

Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kelurahan Cibaduyut Wetan

Widia Astuti

Jurusan Akuntansi – STIE STEMBI Bandung
widiaas6387@gmail.com

Susilawati

Jurusan Akuntansi – STIE STEMBI Bandung
susilawati1@stembi.ac.id

Abstrak

Tujuan_ Untuk mengetahui bagaimana kepatuhan wajib pajak di Kelurahan Cibaduyut Wetan.

Desain/Metode_ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif. Jenis data menggunakan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan.

Temuan_ Hasil dari penelitian ini menurut realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan menunjukkan pada tahun 2018 persentase kepatuhan wajib pajak sebesar 72,67 % (kurang patuh), pada tahun 2019 persentase kepatuhan wajib pajak naik menjadi 88,53% (cukup patuh). Pada tahun 2020 persentase kepatuhan wajib pajak mengalami kenaikan sebesar 119,23% (sangat patuh). Namun jumlah wajib pajak tidak mencapai target yang ditetapkan, hanya 1.862 wajib pajak dari target 1.974 wajib pajak. Hambatan atau kendala yang dialami wajib pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Cibaduyut Wetan antara lain wajib pajak belum mengerti tentang sanksi yang diberikan, kurangnya pengetahuan, kesadaran, tidak memiliki uang, dan persepsi tentang manfaat pajak Bumi dan Bangunan masih kurang.

Implikasi_ Hasil penelitian ini bisa dijadikan literasi bagi pihak Kelurahan Cibaduyut Wetan untuk dapat mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayahnya.

Originalitas_ Melakukan penelitian pada kelurahan Cibaduyut Wetan tentang Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018-2020.

Tipe Penelitian_ Deskriptif Kualitatif.

Kata Kunci : Kepatuhan Wajib Pajak, Pajak Bumi Dan Bangunan, Realisasi Penerimaan

I. Pendahuluan

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan sumber penerimaan yang sangat potensial bagi daerah karena peran penting Pajak Bumi dan Bangunan bagi kelangsungan dan kelancaran pembangunan. Direktorat Jenderal Pajak melakukan upaya untuk meningkatkan penerimaan pajak, yaitu dengan memberi kepercayaan kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang akan dibayarkan. Dimana pengisian, perhitungan, dan pelaporan pajak yang dilakukan oleh sendiri atau masing-masing individu (*Self Assessment System*). *Self assesment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang (**Lazarus Ramandey, 2020:8**). Namun dalam realisasinya pemungutan pajak masih sulit dilakukan oleh pemerintah.

Data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Bandung mengenai target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan di kelurahan Cibaduyut Wetan menunjukkan bahwa jumlah

wajib pajak Bumi dan Bangunan di kelurahan Cibaduyut Wetan selama tiga tahun terakhir tidak mencapai target. Selain itu realisasi penerimaannya pun tidak selalu mencapai target. Hal ini menunjukkan bahwa masih sedikitnya jumlah individu yang melaporkan SPPT dan membayar pajak bumi dan bangunan. Dengan kata lain kepatuhan dalam membayar pajak bumi dan bangunan di kelurahan Cibaduyut Wetan masih kurang yang merupakan salah satu masalah yang sangat penting karena dapat mempengaruhi penerimaan pajak. Dilakukannya penelitian, penulis memiliki maksud dan tujuan yaitu untuk mengetahui bagaimana kepatuhan wajib pajak di Kelurahan Cibaduyut Wetan.

II. Kajian Teori

Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-undang No. 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang NO. 12 tahun 1994 dalam **Lazarus Ramandey (2020:57)**.

Asas Pajak Bumi dan Bangunan dalam **Lazarus Ramandey (2020:57)** diantaranya : 1). Memberikan kemudahan dan kesederhanaan, 2). Adanya kepastian hukum, 3). Mudah dimengerti dan adil, 4). Menghindari pajak berganda.

Beberapa pengertian dalam **Lazarus Ramandey (2020:57-58) :1)**. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut wilayah republik Indonesia, 2). Bangunan adalah konstruksi Teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan, 3). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari 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, 4). Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data objek menurut ketentuan undang-undang pajak bumi dan bangunan, 5). Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang wajib pajak. Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) berdasarkan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) wajib pajak.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan dalam **Lazarus Ramandey (2020:57)**, adalah sebagai berikut: 1). Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan, 2). Yang dimaksud dengan kalsifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang, 3). Pengecualian 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, b). Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu, c). Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tamah negara yang belum dibebani suatu hak, d). Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik, e). Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi Internasional. 4). Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggara pemerintah, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. 5). Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 12.000.000,00 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. Menteri Keuangan diberi wewenang untuk menentukan besarnya NJOPTKP dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum objek pajak setiap tahunnya.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (**Lazarus Ramandey, 2020:60-61**) adalah :1). Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak, 2). Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam no. 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 menerapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam no. 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 oleh wajib pajak dalam no. 4 disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dalam no. 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 alas an-alasannya, 7). Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dalam no. 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 penetapan sebagai wajib pajak.

