

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat di suatu daerah sangat bergantung pada kemampuan pemerintah dalam mengoptimalkan sumber-sumber pendapatan daerah (Stepani dkk., 2024). Pajak menjadi salah satu instrumen utama dalam mendukung pembiayaan tersebut karena berperan penting dalam pembangunan infrastruktur dan peningkatan kualitas pelayanan publik di tingkat pusat maupun daerah (Yasa, 2021). Pembagian pajak menjadi kategori pusat dan daerah pada dasarnya berpijak pada pihak otoritas birokrasi yang memiliki kewenangan penuh atas pengelolaannya (Cahyaningsih & Nuryanti, 2023). Wewenang pemungutan serta pengelolaan pajak pusat berada di bawah kendali pemerintah pusat, sedangkan untuk instansi tingkat regional memiliki hak serupa atas pajak daerah berdasarkan regulasi yang berlaku (Cahyadi dkk., 2023). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mendefinisikan pajak daerah sebagai iuran wajib masyarakat, baik individu maupun entitas, terhadap pemerintah daerah berdasarkan regulasi yang sah. Mengingat sifatnya yang tanpa kontraprestasi langsung, seluruh hasil pemungutan fiskal ini murni dialokasikan untuk menyokong pengeluaran publik serta membiayai program kemakmuran komunitas lokal (Surjono dkk., 2024).

Dalam lingkup pemerintahan daerah, pajak merupakan salah satu penyumbang terbesar untuk Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pajak daerah merupakan komponen utama pendapatan yang digunakan untuk mendukung kegiatan pemerintahan serta pembangunan daerah (Pratiwi & Wahyuni, 2024).

Dalam struktur pendapatan regional, sektor pemajakan atas aset properti dan bangunan dinilai sebagai komponen vital yang menawarkan peluang besar bagi peningkatan pundi-pundi keuangan daerah (Putri & Sulindawati, 2024). Hak pemungutan atas aset properti dan bangunan saat ini resmi menjadi pilar penerimaan daerah. Hal ini terjadi menyusul adanya desentralisasi pengelolaan yang sebelumnya dipegang oleh instansi pusat (Dewi dkk., 2024). Mengacu pada UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang kemudian mengalami perubahan menjadi UU Nomor 12 Tahun 1994, “Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan” (Hidayat & Wati, 2022). Dengan demikian Pajak Bumi dan bangunan termasuk dalam kaategori pajak materiil karena penetapan besarnya pajak didasarkan pada keadaan objek pajak, bukan kondisi subjektif wajib pajak (Hidayah, 2024). Oleh sebab itu, daerah memiliki tanggung jawab untuk mengelola dan mengoptimalkan Pajak Bumi dan Bangunan.

Efektivitas pemungutan pendapatan dari sektor pajak bangunan dan properti sangat bergantung pada komitmen moral serta integritas wajib pajak saat undang-undang tersebut diterapkan (Yanti dkk., 2021). Kejujuran pajak pada dasarnya mencerminkan manifestasi dari kesadaran publik serta tindakan nyata warga negara dalam memenuhi seluruh hak dan tanggung jawab fiskal mereka berdasarkan regulasi hukum yang sah (Handriyani & Astawa, 2022). Martadinata & Yasa (2022) menyebutkan esensi dari kejujuran perpajakan tecermin melalui sikap proaktif dan kepatuhan wajib pajak dalam menuntaskan tanggung jawab fiskalnya. Manifestasi dari perilaku ini diukur berdasarkan

pemahaman mendalam terhadap regulasi hukum, kecermatan pelaporan pada berkas administrasi, ketepatan kalkulasi nominal, hingga disiplin dalam penyetoran dana tepat waktu. Pemenuhan kewajiban pajak merupakan bagian penting dari kepatuhan pajak yang ditunjukkan melalui pembayaran pajak tepat waktu sesuai ketentuan (Wibowo & Yanti, 2024). Kendati demikian, realitas di lapangan menunjukkan bahwa tingkat kejujuran para wajib pajak dalam menuntaskan kewajiban fiskal sektor properti dan konstruksi rupanya belum mencapai standar yang diharapkan (Dharmawan dkk., 2021). Dominasi Buleleng sebagai wilayah dengan cakupan geografis terluas dan populasi tertinggi di Bali menjadikannya lumbung potensial bagi penerimaan pajak properti. Sayangnya, peluang besar tersebut belum diimbangi dengan sistem pengelolaan yang optimal oleh pihak Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Buleleng (Wiranata dkk., 2025).

