

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Desa Mekar Jaya Kecamatan Cikalong Wetan

Ima Setiawati

Program Studi Akuntansi STIE STEMBI

Email : imasetiawati98@gmail.com

Abstrak

Tujuan Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan di Desa Mekar Jaya Kecamatan Cikalong Wetan.

Desain/Metode Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Deskriptif Kualitatif.

Temuan Faktor-faktor yang mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Mekar Jaya adalah 1) Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan; 2) Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pajak bagi pembangunan daerah; dan 3) Tingkat pendapatan wajib pajak.

Implikasi Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Pajak Bumi dan Bangunan. Secara praktis, diharapkan Wajib Pajak Desa Mekar Jaya dapat patuh dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Originalitas Penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan WP PBB ini belum dilakukan di Desa yang sama.

Tipe Penelitian Studi Empiris

Kata Kunci : Wajib Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan, Kepatuhan Wajib Pajak

I. Pendahuluan

Salah satu upaya dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan melaksanakan pembangunan yang merata di berbagai bidang. Hal ini tentunya harus didukung dengan dana yang memadai, yang tak sedikit pula jumlahnya. Dana tersebut dapat dihimpun dari berbagai potensi sumber daya yang dimiliki negara, salah satunya adalah berasal dari sektor pajak. Pemerintah menempatkan sektor perpajakan sebagai wujud dalam meningkatkan daya dukung rakyat dalam melaksanakan pembangunan. Berdasarkan pemungut dan pengelolanya, pajak secara garis besar dibagi atas dua bagian yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak yang dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat maupun daerah merupakan penerimaan bagi terselenggaranya pemerintah, penyedia barang dan jasa publik, pemeliharaan dan peningkatan serta penyelesaian berbagai masalah lainnya. Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan membutuhkan dana yang cukup besar. Dana tersebut selain diperoleh dari Pusat juga diperoleh dari hasil Pendapatan Asli Daerah sendiri, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pemerintah Daerah dapat menggali penerimaannya dari berbagai sumber terutama yang bersumber dari daerah sendiri maupun sumbangan dari Pemerintah Pusat. Hal ini sejalan dengan upaya penegakkan kemandirian pembiayaan pembangunan melalui penerimaan perpajakan dan penerimaan bukan pajak. Khususnya pajak bumi dan bangunan sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu jenis pajak yang ada di Indonesia. PBB merupakan pajak yang dikenakan terhadap obyek berupa tanah atau bangunan dari Wajib Pajak yang memiliki, memanfaatkan, atau menguasai tanah dan bangunan (Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor 12 tahun 1985 Pasal 1), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994. Pertimbangan yang mendasari pengenaan Pajak terhadap Bumi dan Bangunan yaitu Bumi dan Bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atau memperoleh manfaat dari Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu,

wajar jika mereka diwajibkan memberikan sebagian manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada Negara melalui pajak, dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang pengenaannya diatur dengan undang-undang dan dikelola oleh pemerintah pusat.

Fenomena permasalahan-permasalahan yang dihadapi pemerintah dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah masih banyaknya tunggakan dari tingkat kelurahan sampai tingkat kecamatan, sehingga sulit untuk mencapai realisasi yang ada karena terlalu banyak tunggakan PBB yang belum dibayar oleh wajib pajak serta adanya permasalahan dalam penyampaian Surat Tagihan Pajak yang tidak bisa diberikan kepada wajib pajak. Sehingga menimbulkan tunggakan pajak PBB yang jumlah cukup besar.

Pemerintah daerah dalam pelaksanaan penarikan PBB masih banyak mengalami kendala, salah satunya masih kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar PBB. Seperti yang terjadi pada wajib pajak di wilayah Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten Bandung Barat, khususnya di Desa Mekar Jaya terbukti masih banyaknya WP yang terlambat atau bahkan tidak membayar PBB. Hal ini dapat dilihat dari realisasi PBB yang diterima pada setiap tahunnya tidak mencapai target.

