

**PENGARUH KESADARAN WAJIB PAJAK, SANKSI PAJAK, DAN  
INSENTIF PAJAK TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERKOTAAN DAN PERDESAAN (PBB-P2) DI KOTA  
SURABAYA**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Narisyah Evita Zharah**

**21013010306/FEB/EA**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN  
JAWA TIMUR**

**2025**

**PENGARUH KESADARAN WAJIB PAJAK, SANKSI PAJAK, DAN  
INSENTIF PAJAK TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERKOTAAN DAN PERDESAAN (PBB-P2) DI KOTA  
SURABAYA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi**



**Oleh:**

**Narisyah Evita Zharah**

**21013010306/FEB/EA**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN  
JAWA TIMUR**

**2025**



# SKRIPSI

## PENGARUH KESADARAN WAJIB PAJAK, SANKSI PAJAK, DAN INSENTIF PAJAK TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PERDESAAN (PBB-P2) DI KOTA SURABAYA

Disusun Oleh :

**NARISYAH EVITA ZHARAH**

**21013010306/FEB/EA**

Telah Dipertahankan Dihadapan  
Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada tanggal : 11 Juli 2025

Pembimbing Utama

**Prof. Dr. Sri Trisnaningsih, M.Si, CFA**  
**NIP. 196509291992032001**

Tim Penguji  
Ketua

**Drs. Ec. Muslimin, M.Si**  
**NIP. 196207121992031001**

Anggota

**Fajar Syaiful Akbar, S.E., M.Aks.**  
**NIP. 380101002911**

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

**Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si., CRP.**  
**NIP. 196304201991032001**



## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Narisyah Evita Zharah  
NPM : 21013010306  
Program : Sarjana (S1)  
Program Studi : Akuntansi  
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 11 Juli 2025

Yang Membuat pernyataan



Narisyah Evita Zharah  
21013010306

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **"Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak, dan Insentif Pajak Terhadap Kepatuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) di Kota Surabaya"** dapat terselesaikan. Proposal skripsi ini untuk persyaratan kelulusan Sarjana (S1) dan memperoleh gelar Sarjana Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menerima banyak bantuan dan bimbingan, baik berupa dukungan moril maupun material, dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Tuhan Yang Maha Esa, atas segala karunia dan hidayah yang telah diberikan kepada penulis.
2. Kedua orang tua penulis, Papa Suparno dan Mama Umi Hanik yang selalu mendoakan, memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan naskah skripsi ini. Penulis merasa sangat beruntung memiliki orang tua yang selalu menuntun dan memberikan fasilitas sehingga mempercepat penulisan skripsi ini.

3. Ibu Prof. Dr. Sri Trisnaningsih, M.Si, CFrA. selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan arahan, nasihat, serta waktunya dalam penyelesaian penyusunan skripsi.
4. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT., IPU., ASEAN.Eng. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.
5. Ibu Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si, CRP. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.
6. Ibu Dr. Dra. Endah Susilowati, M.Si., CFrA., CBV., CMA. selaku Ketua Jurusan Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.
7. Ibu Dr. Tantina Haryati, S.E., M.Ak. selaku Koordinator Program Studi Akuntansi S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah membantu selama menempuh pendidikan.
9. Kakak penulis, Dian Natasya Safitri yang senantiasa memberikan dukungan, doa, dan selalu menghibur penulis di saat suntuk mengerjakan skripsi ini demi menyelesaikan naskah skripsi.
10. Sahabat terdekat penulis yang selalu membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan proses skripsi ini.

Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan dapat berkontribusi pada studi literatur. Akhir kata, kami selaku penulis mengucapkan mohon maaf jika terdapat kata-kata dalam penyampaian yang kurang berkenan.