Tarif pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah paling tinggi sebesar 0,3 persen. **(Abdul Halim dkk, 2016:527).**

Wajib Pajak dimasukkan dalam kategori wajib pajak patuh apabila memenuhi kriteria menurut Keputusan Menteri Keuangan No.544/KMK.04/2000. Dalam **Siti Kurnia Rahayu (Muh Yasin Noor, 2020)**, bahwa kriteria kepatuhan Wajib Pajak adalah: a). Tepat waktu dalam menyampaikan SPT untuk semua jenis pajak dalam 2 tahun terakhir, b). Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak, kecuali telah memperoleh izin untuk mengansur atau menunda pembayaran pajak, c). Dalam 2 tahun terakhir menyelenggarakan pembukuan dan dalam hal terhadap wajib pajak pernah dilakukan pemeriksaan, koreksi pada pemeriksaan yang terakhir untuk masing-masing jenis pajak yang terutang paling banyak 5%, d). Wajib Pajak yang laporan keuangannya untuk 2 tahun terakhir diaudit oleh akuntan public dengan pendapat tanpa pengecualian, atau pendapat dengan pengecualian sepanjang tidak mempengaruhi laba fiskal.

III. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah adalah penelitian deskriptif kualitatif dengan objek penelitian kepatuhan wajib pajak di Kelurahan Cibaduyut Wetan. Jenis data menggunakan data sekunder. Sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Bandung (bandungkota.bps.go.id). Teknik pengumpulan data melalui obeservasi, wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan. Penelitian ini menganalisis data dengan mengukur persentase tingkat kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kelurahan Cibaduyut Wetan.

IV. Hasil Dan Pembahasan

Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka rumusnya adalah melihat tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tingkat kepatuhan wajib pajak dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kepatuhan Wajib Pajak} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target Penerimaan PBB}} \times 100 \%$$

$$2018 = 2.023.534.356 : 2.784.490.252 \times 100\% = 72,67\%$$

$$2019 = 2.202.547.695 : 2.487.853.490 \times 100\% = 88,53\%$$

$$2020 = 2.357.637.999 : 1.977.297.210 \times 100\% = 119,23\%$$

Dari perhitungan diatas diketahui bahwa pada tahun 2018 Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar 72,67% bertambah menjadi 88,53% sedangkan pada tahun 2019 tingkat

kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar 72,67% bertambah menjadi 88,53% dan pada tahun 2020 tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar 119,23%.

**Tabel dibawah ini adalah tabel kriteria Kepatuhan Wajib Pajak PBB
Tabel Kriteria Kepatuhan Wajib Pajak**

No	Kepatuhan Wajib Pajak	Rasio Kepatuhan
1	Sangat Patuh	> 100
2	Patuh	90 > 100
3	Cukup Patuh	80 > 90
4	Kurang Patuh	60 > 80
5	Tidak Patuh	≤ 60

Sumber: Muh Yasin Noor 2020

Data dari hasil pembahasan realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam 3 (tiga) tahun terakhir, 2018-2020 dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

**Tabel Kepatuhan WP PBB Berdasarkan Target dan Realisasi Penerimaan
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

No	Tahun	Target Penerimaan PBB	Realisasi Penerimaan PBB	Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak (%)	Kepatuhan Wajib Pajak
1	2018	2.784.490.252	2.023.534.356	72,67%	Kurang Patuh
2	2019	2.487.853.490	2.202.547.695	88,53 %	Cukup Patuh
3	2020	1.977.297.210	2.357.637.999	119,23 %	Sangat Patuh

Sumber: Data diolah 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat tingkat kepatuhan Wajib Pajak PBB tahun 2018-2020. Tahun 2018 wajib pajak kurang patuh terhadap kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tahun 2019 Wajib Pajak cukup patuh terhadap kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pada tahun 2020 tingkat kepatuhan yang tercapai oleh Wajib Pajak PBB yaitu sangat patuh.