Berdasarkan pemberitaan yang dimuat dalam artikel BALI POST, jumlah piutang pajak di Kabupaten Buleleng pada tahun 2024 mencapai 108 miliar dengan dominasi piutang PBB P-2 sebesar 101 miliar dan piutang pajak lainnya sebesar 7 miliar (sumber: [www.balipost.com](http://www.balipost.com)). Fenomena ini menjadi petunjuk bahwa tingkat kepatuhan masyarakat dalam menuntaskan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masih memerlukan perhatian dan pembenahan yang serius di Kabupaten Buleleng belum optimal sehingga menimbulkan banyaknya tunggakan pajak yang menyebabkan tingginya angka piutang pajak di Kabupaten Buleleng. Sesuai dengan berita yang dikutip dari website resmi BPKPD Buleleng, bahwa pemerintah Kabupaten Buleleng melalui BPKPD Buleleng terus melakukan upaya untuk Guna mendongkrak tingkat kepatuhan

para wajib pajak hingga mencapai titik tertinggi, pemerintah daerah perlu menggalakkan program sosialisasi perpajakan yang bersifat tatap muka atau langsung melalui program Gebyar Desa Starpa, *Sweet Sunday*, dan Kamis Manis (sumber: <https://bpkpd.bulelengkab.go.id>). Kinerja pemungutan pajak atas aset tanah dan properti dinilai belum tereksplorasi secara menyeluruh hingga batas optimal. Fenomena ini dijustifikasi oleh tren statistik terkait proyeksi penetapan anggaran dan realisasi kas dari sektor pajak tersebut di lingkup Kabupaten Buleleng untuk kurun waktu 2023–2024, yang dipaparkan pada Tabel 1.1 di bawah ini.

Tabel 1.1 Ketetapan dan Realisasi Penerimaan PBB Kabupaten Buleleng Tahun 2023-2024

Tahun	Ketetapan	Realisasi Penerimaan	Persentase
2023	30.565.847.572,00	16.234.955.205,00	53,11%
2024	24.821.640.495,00	11.887.883.538,00	47,89%

Sumber: BPKPD Kabupaten Buleleng (2025)

Kesenjangan antara target penetapan dan hasil aktual pemungutan pajak properti serta bangunan di Kabupaten Buleleng sepanjang tahun 2023–2024 tampak nyata lewat angka-angka pada Tabel 1.1. Defisit capaian ini dibuktikan oleh posisi pendapatan tahunan yang terus-menerus berada di bawah garis target operasional yang dicanangkan pemerintah daerah. Pada tahun 2023 realisasi penerimaan hanya mencapai 53,11% dari total ketetapan, sementara pada tahun 2024 persentase mengalami penurunan menjadi 47,89%. Berkurangnya porsi persentase realisasi kas daerah ini mengisyaratkan adanya degradasi kesadaran dan kejujuran wajib pajak terkait urgensi pelunasan pajak atas aset properti serta bangunan. Selain menurunnya tingkat penerimaan, meningkatnya jumlah

tunggakan pajak juga mengindikasikan bahwa tingkat kepatuhan pajak menurun (Wiranata dkk., 2025). Berikut jumlah tunggakan pajak pada tahun 2023-2024 disajikan didalam tabel 1.2 di bawah ini:

Tabel 1. 1 Tunggakan Pajak Bumi dan bangunan Kabupaten Buleleng Tahun 2023-2024

Tahun	Jumlah Tunggakan	Persentase
2023	14.330.892.367,00	46,89%
2024	12.933.756.957,00	52,11%

Sumber: BPKPD Kabupaten Buleleng (2025)

Pada tabel 1.2 terlihat jumlah tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2023 sebesar 46,89%, kemudian mengalami peningkatan pada tahun 2024 menjadi 52,11%. Meskipun secara nominal jumlah tunggakan menurun, namun persentase peningkatan tunggakan menunjukkan bahwa proporsi pajak yang belum dibayarkan terhadap ketetapan semakin besar. Karakteristik dan tren pemenuhan kewajiban fiskal masyarakat tidak hanya dapat dicermati melalui nominal atau rasio tunggakan semata, melainkan juga lewat komparasi antara kuantitas wajib pajak properti yang patuh berpartisipasi dan yang masih menunggak. Informasi mengenai sebaran jumlah wajib pajak yang telah menuntaskan ataupun yang belum menyelesaikan kewajiban pajak propertinya untuk periode 2023–2024 disajikan dalam rincian data di bawah ini.