Tabel 1.1 Target Penerimaan PBB Desa Mekar Jaya Tahun 2018

NO	WILAYAH DUSUN	TARGET PAJAK PER-DUSUN		REALISASI		SISA/BELUM/TIDAK BAYAR		PERSENTASE (%)	
		JUMLAH (Rp)	WP	JUMLAH (Rp)	WP	JUMLAH (Rp)	WP	DUSUN	GLOBAL
1	DUSUN 1	31.605.192	767	8.348.473	221	23.256.719	546	26,4	21,7
2	DUSUN 2	26.962.560	1.280	3.972.862	182	22.989.698	1.098	14,7	12,6
3	DUSUN 3	27.160.045	980	9.803.091	384	17.356.954	596	36,1	29,5
4	DUSUN 4	3.687.961	252	981.193	63	2.706.768	189	26,6	26,6
5	PT. TRINITY	7.633.384	139	7.633.384	139	-	-	100	100
	JUMLAH	97.049.142	3.418	30.739.003	989	66.310.139	2.429	31,7	26,8

Sumber : Desa Mekar Jaya Kecamatan Cikalong Wetan, 2018

Berdasarkan data diatas, penerimaan PBB di Desa Mekar Jaya pada tahun 2018 tidak mencapai target. Hal ini dapat dilihat dari realisasinya yang kurang dari target, dimana dari target sebesar 97.049.142 hanya terealisasi 31,7% yaitu sebesar 30.739.000 sementara sisanya sebesar 66.310.139 WP PBB belum/tidak membayar kewajibannya. Oleh karena itu, diperlukan adanya penelitian untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Mekar Jaya Kecamatan Cikalong Wetan. Mengingat akan pentingnya pajak bagi pembangunan, maka diharapkan timbul kedisiplinan dari wajib pajak untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan sehingga pembangunan dapat berjalan dengan lancar.

II. Kajian Teori

Pengertian PBB

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang PBB. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak, yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. (Tim Edukasi Perpajakan Direktorat Jenderal Pajak, 2016: 34)

Menurut **Mardiasmo (2016:381)** 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. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah : Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan, Jalan tol, Kolam renang, Pagar mewah, Tempat olahraga, Galangan kapal, dermaga, Taman mewah, Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Sedangkan menurut **Diaz Priantara (2012:581)** Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan kelanjutan dari pengenaan dan pungutan pajak atas kebendaan bumi dan bangunan sejak zaman kolonial Belanda. Pada zaman sebelum PBB, pungutan pajak ini dikenal sebagai IPEDA atau luran Pembangunan Daerah.

PBB dikenakan rutin atau terus menerus setiap tahun pajak terhadap objek PBB yakni bumi atau bumi dan bangunan. PBB termasuk jenis pajak yang dikelola dan diadministrasi oleh DJP, Kementerian Keuangan. Yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan perdalam serta laut wilayah Indonesia. Yang dimaksud dengan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah : jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut; jalan tol; kolam renang; pagar mewah; tempat olahraga; galangan kapal; dermaga; taman mewah; tempat penampungan/kilang minyak; air dan gas; pipa minyak; fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Dasar Hukum

Menurut **Mardiasmo (2016:381)** dan **Diaz Priantara (2012:581)** Pengenaan PBB menggunakan dasar hukum Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tanggal 27 Desember 1985 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569); Tentang PBB beserta peraturan pelaksanaannya.

Objek Pajak

Menurut **Mardiasmo (2016:383)** yang termasuk objek pajak adalah :

1. Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan.
2. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.
 Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut : **a)** Letak ; **b)** Peruntukan; **c)** Pemanfaatan; **d)** Kondisi lingkungan dan lain-lain.
 Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut : **a)** Bahan yang digunakan; **b)** Rekayasa; **c)** Letak; **d)** Kondisi lingkungan dan lain-lain
3. Pengecualian Objek Pajak
 Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :
 - a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain : di bidang ibadah, kesehatan, pendidikan, sosial, dan kebudayaan nasional.
 - b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
 - c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
 - d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
 - e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
4. Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, oenentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
5. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditentukan untuk masing-masing Kabupaten/Kota dengan besar setinggi-tingginya Rp 12.000.00,00 (dua belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya *salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar*, sedangkan Objek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP.
 Kepala kantor wilayah direktorat jendral pajak atas nama Menteri Keuangan menetapkan besarnya NJOPTKP dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.

Nilai Jual Objek Pajak

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti. Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi :

1. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan
2. Objek pajak sektor perkebunan
3. Objek pajak sektor kehutanan atas hak pengusaha hutan, hak pengusaha hasil hutan, izin pemanfaatan kayu serta izin sah lainnya selain hak pengusaha hutan tanaman industri.
4. Objek pajak sektor kehutanan atas hak pengusaha hutan tanaman industri
5. Objek pajak sektor pertambangan minyak dan gas bumi

6. Objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi
7. Objek pajak sektor pertambangan non migas selain pertambangan energi panas bumi dan galian C
8. Objek pajak sektor pertambangan non migas galian C
9. Objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerjasama
10. Objek pajak usaha bidang perikanan laut
11. Objek pajak usaha bidang perikanan darat
12. Objek pajak yang bersifat khusus

