



## ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI DALAM MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA DEPOK

Mysel Adeline<sup>1)</sup>, Laili Mutoharoh<sup>2)</sup>, Nurindah Rizki Dian Gunadi<sup>3)</sup>, Dalila Desi Fitriani<sup>4)</sup>, Halimatus Sya'diah<sup>5)</sup>, Suparna Wijaya<sup>6)</sup>

- 1) [2210112118@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210112118@mahasiswa.upnvj.ac.id), Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
- 2) [2210112122@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210112122@mahasiswa.upnvj.ac.id), Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
- 3) [2210112124@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210112124@mahasiswa.upnvj.ac.id), Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
- 4) [2210112149@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210112149@mahasiswa.upnvj.ac.id), Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
- 5) [2210112151@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210112151@mahasiswa.upnvj.ac.id), Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
- 6) [suparnawijaya@upnvj.ac.id](mailto:suparnawijaya@upnvj.ac.id), Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

### Abstract

*Taxpayer compliance in paying taxes is very important in the tax collection process. The same applies in the collection of PBB, where high compliance from PBB taxpayers is expected. This research uses data collection methods with field studies and library studies. This study aims to analyze the compliance of individual taxpayers in paying rural and urban land and building tax (PBB-P2) in Depok City. The results of this study indicate that the level of compliance of Individual Taxpayers in paying Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in Depok City is stable, in the range of 54-55%. Factors affecting compliance include taxpayer awareness and knowledge, ease of payment process, and law enforcement. This study emphasizes the importance of optimizing local tax governance and effective strategies by the government to increase Local Owned Revenue (PAD) through increasing compliance with Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) payments.*

**Keywords:** Local Own Revenue, PBB-P2, Taxpayer Compliance

### Abstrak

Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak sangat penting dalam proses pemungutan pajak. Hal yang sama berlaku dalam penarikan PBB, di mana kepatuhan yang tinggi dari Wajib Pajak PBB sangat diharapkan. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data dengan studi lapangan dan studi perpustakaan. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Depok. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Depok adalah stabil, yaitu pada kisaran 54-55%. Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan tersebut antara lain kesadaran dan pengetahuan wajib pajak, kemudahan dalam proses pembayaran, serta penegakan hukum. Penelitian ini menekankan pentingnya optimalisasi tata kelola pajak daerah dan strategi yang efektif oleh pemerintah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui peningkatan kepatuhan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

**Kata Kunci:** Kepatuhan Wajib Pajak, Pendapatan Asli Daerah, PBB-P2

## PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu bentuk otonomi daerah di mana wewenang mengenai pembiayaan diserahkan kepada Daerah Kabupaten dan Daerah Kota. Pelaksanaan otonomi daerah dapat terwujud apabila terdapat kewenangan yang dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, didukung oleh faktor-faktor yang mendorong implementasi kebijakan desentralisasi. Salah satu indikator keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah adalah kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai pelaksanaan kekuasaan atau kewenangan yang dimilikinya. Hal ini mengakibatkan setiap daerah dituntut untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) guna menggali pendanaan dan potensi yang ada untuk membiayai kebutuhan daerahnya sendiri. Tujuannya adalah untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan layanan, pemberdayaan, fasilitas, dan kontribusi masyarakat (Wicaksono & Pamungkas, 2017).

Dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional yang adil dan merata, sesuai dengan ketentuan Pasal 286 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, Pemerintah Daerah Kota Depok berkontribusi dengan melakukan optimalisasi tata



kelola pungutan pajak dan retribusi daerah. Hal ini didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Tujuan dari optimalisasi ini adalah untuk meningkatkan pendapatan pajak daerah yang terdiri dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB), Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (PMBLB), Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Hiburan, dan Pajak Hotel dan Restoran (Peraturan Daerah (PERDA) Kota Depok Nomor 01 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2024).