Tabel 1. 2 Jumlah SPPT Lunas dan Belum Lunas Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng 2023-2024

Tahun	Jumlah SPPT Terbit	SPPT Lunas	Persentase	SPPT Belum Lunas	Persentase
2023	279.842	124.314	44,42%	155.528	55,58%
2024	301.966	122.681	40,63%	179.285	59,37%

Sumber: BPKPD Kabupaten Buleleng (2025)

Tabel 1.3 menunjukkan bahwa pada tahun 2024 jumlah SPPT yang diterbitkan meningkat dari 279.842 menjadi 301.966 SPPT. Namun, persentase SPPT yang lunas justru menurun dari 44,42% pada tahun 2023 menjadi 40,63% pada tahun 2024. Sebaliknya, persentase SPPT yang belum lunas meningkat dari 55,58% menjadi 59,37%. Kendati volume penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) mengalami tren kenaikan, hal tersebut tidak dibarengi dengan integritas pembayaran yang memadai dari masyarakat Kabupaten Buleleng. Fenomena ini terindikasi nyata dari melonjaknya kuantitas serta persentase berkas SPPT pajak properti dan bangunan yang statusnya masih menunggak atau belum terbayar.

Integritas dan kejujuran wajib pajak sektor konstruksi serta properti di lingkup administratif Kabupaten Buleleng memiliki keterkaitan yang kompleks dengan berbagai determinan lainnya. Oleh karena itu, tingkat kepatuhan fiskal mereka sulit untuk dievaluasi secara terpisah tanpa melibatkan variabel-variabel eksternal lain yang turut mengintervensi perilaku perpajakan tersebut. Menurut Yanti dkk., (2021) Salah satu determinan yang diidentifikasi memengaruhi tingkat kepatuhan fiskal adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Indikator ini mencerminkan taksiran nilai pasar atas aset tanah maupun bangunan di wilayah tertentu, sekaligus berfungsi sebagai basis pengenaan dalam mengkalkulasi besaran pajak properti yang harus dibayar (Puteri dkk., 2024). Penentuan

akumulasi beban pajak properti yang harus ditunaikan oleh subjek pajak kepada otoritas publik pada dasarnya dihitung berdasarkan formulasi yang mengacu pada besaran NJOP aset tersebut (Sari & Kurniawan, 2025). Dalam penelitian ini, NJOP dikaji dari sudut pandang persepsi wajib pajak terhadap NJOP. Syukriani (2025) menyebutkan bahwa NJOP merupakan variabel penting yang memengaruhi psikologis dan perilaku kepatuhan subjek pajak. Hal ini dikarenakan penyesuaian ke atas pada nilai NJOP memiliki implikasi langsung terhadap pembengkakan akumulasi beban finansial pajak properti yang harus disetorkan kepada negara.

Teori atribusi secara fundamental mengelaborasi mekanisme psikologis yang digunakan oleh seseorang dalam mengidentifikasi dan memaknai motif atau alasan yang menstimulasi tindakan pribadi maupun kelompok sekitarnya. Penyebab tersebut dapat berasal dari faktor internal yang ada dalam diri individu maupun faktor eksternal yang berasal dari lingkungan, yang kemudian memengaruhi perilaku seseorang (Wardani & Kurniawan, 2024). Dalam konteks ini, sudut pandang atau pemaknaan wajib pajak terhadap NJOP diposisikan sebagai variabel internal. Hal tersebut didasarkan pada argumen bahwa persepsi ini merupakan representasi dari evaluasi kognitif mandiri subjek pajak terhadap standardisasi nilai properti yang ditetapkan otoritas publik sebagai dasar pemungutan fiskal (Hidayah & Puspitosari, 2024). Oleh karena itu, penelitian ini memproyeksikan bahwa persepsi masyarakat terhadap NJOP merupakan elemen krusial yang turut memengaruhi derajat ketaatan subjek pajak dalam mengeksekusi pembayaran pajak properti mereka.