Subjek Pajak

Menurut **Mardiasmo (2016:386)** yang menjadi subjek pajak diantaranya :

1. Yang menjadi subjek pajak adalah 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. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilihan hak.
2. Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.
3. Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam nomor 1 sebagai wajib pajak.
4. Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam nomor 3 dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.
5. Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dalam nomor 3 dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
6. Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
7. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dalam nomor 4 Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.
Apabila Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari wajib pajak, maka ketetapan sebagai wajib pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai wajib pajak

Tarif Pajak

Menurut **Mardiasmo (2016:387)** tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% (lima persepuluh persen).

Dasar Pengenaan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
2. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.
3. Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
4. Besarnya persentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memerhatikan kondisi ekonomi nasional.

Sedangkan menurut **Diaz Priantara (2012:587)** dasar pengenaan pajak 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, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. Pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP. Yang dimaksud NJKP atau *assessment value* adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

Sebelum menerapkan persentase NJKP, NJOP dikurangi terlebih dahulu dengan NJOP Tidak Kena Pajak. Besarnya pajak (PBB) yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NJKP. NJKP adalah persentase tertentu yang diterapkan atas NJOP Kena Pajak (NJOPKP).

1. NJOP Kena Pajak = NJOP – NJOP Tidak Kena Pajak
2. NJKP = %NJKP x NJOP Kena Pajak
3. PBB Terutang = Tarif PBB x NJKP
4. Tarif pajak ditetapkan sebesar 0,5% (lima persepuluh persen)

PBB Perdesaan dan Perkotaan

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 dalam **Abdul Halim, dkk (2017:525)** dan **Mardiasmo (2016:406)** menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Sedangkan untuk sektor usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan, dan usaha tertentu lainnya masih dipungut oleh pemerintah pusat.

Objek Pajak

Objek PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Sedangkan yang tidak dikenakan PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang :

1. Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
2. Digunakan senata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
4. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
5. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
6. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Dasar Pengenaan Pajak

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penetapan NJOP dilakukan dengan cara :

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis
2. Nilai perolehan baru
3. Nilai jual pengganti

Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah.

Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Subjek Pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Wajib Pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

Cara Menghitung PBB

PBB Perdesaan dan Perkotaan dihitung dengan cara :

$$\text{PBB PP} = \text{Tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Tarif PBB

Tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Saat dan Tempat Terutang

Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 januari. Tempat pajak yang terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak.

Mekanisme PBB Perdesaan dan Perkotaan

PBB PP dikenakan setiap tahun. PBB terutang dihitung menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Tempat PBB terutang adalah di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak. Pendataan terhadap objek PBB dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditanda tangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.

Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Kepala Daerah menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Kepala Daerah dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dalam hal-hal sebagai berikut :

1. SPOP tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
2. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

III. Metode Penelitian

Unit analisis dalam penelitian ini adalah Desa Mekar Jaya Kecamatan Cikalong Wetan Bandung Barat. Responden dalam penelitian ini adalah Perangkat Desa dan WP PBB Desa Mekar Jaya. Jenis penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Kualitatif. Adapun pengumpulan data dilakukan dengan kuesioner dan observasi.

IV. Hasil Dan Pembahasan

Berikut disajikan hasil penelitian realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Desa Mekar Jaya pada tahun 2018 sebagai berikut :