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan yang dikenakan atas dasar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan oleh Menteri Keuangan bersama dengan Pemerintah Daerah/ Kota setiap tahunnya (Wicaksono & Pamungkas, 2017). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan yang potensial bagi suatu daerah sebagai pajak langsung, di mana wajib pajak menanggung pajak tersebut dan tidak dapat dialihkan ke pihak lain (Kolotung, 2021). Meningkatkan pendapatan dari PBB-P2 menjadi sangat penting dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) suatu daerah. Berdasarkan laporan Kepala Bidang Pendapatan Daerah II Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok, pada triwulan I tahun 2024, Kota Depok berhasil melebihi target PBB-P2 sebesar 119% dari target sebesar Rp43.272.217.593, dengan capaian sebesar Rp51.591.809.978. Target pendapatan PBB-P2 hingga akhir tahun ditetapkan sebesar Rp393 Miliar (Realisasi PBB Kota Depok 2024 Triwulan I Capai 119 Persen, 2024).

Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak sangat penting dalam proses pemungutan pajak. Hal yang sama berlaku dalam penarikan PBB, di mana kepatuhan yang tinggi dari Wajib Pajak PBB sangat diharapkan. Kepatuhan wajib pajak merujuk pada kondisi di mana wajib pajak melaksanakan semua kewajiban perpajakan dan menggunakan hak-hak perpajakan yang dimiliki. Namun, dalam kenyataannya, pemerintah sering menghadapi kendala dalam pembayaran pajak, termasuk PBB. Salah satu kendala yang umum adalah pembayaran PBB. Dalam sistem self assessment, kepatuhan wajib pajak menjadi salah satu kunci utama dalam mendukung keberhasilan pemungutan pajak (Ramadania et al., 2021). Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak juga dipengaruhi oleh beberapa faktor. Berdasarkan penelitian terdahulu, (Asriyani & Susena, 2016) dan (Ramdhani, 2020) menunjukkan bahwa faktor pengetahuan dan kesadaran Wajib Pajak tentang PBB-P2, kemudahan pembayaran, dan penegakkan hukum pajak memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan dalam membayar pajak PBB-P2. Sementara, hasil penelitian (Lonteng et al., 2022) menunjukkan bahwa kepercayaan wajib pajak terhadap pemerintah tidak berpengaruh terhadap kepatuhan dalam membayar pajak PBB-P2.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penelitian ini bertujuan untuk melakukan Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Depok. Penelitian ini akan mengkaji faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak PBB-P2. Dalam konteks Kota Depok, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak PBB-P2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak serta pengelolaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui optimalisasi pungutan pajak daerah, khususnya PBB-P2.

Tujuan penelitian antara lain: (1) mengetahui seberapa besar tingkat kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar PBB-P2 di Kota Depok dalam 5 tahun terakhir; (2) mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak dalam pembayaran PBB-P2 di



Kota Depok; (3) mengetahui strategi yang dimiliki Bappeda Kota Depok dalam upaya meningkatkan kepatuhan dari Wajib Pajak PBB P-2 di Kota Depok.

## **KAJIAN PUSTAKA**

Berdasarkan sistem perpajakan di Indonesia yang menerapkan *Self Assessment System*, negara memberikan kebebasan terhadap wajib pajak untuk menghitung, menyetor, juga melaporkan jumlah pajak terhutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku (Hasanah & Susandi, 2023). Dalam konteks ini, kepatuhan wajib pajak sangat penting untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak akan pentingnya memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia.

Menurut International Bureau of Fiscal Documentation (IBFD) (1992), yang dikutip dalam Nasucha (2004), kepatuhan pajak adalah sejauh mana wajib pajak mematuhi atau tidak mematuhi aturan perpajakan di negaranya. Sementara itu, Hom (1993) yang juga dikutip dalam Nasucha (2004), mendefinisikan kepatuhan pajak sebagai sejauh mana wajib pajak memenuhi ketentuan dalam undang-undang perpajakan.

Menurut Mardiasmo (2011), landasan hukum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah mengalami perubahan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Prinsip dasar dari pajak bumi dan bangunan adalah: (a) Menyediakan efisiensi dan kesederhanaan. (b) Menjamin kepastian hukum. (c) Dapat dengan mudah dipahami. (d) Mencegah pajak berganda.