Dinamika NJOP memegang peranan krusial dalam mengondisikan persepsi wajib pajak mengenai beban pajak bangunan mereka, utamanya terkait totalitas kewajiban material. Secara regulasi, terdapat korelasi positif di mana kewajiban penyetoran kas daerah atas kepemilikan properti akan mengalami pembengkakan secara proporsional mengikuti apresiasi nilai NJOP aset tersebut. Besarnya NJOP yang ditetapkan dapat memengaruhi bagaimana wajib pajak menilai kewajaran beban pajak yang harus dibayarkan. Oleh karena itu, kesesuaian NJOP dengan kondisi objek pajak menjadi hal yang penting dalam membentuk persepsi wajib pajak terhadap kewajiban perpajakannya (Meliaty dkk., 2022). Apabila Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dipersepsikan sebanding dengan nilai aktual dari objek kena pajak dan tidak menimbulkan tekanan ekonomi yang berlebihan, maka sentimen positif terhadap regulasi perpajakan akan terbangun. Dampaknya, hal tersebut secara signifikan dapat mengeskalisasi kesadaran dan moralitas kepatuhan wajib pajak properti. Penilaian asimetris atau negatif dapat terbangun ketika standarisasi NJOP dipandang overestimasi serta gagal memproyeksikan karakteristik objektif dari barang kena pajak. Dampak lanjutan dari ketidakakuratan data ini adalah terjadinya degradasi komitmen moral dan keengganan dari pihak subjek pajak untuk menyetorkan kewajibannya (Puteri dkk., 2024).

Dukungan empiris terhadap argumen ini ditunjukkan oleh Mellinda & Sutandi (2023) di mana hasil analisis mereka mengonfirmasi bahwa NJOP menjadi salah satu determinan penting bagi kepatuhan pembayaran PBB-P2 di wilayah Kota Banjarmasin. Senada dengan hal itu Then (2024) mengemukakan bahwa regulasi NJOP berkontribusi positif bagi peningkatan kepatuhan fiskal

sektor domestik dan urban di Kabupaten Buleleng. Namun, inkonsistensi hasil penelitian tampak pada studi Sari & Kurniawan (2025) yang menegaskan bahwa besaran NJOP tidak memiliki implikasi besar terhadap tingkat kepatuhan perpajakan masyarakat.

Tingkat pendapatan yang dirasakan oleh wajib pajak merupakan determinan lain yang berpotensi mengintervensi derajat ketaatan mereka terhadap regulasi pajak properti. Melalui studi ini, variabel pendapatan dianalisis menggunakan sudut pandang subjektif individu, guna menangkap bagaimana penilaian personal atas kapasitas ekonomi memengaruhi keputusan pemenuhan kewajiban fiskal tersebut. Persepsi tingkat pendapatan merupakan penilaian wajib pajak mengenai kemampuan pendapatan yang diperoleh dalam memenuhi kebutuhan hidup serta kewajiban perpajakannya. Secara konseptual, pendapatan merepresentasikan totalitas arus kas masuk yang diperoleh individu dalam periode spesifik, yang bersumber dari aktivitas ekonomi utama maupun lini bisnis sekunder yang dijalankannya (Indriyasari & Maryono, 2022). Komitmen serta kapasitas finansial subjek pajak untuk menuntaskan kewajiban fiskalnya sesuai dengan tenggat yang ditentukan sangat bergantung pada bagaimana individu tersebut menginterpretasikan tingkat pendapatan yang mereka miliki. Sumber pendapatan utama sebagian besar masyarakat Kabupaten Buleleng berasal dari sektor pertanian (Razendrya & Dewi, 2024). Fluktuasi pendapatan yang dipicu oleh dinamika kondisi tersebut berpotensi menjadi hambatan signifikan bagi masyarakat dalam merealisasikan penyetoran kewajiban fiskal mereka (Sukendriati, 2022).

Berdasarkan teori atribusi, perilaku seorang individu secara fundamental dikondisikan oleh kombinasi stimulus internal dan eksternal (Wardani & Kurniawan, 2024). Dalam konteks penelitian ini, persepsi subjektif mengenai tingkat pendapatan diposisikan sebagai determinan internal, mengingat indikator tersebut merefleksikan hasil evaluasi mandiri wajib pajak terhadap stabilitas finansial mereka. Penilaian personal inilah yang kemudian mengintervensi keputusan mereka dalam mengeksekusi tanggung jawab perpajakan. Oleh karena itu, dapat dihipotesiskan bahwa pemaknaan wajib pajak atas kapasitas pendapatannya merupakan elemen krusial yang menentukan derajat kepatuhan pajak properti. Ketika individu merasa bahwa arus kas mereka memadai untuk mengover kebutuhan pokok sekaligus beban fiskal, kecenderungan untuk melunasi pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu akan semakin besar. Dalam arah yang berlawanan, anggapan bahwa pendapatan berada di bawah ambang batas ideal dapat menjadi disinsentif ekonomi yang membatasi kapabilitas wajib pajak untuk melunasi utang pajaknya. Konsekuensinya, dalam konteks pemenuhan pajak properti, kalkulasi mandiri subjek pajak atas arus kas yang mereka miliki secara langsung akan mengintervensi derajat ketaatan fiskal mereka.

Validitas hubungan antara kapasitas finansial dan tingkat kepatuhan perpajakan diperkuat oleh temuan empiris Indriyasari & Maryono (2022) Studi tersebut mengonfirmasi bahwa kelompok wajib pajak dengan tingkat pendapatan tinggi cenderung memperlihatkan derajat kepatuhan yang lebih optimal karena memiliki kelonggaran likuiditas untuk menuntaskan kewajiban fiskal mereka. Konklusi senada juga dijustifikasi oleh Oktavianti dkk., (2021),

yang menegaskan bahwa faktor pendapatan memegang peranan krusial dalam mengarahkan perilaku patuh subjek pajak. Lebih lanjut, inklinasi ini dipertegas oleh Purwaningsih dkk., (2022) melalui risetnya yang membuktikan bahwa variasi pendapatan menjadi salah satu determinan utama yang mengintervensi ketaatan masyarakat dalam membayar pajak properti. Secara umum, rangkaian data tersebut mengindikasikan bahwa kapasitas finansial wajib pajak memegang peranan dalam kemampuan mereka memenuhi kewajiban fiskal. Kendati demikian, Sukendriati (2022) mengungkapkan bahwa faktor pendapatan hanya memberikan kontribusi yang minim terhadap tingkat kepatuhan perpajakan. Temuan senada juga dikemukakan oleh Susliyanti & Agustiyani (2022) yang menegaskan absennya korelasi konkret antara nominal pendapatan dan derajat ketaatan subjek pajak. Inkonsistensi ini mengisyaratkan bahwa kepatuhan tidak serta-merta ditentukan oleh indikator ekonomi riil secara absolut, melainkan turut diintervensi oleh bagaimana individu secara subjektif menilai dan mengelola pendapatan mereka.

Di samping variabel tingkat pendapatan dan persepsi terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), keandalan serta keakuratan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) diyakini menjadi determinan penting yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak. Berdasarkan Pasal 1 angka 54 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, SPPT secara legal didefinisikan sebagai dokumen resmi yang memuat rujukan nominal Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang wajib dilunasi oleh subjek pajak. Dalam dimensi praktis, SPPT berfungsi sebagai instrumen administratif utama untuk mengomunikasikan jumlah utang pajak yang harus

diselesaikan oleh masyarakat (Tauhid & Tatmimah, 2025). Otoritas fiskal daerah mengoptimalkan penyampaian SPPT dengan memobilisasi jalur distribusi di level kecamatan dan pemerintahan desa guna menjamin dokumen tersebut diterima tepat waktu oleh wajib pajak sebagai rujukan pembayaran (Fazhillah dkk., 2024). Efektivitas pemungutan ini kemudian bergantung pada mutu informasi dokumen tersebut dan keabsahan kepemilikan properti (Hambani & Lestari, 2020). Sebuah instrumen SPPT dikategorikan memiliki akurasi yang tinggi apabila parameter di dalamnya, meliputi penamaan subjek hukum, bentang spasial lahan dan bangunan, serta akumulasi utang pajak, merefleksikan karakteristik objektif di lapangan secara presisi.

Teori atribusi mengonfirmasi adanya keterkaitan antara stimulus eksternal maupun internal dengan pola tindakan individu (Wardani & Kurniawan, 2024). Instrumen Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dikategorikan sebagai elemen eksternal karena mencerminkan komitmen akuntabilitas pemerintah daerah dalam penyediaan data dan layanan administrasi perpajakan yang bermutu. Apabila data yang tertera pada SPPT dinilai presisi, wajib pajak akan memiliki keyakinan yang lebih tinggi terhadap validitas jumlah utang pajak mereka, sehingga mendorong terciptanya perilaku patuh. Atas dasar tersebut, kualitas SPPT diidentifikasi sebagai faktor determinan eksternal yang memengaruhi tinggi rendahnya kepatuhan pajak bumi dan bangunan.

Validitas informasi yang tertera dalam SPPT yang secara presisi merefleksikan karakteristik objektif dari aset properti bertindak sebagai stimulus psikologis yang memperkuat kepercayaan subjek pajak terhadap kebenaran jumlah kewajiban finansial mereka. Asimetri atau ketidaksesuaian

data yang termuat dalam SPPT berpotensi memicu skeptisisme publik. Kondisi ini umumnya termaterialisasi dalam bentuk kegelisahan, gelombang keberatan, serta keraguan mendalam di pihak subjek pajak mengenai validitas penyelesaian beban fiskal mereka. Tauhid & Tatmimah (2025) menyatakan bahwa diskrepansi antara data yang tertera pada dokumen SPPT dengan karakteristik fisik riil dari aset properti di lapangan berpotensi memicu kebingungan di pihak subjek pajak. Oleh sebab itu, tingkat keandalan dan akurasi informasi yang disajikan dalam SPPT diidentifikasi sebagai salah satu faktor determinan eksternal yang memengaruhi derajat kepatuhan masyarakat dalam melunasi pajak bumi dan bangunan.

Terkait efektivitas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), sejumlah literatur menunjukkan hasil yang saling bertolak belakang. Di satu sisi, riset yang dilakukan oleh Hidayah & Suryono (2022), Prastyatini dkk., (2023) dan Nuraeni dkk., (2024) mengonfirmasi adanya kontribusi positif yang signifikan dari SPPT dalam mendorong kepatuhan wajib pajak, yang mengindikasikan bahwa data di dalamnya sangat membantu masyarakat menunaikan kewajiban mereka. Sebaliknya, dinamika berbeda ditemukan oleh Yanti dkk., (2021) dan Fazhillah dkk., (2024) Melalui penelitian mereka, ditemukan fakta sebaliknya bahwa SPPT justru memberikan stimulan negatif yang signifikan terhadap kepatuhan perpajakan.

Komparasi empiris menunjukkan adanya deviasi hasil terkait dampak kebijakan NJOP, kapasitas pendapatan, dan validitas SPPT terhadap kepatuhan wajib pajak. Kesenjangan ini mengonfirmasi bahwa kepatuhan fiskal merupakan output dari orientasi perilaku yang kompleks. Kabupaten Buleleng

menjadi lokus yang relevan untuk dikaji mengingat tingkat partisipasi wajib pajak dalam melunasi PBB masih tergolong rendah, terlepas dari upaya pemerintah daerah dalam menetapkan NJOP dan mengedarkan SPPT. Melalui pisau analisis teori atribusi yang memetakan tindakan manusia berdasarkan faktor internal dan lingkungan penelitian ini diorientasikan untuk menguji pengaruh persepsi kelayakan NJOP, kondisi ekonomi, serta kesesuaian data SPPT terhadap kepatuhan pemenuhan kewajiban pajak properti di Kabupaten Buleleng.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, peneliti mengangkat penelitian dengan judul **“Pengaruh Persepsi NJOP dan Tingkat Pendapatan, serta Kesesuaian SPPT terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng”**.

## 1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, terdapat beberapa permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah:

1. Tingkat kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Buleleng masih belum optimal, yang tercermin dari rendahnya realisasi penerimaan serta tingginya jumlah dan persentase tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Persepsi wajib pajak terhadap kewajaran dan kesesuaian NJOP yang ditetapkan pemerintah cenderung beragam, sehingga diduga dapat memengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

3. Kondisi pendapatan masyarakat Kabupaten Buleleng yang sebagian besar bergantung pada sektor pertanian cenderung tidak stabil, sehingga dapat menimbulkan perbedaan persepsi wajib pajak mengenai kemampuan pendapatan yang dimiliki dalam memenuhi kewajiban pajak Bumi dan Bangunan.
4. Masih terdapat kemungkinan ketidaksesuaian data yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dengan kondisi objek pajak yang sebenarnya sehingga dapat mempengaruhi kepatuhan wajib pajak.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Ruang lingkup penelitian ini secara khusus dibatasi untuk menghindari ambiguitas dan menjaga relevansi pembahasan. Oleh karena itu, investigasi difokuskan pada determinan kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Buleleng, dengan membatasi variabel independen yang diuji hanya pada indikator persepsi kelayakan NJOP, kapasitas pendapatan masyarakat, serta ketepatan informasi dalam SPPT..

### **1.4 Rumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi permasalahan yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Persepsi NJOP berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng?.
2. Apakah Persepsi Tingkat Pendapatan berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng?.

3. Apakah Kesesuaian SPPT berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng?.

### 1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh Persepsi NJOP terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng.
2. Untuk mengetahui pengaruh Persepsi Tingkat Pendapatan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng.
3. Untuk mengetahui pengaruh Kesesuaian SPPT terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng.

### 1.6 Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan tujuan penelitian yang telah disusun, maka manfaat penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Kontribusi ilmiah dari penelitian ini diarahkan untuk memperkuat konstruksi teori dalam domain perpajakan lokal. Hasil analisis yang disajikan diharapkan dapat mempertajam pemahaman konseptual di bidang akuntansi perpajakan bagi para akademisi maupun praktisi yang relevan. Lebih jauh, kajian ini disiapkan untuk menjadi bahan rujukan atau komparasi ilmiah guna memfasilitasi pengembangan model penelitian selanjutnya dengan topik sejenis.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Penulis

Kajian ini esensinya memberikan jembatan akademis bagi peneliti untuk mengorelasikan landasan teoretis perpajakan dengan realitas empiris di lapangan. Selain memperluas cakrawala pandang terkait faktor-faktor yang mengintervensi kepatuhan wajib pajak PBB, aktivitas riset ini juga memproyeksikan peningkatan keterampilan personal. Hal ini mencakup efektivitas dalam melakukan pemodelan data serta teknik penyusunan laporan ilmiah yang sistematis.

b. Bagi Universitas Pendidikan Ganesha

Bagi Universitas Pendidikan Ganesha, luaran dari riset ini diproyeksikan sebagai tambahan khazanah referensi ilmiah, khususnya untuk memperkaya kajian di program studi akuntansi dan perpajakan. Selain itu, karya ini menjadi wujud partisipasi aktif mahasiswa dalam memperkuat iklim akademis, yang secara tidak langsung berkontribusi pada peningkatan mutu penelitian serta pengembangan ilmu pengetahuan di lingkungan kampus.

c. Bagi Wajib Pajak

Bagi masyarakat luas, kajian ini berfungsi untuk meningkatkan *tax literacy* atau literasi perpajakan, khususnya terkait faktor-faktor determinan dalam pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan. Melalui penyajian data dan evaluasi yang objektif, informasi dalam penelitian ini diharapkan dapat menyentuh aspek psikologis wajib pajak untuk lebih kooperatif, patuh, dan bertanggung jawab terhadap kontribusi pajak daerah mereka.

d. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng

Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Buleleng, eksistensi riset ini diproyeksikan sebagai rujukan empiris dalam mengaudit sekaligus memformulasikan regulasi strategis guna mengoptimalkan kepatuhan PBB. Orientasi rekomendasi dalam studi ini dititikberatkan pada penyempurnaan sistem ketetapan nilai pajak, efektivitas diseminasi informasi, serta penyesuaian terhadap karakteristik finansial masyarakat setempat.

e. Bagi Peneliti Selanjutnya

Bagi akademisi di masa mendatang, studi ini diproyeksikan sebagai acuan komparatif yang solid untuk memperluas cakrawala penelitian sejenis. Hasil riset ini membuka peluang modifikasi yang luas, baik melalui penyisipan variabel independen baru, penerapan pendekatan metodologi yang lebih komprehensif, maupun perluasan lokus serta rentang waktu pengamatan yang berbeda.