Surabaya, 18 Juni 2025

Penulis

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                          |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| KATA PENGANTAR .....                                                                                                     | i    |
| DAFTAR ISI.....                                                                                                          | iv   |
| DAFTAR GAMBAR .....                                                                                                      | vii  |
| DAFTAR TABEL.....                                                                                                        | viii |
| DAFTAR LAMPIRAN.....                                                                                                     | ix   |
| ABSTRAK.....                                                                                                             | x    |
| BAB I.....                                                                                                               | 1    |
| PENDAHULUAN .....                                                                                                        | 1    |
| 1.1    Latar Belakang .....                                                                                              | 1    |
| 1.2    Perumusan Masalah .....                                                                                           | 11   |
| 1.3    Tujuan Penelitian .....                                                                                           | 11   |
| 1.4    Manfaat Penelitian .....                                                                                          | 12   |
| BAB II.....                                                                                                              | 14   |
| TINJAUAN PUSTAKA .....                                                                                                   | 14   |
| 2.1    Penelitian Terdahulu .....                                                                                        | 14   |
| 2.2    Landasan Teori.....                                                                                               | 22   |
| 2.2.1 <i>Theory of Planned Behavioral</i> .....                                                                          | 22   |
| 2.2.2    Pajak.....                                                                                                      | 25   |
| 2.2.3    Pajak Bumi dan Bangunan.....                                                                                    | 28   |
| 2.2.4    Kepatuhan Wajib Pajak.....                                                                                      | 32   |
| 2.2.5    Kesadaran Wajib Pajak .....                                                                                     | 33   |
| 2.2.6    Sanksi Pajak .....                                                                                              | 35   |
| 2.2.7    Insentif Pajak.....                                                                                             | 37   |
| 2.3    Kerangka Berpikir dan Hipotesis Penelitian.....                                                                   | 39   |
| 2.3.1    Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak<br>Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan..... | 39   |



|                                       |                                                                                                        |    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3.2                                 | Pengaruh Sanksi Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan dan Perdesaan .....             | 41 |
| 2.3.3                                 | Pengaruh Insentif Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan ..... | 42 |
| 2.4                                   | Hipotesis Penelitian.....                                                                              | 44 |
| BAB III .....                         |                                                                                                        | 45 |
| METODE PENELITIAN.....                |                                                                                                        | 45 |
| 3.1                                   | Objek dan Jenis Penelitian .....                                                                       | 45 |
| 3.1.1                                 | Jenis Penelitian.....                                                                                  | 45 |
| 3.1.2                                 | <b>Objek Penelitian</b> .....                                                                          | 45 |
| 3.2                                   | Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....                                                      | 45 |
| 3.2.1                                 | Definisi Operasional.....                                                                              | 45 |
| 3.2.2                                 | Pengukuran Variabel.....                                                                               | 48 |
| 3.3                                   | Teknik Penentuan Sampel.....                                                                           | 49 |
| 3.3.1                                 | Populasi.....                                                                                          | 49 |
| 3.3.2                                 | Sampel.....                                                                                            | 50 |
| 3.4                                   | Teknik Pengumpulan Data.....                                                                           | 51 |
| 3.4.1                                 | Jenis Data .....                                                                                       | 51 |
| 3.4.2                                 | Teknik Pengumpulan Data.....                                                                           | 51 |
| 3.5                                   | Teknik Analisis dan Uji Hipotesis .....                                                                | 52 |
| 3.5.1                                 | Teknik Analisis Data.....                                                                              | 52 |
| 3.5.2                                 | Langkah-langkah Partial Least Square (PLS).....                                                        | 53 |
| 3.5.3                                 | Uji Hipotesis .....                                                                                    | 63 |
| BAB IV .....                          |                                                                                                        | 65 |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN ..... |                                                                                                        | 65 |
| 4.1                                   | Deskripsi Objek Penelitian.....                                                                        | 65 |
| 4.1.1                                 | Deskripsi Umum .....                                                                                   | 65 |
| 4.2                                   | Deskripsi Hasil Penelitian .....                                                                       | 66 |
| 4.2.1                                 | Deskripsi Umum Responden.....                                                                          | 66 |
| 4.2.2                                 | Deskripsi Variabel.....                                                                                | 72 |
| 4.3                                   | Analisis Data dan Uji Hipotesis .....                                                                  | 76 |
| 4.3.1                                 | Outer Model .....                                                                                      | 76 |
| 4.3.2                                 | Inner Model ( <i>Struktural Model</i> ).....                                                           | 82 |

|                           |                                                                                                              |    |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.3                     | Uji Hipotesis .....                                                                                          | 83 |
| 4.4                       | Pembahasan.....                                                                                              | 85 |
| 4.4.1                     | Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan..... | 85 |
| 4.4.2                     | Pengaruh Sanksi Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan .....         | 86 |
| 4.4.3                     | Pengaruh Insentif Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan .....       | 88 |
| 4.5                       | Implikasi Penelitian.....                                                                                    | 90 |
| BAB V.....                |                                                                                                              | 91 |
| KESIMPULAN DAN SARAN..... |                                                                                                              | 91 |
| 5.1                       | Kesimpulan .....                                                                                             | 91 |
| 5.2                       | Saran.....                                                                                                   | 92 |
| 5.3                       | Keterbatasan Penelitian.....                                                                                 | 92 |
| DAFTAR PUSTAKA .....      |                                                                                                              | 94 |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1. 1 Distribusi Persentase PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur ..... | 9  |
| Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir .....                                                                                 | 43 |
| Gambar 4. 1 Outer Model .....                                                                                       | 77 |
| Gambar 4. 2 Outer Model .....                                                                                       | 78 |