Banyak wajib pajak yang kurang menyadari pentingnya berkontribusi dalam pendapatan negara, sehingga mereka sering mengabaikan atau tidak memenuhi kewajiban pajak secara berkelanjutan. Untuk mengatasi situasi ini, diperlukan penagihan pajak yang belum dibayar melalui surat paksa. Penagihan ini didasarkan pada dasar hukum yang kuat, seperti yang dijelaskan dalam G Kartasapoetra dkk (1989:138-139), termasuk: (a) Undang-Undang PBB No 12 Tahun 1985 pasal 12, 13, dan 23. (b) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 pasal 49, 20, dan 18 ayat 2. (c) Surat keputusan Menteri Keuangan Nomor: 951/KMK.04/1983 Tentang: kedudukan juru sita dan beban biaya penagihan pajak negara. (d) SK DIREKTUR JENDRAL PAJAK Nomor KEP-382/PJ.4/1985 Tentang: jadwal waktu tindakan penagihan pajak.

Dari penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa penagihan dengan surat paksa berpaku pada dasar hukum yang kuat. Prosedur ini dapat dilaksanakan karena telah ada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang atau peraturan hukum yang mengatur pelaksanaannya.

## **METODE**

### **Metode Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data dengan studi lapangan dan studi perpustakaan. Pengumpulan bahan laporan dengan kunjungan dan peninjauan langsung ke Badan Pendapatan Daerah Kota Depok. Peninjauan dilakukan agar memperoleh sumber data dan informasi yang sesuai dengan objek pada penelitian ini. Sehingga, dengan data yang diperoleh peneliti dapat mengetahui bagaimana tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Badan Pendapatan Daerah Kota Depok. Landasan teoritis dari permasalahan pada penelitian ini berdasarkan studi pustaka penelitian. Studi pustaka membantu peneliti dalam mendapatkan informasi mengenai permasalahan yang sedang diteliti.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan dua teknik yaitu wawancara dan dokumentasi. Peneliti melakukan wawancara langsung dengan narasumber di Badan



Pendapatan Daerah Kota Depok. Metode dokumentasi pada penelitian ini digunakan untuk memperoleh data serta informasi yang berhubungan dengan target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Depok.

### **Jenis dan Sumber Data**

Penelitian ini menggunakan dua macam jenis data yaitu data kuantitatif dan kualitatif. Data kualitatif yang diperoleh pada penelitian ini berupa informasi yang didapatkan melalui wawancara dengan Badan Pendapatan Daerah Kota Depok. Sedangkan untuk data kuantitatifnya yaitu mengenai tingkat kepatuhan PBB-P2 Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung, sementara data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada.

### **Metode Analisis**

Metode analisis adalah suatu proses menyusun serta mencari data secara sistematis setelah data diperoleh dari hasil dokumentasi, catatan lapangan, wawancara dengan mengolah data yang akan dipelajari dan menyusun kesimpulan sehingga hasilnya dapat mudah dipahami oleh peneliti dan pihak lain, Jadi, metode analisis dapat diartikan sebagai proses penelitian dimana data-data yang sudah dikumpulkan akan diproses untuk menjawab permasalahan yang ada. Agar dapat mengetahui tingkat kepatuhan wajib pajak orang pribadi dalam membayar pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kota Depok, maka metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif dan metode kuantitatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak PBB P-2 di Kota Depok**

Dalam lima tahun terakhir, tingkat kepatuhan wajib pajak di Kota Depok dalam membayar PBB-P2 adalah stabil, berkisar antara 54% hingga 55%. Meskipun tidak menunjukkan peningkatan yang signifikan, angka ini menunjukkan konsistensi dalam pembayaran oleh wajib pajak. Stabilitas ini mencerminkan bahwa upaya dan strategi yang dilakukan oleh BKD telah mampu mempertahankan kepatuhan pada level tersebut, meskipun tantangan untuk meningkatkan angka ini tetap ada. Persentase antara wajib pajak yang patuh lebih besar dibandingkan dengan yang tidak patuh dalam membayar PBB-P2.

Hal ini menunjukkan sebagian besar warga Kota Depok tampaknya sadar dan bersedia untuk memenuhi kewajiban perpajakannya. Namun, upaya untuk terus meningkatkan tingkat kepatuhan harus tetap menjadi prioritas utama bagi Badan Keuangan Daerah (BKD). Secara keseluruhan, meskipun tingkat kepatuhan PBB-P2 di Kota Depok sudah stabil, masih ada ruang untuk perbaikan dan peningkatan lebih lanjut. BKD perlu terus mengidentifikasi dan mengatasi kendala-kendala yang ada, serta mencoba strategi baru untuk meningkatkan tingkat kepatuhan. Dengan begitu, kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan daerah dapat semakin optimal, sehingga dapat mendukung pembangunan dan pelayanan publik yang lebih baik di Kota Depok.

