

**ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH  
( Studi kasus di kantor BAPENDA Kota Kendari )**

**Ishak Awaluddin<sup>1</sup>, Erwin Hadisantoso<sup>2</sup>, Nursin<sup>3</sup>**

Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Halu Oleo<sup>1,2,3</sup>

*e-mail* : [ishak.awaluddin@gmail.com](mailto:ishak.awaluddin@gmail.com)<sup>1</sup>

**ABSTRAK**

Dalam mencapai target Pajak Bumi dan Bangunan, diperlukan kepatuhan wajib pajak yang bersumber dari kesadaran masyarakat terhadap kewajiban perpajakannya. penelitian ini bertujuan untuk: (1) Untuk mengetahui bagaimana perilaku kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kota kendari. (2) Untuk mengetahui hambatan yang timbul terkait kepatuhan wajib pajak PBB di kota kendari .(3) Untuk mengetahui upaya apa yang dilakukan untuk menimalisir hambatan tersebut. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) tingkat kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di kota kendari tahun 2018 yaitu 52,21% (cukup patuh), 2019 yaitu 48,09% (belum patuh), dan 2020 yaitu 43,86% (belum patuh). (2) Hambatan yang timbul yaitu Kurangnya kepedulian Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya khususnya dalam membayar PBB. (3) Upaya yang dapat dilakukan yaitu Menerapkan denda bagi Wajib Pajak yang tidak tepat waktu membayar PBB agar terciptanya kedisiplinan.

**Kata Kunci** : *Kepatuhan Wajib Pajak; Pajak Bumi Dan Bangunan; Pendapatan Asli Daerah*

**ABSTRACT**

*In achieving the target of Land and Building Tax, it is necessary to comply with taxpayers originating from public awareness of their tax obligations. This study aims to: (1) To find out how the compliance behavior of rural and urban land and building taxpayers in Kendari City. (2) To find out the obstacles that arise related to the compliance of PBB taxpayers in the city of Kendari. (3) To find out what efforts are being made to minimize these obstacles. The data used are primary and secondary data. Data collection methods in this study were interviews and documentation. The data analysis used is descriptive qualitative analysis. The results of this study indicate that: (1) the level of compliance of PBB-P2 taxpayers in the city of Kendari in 2018 is 52.21% (quite compliant), 2019 is 48.09% (not complied), and 2020 is 43.86% ( not complied). (2) Obstacles that arise are the lack of concern for taxpayers to carry out their tax obligations, especially in paying PBB. (3) Efforts that can be made are to apply fines for taxpayers who are not on time to pay PBB in order to create discipline.*

**Keywords** : *taxpayer compliance; land and building tax; local revenue*

## 1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara yang terbagi atas beberapa provinsi dan setiap provinsi itu terdiri atas daerah-daerah Kabupaten dan Kota. Tiap-tiap daerah tersebut mempunyai hak dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahannya sendiri untuk meningkatkan penyelenggaraan dan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga untuk memudahkan pelayanan dan penataan pemerintahan, maka pemerintah pusat mengubah pemerintahan yang tadinya berasas sentralisasi menjadi desentralisasi, wujud dari kebijakan desentralisasi yakni lahirnya otonomi daerah yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.

Pajak bumi dan bangunan pada dasarnya diatur dalam beberapa undang-undang di Indonesia, yaitu :

- a. Peraturan daerah nomor 4 tahun 2018 tentang perubahan ketiga atas peraturan daerah kota kendari nomor 2 tahun 2011 tentang pajak daerah pasal 1 nomor 25 bahwa pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- b. UU No.12 Tahun 1985 tentang PBB sebagaimana telah diubah dengan UU No.12 Tahun 1994 terkait pajak bumi dan bangunan (PBB) yang mengatur semua tentang pungutan atas pajak bumi dan bangunan (PBB).
- c. Undang-undang NO. 28 tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah yang menjelaskan :

Bahwa pemerintah kabupaten atau pemerintah kota memiliki wewenang dalam melakukan pemungutan atas pajak bumi dan bangunan (PBB) di sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2).