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami kenaikan setiap tahunnya, namun tidak selalu sesuai target. Tahun 2018 target yang harusnya di terima Rp. 2.784.490.252 namun yang diterima hanya Rp. 2.023.534.356, pada tahun 2019 target penerimaan Rp. 2.487.853.490 dan hanya diterima Rp. 2.202.547.695 dan pada tahun 2020 target penerimaan Rp. 1.977.297.210 dan diterima Rp. 2.357.637.999. Karena realisasi tidak selalu mencapai target yang diharapkan maka Wajib Pajak Bumi dan bangunan (PBB) pada tahun 2018-2020 dinyatakan cukup patuh.

V. Penutup Kesimpulan

Analisis data dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak Bumi dan Bangunan di kelurahan Cibaduyut Wetan sudah semakin membaik dilihat dari realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan.
2. Sosialisasi yang dilakukan Pihak Kantor Pelayanan Pajak dapat diterima dengan baik oleh wajib pajak di kelurahan Cibaduyut Wetan yang dapat dilihat dari pencapaian realisasi pajak di Kelurahan Cibaduyut Wetan, namun perlu dioptimalkan lagi.

3. Masih ada wajib pajak yang belum mengerti tentang sanksi yang diberikan apabila tidak membayar pajak Bumi dan Bangunan.
4. Adapun alasan lain mengapa wajib pajak di kelurahan Cibaduyut Wetan masih ada yang tidak membayar pajak, seperti kurangnya pengetahuan, kesadaran, dan tidak memiliki uang.
5. Persepsi wajib pajak tentang manfaat pajak Bumi dan Bangunan masih kurang dipahami.

Saran

1. Agar wajib pajak lebih sadar akan pentingnya membayar pajak dan untuk mengetahui peran pentingnya pajak, maka perlu adanya optimalisasi sosialisasi kepada wajib pajak di kelurahan Cibaduyut Wetan.
2. Meningkatkan koordinasi kepada lurah & ketua RT guna meningkatkan potensi pajak Bumi dan Bangunan dengan melakukan pendekatan langsung kepada wajib pajak.
3. Membuat sanksi-sanksi yang tegas untuk meningkatkan kesadaran masyarakat membayar pajak.
4. Wajib Pajak sebagai warga negara yang baik, seharusnya ikut berpartisipasi untuk ikut berkontribusi membangun negara dengan membayar pajak, taat pajak dan sadar akan pentingnya pajak di Indonesia bagi kepentingan, kesejahteraan negara dan masyarakat.

Daftar Pustaka

- Badan Pusat Statistik Kota Bandung. *bandungkota.bps.go.id*
- Direktorat Jenderal Pajak. *djponline.pajak.go.id*
- Ernawati, Widi Dwi. 2018. *Perpajakan Terapan Lanjutan*. Malang : Polinema Press.
- Febriani, Feni. 2021. *"Pengaruh Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan"*. Skripsi Universitas Muhammadiyah Makassar.
- Halim, Abdul, dkk. 2016. *Perpajakan*. Jakarta : Salemba Empat.
- Kamaroellah, R. Agoes. 2017. *"Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb)"*. Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah, Vol. 4. No. 1.
- Mardawani. 2020. *Praktis Penelitian Kualitatif*. Sleman : Deepublish Publisher.
- Muhammad F. R. M,(2019). *"Pengaruh Kepatuhan Wajib Pajak dan Pemeriksaan Pajak Terhadap Perimaan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama"*. Skripsi Universitas Muhammadiyah Makassar.
- Noor, Muh Yasin. 2020. *"Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) di Desa Tibona Kecamatan Bulukumpa Kabupaten Bulukumpa"*. Jurnal Riset Perpajakan, Vol. 3 No. 2.
- Nutrianna Indah Sari, (2020). *"Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak, Pelayanan Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan"*. Skripsi Universitas Muhammadiyah Palembang.
- Pakpahan, Andrew Fernando, dkk. 2021. *Metodologi Penelitian Ilmiah*. Yayasan Kita Menulis.
- Rahayu, Siti Kurnia. 2017. *Perpajakan Konsep dan Aspek Formal*. Bandung : Rekayasa Sains.
- Ramandey, Lazarus. 2020. *Perpajakan Suatu Pengantar*. Sleman : Deepublish.
- Ratnawati, Juli dan Retno Indah Herawati. 2016. *Dasar-dasar Perpajakan*. Sleman : Deepublish.
- Rukajat, Ajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kualitatif*. Sleman : Deepublish Publisher.
- Sudaryono. 2016. *Metode Penelitian Pendidikan*. Jakarta : Kencana.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian & Pengembangan*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta, CV.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Susilowati, Eko Meiningsih dan Yulia Fatmah. 2021. *"Pemahaman, Kesadaran, Sanksi dan Tingkat Kepercayaan pada Wajib Pajak"*. Journal of Indonesian Science Economic Research (JISER) Vol 3 No. 2.