### **Faktor yang Memengaruhi Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak PBB P-2**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan sebelumnya diketahui bahwa wajib pajak orang pribadi lebih taat dalam membayar PBB P-2. Dari hasil wawancara diketahui bahwa beberapa faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak antara lain;

#### ***Kesadaran dan kepatuhan wajib pajak***

Kesadaran adalah proses belajar dari pengalaman dan pengamatan. Kesadaran juga merupakan dorongan dari diri individu dengan mempertimbangkan pikiran dan perasaan dari kepribadian yang dimiliki seseorang dalam berperilaku. Kesadaran akan perpajakan seringkali menjadi kendala dalam pemungutan pajak. Maka dari itu selain dari kesadaran, diperlukan juga kepatuhan dari wajib pajak yang bersangkutan.



Kepatuhan secara umum adalah tunduk atau patuh pada suatu aturan yang telah ditetapkan. Kepatuhan adalah motivasi seseorang, kelompok, atau organisasi untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Dari hasil wawancara yang dilakukan dapat diketahui bahwa kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam masih ada di tingkat 54%-55%. Menurut narasumber, hal ini berada di tingkat stabil akan tetapi masih jauh dari angka harapan. Ini mencerminkan bahwa masih ada sekitar 45% lagi wajib pajak yang masih belum patuh, seperti belum membayar pajak, terlambat membayar pajak ataupun sama sekali tidak membayar pajak. Hal ini menunjukkan bahwa masih ada tantangan besar yang harus dihadapi BKD Kota Depok dalam meningkatkan tingkat kepatuhan wajib pajak. Untuk mengatasi tantangan ini, BKD Kota Depok perlu meningkatkan upaya sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat, mengoptimalkan teknologi untuk mempermudah pembayaran pajak, serta memperkuat penegakan sanksi bagi wajib pajak yang tidak patuh.

### ***Pelayanan dan fasilitas pajak***

Pelayanan yang sesuai dengan harapan wajib pajak ketika membayarkan kewajibannya akan menimbulkan rasa senang dan nyaman sehingga wajib pajak termotivasi untuk membayarkan kewajibannya secara tepat waktu dan tepat jumlah pembayarannya. Pelayanan yang efektif adalah pelayanan yang baik dan menimbulkan kenyamanan terhadap wajib pajak, sehingga akan mempengaruhi sikap wajib pajak yang patuh dan ideal. Kualitas pelayanan yang diberikan akan menimbulkan persepsi wajib pajak yang akan mempengaruhi sikap patuh wajib pajak terhadap pembayaran kewajiban pajak masing-masing wajib pajak. Dari hasil wawancara yang dilakukan, dalam meningkatkan pelayanan, BKD Kota Depok telah melakukan sosialisasi dan memotivasi atau mendorong wajib pajak untuk patuh dalam membayar pajak dengan memberikan berbagai insentif atau hadiah. Sebelumnya, BKD Kota Depok telah memberikan fasilitas dan pelayanan yang dapat mempermudah wajib pajak dalam membayar PBB-P2 seperti:

- a. Pembayaran Online:
  - 1) Website resmi BKD Kota Depok: <https://bkd.depok.go.id/>
  - 2) Aplikasi Depok Single Apps: Download aplikasi di Google Play Store atau App Store.
  - 3) Loket pembayaran online bank: Bank BJB, BTN, BSM, BNI, CIMB Niaga, OCBC NISP, Bank Mandiri, BCA, BRI, dan Permata Bank.
  - 4) E-commerce: Tokopedia, Traveloka, Bukalapak, dan Shopee.
- b. Pembayaran Offline:
  - 1) Loket PBB di Kantor BKD Kota Depok.
  - 2) Loket PBB di UPTD PBB di 11 kecamatan.
  - 3) Alfamart dan Indomart.
  - 4) Bank BJB, BTN, BSM, BNI, CIMB Niaga, OCBC NISP, Bank Mandiri, BCA, BRI, dan Permata Bank.
  - 5) Kantor Pos.
- c. Layanan Jemput Antar (Jemput Bola):
  - 1) Bagi wajib pajak yang lansia, sakit, atau disabilitas, BKD Kota Depok menyediakan layanan jemput bola untuk pembayaran PBB P2.
  - 2) Wajib pajak dapat menghubungi UPTD PBB di kecamatannya masing-masing untuk mendapatkan layanan ini.
- d. Program Penghapusan Denda:
  - 1) Pemerintah Kota Depok secara berkala mengadakan program penghapusan denda PBB P2.
  - 2) Program ini biasanya diadakan pada periode tertentu, seperti menjelang akhir tahun.



- 3) Informasi terkait program penghapusan denda dapat dilihat di website BKD Kota Depok atau media sosial Pemkot Depok.
- e. E-SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB):
  - 1) Wajib pajak dapat melihat E-SPPT PBB P2 mereka di website BKD Kota Depok.
  - 2) E-SPPT ini dapat digunakan sebagai dasar untuk pembayaran PBB P2.

### ***Sanksi dan penegakan hukum***

Sanksi adalah bentuk hukuman yang dijatuhkan oleh pemerintah kepada mereka yang melanggar peraturan. Hukuman ini dapat berupa denda, yang dapat diselesaikan dengan membayar sejumlah uang yang telah ditentukan oleh pemerintah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sanksi pajak adalah semua hukuman yang dikenakan kepada wajib pajak yang melanggar peraturan perpajakan. Penelitian terdahulu mengindikasikan bahwa sanksi perpajakan memiliki pengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak. Berdasarkan hasil wawancara, sanksi yang diberikan oleh BKD Kota Depok kepada wajib pajak yang tidak patuh dalam membayar PBB-P2, yaitu dengan membayar denda, sanksi pemasangan plang, dan sanksi pemanggilan kejaksaan.

Denda adalah jenis hukuman finansial di mana wajib pajak diharuskan membayar sejumlah uang yang ditentukan oleh pemerintah sesuai dengan undang-undang. Selain itu, memasang papan pengumuman di properti wajib pajak yang tidak patuh berfungsi sebagai peringatan publik dan menciptakan tekanan sosial untuk mematuhi undang-undang perpajakan. Selain itu, mengeluarkan surat panggilan penuntutan adalah langkah terakhir pemerintah dalam menegakkan hukum dan memastikan bahwa wajib pajak yang tidak patuh akan menghadapi konsekuensi hukum yang substansial.

Adanya sanksi denda yang tegas dan konsisten dapat mendorong peningkatan kepatuhan pajak. Pengenaan berbagai hukuman tidak hanya memberikan dampak jera, tetapi juga mengingatkan wajib pajak akan perlunya memenuhi tanggung jawab perpajakan mereka tepat waktu agar tidak meremehkan batasan-batasan pajak.

### ***Kebijakan pemerintah***

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011.

#### **a. Objek Pajak**

PBB-P2 dikenakan pada kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan oleh individu atau badan, kecuali kawasan untuk usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bangunan yang termasuk dalam objek pajak meliputi jalan lingkungan dalam kompleks bangunan, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan minyak, air dan gas, pipa minyak, menara, rumah susun, dan apartemen *strata title*.

#### **b. Objek Pajak Tidak Kena Pajak**

Objek yang digunakan oleh pemerintah untuk penyelenggaraan pemerintahan, kepentingan umum (ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional), kuburan, cagar budaya, ruang terbuka hijau, hutan lindung, taman nasional, tanah negara tanpa hak, perwakilan diplomatik dan konsulat, serta badan/lembaga internasional sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan, tidak dikenakan PBB-P2.