Bahwa pemerintah atau pusat memiliki wewenang terhadap sektor pertambangan, perhutanan, dan perkebunan (PBB-P3).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi faktor yang sangat penting dimana PAD akan menjadi sumber dana dari daerah sendiri dan PAD merupakan tolak ukur terpenting bagi kemampuan daerah dalam menyelenggarakan dan mewujudkan otonomi daerah. Dalam rangka memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah ini, pemerintah daerah berupaya keras untuk mencari sumber-sumber pendapatan yang potensial seraya mengoptimalkan sumber-sumber pendapatan asli daerah yang telah dipungut. Untuk mengoptimalkan PAD maka pos-pos dalam PAD harus ditingkatkan salah satunya yaitu pajak daerah.

Pajak daerah menjadi salah satu sumber pendapatan daerah yang diharapkan dapat membantu pembiayaan daerah untuk melaksanakan otonomi daerah. Kemampuan Pajak Daerah yang dimiliki setiap daerah merupakan salah satu indikator kesiapan pemerintah daerah yang berotonomi daerah. Oleh karena itu, perolehan pajak daerah disarankan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang digunakan untuk menyelenggarakan otonomi daerah yang secara konseptual diharapkan memiliki kemampuan nyata dan bertanggung jawab.

Dengan terbitnya undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, maka pajak bumi dan bangunan yang awalnya menjadi pajak pusat diahlikan menjadi pajak daerah dan dikelola oleh daerah sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan daerah. Undang-undang tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya peraturan bersama menteri keuangan RI dan menteri dalam negeri RI NO. 213/PMK.07/2010.NO 58 tahun 2010 tentang tahapan persiapan pengalihan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan sebagai pajak daerah.

Kota kendari merupakan kota yang bisa terbilang pertumbuhan ekonominya cukup pesat, hal ini dapat dibuktikan semakin banyaknya pembangunan infrastruktur setiap tahunnya baik itu pembangunan rumah warga maupun pembangunan pabrik. Apabila melihat potensi-potensi tersebut khususnya dari sektor pajak bumi dan bangunan seharusnya bisa lebih dimaksimalkan lagi, sehingga diharapkan penerimaan pajak daerah dari sektor pajak bumi dan bangunan mempunyai pengaruh yang cukup signifikan terhadap peningkatan penerimaan pendapatan asli daerah (PAD).

## 2. LANDASAN TEORI

### **Pengertian Pajak**

Menurut Rochmat Soemitro (2017:54) mendefinisikan “pajak sebagai iuran kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra-prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

### **Penggolongan Pajak**

Menurut Mardiasmo (2016:7) “menyatakan bahwa pajak dapat dikelompokkan menurut golongan, sifat dan lembaga pemungutnya yaitu”:

1. Pajak menurut penggolongannya: pajak langsung dan pajak tidak langsung
2. Pajak menurut sifatnya : pajak subjektif dan pajak objektif
3. Pajak menurut lembaga pemungutnya: pajak pusat dan pajak daerah

### **Pengertian pajak bumi dan bangunan**

Menurut peraturan daerah kota kendari nomor 4 tahun 2018 tentang perubahan ketiga atas peraturan daerah kota kendari nomor 2 tahun 2011 tentang pajak daerah pasal 1 nomor 25 menyatakan bahwa” pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan”.