Tabel 4.1 Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2017-2018

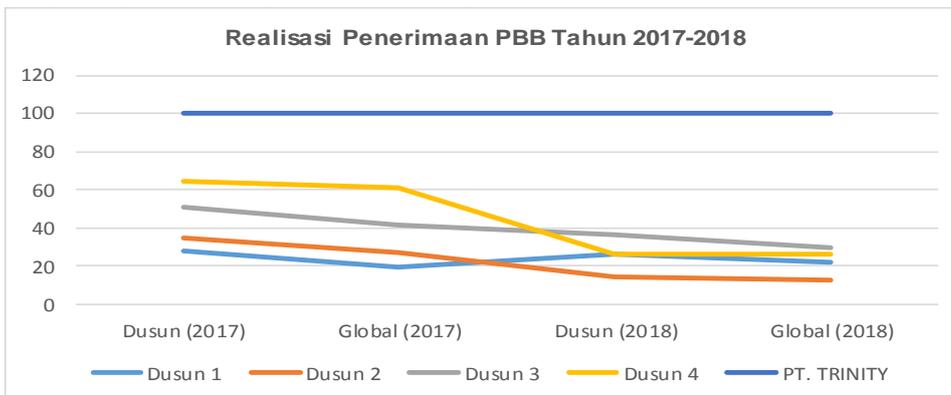
NO	WILAYAH DUSUN	TARGET PAJAK PER-DUSUN				REALISASI				PERSENTASE (%)			
		2017		2018		2017		2018		2017		2018	
		JUMLAH (Rp)	WP	JUMLAH (Rp)	WP	JUMLAH (Rp)	WP	JUMLAH (Rp)	WP	DUSUN	GLOBAL	DUSUN	GLOBAL
1	DUSUN 1	44.583.679	1.040	31.605.192	767	8.888.636	234	8.348.473	221	28,2	19,9	26,4	21,7
2	DUSUN 2	30.710.507	1.538	26.962.560	1.280	8.386.788	393	3.972.862	182	35	27	14,7	12,6
3	DUSUN 3	35.498.755	1.133	27.160.045	980	14.629.813	536	9.803.091	384	51,1	41,2	36,1	29,5
4	DUSUN 4	3.802.599	256	3.687.961	252	2.238.855	103	981.193	63	64,4	61,2	26,6	26,6
5	PT. TRINITY	7.601.434	139	7.633.384	139	7.601.434	139	7.633.384	139	100	100	100	100
	JUMLAH	122.196.974	4.106	97.049.142	3.418	41.835.526	1.405	30.739.003	989	44	34	31,7	26,8

Sumber : Data Realisasi PBB Desa Mekar Jaya 2017-2018

Berdasarkan Tabel 4.1 diatas diperoleh data bahwa Desa Mekar Jaya terdiri dari 5 (lima) Dusun, dengan jumlah Wajib Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2018 yaitu sebanyak 3.418 WP, dengan target penerimaan pada tahun 2018 sebesar 97.049.142, yang hanya terealisasi sebesar 30.739.003. Hal ini berarti bahwa hanya 31,7% atau 989 WP dari jumlah yang terdaftar sebanyak 4.206 WP yang melakukan pembayaran PBB. Sedangkan sisanya sebesar 68,3% atau sebanyak 2.429 WP belum/tidak melakukan pembayaran PBB. Realisasi penerimaan PBB pada tahun 2018 ini menurun dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2017, Wajib Pajak yang terdaftar berjumlah 4.106 WP, dengan target penerimaan sebesar 122.296.974 yang terealisasi 44% yaitu sebesar 41.835.526. Dalam hal ini berarti bahwa target yang terealisasi pada tahun 2017 sebesar 44%, yang dapat dikatakan bernilai lebih tinggi daripada pada tahun 2018 yang hanya terealisasi sebesar 31,7%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2018 target penerimaan PBB di Desa Mekar Jaya mengalami penurunan sebesar 12,3%. Dengan adanya data tersebut, maka dapat diketahui bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan masyarakat Desa Mekarjaya belum

dapat maksimal dan masih banyak wajib pajak yang belum membayar PBB walupun sudah melewati jatuh tempo pembayaran yang ditentukan oleh pemerintah.

Untuk lebih jelasnya, dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 4.1 Realisasi Penerimaan PBB Desa Mekar Jaya Tahun 2017-2018

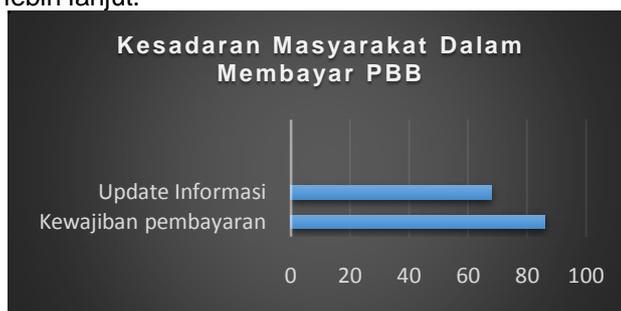
Sumber : Data Realisasi PBB Desa Mekar Jaya 2017-2018

Berdasarkan Gambar 4.1, dapat diketahui bahwa realisasi penerimaan PBB Desa Mekar Jaya pada tahun 2018 mengalami penurunan. Jika pada tingkat dusun tahun 2017 mencapai realisasi 44%, sedangkan pada tahun 2018 hanya mencapai 31,7%, hal ini berarti mengalami penurunan sebesar 12,3% dari tahun sebelumnya. Demikian halnya secara global, pada tahun 2017 mencapai realisasi sebesar 34%, sedangkan pada tahun 2018 hanya mencapai 26,8%, yaitu mengalami penurunan sebesar 7,6%. Sementara itu, realisasi pada PT Trinity bersifat konstan, yaitu mencapai 100%. Dengan kata lain, terealisasi seluruhnya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Desa Mekar Jaya masih belum mencapai target yang diharapkan.

Adapun hambatan yang dihadapi dalam merealisasikan kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Mekar Jaya Kecamatan Cicalong Wetan sebagai berikut :

1) Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan

Kesadaran berasal dari kata “sadar” yang berarti merasa, tahu, ingat kepada keadaan yang sebenarnya, atau ingat akan keadaan dirinya, sedangkan kesadaran diartikan keadaan tahu, mengerti dan merasakan (Wijaya, 1984:14). Kesadaran adalah suatu keadaan dimana suatu keadaan dimana setiap orang yang memiliki kesadaran, ia akan merasa tahu, mengerti, merasakan akan hal dan keadaan yang ia ketahui. Dari setiap apa-apa yang sudah ia ketahui tersebut, secara langsung akan berfungsi sebagai pijakan untuk pengetahuan atau kesadaran lebih lanjut.



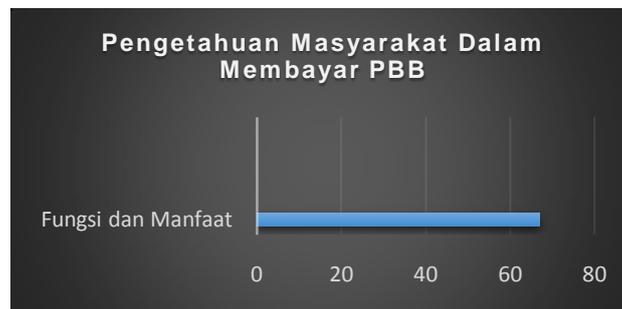
Gambar 4.1 Kesadaran Masyarakat Dalam Membayar PBB

Sumber : Pengolahan Data

Berdasarkan Gambar 4.1 menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat Desa Mekar Jaya dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah sudah cukup baik. Dalam hal ini, penulis mencantumkan 2 item pertanyaan dalam kuesioner, yang dimana hasilnya adalah sebesar 86% yaitu sebanyak 26 responden telah menyadari bahwa membayar PBB adalah suatu kewajiban yang harus dipenuhi. Hal ini dapat dilihat dari sebesar 68% yaitu 20 responden selalu mengupdate atau melaporkan informasi terbaru perihal kepemilikan tanah dan bangunan kepada perangkat desa, yang pada dasarnya sangat berpengaruh pada kesesuaian SPPT yang nantinya akan diterima oleh wajib pajak itu sendiri.

2) Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pajak bagi pembangunan daerah

Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pajak bagi pembangunan daerah merupakan salah satu penyebab dari menurunnya tingkat penerimaan PBB di Desa ini. Semakin pahamnya masyarakat akan fungsi, manfaat, peraturan, dan ketentuan perpajakan, maka akan semakin tinggi pula tingkat kesadaran masyarakat dalam membayar PBB. Sehingga realisasi penerimaan PBB pun akan meningkat.



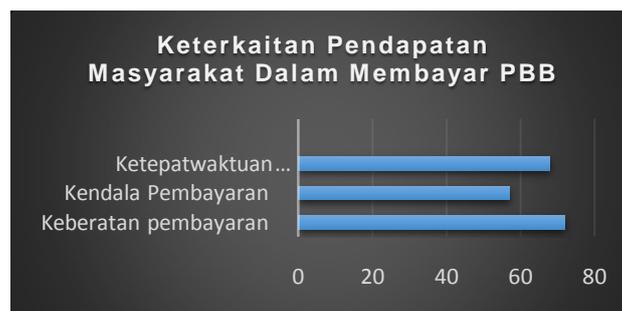
Gambar 4.2 Pengetahuan Masyarakat Dalam Membayar PBB
Sumber : Pengolahan Data

Berdasarkan Gambar 4.2 menunjukkan bahwa pengetahuan masyarakat mengenai Pajak Bumi dan Bangunan terbilang masih rendah. Hal ini dapat dilihat dari jawaban responden atas pertanyaan mengenai “apakah bapak/ibu mengetahui fungsi dan manfaat dari PBB?” sebanyak 20 responden atau sebesar 67% menjawab “kurang tahu.” Dengan demikian berarti bahwa sebagian besar WP PBB kurang memahami fungsi dan manfaat Pajak Bumi dan Bangunan.

Semakin tinggi pemahaman, semakin tinggi pula kesadaran. Jika tingkat kesadaran tinggi, maka secara otomatis masyarakat akan patuh. Semakin tinggi tingkat kepatuhan, maka penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pun akan semakin meningkat. Semakin tinggi pengetahuan wajib pajak, maka wajib pajak dapat menentukan perilakunya dengan lebih baik dan sesuai dengan ketentuan perpajakan. Apabila wajib pajak tidak memiliki pengetahuan mengenai peraturan dan proses perpajakan, maka wajib pajak tidak dapat menentukan perilakunya dengan tepat. Upaya untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak sehingga wajib pajak semakin patuh adalah dengan meningkatkan pengetahuan dibidang perpajakannya (**Nugroho dan Zulaikha, 2012:23**).

3) Tingkat pendapatan wajib pajak yang rendah

Menurut **Miyasto (Sasana:2005)** Pendapatan per kapita menunjukkankemampuan seseorang untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya, termasuk membayar pajak. Kemampuan seseorang untuk membayar pajak dapat dilihat dari tiga aspek yaitu tingkat pendapatan, jumlahkekayaan dan besarnya pengeluaran konsumsi. Semakin tinggi tingkatpendapatan, kekayaan dan konsumsi seseorang, berarti semakin tinggikemampuan orang tersebut untuk membayar pajak dan berpengaruhpositif dalam peningkatan penerimaan pajak.



Gambar 4.3 Keterkaitan Pendapatan Masyarakat Dalam Membayar PBB
Sumber : Pengolahan Data

Berdasarkan Gambar 4.3 menunjukkan bahwa pendapatan masyarakat sangat berkaitan erat dengan pembayaran PBB. Dalam hal ini, penulis mencantumkan 3 item pertanyaan dalam kuesioner, yang dimana hasilnya adalah pertanyaan pertama mengenai keberatan dalam membayar PBB yaitu sebesar 72% atau sebanyak 22 responden menyatakan bahwa mereka tidak keberatan dalam pembayaran PBB. Namun, dari item pertanyaan kedua, sebesar 57 % yaitu 17 responden menjawab kadang-kadang mereka memiliki kendala dalam pembayaran PBB ketika gagal panen datang. Sehingga hal ini berpengaruh pula pada ketepatan waktu masyarakat dalam membayar. Hal ini dapat dilihat dari jawaban responden pada item pertanyaan yang ketiga mengenai ketepatan waktu pembayaran PBB yaitu sebesar 40% atau 12 responden

menyatakan bahwa mereka kadang-kadang membayar tepat waktu, dikarenakan pendapatan yang terkadang menurun akibat gagal panen. Sehingga dalam kondisi seperti ini membayar PBB terasa memberatkan.

Demikian halnya berdasarkan hasil wawancara kepada perangkat Desa yang terlibat dalam PBB, menyatakan bahwa dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB tidaklah mudah. Faktor ekonomi merupakan hal yang sangat fundamental dalam hal melaksanakan kewajiban perpajakan.

Meskipun dalam merealisasikan kepatuhan PBB terdapat banyak hambatan, berdasarkan hasil wawancara, penulis dengan pihak terkait Desa Mekar Jaya hambatan yang dialami dalam merealisasikan kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan dapat diminimalisasi dengan cara sebagai berikut :

1) Penyuluhan/Sosialisasi

Menurut **Nurmantu (2005:67)** menyatakan bahwa untuk mencegah wajib pajak melakukan tindakan yang mengurangi kepatuhan atas kewajiban perpajakannya dapat dicegah dengan memberikan sosialisasi secara intensif kepada wajib pajak.



Gambar 4.4 Sosialisasi Mengenai Pentingnya Membayar PBB

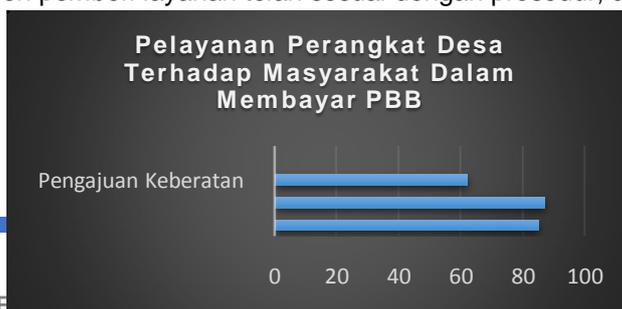
Sumber : Pengolahan Data

Berdasarkan Gambar 4.4 menunjukkan bahwa sosialisasi yang dilakukan oleh Perangkat Desa Mekar Jaya harus lebih ditingkatkan kembali, karena pendapatan masyarakat sangat berkaitan erat dengan pembayaran PBB. Dalam hal ini, penulis mencantumkan 2 item pertanyaan dalam kuesioner, yang dimana hasilnya adalah pertanyaan “apakah perangkat desa selalu mengingatkan mengenai jatuh tempo pembayaran PBB?” jawaban responden yaitu sebesar 79% atau sebanyak 24 responden menyatakan bahwa Perangkat Desa selalu mengingatkan. Namun, dari item pertanyaan kedua mengenai penyuluhan PBB, hanya sebesar 40 % yaitu 12 responden yang menyatakan adanya penyuluhan/sosialisasi kepada masyarakat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa peringatan perangkat desa mengenai jatuh tempo pembayaran PBB adalah sudah cukup baik. Namun alangkah lebih baiknya didukung dengan adanya kegiatan penyuluhan secara berkala terhadap masyarakat mengenai pentingnya membayar PBB agar kesejahteraan masyarakat Desa Mekar Jaya khususnya, dapat terwujud.

Sosialisasi perpajakan dapat dilakukan melalui seminar, atau dapat diinformasikan melalui media elektronik dan media massa yang diupayakan dapat membawa kesadaran masyarakat dalam kepatuhan membayar pajak serta meningkatkan pengetahuan dan ketentuan perpajakan. Oleh karena itu, peran aktif pemerintah untuk menyadarkan masyarakat akan pentingnya pajak sangat diperlukan baik berupa penyuluhan/sosialisasi rutin ataupun berupa pelatihan secara intensif agar kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dapat meningkat. Terdapat tiga bentuk kesadaran utama terkait dengan pembayaran pajak, yaitu : 1) Kesadaran bahwa pajak merupakan bentuk partisipasi dalam menunjang pembangunan negara. Dengan menyadari hal ini, wajib pajak akan mau membayar pajak karena merasa tidak dirugikan dari pemungutan pajak yang dilakukan; 2) Kesadaran bahwa penundaan pembayaran pajak dan pengurangan beban pajak berdampak pada berkurangnya sumber daya finansial yang dapat mengakibatkan terhambatnya pembangunan negara; 3) Kesadaran bahwa pajak ditentukan dengan Undang-undang dan dapat dipaksakan. Wajib pajak akan membayar pajak karena pembayaran pajak disadari memiliki landasan hukum yang kuat dan merupakan suatu kewajiban mutlak setiap warga negara.

2) Meningkatkan Pelayanan

Menurut **Kasmir dalam Pasolong (2007:133)** mendefinisikan bahwa pelayanan yang baik adalah pelayanan yang diberikan oleh pemberi layanan telah sesuai dengan prosedur, aturan dan standar yang jelas.



Gambar 4.5 Pengaruh Pelayanan Perangkat Desa Dalam Membayar PBB

Sumber : Data diolah dari hasil kuesioner

Berdasarkan Gambar 4.5 menunjukkan bahwa pelayanan yang dilakukan oleh Perangkat Desa Mekar Jaya adalah sudah cukup baik. Penulis mencantumkan 3 item pertanyaan dalam kuesioner, yang dimana hasilnya adalah sebesar 85% atau 25 responden menitipkan pembayaran PBB kepada perangkat desa, hal ini berarti bahwa masyarakat sudah mempercayai perangkat desa dalam pembayaran PBB daripada membayar langsung ke bank. Kemudian sebesar 87% atau 26 responden menyatakan bahwa SPPT yang mereka terima telah sesuai dengan yang seharusnya. Serta 62% atau 19 responden menyatakan bahwa pengajuan keberatan ditanggapi dengan cepat oleh perangkat desa.

Kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya tergantung pada bagaimana perangkat desa memberikan mutu pelayanan yang terbaik kepada wajib pajak. Jika pelayanan yang diberikan baik, maka wajib pajak pun akan membayar dan patuh dalam pembayaran. Sedangkan jika pelayanan yang diberikan tidak baik, maka kemungkinan membuka peluang lebih besar untuk wajib pajak tidak patuh dalam melakukan pembayaran pajak. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa semakin baik pelayanan yang diberikan kepada wajib pajak, maka akan semakin besar kemungkinan wajib pajak patuh dalam pembayaran pajak terutangnya, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan ini.

3) Memberikan Penghargaan

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan perangkat Desa Mekar Jaya yang terlibat dalam PBB, menyatakan bahwa pada tahun lalu Desa Mekarjaya pernah mendapatkan *reward* dari pihak Kecamatan Cikalong Wetan sebagai penghargaan kepada Desa yang telah mencapai target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada waktu yang telah ditentukan. Hal tersebut tentunya menjadi motivasi bagi Desa untuk terus meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Demikian halnya dapat dilakukan hal yang sama terhadap wajib pajak. Perangkat desa memberikan *reward* sebagai tanda penghargaan bagi masyarakat yang melakukan pembayaran tepat pada waktunya, yang diharapkan dapat menjadi motivasi dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

4) Memberikan Sanksi

Sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan dituruti/ditaati/dipatuhi. Atau bisa dengan kata lain sanksi perpajakan merupakan alat pencegah (preventif) agar Wajib Pajak tidak melanggar norma perpajakan. (Mardiasmo, 2016:62). Sanksi pajak berpengaruh terhadap kepatuhan perpajakan. Hal ini mengindikasikan bahwa pemberian sanksi pajak ini diharapkan dapat memberikan kepatuhan kepada para wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya.



Gambar 4.6 Sanksi Perpajakan terhadap kepatuhan membayar PBB

Sumber : Data diolah dari hasil kuesioner

Berdasarkan Gambar 4.5 menunjukkan bahwa hasil jawaban responden “tidak pernah mendapat sanksi” adalah sebesar 82% atau 24 responden. Hal ini mengindikasikan bahwa WP PBB Desa Mekar Jaya tidak melakukan pembayaran PBB tepat waktu dikarenakan kurangnya penekanan akan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan. Meskipun kewenangan perangkat desa hanya untuk menyampaikan SPPT, namun alangkah lebih baiknya lebih ditekankan pula teguran atas keterlambatan pembayaran. Terlebih karena dipengaruhi oleh rendahnya tingkat pendapatan atau besarnya PBB yang terutang, tak sedikit masyarakat yang melakukan pembayaran PBB dengan cara dicicil setiap satu minggu sekali. Hal ini dilakukan oleh perangkat Desa yang terlibat dalam PBB dengan tujuan untuk meringankan beban wajib pajak yang sedang memiliki

kendala perekonomian, atau wajib pajak yang memiliki pajak terutang dengan jumlah besar. Meskipun demikian, sanksi keterlambatan atas pembayaran PBB tetap harus diberlakukan untuk menunjang target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Karena mengingat bahwa Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai peran penting bagi pembangunan daerah, apabila masyarakat tidak taat akan membayar pajak maka seluruh kegiatan daerah akan sulit terpenuhi. Misalnya kurangnya fasilitas umum, infrastruktur seperti jalan, jembatan, sekolah, rumah sakit dan puskesmas. Sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh **Mardiasmo (2011:335)** Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan sumber penerimaan utama Daerah yang digunakan untuk kepentingan infrastruktur pemerintah guna kelangsungan daerah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

V. Kesimpulan

Kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Mekar Jaya Kecamatan Cikalong Wetan dipengaruhi oleh faktor : 1) Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan; 2) Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pajak bagi pembangunan daerah; dan 3) Tingkat pendapatan wajib pajak.

Adapun upaya yang dilakukan perangkat Desa untuk meminimalisasi hambatan dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah : 1) Penyuluhan/Sosialisasi; 2) Meningkatkan Pelayanan; dan 3) Memberikan Penghargaan; dan 4) Memberikan Sanksi.

DAFTAR PUSTAKA

- Halim, Abdul. Ranga Bawono, Icu. Dara, Amin. 2017. *Perpajakan: Konsep, Aplikasi, Contoh, dan Studi Kasus*. Jakarta: Salemba Empat
- Data Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Desa Mekar Jaya Tahun 2017-2018
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi 2011*. Yogyakarta.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan-Edisi Terbaru 2016 – Ed. XVIII*. Yogyakarta: ANDI
- Nurmantu, Safri. 2005. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Granit.
- Priantara, Diaz. 2012. *Perpajakan Indonesia Edisi 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Permana, Artha. 2016. *Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Sedahan Kecamatan Seririt Tahun 2011-2015*. Jurnal Program Studi Pendidikan Ekonomi. Vol 6 No 1.
- Pasolong, Harbani. 2007. *Teori Administrasi Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Direktorat Jenderal Pajak, Tim Edukasi. 2016. *Materi Terbuka Kesadaran Pajak Untuk Perguruan Tinggi*. Direktorat Jenderal Pajak dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

