama peneliti terdahulu, berasal dari tahun, masalah yang diteliti, variabel yang diamati, hasil penelitian

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
1	M.hasan	Faktor-faktor yang	Variable	Hasil dari

²⁹ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Pasal 39 ayat (1) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

	Ma'ruf, Sri Supatminingsih (2020)	berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan	Independen: Kesadaran wajib pajak, sanksi perpajakan, pemahaman perpajakan, kualitas pelayanan Variable Dependen: Kepatuhan wajib pajak	penelitian bahwa kesadaran wajib pajak, sanksi perpajakan, pemahaman perpajakan, kualitas pelayanan berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.
2	Sujatmiko Dwi Setiono (2018)	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Empiris Di Kecamatan Ngemplak Kabupaten Sleman)	Variable Independen: Pemahaman Pajak, Sanksi Pajak, Tingkat kepercayaan, Nasionalism e, Tarif	Hasil pengujian dan analisisnya adalah: Pemahaman pajak, sanksi pajak, tingkat kepercayaan, nasionalisme dan tarif pajak berpengaruh positif

			Pajak Variable Dependen: Kepatuhan pajak	dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunna
3	Dhinar Cahya Kusuma Dewi (2018)	Analisis Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan bangunan Di Kabupaten Wonogiri	Variabel Independen: Pengetahuan pajak, Kesadaran, Sanksi Pajak, Sosialisasi Pajak, SPPT, Pelayanan pajak Variabel Dependen : Kepatuhan Wajib pajak	Dari hasil pengujian maka: Pengetahuan pajak, kesadaran pajak, sanksi pajak, pelayanan pajak berpengaruh signifikan dalam kepatuhan wajib pajak sedangkan sosialisasi pajak dan SPPT tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak.

4	Rani Aggraini Putri (2018)	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pajak Bumi dan Bangunan (studi kasus di kota Palembang)	Variabel Independen: Tingkat pendidikan, Tingkat Pendapatan, Kesadaran wajib pajak, persepsi sanksi Adminastrasi, Presepsi Sanksi denda, Tingkat Kepercayaan Pada Sistem Pemerintah Variabel Dependen : Kepatuhan Wajib Pajak	Hasil penelitian ini menemukan bahwa: Variabel Pemahaman dan pengetahuan dan Persepsi sanksi administrasi memiliki pengaruh signifikan kuat terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan dan variabel tingkat pendidikan
---	----------------------------------	--	---	---

				memiliki pengaruh signifikan lemah terhadap wajib pajak bumi dan bangunan. Sedangkan variabel persepsi pendapatan dan tingkat kepercayaan pada sistem pemerintah tidak memiliki pengaruh kepatuhan wajib pajak bumi dan
--	--	--	--	---

				bangunan.
5	Johan Yusnidar (2015)	Pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak Dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangnan Perdesaan dan Perkotaan (Studi Pada Wajib Pajak PBB-P2 Kecamatan Jombang kabupaten Jombanng	Variabel Independen: SPPT, Pengetahuan Wajib Pajak, Sanksi Pajak Variabel Dependen: Kepatuhan wajib Pajak	Hasil penelitian ini menemukan bahwa: Baik secara parsial maupun serentak SPPT, pengetahuan wajib pajak, kualitas pelayanan, kesadaran wajib pajak , sanksi pajak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak

				dalam melaksanakan pembayaran pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan.
6	Syamsu Alam (2014)	Pengaruh Sosialisasi Pajak, Kesadaran Wajib Pajak dan Sanksi Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar pajak Bumi dan Bangunan Di Desa	Variabel Independen : Sosialisasi pajak, Kesadaran wajib pajak, Sanksi Pajak Variabel dependen: Kepatuhan Wajib Pajak	Hasil penelitian ini menemukan bahwa: sosialisasi pajak, kesadaran wajib pajak dan sanksi pajak berpengaruh positif dan signifikan baik secara parsial

		Baringeng Kecamatan Lilirlau Kabupaten Soppeng		maupun secara simultan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.
7	Mochammad Rizza Faizan, Kertadi,Ika (2016)	Pengaruh sosialisasi, Pemahaman dan Kesadaran Prosedur Perpajakan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak	Variabel Independen : Sosialisasi, Pemahaman, Kesadaran Variabel Dependen: Kepatuhan Wajib Pajak	Hasil Penelitian ini mengatakan bahwa: Sosialisasi, pemahaman, kesadaran bersama- sama berpengaruh positif. Sosialisasi dan

				kesadaran secara parsial berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak sedangkan pemahaman secra parsial tidak berpengarauh positif signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak
8	Agus Nurfauzi (2016)	Faktor-Faktor Yang Mempengaruh i Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan	Variabel Independen: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pelayanan Perpajakan, Kesadaran Wajib pajak,	Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa: SPPT, Pelayanan

		Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kecamatan Wanasari Kabupaten Brebes.	Variabel Dependen: Kepatuhan Wajib Pajak	Pajak dan Kesadaran Wajib Pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.
9	Yuwita Ariessa Pravasanti (2020)	Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruh i Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi	Variabel Independen: Sosialisasi Perpajakan, Pemahaman Prosedur Perpajakan, Kesadaran Wajib Pajak, dan sanksi Pajak Variabel Dependen: Kepatuhan Wajib Pajak	Hasil penelitian ini mengatakan bahwa: Sosialisasi dan sanksi pajak berpengaruh positif dan

		dan Bangunan	Bumi Dan Bangunan	signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan Sedangkan pemahaman prosedur perpajakan dan kesadaran tidak berpengaruh secara signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan
--	--	--------------	-------------------	---

				<p>Sosialisasi pajak, pemahaman prosedur perpajakan, kesadaran wajib pajak dan sanksi pajak berpengaruh secara simultan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.</p>
10	Guntur Jati Wijayanto	Pengaruh Sosialisasi	Variabel Indenpen: Sosialisasi Perpajakan,	Hasil penelitian ini

	(2016)	<p>Perpajakan dan Pemahaman Prosedur Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Memenuhi Kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) di Kota Magelang Tahun 2015</p>	<p>Pemahaman Prosedur Perpajakan</p> <p>Variabel Dependen: Kepatuhan Wajib Pajak</p>	<p>mengatakan bahwa : Sosialisasi Perpajakan, Pemahaman Prosedur Perpajakan Mempunyai Pengaruh Positif dan Signifikan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak.</p>
11	<p>Andrea, Teguh Erawati (2017)</p>	<p>Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi</p>	<p>Variabel Independen: Kesadaran Wajib pajak, Sanksi Perpajakan, Pengetahuan Perpajakan,</p>	<p>Hasil penelitian ini mengatakan bahwa:</p>

		<p>Perpajakan, Pengetahuan Perpajakan dan Pelayanan Fiskus Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan</p>	<p>Pelayanan Fiskus</p> <p>Variabel Dependen: Kepatuhan Pajak Bumi dan Bangunan</p>	<p>Kesadaran wajib pajak, Pengetahuan perpajakan, Pelayanan Fiskus berpengaruh signifikan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan.</p>
12	Vivi Herlina (2020)	<p>Pengaruh Sanksi, Kesadaran Perpajakan dan Kualitas Pelayanan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan</p>	<p>Variabel Inependen: Sanksi, Kesadaran Perpajakan, Kualitas Pelayanan</p> <p>Varaiabel Dependen: Kepatuhan Wajib Pajak</p>	<p>Hasil penelitian ini mengatakan bahwa: Sanksi, kesadaran perpajakan, Kualitas Pelayanan berpengaruh</p>

		Bangunan di Kabupaten Kerinci		signifikan baik secara simultan maupun secara bersama- sama terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan. Selain itu sanksi pajak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan
13	Nadwatul	Pengaruh	Variabel Independen:	Hasil

	Khoiroh (2017)	Sanksi, Sosialisasi, dan Pendapatan Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Gandaria	Sanksi, Sosialisasi, Pendapatan Variabel Dependen: Kepatuhan Wajib Pajak	Penelitian ini mengatakan bahwa: Sanksi Pajak, Pendapatan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak PBB. Sedangkan Sosialisasi tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak .
14	Robert Saputra (2015)	Pengaruh Sanksi, Kesadaran Perpajakan,	Variabel Independen: Sanksi pajak, Kesadaran Perpajakan dan kualitas pelayanan	Hasil ini penelitian mengatakan bahwa:

		<p>dan Kualitas Pelayanan Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (Studi empiris pada wajib pajak kabupaten Pasaman)</p>	<p>Variabel Dependen: Kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan</p>	<p>Sanksi pajak, Kesadaran Perpajakan, Kualitas Pelayanan berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.</p>
15	<p>Zepri Dwi Yuwono (2015)</p>	<p>Pengaruh Sosialisasi Terhadap Kesadaran dan Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kediri</p>	<p>Variabel Independen: Sosialisasi</p> <p>Variabel Dependen: Kesadaran, Kepatuhan wajib pajak</p>	<p>Hasil penelitian ini mengatakan bahwa: Sosialisasi berpengaruh terhadap kesadaran, Kepatuhan</p>

				WP PBB dan penelitian ini juga menunjukkan bahwa kesadaran berpengaruh terhadap kepatuhan WP PBB
16	Sutarjo (2020)	Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kota Batam	Variabel Independen: Kesadaran wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan Variabel Dependen: Kepatuhan Wajib Pajak	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajask

				bumi dsan bangunan kota batam
17	Novi Herlyastuti (2018)	Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Malang	Variabel Independen: Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan, Sanksi Perpajakan Variabel Dependen: Kepatuhan WP dalam membayar PBB	Hasil Penelitian Ini menunjukkan bahwa: Kesadaran wajib pajak, pengetahuan Perpajakan, dan sanksi perpajakan memiliki pengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi

				dan bangunan.
18	Selfi Afriani (2020)	Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib pajak Membayar Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Pratama Medan dan Kota Binjai	Variabel Independen: Kesadaran Membayar Pajak, Sanksi Pajak, Pengetahuan/Pemahaman Variabel Dependen: Kepatuhan wajib Pajak	Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa: Kesadaran membayar pajak, Sanksi Pajak memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan membayar PBB sedangkan Pengetahuan memiliki pengaruh positif dan

				tidak signifikan terhadap kepatuhan membayar pajak bumi dan bangunan.
19	Agnes Mutiara Siwi (2020)	Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Kesadaran Wajib Pajak, Kualitas Pelayanan dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Empiris	Variabel Independen: Pengetahuan Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, Kualitas Pelayanan Fiskus, Sanksi Pajak Variabel Dependen: Kepatuhan Wajib Pajak	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Pengetahuan pajak, Kesadaran wajib pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan sedangkan

		di Kelurahan Giripurwo Kecamatan Wonogiri)		Kualitas Pelayanan, Sanksi perpajakan tidak berpengaruh terhadap kepatuhan membayar pajak bumi dan bangunan.
20	Puput Nur cynthia (2020)	Pengaruh Pendapatan Wajib Pajak, Sosialisasi, Kualitas Pelayanan dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan dalam	Variabel Independen: Pendapatan Wajib Pajak, Sosialisasi, Kualitas Pelayanan dan Sanksi Pajak Variabel Dependen: Kepatuhan wajib pajak	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Pendapatan Wajib Pajak, Sosialisasi, kualitas pelayanan, berpengaruh

		Membayar Pajak Bumi dan Bangunan		terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan, sedangkan sanksi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan
--	--	----------------------------------	--	---

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian

Desain penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, pendekatan deskriptif kualitatif desainnya bersifat alamiah, maupun bersifat rekayasa manusia yang lebih memperhatikan mengenai karakteristik, kualitas dan keterikatan antar kegiatan. Metode dengan pendekatan ini, berkenaan dengan interpretasi terhadap data yang ditemukan dilapangan oleh peneliti sebelumnya. penelitian ini lebih menekankan makna daripada hasil.

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah *Literature Review* atau tinjauan pustaka dengan menggunakan deskriptif kualitatif. Penelitian kepustakaan atau literatur merupakan penelitian yang mengkaji atau meninjau secara kritis pengetahuan, gagasan, atau temuan yang terdapat didalam tubuh literatur yang berorientasi akademik serta merumuskan kontribusi teoritis dan metodologisnya untuk topik tertentu.

Menurut M.Nazir,2014 menyatakan bahwa:

“Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan studi penelaah terhadap buku-buku, literature-literatur, catatan-catatan dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan³⁰”.

³⁰ M.Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, hal 113, jakarta,2014

Adapun sifat dari penelitian ini adalah analisis deskriptif, yakni penguraian secara teratur yang telah diperoleh, kemudian diberikan pemahaman dan penjelasan agar dapat dipahami dengan baik oleh pembaca.

Menurut Finlay mengatakan bahwa:

“Penelitian kualitatif adalah penelitian yang dilakukan dalam *setting* tertentu yang ada di kehidupan rill (alamiah) dengan maksud menginvestasi dan memahami fenomena: apa yang terjadi, mengapa terjadi dan bagaimana terjadinya³¹.

Oleh karena itu desain penelitian kualitatif bersifat fleksibel dan terbuka. Bila telah memperoleh kepustakaan yang relevan, maka segera dapat disusun secara teratur untuk digunakan dalam penelitian. Kemudian melakukan analisis deskriptif dimana data yang diperoleh, dianalisis dan dikaji secara mendalam, sistematis dan kritis kemudian diuraikan secara naratif sehingga mudah dipahami dan dapat memberikan informasi yang akurat mengenai fenomena topik yang diteliti. Dasar dari pemikiran digunakannya metode ini adalah karena penelitian ini ingin mengetahui tentang fenomena yang ada dalam kondisi yang alamiah, bukan dalam terkendali, labolatoris atau eksperimen.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan metode pengumpulan data literature riviw dengan urut struktur tematik. Kumpulan data studi literatur yang terdiri dari artikel jurnal baik yang dipublikasikan ataupun berupa arsip dan dengan panduan beberapa

³¹ Chairi,A, 2009. “**Landasan Filsafat dan Metode Penelitian Kualitatif**, “ Paper disajikan dalam Workshop Metodologi Kuantatif dan kualitatif, Laboratorium Pengembangan Akuntansi (LPA), Fakultas Ekonomi Universitas Dipenogoro Semarang, 31 -1 Agustus 2009, hal 9.

buku yang terkait dengan topik penelitian ini Struktur tematik yaitu mengelompokkan dan mendiskusikan sumber-sumber sesuai tema atau topiknya.

Dengan mengelompokkan tema atau topik penelitian yang sesuai dengan judul “ Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan” dapat menunjukkan jenis topik yang penting dan memperkuat ketajaman dalam penelitian. Kemudian artikel yang sudah dikelompokkan peneliti analisis penjelasan struktur mengenai keterkaitan artikel dan topik penelitian. Kemudian penulis membandingkan apabila ada jurnal yang saling berhubungan. Pembahasan dari artikel jurnal maupun dari textbook memperkuat dan menambah ketajaman pembahasan hasil penelitian.

3.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan penulis dalam menganalisis data adalah sebagai berikut:

1. Metode Deskriptif Kualitatif

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif serta mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan topik penelitian. Dikategorikan sebagai penelitian deskriptif, karna pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan penggambaran masalah pada situasi terkini. Deskriptif yaitu mengumpulkan data sebanyak-banyaknya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan dan faktor pendukung dalam penelitian ini

berupa kutipan data yang memberikan gambaran penyajian pada laporan tersebut.

2. Studi Literatur

Selanjutnya teknik penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah studi literatur, yaitu dengan cara meneliti dan memahami buku-buku, dokumen atau sumber lainnya yang relevan dan mendukung tentang judul “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan”. Selain itu, jika ditinjau dari segi banyaknya acuan penelitian, maka macam-macam dokumen atau sumber literatur itu diantaranya adalah : Jurnal, buku-buku yang relevan , laporan hasil penelitian, artikel atau karya ilmiah baik yang dipublikasi maupun tidak dipublikasikan, surat kabar, hasil seminar dan lain sebagainya

3. Studi kepustakaan

Untuk penambahan kajian literatur peneliti, maka studi kepustakaan sebagai pelengkap review jurnal atau pembandingan jurnal dengan peneliti-peneliti sebelumnya dan juga penambah bahasan materi yang ada dipembahasan sebelumnya, dan peneliti kepustakaan bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan bermacam-macam material seperti: buku-buku, majalah ilmiah, catatan khusus, skripsi dan lain-lain. Hasil dari penelitian ini akan menghasilkan kesimpulan tentang gaya bahasa buku, kecenderungan isi, tata tulis, ilustrasi dan sebagainya. Dan kemudian dalam penyusunan skripsi ini, penulis menentukan topik dan

kemudian dilanjutkan mencari data-data yang relevan dan mendukung penelitian.

Setelah melakukan proses pengumpulan data, maka peneliti melakukan tahapan selanjutnya yaitu analisis data. Analisis data dalam penelitian ini yaitu dengan menganalisis konten atau isi dari jurnal maupun buku. Selain itu dalam penelitian ini mencatat semua sumber informasi untuk menjaga tidak terjebak dalam unsur plagiat serta mencantumkananya dalam daftar pustaka.