### **Tarif pajak bumi dan bangunan**

Sesuai dengan peraturan daerah kota kendari NO.3 tahun 2014 pasal 46 bahwa tarif pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) ditetapkan sebagai berikut :

1. Jumlah nilai jual objek pajak (NJOP) sampai dengan Rp 250.000.000,00 ditetapkan sebesar 0,075%.
2. Jumlah nilai jual objek pajak (NJOP) diatas Rp 250.000.000,00 – Rp 500.000.000,00 ditetapkan sebesar 0,100%.
3. Jumlah nilai jual objek pajak (NJOP) diatas Rp 500.000.000,00 – Rp 750.000.000,00 ditetapkan sebesar 0,125%.
4. Jumlah nilai jual objek pajak (NJOP) diatas Rp 750.000.000,00 – Rp 1.000.000.000,00 ditetapkan sebesar 0,150%.
5. Jumlah nilai jual objek pajak (NJOP) Rp 1.000.000.000,00 – Rp 2.000.000.000,00 ditetapkan sebesar 0,200%.
6. Jumlah nilai jual objek pajak (NJOP) diatas Rp 2.000.000.000,00 ditetapkan sebesar 0,250%.

### **Pengertian Kepatuhan Wajib Pajak**

Menurut mulyadi (2015) “Kepatuhan wajib pajak merupakan sebuah tindakan yang mencerminkan patuh dan sadar terhadap ketertiban dalam kewajiban perpajakan dengan melakukan pembayaran dan pelaporan atas perpajakan masa dan tahunan dari wajib pajak yang bersangkutan baik untuk kelompok orang atau modal sendiri sebagai modal usaha sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia”.

### **Tolak Ukur Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak**

Berdasarkan ketetapan direktorat jendral pajak nomor KEP-389/PJ/2020 tentang rencana strategis direktorat jenderal pajak tahun 2020-2024 tentang kepatuhan wajib pajak yaitu dengan menggunakan rumus perhitungan sebagai berikut :

$$\text{Rasio Kepatuhan} = \frac{\text{Jumlah WP efektif membayar}}{\text{Jumlah WP yang terdaftar}} \times 100\%$$

Sumber : Dirjen Pajak, 2020-2024

Dari rumus perhitungan tersebut, maka akan ada hasil perhitungan berupa bentuk presentase yang dikategorikan berdasarkan nilai kriteria tingkat kepatuhan wajib pajak sebagai berikut :

- a. 0% - 50% : belum patuh
- b. 51% - 65% : cukup patuh
- c. 66% - 80% : patuh
- d. 81% - 100% : sangat patuh

### **Pengertian Pendapatan Asli Daerah**

Menurut Carunia (2017,119) “Pendapatan asli daerah (PAD) merupakan penerimaan yang dip eroleh dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri, semakin tinggi peranan PAD dalam struktur keuangan daerah, maka semakin tinggi pula kemampuan keuangan yang dimiliki oleh daerah untuk melaksanakan kegiatan pembangunan daerahnya”.

### **Sumber Pendapatan Asli Daerah**

1. Pajak daerah
2. Retribusi daerah
3. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan
4. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah

## **3. METODE PENELITIAN**

### **Lokasi Dan Objek Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Kendari, yang bertempat di Jalan Drs.H.Abdullah silondae NO.8 Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara tahun 2022. Objek dalam penelitian ini adalah faktor kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan yang sangat berperang penting terhadap pendapatan daerah khususnya di Kota Kendari.

### **Sumber Data**

Sumber Data dari penelitian ini berasal dari dua sumber, yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil dari pengisian kuesioner yang biasa dilakukan oleh peneliti (Umar, 2016:42).

2. Data Sekunder.

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui studi-studi yang dilakukan sebelumnya atau data yang diterbitkan oleh suatu instansi (Umar, 2016:42). Data sekunder dalam penelitian ini berupa profil dan sejarah BAPENDA, data target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Kendari, data Pendapatan Asli Daerah Tahun 2021 serta data lainnya yang menunjang penelitian ini.

### **Jenis Data**

Jenis data dalam penelitian ini dibedakan menjadi 2, yaitu:

1. Data Kualitatif

Data kualitatif adalah bahan keterangan dalam bentuk uraian kata-kata yang tidak dapat diukur dalam skala numerik. Dalam hal ini, data kualitatifnya berupa hasil wawancara, sejarah berdirinya dan struktur organisasi Badan Pendapatan Daerah kota Kendari.