## DAFTAR TABEL

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1. 1 Penerbitan SPPT dan SPPT Yang Terbayar Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan Kota Surabaya ..... | 5  |
| Tabel 2. 1 Ringkasan Penelitian Terdahulu .....                                                                       | 17 |
| Tabel 3. 1 Skala Likert .....                                                                                         | 49 |
| Tabel 4. 1 Gambaran Umum Responden Berdasarkan Usia.....                                                              | 66 |
| Tabel 4. 2 Gambaran Umum Responden Berdasarkan Status .....                                                           | 67 |
| Tabel 4. 3 Gambaran Umum Responden Berdasarkan Pekerjaan .....                                                        | 68 |
| Tabel 4. 4 Gambaran Umum Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....                                                | 69 |
| Tabel 4. 5 Gambaran Umum Responden Berdasarkan Lama Menjadi Wajib Pajak .....                                         | 69 |
| Tabel 4. 6 Gambaran Umum Responden Berdasarkan Kecamatan .....                                                        | 70 |
| Tabel 4. 7 Tabulasi Jawaban Responden Variabel Kesadaran Wajib Pajak (X1) .....                                       | 72 |
| Tabel 4. 8 Tabulasi Jawaban Responden Variabel Sanksi Pajak (X2) .....                                                | 73 |
| Tabel 4. 9 Tabulasi Jawaban Responden Variabel Insentif Pajak (X3).....                                               | 74 |
| Tabel 4. 10 Tabulasi Jawaban Responden Variabel Kepatuhan Wajib Pajak (Y) .....                                       | 75 |
| Tabel 4. 11 Nilai Outer Loading .....                                                                                 | 77 |
| Tabel 4. 12 Nilai Outer Loading .....                                                                                 | 79 |
| Tabel 4. 13 Cross Loading .....                                                                                       | 80 |
| Tabel 4. 14 Avarage Variance Extracted (AVE) .....                                                                    | 81 |
| Tabel 4. 15 <i>Cronbach Alpha</i> dan <i>Composite Reliability</i> .....                                              | 82 |
| Tabel 4. 16 <i>Coefficient of determination (R<sup>2</sup>)</i> .....                                                 | 83 |
| Tabel 4. 17 <i>Path Coefficient</i> .....                                                                             | 84 |

## **DAFTAR LAMPIRAN**

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Lampiran 1 : Surat Permohonan Izin Penelitian .....                                   | 98  |
| Lampiran 2 : Surat Persetujuan Penelitian .....                                       | 99  |
| Lampiran 3 : Jumlah Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan .....       | 100 |
| Lampiran 4 : Kuesioner Penelitian.....                                                | 103 |
| Lampiran 5 : Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel Kesadaran Wajib Pajak (X1) ..... | 112 |
| Lampiran 6 : Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel Sanksi Pajak (X2).....           | 117 |
| Lampiran 7 : Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel Insentif Pajak (X3) ...          | 122 |
| Lampiran 8 : Rekapitulasi Jawaban Responden Variabel Kepatuhan Wajib Pajak (Y) .....  | 127 |
| Lampiran 9 : Hasil Pengujian Smart PLS .....                                          | 132 |



# **PENGARUH KESADARAN WAJIB PAJAK, SANKSI PAJAK, DAN INSENTIF PAJAK TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PERDESAAN (PBB-P2) DI KOTA SURABAYA**

**Narisyah Evita Zharah<sup>1</sup>, Sri Trisnaningsih<sup>2</sup>**

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh pengetahuan perpajakan, sanksi pajak, dan insentif pajak terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kota Surabaya. Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Populasi yang digunakan adalah seluruh wajib pajak PBB-P2 Kota Surabaya sejumlah 820.366 Wajib pajak yang terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya dengan sampel yang dibutuhkan sejumlah 170 Wajib Pajak yang ditentukan menggunakan probability sampling dengan metode simple random sampling dan jumlah sampel menggunakan rumus Hair. Teknik Pengumpulan data yang digunakan adalah kuesioner yang telah diisi oleh para responden yaitu wajib pajak PBB-P2 Kota Surabaya. Kuesioner tersebut akan menggunakan formulir online berupa Google Form melalui media sosial supaya lebih fleksibel bagi responden untuk menjawab kuesioner tersebut. Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan SmartPLS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sanksi pajak dan insentif pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan, sedangkan Kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.

Kata kunci: Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak, Insentif Pajak, Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan