

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pertumbuhan pembangunan infrastruktur berdampak pada semakin terbatasnya ketersediaan lahan, sementara fasilitas fisik tersebut dibutuhkan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan aktivitas usaha, baik di tingkat lokal maupun nasional. Pemerintah berkomitmen untuk terus meningkatkan pembangunan infrastruktur, karena infrastruktur yang memadai merupakan elemen penting dalam menunjang kegiatan ekonomi dan kemajuan sektor usaha (Fathori, 2023).

Perubahan penggunaan lahan dari fungsi pertanian menjadi permukiman merupakan hal yang lumrah terjadi seiring dengan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk, terutama karena tingginya nilai jual tanah yang dinilai menguntungkan bagi pemilik lahan (Prabowo et al., 2020). Sehingga sektor properti dan perumahan mengalami perkembangan pesat. Petani yang tertarik dengan harga jual sawah yang tinggi sering kali memutuskan untuk menjual lahannya kepada pengembang properti.

Peningkatan infrastruktur di Indonesia tentunya disertai dengan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemilik properti. Salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan adalah membayar pajak. Pajak memiliki peran penting sebagai sumber penerimaan negara dan merupakan salah satu

kontributor terbesar dibandingkan aspek lainnya. Mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, pajak merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap individu maupun entitas usaha sebagai bentuk kontribusi kepada negara. Pembayaran pajak ini bersifat memaksa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, tanpa memberikan imbalan langsung kepada wajib pajak, namun digunakan untuk kepentingan negara demi kesejahteraan masyarakat.

Dalam sistem perpajakan Indonesia, otoritas pusat dan daerah memiliki kewenangan masing-masing. Pemerintah pusat memungut pajak seperti PPh dan PPN, sementara PBB-P2 dikelola langsung oleh pemerintah daerah sebagai bagian dari pajak daerah. Pemerintah pusat bertanggung jawab atas pemungutan pajak nasional, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), serta Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB-P3), yang pengelolaannya berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Sementara itu, pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam mengelola pajak daerah, seperti Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2), serta pajak atas hotel, restoran, dan reklame. Pajak daerah ini dikendalikan oleh pemerintah tingkat provinsi, kabupaten, atau kota (Rohmah & Zulaikha, 2023).

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan kepada individu

maupun badan yang memiliki hak atas tanah dan/atau bangunan yang terletak di kawasan perdesaan maupun perkotaan. Pajak ini memiliki peranan penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang pada gilirannya digunakan untuk pembiayaan pembangunan daerah dan penyediaan berbagai layanan publik yang dibutuhkan Masyarakat (Pravasanti Yuwita Ariessa, 2020). Oleh karena itu, pembayaran PBB-P2 menjadi salah satu elemen penting dalam menciptakan keberlanjutan pembangunan dan memperkuat perekonomian daerah.

Penerimaan pajak daerah menjadi salah satu instrumen yang efektif dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Di Kota Surabaya, Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan berperan sebagai salah satu sumber utama yang berkontribusi terhadap peningkatan PAD (Fitri Yenni et al., 2023). Setiap tahun, penerimaan PBB-P2 di Kota Surabaya umumnya mengalami pertumbuhan. Salah satu faktor utama peningkatan penerimaan PBB-P2 di Kota Surabaya adalah naiknya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), bukan karena meningkatnya kepatuhan wajib pajak (Hidayat & Gunawan, 2022).

Berdasarkan laporan keuangan Kota Surabaya, Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) merupakan salah satu penyumbang terbesar dalam realisasi pendapatan pajak daerah. PBB-P2 memiliki peran signifikan dalam meningkatkan pendapatan daerah, sehingga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal dan penguatan sumber daya keuangan. Melalui berbagai kebijakan dan implementasinya,

pajak ini memberikan dampak positif yang berkelanjutan bagi pembangunan daerah (Anur et al., 2024).

Pada kenyataannya, target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) di Kota Surabaya belum sepenuhnya tercapai. Berdasarkan Catatan Atas Laporan Keuangan Kota Surabaya tahun 2022 hingga 2024, realisasi pendapatan dari PBB-P2 hanya mencapai 66% dari alokasi anggaran yang telah ditetapkan. Hal ini mengindikasikan bahwa masih terdapat sebagian masyarakat yang belum melaksanakan kewajiban perpajakannya secara optimal. Penelitian yang dilakukan oleh (Maghfira et al., 2024) menyatakan bahwa salah satu faktor yang memengaruhi penerimaan pajak adalah tingkat kepatuhan wajib pajak.

Kepatuhan wajib pajak dipengaruhi oleh beberapa faktor, di antaranya adalah kurangnya kesadaran wajib pajak terhadap pentingnya kewajiban membayar pajak, adanya sanksi pajak sebagai bentuk penegakan hukum, serta insentif pajak yang diberikan pemerintah untuk mendorong kepatuhan. Kesadaran wajib pajak menjadi salah satu faktor kunci, karena semakin tinggi kesadaran seseorang terhadap pentingnya pajak dan perannya dalam pembangunan, semakin besar kemungkinan mereka untuk membayar pajak tepat waktu. Selain itu, pemberian sanksi bagi wajib pajak yang tidak patuh diberikan sebagai pengakuan terhadap kepatuhan dapat meningkatkan motivasi wajib pajak untuk memenuhi kewajiban mereka (Izmi & Purnamasari, 2024).

Pemerintah menerapkan program insentif pajak seperti keringanan pokok pajak hingga penghapusan sanksi administratif. Program ini diharapkan dapat menarik minat masyarakat serta mendorong mereka untuk memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang perpajakan yang berlaku (Anggraeny et al., 2022).

**Tabel 1. 1 Penerbitan SPPT dan SPPT Yang Terbayar Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan Kota Surabaya**

<b>Tahun</b>	<b>SPPT Tercetak Untuk WP</b>	<b>SPPT Yang Telah Dibayar Oleh WP</b>	<b>SPPT Yang Tidak Terbayar</b>
<b>2022</b>	797.935	527.752	<b>270.183</b>
<b>2023</b>	805.440	529.215	<b>276.225</b>
<b>2024</b>	815.312	471.037	<b>344.275</b>

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya

Berdasarkan pada tabel 1.1 dapat dilihat bahwa jumlah Surat Penerimaan Pajak Terutang (SPPT) PBB-P2 yang telah dibayarkan di kota Surabaya mengalami penurunan dari tahun 2022, berbeda dengan jumlah SPPT yang tercetak setiap tahun yang terus meningkat. SPPT yang tercetak untuk wajib pajak pada tahun 2022 sebanyak 797.935, kemudian pada tahun 2023 meningkat menjadi 805.440 dan semakin meningkat pada tahun 2024 menjadi 815.312. Sedangkan untuk SPPT yang telah dibayarkan oleh wajib pajak pada tahun 2022 mencapai 527.752, namun pada tahun 2023 jumlahnya menjadi 529.215, dan kembali mengalami penurunan pada tahun 2024 menjadi 471.037. SPPT yang tidak terbayarkan oleh wajib pajak pada tahun 2022 sebesar 270.183, pada tahun 2023 mengalami peningkatan

menjadi 276.225, dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan juga menjadi 344.275.

Dari tahun 2022 sampai dengan tahun 2024, realisasi pembayaran SPPT wajib pajak mengalami penurunan yang mengindikasikan bahwa wajib pajak belum patuh dalam membayar PBB-P2 (Gabriella & Diana, 2024). Tidak terbayarnya SPPT juga dapat mengindikasikan bahwa wajib kepatuhan wajib pajak terhadap PBB-P2 masih rendah (Anur et al., 2024). Dengan demikian, diperlukan analisis yang komprehensif terhadap berbagai faktor yang memengaruhi rendahnya tingkat kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran PBB-P2.

Rendahnya tingkat kepatuhan Wajib Pajak mencerminkan bahwa kesadaran mereka terhadap peran strategis dalam mendukung pembangunan daerah melalui kewajiban pembayaran pajak masih belum optimal. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata "patuh" berarti tunduk atau taat terhadap aturan, sehingga kepatuhan dapat dimaknai sebagai sikap taat dalam menjalankan ketentuan yang telah ditetapkan. Dalam konteks perpajakan, kepatuhan merujuk pada kesediaan Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya secara tertib dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tingkat kepatuhan Wajib Pajak menjadi hal krusial di Indonesia, karena ketidakpatuhan dapat menimbulkan dampak negatif, salah satunya adalah menurunnya penerimaan pajak yang dibutuhkan oleh negara (Rohmah & Zulaikha, 2023), sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Anur et al., 2024) bahwa dengan adanya

kepatuhan pajak, maka secara tidak langsung akan memperlancar penerimaan pajak.

Kesadaran akan kewajiban pajak adalah hal yang penting bagi setiap wajib pajak. Para wajib pajak harus menyadari, menerima, menghargai, dan mematuhi peraturan pajak yang berlaku, serta memiliki niat dan komitmen untuk memenuhi tanggung jawab pajak mereka. Kesadaran wajib pajak berkaitan dengan tingkat pemahaman wajib pajak terhadap regulasi perpajakan. Semakin tinggi kesadaran dan wawasan wajib pajak mengenai sistem perpajakan, maka semakin besar kemungkinan mereka untuk mematuhi kewajiban perpajakannya (Tambunan et al., 2023). Tingkat kesadaran wajib pajak bisa terlihat dari sejauh mana kesungguhan dan kemauan para wajib pajak untuk mematuhi peraturan perpajakan yang ada (Nabila, 2022).

Sanksi pajak dapat timbul dan besarnya dipengaruhi oleh tingkat pemahaman seseorang terhadap perpajakan. Semakin tinggi pemahaman wajib pajak mengenai aturan perpajakan, maka kemungkinan dikenai sanksi akan semakin kecil. Sebaliknya, kurangnya pengetahuan perpajakan berpotensi meningkatkan risiko terkena sanksi yang lebih besar. Sesuai dengan penelitian yang dilakukan (Gabriella & Diana, 2024) Kepatuhan dalam membayar pajak dapat didasari dari pemahaman yang dimiliki oleh wajib pajak, sehingga mereka dapat terhindar dari sanksi perpajakan. Sanksi Pajak memiliki fungsi yang signifikan untuk memberikan pelajaran bagi pelanggar pajak agar tidak menganggap remeh peraturan yang ada dan tetap

taat dalam membayar pajaknya. Sanksi pajak juga dapat memperkuat kepatuhan wajib pajak, terutama ketika diterapkan secara konsisten dan tegas (Ningrum & Trisnaningsih, 2021). Sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan (Nabila, 2022) bahwa sanksi perpajakan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan, berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh (Indralaksana et al., 2022) yang menunjukkan bahwa sanksi pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan.

Salah satu faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah adanya kebijakan insentif pajak dari pemerintah. Pemberian insentif ini pada dasarnya membuat jumlah pajak yang harus dibayarkan menjadi lebih ringan, sehingga dapat membantu mengurangi beban finansial yang ditanggung oleh Wajib Pajak (Santoso & Djati, 2022). Pemerintah memberikan insentif pajak sebagai upaya untuk menarik minat masyarakat sekaligus meningkatkan kesadaran dan pemahaman Wajib Pajak terkait kewajiban perpajakan. Selain itu, kebijakan insentif ini juga diharapkan mampu mendukung pemulihan kondisi ekonomi masyarakat serta mendorong peningkatan pendapatan asli daerah (PAD). Sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan (Santoso & Djati, 2022), bahwa dengan adanya program insentif ini dapat memberikan pengaruh dan dampak positif terhadap pendapatan daerah yang diperoleh,

hal ini didukung oleh penelitian yang telah dilakukan (Anggraeny et al., 2022) bahwa insentif pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak, namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Guna et al., 2022) bahwa insentif pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak.



**Gambar 1. 1 Distribusi Persentase PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur**

Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, grafik menunjukkan bahwa Kota Surabaya memiliki kontribusi terbesar terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) di Provinsi Jawa Timur. Kota ini berperan sebagai pusat perekonomian, perdagangan, dan industri di Jawa Timur, sehingga memiliki nilai tambah barang dan jasa yang tinggi dibandingkan kabupaten atau kota lainnya. Distribusi PDRB ini mencerminkan peran masing-masing daerah dalam struktur ekonomi Jawa

Timur, di mana wilayah perkotaan dan daerah industri cenderung memiliki kontribusi lebih besar dibandingkan dengan wilayah lainnya.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di Kota Surabaya karena, seperti yang telah disebutkan sebelumnya, kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kota Surabaya mengalami penurunan. Penurunan pembayaran SPPT PBB-P2 di Kota Surabaya dari tahun 2022 ke tahun 2024 berbanding terbalik dengan statusnya sebagai daerah dengan pangsa PDRB terbesar di Jawa Timur. Faktor tersebut menunjukkan bahwa kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 di Kota Surabaya masih rendah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan masyarakat biasa menunda pemnayaran kewajiban PBB-P2. Apabila pengabaian pembayaran pajak terus berlangsung, hal tersebut bisa mendorong masyarakat untuk menghindari atau mengelak dari tanggung jawab perpajakan, yang pada akhirnya dapat berdampak negatif terhadap pendapatan pajak daerah (Gabriella & Diana, 2024).

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, terdapat ketidaksesuaian hasil dalam penelitian-penelitian terdahulu (*research gap*) terkait variabel kesadaran Wajib Pajak, sanksi pajak, dan insentif pajak. Oleh karena itu, penulis bermaksud untuk menguji kembali beberapa faktor yang diduga mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Faktor-faktor yang akan dianalisis kembali mencakup kesadaran Wajib Pajak, sanksi pajak, dan insentif pajak. Melalui analisis ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih komprehensif terkait

berbagai tantangan dan kendala yang dialami masyarakat dalam menjalankan kewajiban perpajakannya. Berdasarkan pemahaman tersebut, peneliti merasa tertarik untuk menjalankan penelitian ini lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul memilih judul penelitian **"Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak, dan Insentif Pajak Terhadap Kepatuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) di Kota Surabaya"**. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berharga untuk pemahaman lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan di Kota Surabaya.

## **1.2 Perumusan Masalah**

- 1 Apakah kesadaran wajib pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan?
- 2 Apakah sanksi pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan?
- 3 Apakah insentif pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

- 1 Untuk menganalisis pengaruh kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan.
- 2 Untuk menganalisis pengaruh sanksi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan.

- 3 Untuk menganalisis pengaruh insentif pajak terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perkotaan dan Perdesaan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman tentang keterkaitan antara kesadaran wajib pajak, sanksi pajak, dan insentif pajak terhadap kepatuhan wajib pajak.
- b. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan referensi dan informasi bagi bidang perpajakan, khususnya untuk studi pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi peneliti, Penelitian ini sebagai penerapan penulis dalam mendalami teori yang telah dipelajari di perguruan tinggi serta memperluas pemahaman terkait Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak, dan Insentif Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak PBB-P2 di Kota Surabaya.
- b. Bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya, Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan evaluasi untuk meningkatkan kepatuhan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan, sehingga dapat memaksimalkan pendapatan daerah.
- c. Bagi Universitas, Penelitian ini sebagai variasi baru dalam bidang perpajakan dan juga dapat menambah referensi tambahan bagi

perpustakaan universitas, sehingga dapat dimanfaatkan untuk penelitian selanjutnya.

- d. Bagi Peneliti Selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan untuk mengembangkan studi lebih lanjut dalam konteks yang serupa. Dengan demikian peneliti selanjutnya dapat memperluas pemahaman yang ada