2. Data Kuantitatif

Data kuantitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk angka-angka dan tabel yang diperoleh dari penjumlahan dan pengukuran. Data kuantitatif dalam penelitian ini adalah laporan target dan realisasi pajak bumi dan bangunan Kota Kendari periode 2021, dan data pendapatan asli daerah Kota Kendari periode 2021.

### **Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan studi lapangan yaitu mengumpulkan data melalui pendekatan kepada responden secara langsung. Data yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dengan cara :

1. Dokumentasi

Metode ini dilakukan dengan cara memperoleh dan mendapatkan dokumen-dokumen, laporan-laporan, serta catatan-catatan yang terdapat di perusahaan, misalnya struktur organisasi, lokasi perusahaan, dan lainnya khususnya dokumen-dokumen atau data terkait kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan dan jumlah realisasi pendapatan daerah untuk pajak bumi dan bangunan di kota kendari.

2. Wawancara

Wawancara semistruktur dilakukan dengan Kepala Bapenda Kota Kendari selaku informasi kunci.

### **Metode Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan untuk penelitian ini adalah Metode Analisis Deskriptif Kualitatif. Sugiyono (2015:1) mengungkapkan bahwa “Analisis Deskriptif Kualitatif adalah metode penelitian yang berdasarkan pada filsafat postpositivisme yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, dimana peneliti sebagai instrumen kunci teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### Hasil

Berikut ini merupakan data Target dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota kendari mulai dari tahun 2018-2020 yaitu :

**Tabel 1**  
**Data Target Dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan**  
**di Kota Kendari Tahun 2018-2020**

Tahun	Jumlah terealisasi	Jumlah menunggak	Target	Realisasi	(%)
2018	44.131	40.394	Rp 21.000.000.000,00	Rp 13.762.666.592,00	65%
2019	44.131	47.625	Rp 20.000.000.000,00	Rp 14.896.714.607,00	74%
2020	43.631	55.833	Rp 17.000.000.000,00	Rp 16.677.213.164,00	98%

Dari **Tabel 1** diatas, data jumlah target dan realisasi pajak bumi dan bangunan di Kota kendari mulai tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 lumayan mengalami peningkatan. Pada tahun 2018, target Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp 21.000.000.000,00 terealisasi sebesar Rp 13.762.666.592,00 maka selisih yang tidak terealisasi sebesar Rp 7.237.333.408,00. Pada tahun 2019, target Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp 20.000.000.000,00 terealisasi sebesar Rp 14.896.714.607,00 maka selisih yang tidak terealisasi sebesar Rp 5.103.285.393,00. Pada tahun 2020, target Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp 17.000.000.000,00 terealisasi sebesar Rp 16.677.213.164,00 maka selisih yang tidak terealisasi sebesar Rp 322.786.836.

Dari hasil tabel 1 bahwa realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dari tahun 2018-2020 terus mengalami peningkatan walaupun tidak selalu mencapai target yang diharapkan. Hal ini tentu dilatarbelakangi oleh wajib pajak yang kadang nunggak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Untuk mengetahui bagaimana perilaku kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di kota kendari, perlu adanya analisis untuk menghitung tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Di bawah ini adalah rumus untuk mengetahui presentase tingkat kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kota kendari sebagai berikut :

$$\text{Rasio Kepatuhan} = \frac{\text{Jumlah WP efektif membayar}}{\text{Jumlah WP yang terdaftar}} \times 100\%$$

Sumber: Dirjen Pajak, 2020-2024

- Tahun 2018 =  $\frac{44.131}{84.525} \times 100\% = 52,21\%$
- Tahun 2019 =  $\frac{44.131}{91.756} \times 100\% = 48,09\%$
- Tahun 2020 =  $\frac{43.631}{99.464} \times 100\% = 43,86\%$

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui tingkat kepatuhan wajib pajak dengan kategori sebagai berikut :