#### **c. Subjek Pajak**

Subjek pajak PBB-P2 adalah individu atau badan yang memiliki hak atau manfaat atas Bumi dan/atau Bangunan. Jika subjek pajak tidak jelas, Kepala Dinas Pelayanan Pajak dapat menetapkannya sebagai wajib pajak. Subjek pajak yang merasa bukan wajib pajak dapat memberikan keterangan tertulis. Jika disetujui, penetapan sebagai wajib pajak dibatalkan dalam satu bulan; jika tidak, keputusan penolakan



- diberikan dengan alasan. Jika tidak ada keputusan dalam satu bulan, keterangan dianggap disetujui.
- d. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang ditetapkan setiap tahun melalui Peraturan Gubernur.
  - e. Tarif Pajak
    - 1) 0,01% untuk NJOP di bawah Rp.200.000.000,-
    - 2) 0,1% untuk NJOP antara Rp.200.000.000,- hingga kurang dari Rp.2.000.000.000,-
    - 3) 0,2% untuk NJOP antara Rp.2.000.000.000,- hingga kurang dari Rp.10.000.000.000,-
    - 4) 0,3% untuk NJOP Rp.10.000.000.000,- atau lebih.
  - f. Cara Perhitungan Pajak. Besarnya pajak terutang dihitung dengan mengalikan tarif dengan NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak.
  - g. Masa dan Terutang Pajak. Tahun pajak adalah satu tahun kalender, dengan pajak terutang berdasarkan kondisi objek pajak per 1 Januari.
  - h. Tempat Terutang Pajak. PBB-P2 terutang di wilayah Provinsi DKI Jakarta.
  - i. Pendataan Pajak. Pendataan dilakukan melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), yang harus diisi dengan lengkap dan disampaikan dalam 30 hari kerja setelah diterima oleh subjek pajak.
  - j. Penetapan Pajak. Berdasarkan SPOP, Gubernur menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Jika SPOP tidak disampaikan, Gubernur dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) setelah memberikan teguran tertulis.
  - k. Tata Cara Pemungutan. PBB-P2 tidak boleh diborongkan. Wajib pajak membayar pajak terutang berdasarkan SPPT atau SKPD melalui SSPD.
  - l. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

Pajak terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi dalam enam bulan sejak diterima. Pajak terutang berdasarkan SKPD harus dilunasi dalam satu bulan. Wajib pajak dapat mengajukan angsuran atau penundaan pembayaran dengan bunga 2% per bulan. Pajak dibayar ke bank pemerintah, bank daerah, Unit Pelayanan Perbendaharaan Daerah, bank swasta, atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Gubernur. Ketentuan lebih lanjut diatur melalui Peraturan Gubernur.

### **Strategi Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak PBB P-2**

Cara untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak PBB P-2 adalah dengan meningkatkan kesadaran wajib pajak, kualitas pelayanan, dan sanksi perpajakan. Meningkatkan kesadaran wajib pajak salah satunya adalah melalui peningkatan pemahaman perpajakan di kalangan wajib pajak. Kesadaran perpajakan mengacu pada pemahaman wajib pajak mengenai hak dan kewajiban, serta Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), sanksi perpajakan, tarif pajak, Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), dan tata cara pembayaran dan pelaporan pajak. BKD Kota Depok telah melakukan sosialisasi untuk meningkatkan kesadaran pajak dengan menginformasikan cara membayar dan melaporkan pajak serta menyoroti pentingnya pembayaran pajak bagi pembangunan daerah dan manfaat langsung bagi masyarakat.

Selanjutnya, strategi untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak PBB P-2 adalah dengan peningkatan kualitas layanan. Meningkatkan kemampuan teknis petugas pajak, memperluas tempat pelayanan terpadu (TPT) sebagai bagian dari peningkatan infrastruktur, serta memanfaatkan sistem informasi dan teknologi untuk mempermudah wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya merupakan cara-cara untuk meningkatkan kualitas layanan yang diberikan. Selain meningkatkan jumlah saluran pembayaran dan penegak hukum yang terlibat dalam proses penagihan, BKD Kota Depok juga telah menawarkan insentif kepada wajib pajak dalam bentuk penghargaan, kebijakan dalam bentuk diskon pembayaran untuk item



dan waktu tertentu, dan layanan pelanggan dalam bentuk telepon hotline bagi mereka yang memiliki pertanyaan tentang PBB.

Selain meningkatkan kesadaran wajib pajak dan meningkatkan kualitas pelayanan, pemberian sanksi perpajakan dapat menjadi salah satu strategi meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Karena sanksi memiliki dampak jera, mendorong keadilan dan kepastian hukum, serta menghentikan penghindaran pajak, maka sanksi dapat menjadi taktik yang berguna untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Sanksi yang tegas mendorong wajib pajak untuk lebih bertanggung jawab dan sadar akan dampak dari pelanggaran hukum, yang pada akhirnya akan meningkatkan penerimaan negara. Penegakan sanksi juga berfungsi sebagai alat pendidikan, meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pajak dan mempromosikan pengelolaan uang dan praktik pembayaran pajak yang bertanggung jawab. Sebagai hasilnya, denda berfungsi sebagai motivator untuk kepatuhan dan kepercayaan terhadap sistem perpajakan selain sebagai bentuk hukuman.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Tingkat kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah stabil, yaitu pada kisaran 54-55% selama lima tahun terakhir dan belum adanya peningkatan yang signifikan. Stabilitas ini mencerminkan efektivitas strategi yang diterapkan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Depok, meskipun tantangan untuk meningkatkan angka kepatuhan masih menjadi masalah yang harus diselesaikan. Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan tersebut antara lain kesadaran dan pengetahuan wajib pajak, kemudahan dalam proses pembayaran, serta penegakan hukum. Penelitian ini menekankan pentingnya optimalisasi tata kelola pajak daerah dan strategi yang efektif oleh pemerintah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui peningkatan kepatuhan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

### **Saran**

Untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Depok, pemerintah dapat memperkuat upaya edukasi dan sosialisasi tentang pentingnya pajak bagi pembangunan daerah. Selain itu, penguatan penegakan hukum yang tegas dan konsisten terhadap pelanggaran perpajakan sangat diperlukan, dengan memastikan sanksi diterapkan secara adil dan transparan. Meningkatkan kualitas dan integritas petugas pajak juga penting untuk membangun kepercayaan wajib pajak terhadap sistem perpajakan. Langkah-langkah ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, serta meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Asriyani, Y., & Susena, K. C. (2016). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KECAMATAN TELUK SEGARA KOTA BENGKULU. *EKOMBIS REVIEW: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 4(2). <https://doi.org/10.37676/ekombis.v4i2.279>
- Hasanah, A. N., & Susandi, A. (2023). IMPLEMENTASI DAN KENDALA SELF ASSESSMENT SYSTEM DALAM PEMUNGUTAN PAJAK INDONESIA. In *Jurnal Syariah dan Hukum* (Vol. 05, Issue 02).
- International Bureau of Fiscal Documentation. (1992). International tax glossary. IBFD Publ.
- Kasus, S., Kantor, P., Pajak, P., Singosari, P., Dimas, ), Nengah, R., Dwiatmanto, S., Studi, P., Fakultas, P., & Administrasi, I. (2014). *ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG*



*MEMPENGARUHI WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI DALAM MEMENUHI KEWAJIBAN MEMBAYAR PAJAK* (Vol. 1, Issue 1).

- Kolatung, J. F. (2021). ANALISIS TINGKAT KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA MANADO. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 9(2).
- Lonteng, R. J., Pangerapan, S., & Maradesa, D. (2022). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Studi Kasus di Desa Ponompiaan Kecamatan Dumoga). *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, Dan Hukum)*, 6(1), 355–364.
- Nasucha, C. (2004). Reformasi administrasi publik: teori dan praktik. Gramedia Widiasarana Indonesia (Grasindo).
- Peraturan Daerah (PERDA) Kota Depok Nomor 01 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (2024).
- Ramadania, E., Andriyanto, W. A., & Sari, R. H. D. P. (2021). Faktor-Faktor yang Memengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak di KPP Pratama Depok Sawangan. *KORELASI: Konferensi Riset Nasional Ekonomi, Manajemen, Dan Akuntansi*, 2(1), 744–761.
- Ramdhani, P. E. (2020). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN WAJIB PAJAK DALAM MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN SUBANG. *PRISMA (Platform Riset Mahasiswa Akuntansi)*, 1(5).
- Realisasi PBB Kota Depok 2024 Triwulan I capai 119 Persen.* (2024, April 6). Berita Depok. <https://berita.depok.go.id/realisasi-pbb-kota-depok-2024-triwulan-i-capai-119-persen>
- Wicaksono, G., & Pamungkas, T. S. (2017). ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KABUPATEN JEMBER. *Jurnal STIE SEMARANG*, 9(1), 81–89.