**Tabel 2**  
**Data Tingkat Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan di Kota Kendari Tahun 2018-2020**

Tahun	Jumlah WP	Jumlah terealisasi	Jumlah menunggak	Tingkat kepatuhan wajib pajak (%)	Kriteria kepatuhan wajib pajak
2018	84.525	44.131	40.394	52,21%	Cukup patuh
2019	91.756	44.131	47.625	48,09%	Belum Patuh
2020	99.464	43.631	55.833	43,86%	Belum patuh

Bila dilihat dari tabel 2 diatas, terdapat tingkat kepatuhan dari Wajib Pajak PBB dari tahun 2018-2020. Dari data 3 tahun diatas bahwa dari tahun 2018-2020 tingkat kepatuhan Wajib Pajak mengalami penurunan, hal itu dapat dibuktikan pada tahun 2018 tingkat kepatuhan yang tercapai oleh Wajib Pajak PBB yaitu sangat patuh dengan nilai presentase kepatuhannya sebesar 52,21%. Berbeda dengan tahun 2019 tingkat kepatuhannya mengalami penurunan yaitu patuh dengan nilai presentase kepatuhannya yaitu 48,09%. Sedangkan ditahun 2020 tingkat kepatuhan wajib Pajak PBB ini kriterianya sama dengan tahun 2019 yaitu patuh, akan tetapi tingkat kepatuhan wajib pajaknya jauh lebih kecil yaitu 43,86%. Wajib Pajak PBB ini adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas tanah/bangunan yang memiliki kewajiban membayar PBB yang terutang setiap tahunnya. PBB harus dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak sejak 5-8 bulan sebelum jatuh tempo.

Berdasarkan hasil presentase yang didapat pada tahun 2018 ke tahun 2019 mengalami penurunan dari 52,21% menjadi 48,09% itu dikarenakan banyak wajib pajak yang menunggak dalam membayar pajaknya. Dan di tahun 2019 ke tahun 2020 juga mengalami penurunan hasil presentase dari 48,09% menjadi 43,86% karena sebagian dari wajib pajak tidak membayar pajak dengan efektif atau banyak yang menunggak.

Adapun hambatan yang timbul terkait Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota kendari, antara lain:

1. Kurangnya kepedulian Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya khususnya dalam membayar PBB.
2. Faktor ekonomi dan pendapatan Wajib Pajak yang memang tidak mampu dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, namun memiliki keinginan untuk membayar pajak yang tidak mampu secara keseluruhan membayar pajak terutang objek pajak PBB.
3. hari libur yang menyebabkan Wajib Pajak tidak memperhatikan kewajibannya dalam membayar pajak dan wajib pajak tersebut lagi berada diluar kota.

Dengan mengetahui hambatan diatas, maka tentu sudah menjadi permasalahan yang dihadapi oleh kantor badan pendapatn daerah (BAPENDA) kota kendari. maka perlu adanya upaya yang dilakukan untuk mempertahankan kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kota kendari untuk mencapai kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB, antara lain :

1. Menerapkan denda bagi Wajib Pajak yang tidak tepat waktu membayar PBB agar terciptanya kedisiplinan

Banyak wajib pajak yang sebenarnya paham akan pentingnya membayar pajak, akan tetapi mereka kurang peduli akan hal itu. Sehingga pihak BAPENDA menerapkan denda Jika wajib pajak membayar pajak melewati batas pembayaran

dari yang telah ditentukan. Pajak yang harus dibayarkan ini meliputi pokok pajak dan denda yang dikenakan jika wajib pajak membayarkan pajak bumi dan bangunan tidak tepat waktu.

2. Permohonan keringanan pembayaran PBB

Pemberlakuan keringanan pembayaran PBB ini diberikan kepada wajib pajak yang tidak mampu. Pemberian keringanan pembayaran PBB mulai 25-50 persen dengan mengajukan permohonan pengurangan PBB. Tim Keringanan PBB akan turun ke lapangan dan mensurvei kondisi rumah. Tim internal BAPENDA ini yang memutuskan berapa yang berhak atas keringanan PBB. Jika kondisi ekonomi miskin maka warga berhak atas keringanan 50 persen. Jika setengah miskin diskon keringanan PBB kurang 50 persen. BAPENDA telah menetapkan bahwa syarat utama warga yang berhak atas keringanan PBB adalah mereka yang secara ekonomi tidak mampu. Termasuk jika rumah dan lahan itu hanya ditempati janda atau warga yang secara ekonomi memang sulit.

3. Pembayaran secara online lewat ATM badan pendapatan daerah (BPD)

Pembayaran ini dilakukan apabila salah satu wajib pajak sedang berada diluar kota ataupun dirumah yang memang karna ada sesuatu hal yang membuat ia tidak bisa bayar secara langsung. Lewat pembayaran tersebut maka tidak ada alasan lain untuk wajib pajak dimanapun dan kapanpun untuk tidak membayar pajak bumi dan bangunan.

### Pembahasan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan oleh peneliti dapat diketahui bahwa perilaku kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kota kendari dari tahun 2018-2020 yaitu cukup patuh. Hal ini dapat dibuktikan pada tabel 4.2 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak yang dari tahun 2018 sebesar 52,21% (cukup patuh), tahun 2019 sebesar 48,09% (belum patuh), dan tahun 2020 sebesar 43,86% (belum patuh). Hal ini dapat dibuktikan juga pada jumlah wajib pajak yang menunggak dari tahun 2018-2020 semakin meningkat yaitu tahun 2018 sebesar 40.394 orang, tahun 2019 sebesar 47.625 orang, dan tahun 2020 sebesar 55.833 orang.

Terjadinya penurunan presentase tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan disebabkan kurangnya ketegasan pemerintah dalam memberikan sanksi bagi wajib pajak yang tidak membayar pajak bumi dan bangunan dengan tepat waktu. Sehingga realisasi penerimaan PBB di kota kendari dari tahun 2018-2020 selalu tidak mencapai target yang diinginkan. Hal ini dapat dibuktikan pada tabel 4.1 realisasi penerimaan PBB pada tahun 2018 sebesar Rp 13.762.666.592,00 dengan target sebesar Rp 21.000.000.000,00, tahun 2019 sebesar Rp 14.896.714,607,00 dengan target sebesar Rp 20.000.000.000,00, dan tahun 2020 sebesar Rp 16.677.213.164,00 dengan target Rp 17.000.000.000,00. Menurut wawancara dengan kepala sub bidang penagihan dan pengurangan PBB & BPHTB yaitu pak Roy Roman,S.Sos mengatakan, meskipun pendapatan denda PBB ini lumayan banyak yang terealisasi, akan tetapi masih banyak wajib pajak yang membayar denda tidak sepenuhnya.

Adanya hambatan yang timbul dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan, rata-rata hambatan tersebut dialami oleh Wajib Pajak antara lain :

1. Kurangnya kepedulian Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya khususnya dalam membayar PBB, dalam hal ini banyak wajib pajak yang sudah paham akan pentingnya membayar pajak tetapi masi bersifat bodoh amat, sehingga terbitlah peraturan jika yang tidak patuh membayar pajak bumi dan bangunan akan dikenakan denda.



2. Faktor ekonomi dan pendapatan Wajib Pajak yang memang tidak mampu dalam memenuhi kewajibannya, namun memiliki keinginan untuk membayar pajak yang tidak mampu secara keseluruhan membayar pajak terutang objek pajak PBB tersebut. Dari masalah ini pihak BAPENDA masi memakluminya, apalagi dengan kondisi seperti sekarang yaitu akibat pandemi COVID-19 yang melanda kota ini.
3. Hari libur yang menyebabkan Wajib Pajak tidak memperhatikan kewajibannya dalam membayar pajak dan wajib pajak tersebut lagi berada diluar kota. Hal ini juga berpengaruh nyata terhadap kepatuhan wajib pajak. Banyak wajib pajak yang sebenarnya tidak bermaksud untuk tidak membayar pajak, akan tetapi karna faktor tersebut mereka terkadang lupa untuk membayarnya.

Adapun Upaya yang dapat dilakukan untuk dapat meningkatkan dan mempertahankan kepatuhan wajib pajak PBB-P2 di Kota kendari adalah :

1. Menerapkan denda bagi Wajib Pajak yang tidak tepat waktu membayar PBB agar terciptanya kedisiplinan. Upaya ini dilakukan apabila ada wajib pajak yang tidak patuh dalam membayar kewajibannya atau nunggak dalam membayar. Besar denda yang harus dibayar jika telat membayar PBB yaitu 2% setiap bulanya dari jumlah PBB yang harus dibayarkan. Dengan kata lain, wajib pajak harus membayar SPPT (surat pemberitahuan pajak terutang) dengan tambahan 2%.
2. Pembayaran secara online lewat ATM badan pendapatan daerah (BPD). Upaya ini dilakukan apabila ada wajib pajak yang berada diluar kota kendari. Sehingga untuk mencegah terjadinya penunggakan pembayaran, maka bisa dikirim lewat nomor rekening badan pendapatan daerah ( BPD).

## **5. KESIMPULAN, IMPLIKASI, KETERBATASAN DAN REKOMENDASI**

### **Kesimpulan**

Dari uraian dan penjelasan yang telah dianalisis sebelumnya, maka kesimpulan yang diperoleh adalah sebagai berikut :

1. Perilaku kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kota kendari dari hasil perhitungan selama 3 tahun pada tahun 2018 sampai tahun 2020 mendapatkan hasil perilaku wajib pajak yang tidak patuh, hal ini dapat dilihat dari presentase tingkat kepatuhan wajib pajak PBB di kota kendari yaitu: tahun 2018 sebesar 52,21%, tahun 2019 sebesar 48,09%, dan tahun 2020 sebesar 43,86% . Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak di kota kendari relatif rendah dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya. Akan tetapi realisasi penerimaan PBB di kota kendari pada tahun 2018-2020 selalu mengalami peningkatan yaitu pada tahun 2018 sebesar Rp 13.762.666.592,00 , tahun 2019 sebesar Rp 14.896.714.607,00 , dan tahun 2020 sebesar Rp 16.677.213.164,00.
2. Hambatan yang timbul terkait kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kota kendari yaitu Kurangnya kepedulian Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya khususnya dalam membayar PBB, dalam hal ini banyak wajib pajak yang sudah paham akan pentingnya membayar pajak tetapi masi bersifat bodoh amat, sehingga terbitlah peraturan jika yang tidak patuh membayar pajak bumi dan bangunan akan dikenakan denda, Faktor ekonomi dan pendapatan Wajib Pajak yang memang tidak mampu dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, namun memiliki keinginan untuk membayar pajak yang tidak

mampu secara keseluruhan membayar pajak terutang objek pajak PBB tersebut.

3. Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak badan pendapatan daerah (BAPENDA) Kota kendari dalam meningkatkan dan mempertahankan kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan yaitu : Menerapkan denda bagi Wajib Pajak yang tidak tepat waktu membayar PBB agar terciptanya kedisiplinan. Upaya ini dilakukan apabila ada wajib pajak yang tidak patuh dalam membayar kewajibannya atau nunggak dalam membayar. Besar denda yang harus dibayar jika telat membayar PBB yaitu 2% setiap bulanya dari jumlah PBB yang harus dibayarkan. Dengan kata lain, wajib pajak harus membayar SPPPT (surat pemberitahuan pajak terutang) dengan tambahan 2%, Permohonan keringanan pembayaran PBB.

### **Implikasi**

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan evaluasi bagi badan pendapatan daerah ( BAPENDA) kota kendari agar lebih diperketat lagi dan tegas dalam hal pemungutan pajak khususnya pajak bumi dan bangunan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsin untuk memperkaya hasil penelitian mengenai “ Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kota Kendari”

### **Keterbatasan**

Penelitian ini hanya berfokus pada kepatuhan wajib pajak serta target dan realisasi pajak bumi dan bangunan di kota kendari sebelum dan setelah Pandemi Covid-19 yaitu tahun 2018 sebelum Pandemi Covid-19 dan tahun 2019-2020 setelah Pandemi Covid-19.

### **Rekomendasi**

1. Kegiatan pemungutan harus dilakukan secara menyeluruh terutama pada masyarakat yang masih memiliki tunggakan pajak yang besar terlebih dahulu hingga skala yang kecil untuk menciptakan kedisiplinan, rasa kepedulian, dan kemauan dalam membayar pajak tentunya.
2. Badan pendapatan daerah (BAPENDA) Kota kendari harus tegas dalam memberikan sanksi yang sifatnya khusus untuk wajib pajak yang benar-benar tidak mau menaati ketentuan pemungutan pajak dan memberikan reward / penghargaan bagi wajib pajak yang rajin membayar pajaknya tepat waktu agar dapat memotivasi wajib pajak yang lain bahwa pemungutan pajak yang dilakukan itu sangat berperan penting dalam membiayai operasional bagi negara maupun daerah.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Agustin, Mulyani. (2016). *Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) di Sedahan Kecamatan Seririt*. (Skripsi, Jurusan Pendidikan Ekonomi Universitas Pendidikan Genesha Singaraja, Indonesia).
- Badan Pendapatan Daerah Kota Kendari. *Target dan realisasi penerimaan pendapatan pajak daerah tahun 2019*
- Badan Pendapatan Daerah Kota Kendari. *Daftar wajib pajak hiburan kota kendari tahun 2019*
- Badan Pendapatan Daerah Kota Kendari. *Peraturan walikota kendari No. 24 tahun 2019 Tentang Pembayaran Dan Pemungutan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*

*Secara Sistem Online*

- Badan Pendapatan Daerah Kotawaringin Barat. (2019). *Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Arut Selatan*. Pangkalan Bun.
- Budhiartama. (2019). Pengaruh Sikap, Kesadaran Wajib Pajak dan Pengetahuan Perpajakan pada Kepatuhan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan. *E-jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, 5(2). ISSN:1510-1535.
- Chalid, F. (2021). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kecamatan Tukur Tahun 2017-2020. *JISIP: Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, 10(1), 33-39.
- Ishar. (2015). *Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Kendari*. (Skripsi, Universitas Halu Oleo).
- Kamaroellah, R. A. (2017). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pamekasan. *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 4(1), 82-103.
- Khoiroh, N. (2017). *Pengaruh Sanksi, Sosialisasi, dan Pendapatan Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Desa Gandaria* (Bachelor's thesis, Jakarta: FITK UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Lubis, P. K. D. (2015). Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. *Jurnal Pendidikan Ekonomi*, 6.
- Muharam, S. (2018). *Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi*. (Skripsi. Fakultas Ilmu Social Program Studi Administrasi Negara Universitas Islam Kuantan Singingi).
- Nisa, H. (2016). Studi tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Samarinda. *Jurnal Publikasi Administrasi Publik*, 4(3), 56.
- Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2018 tentang *Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah*.
- Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 3 Tahun 2014 Pasal 46 tentang *Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*.
- Pratiwi, H., Muhaemin, M., & Rayyani, W. O. (2020). Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah. *Amnesty: Jurnal Riset Perpajakan*, 3(1), 24-30.
- Rahman, F. A. (2019). Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Tingkat Pendapatan Asli Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Di Kota Makassar. *Economix*, 5(2).
- Resmi, Siti. (2017). *Perpajakan Teori Dan Kasus*, Edisi 9, Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.
- Sukmawati, A. (2017). *Analisis Kontribusi dan Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Banyumas Periode Tahun 2013-2015* (Skripsi, IAIN Purwokerto).
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Widiastuti, R., & Laksito, H. (2014). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Pajak Bumi Dan Bangunan (P-2)(Studi pada WPOP di Kabupaten Klaten). *Diponegoro Journal of Accounting*, 3(2), 985-999.