

Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Buleleng

Shefira Marina Putri¹, Ni Luh Gede Erni Sulindawati²

¹² Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, Indonesia

e-mail: ¹| shefira@undiksha.ac.id, ²| erni.sulindawati@undiksha.ac.id

Abstrak

Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan pajak daerah yang potensial, namun realisasinya pencapaian target yang diharapkan belum berjalan maksimal. Hal ini disebabkan oleh kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar kewajiban perpajakannya. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar tingkat kepatuhan wajib pajak, faktor penghambat, dan upaya dalam meminimalisir hambatan tersebut. Penelitian ini bersifat deskriptif kuantitatif dengan teknik analisis rasio kepatuhan. Sumber data dalam penelitian ini berasal dari data primer dan sekunder melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan: (1) tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng tahun 2019 yaitu 68,80% (patuh), tahun 2020 yaitu 61,64% (cukup patuh), tahun 2021 yaitu 55,93% (cukup patuh), dan tahun 2022 yaitu 47,33% (belum patuh). (2) faktor penghambat yang mengakibatkan penurunan tingkat kepatuhan wajib pajak disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. (3) upaya yang dilakukan yaitu memperbaiki kekurangan di internal sebagai pendorong untuk mengurangi faktor di eksternal.

Kata kunci: kepatuhan wajib pajak, pajak bumi dan bangunan, pajak daerah

Abstract

To increase its regional tax revenue, Buleleng district government collects land and building tax (PBB) directly through the Buleleng Regency Regional Financial and Revenue Management Agency (BPKPD). PBB is one of the regional tax revenue sources that has potential. However, the expected targets had not been optimal. One of the reasons for this was the lack of awareness of taxpayers in paying their tax obligations. This research aimed to determine the level of mandatory compliance, inhibiting factors, and minimization efforts for the inhibiting factors. This research was descriptive and quantitative with compliance ratio analysis techniques. The data sources of this research came from primary and secondary data with data collection methods through observation, interviews, and documentation. The research findings indicate: (1) the compliance level of land and building taxpayers in Buleleng Regency was 68.80% in 2019 (compliant), 61.64% in 2020 (sufficiently compliant), 55.93% in 2021 (sufficiently compliant), and 47.33% in 2022 (non-compliant). (2) Inhibiting factors leading to a decrease in taxpayer compliance stem from both internal and external factors. (3) Efforts undertaken involve addressing internal deficiencies as a means to reduce external factors.

Keywords : mandatory compliance, land and building tax, regional tax revenue

1. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara yang menerapkan otonomi daerah di mana setiap pemerintah daerah berhak mengatur dan mengelola daerahnya sendiri. Hal ini memberikan kesempatan bagi pemerintah daerah untuk mengelola dan meningkatkan hasil penerimaan pajak daerah untuk menunjang kesejahteraan daerahnya. Menurut Mardiasmo (2019) pajak

daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan nantinya digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Salah satu sumber pajak daerah yang potensial dalam penerimaan pajak daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Menurut Mutia (2020) Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas harta yang tak gerak berupa bumi atau bangunan serta dikenakan kepada seseorang atau badan hukum yang memiliki, menguasai maupun yang memperoleh manfaat dari bangunan yang dimilikinya atas permukaan bumi. Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Pemerintah Kabupaten Buleleng ikut serta dalam meningkatkan penerimaan pajak daerahnya melalui pemungutan PBB yang dipungut langsung oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng. BPKPD Kabupaten Buleleng terus melakukan inovasi terbaru dalam pemungutan pajak ini dengan harapan penerimaan pajak daerah dapat meningkat dan target dapat tercapai. Akan tetapi pencapaian target belum berjalan secara maksimal. Hal ini dapat dilihat dalam jumlah penerimaan PBB-P2 jika dibandingkan dengan targetnya adalah sebagai berikut:

Tabel 1.
Target dan Realisasi PBB-P2

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian (%)
2019	27.131.907.692,18	29.315.406.744,50	108,05%
2020	18.250.000.000,00	22.395.503.762,24	122,72%
2021	27.050.000.000,00	24.663.891.714,97	91,18%
2022	27.000.000.000,00	25.980.118.871,43	96,22%

Sumber: BPKPD Kab. Buleleng (2023)

Berdasarkan tabel 1. terkait dengan target dan realisasi di Kabupaten Buleleng dalam penerimaan PBB-P2, terlihat bahwa selama 2 (dua) tahun terakhir yaitu pada tahun 2021 dan 2022 tidak mencapai target yang diharapkan. Di mana pada tahun 2021 target yang ditetapkan sebesar 27.050.000.000,00 dan hanya terealisasi sebesar 25.980.118.871,43. Tahun 2022 ditetapkan target sebesar 27.000.000.000,00 dan hanya terealisasi sebesar 25.980.118.871,43. Hal tersebut tentunya berdampak pada penerimaan pajak daerah yang menjadi sumber pendapatan daerah untuk memfasilitasi pembangunan daerahnya sendiri.

Kondisi di atas memperlihatkan bahwa terdapat kendala ataupun hambatan yang dihadapi dalam pemungutan pajak. Di mana salah satunya dapat disebabkan oleh kurangnya kesadaran wajib pajak sehingga belum membayar kewajiban pajaknya. Melihat jumlah wajib pajak yang meningkat, tidak dipungkiri jika semakin banyak wajib pajak yang membayar kewajiban pajaknya tentunya penerimaan pajak daerah dari sektor PBB-P2 akan meningkat dan target yang telah ditetapkan akan tercapai (Pradiska & Prayudi, 2021). Sehingga potensi penerimaan pajak daerah dari sektor PBB-P2 dapat lebih dimaksimalkan.

Kendala yang sama dihadapi di Kota Kendari dengan penelitian yang dilakukan oleh Awaluddin, dkk (2022) yang berjudul analisis kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Kendari terlihat bahwa kurangnya kepedulian wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya sehingga menyebabkan beberapa tahun belakangan tingkat kepatuhan wajib pajak tergolong belum patuh dan target tidak dapat tercapai. Hal serupa terjadi di Kabupaten Polewali Mandar yang diteliti oleh Rahma (2022) dengan judul penelitian analisis kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan dalam peningkatan pendapatan asli daerah pada masa covid-19. Peneliti mengungkapkan bahwa masih kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar PBB sehingga target yang diharapkan tidak dapat tercapai.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah di Kabupaten Buleleng dengan mengetahui faktor penghambat yang timbul terkait perilaku kepatuhan wajib pajak dan upaya untuk meminimalisir faktor penghambat tersebut sehingga target yang telah ditetapkan dapat berjalan dengan maksimal.

Menurut Mardiasmo (2019) pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak mempunyai dua fungsi, yaitu sebagai berikut:

- 1 Fungsi anggaran (*budgetair*) di mana pajak berfungsi sebagai sumber penerimaan terbesar negara yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran – pengeluaran pemerintah.
- 2 Fungsi mengatur (*cregulerend*) di mana pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi

Febriany (2020) menjelaskan bahwa kepatuhan wajib pajak adalah kesadaran pemenuhan kewajiban yang tercermin dalam situasi dimana wajib pajak berusaha untuk memahami semua ketentuan perundang-undangan perpajakan. Dalam keputusan Menteri Keuangan No.544/KMK.04/2000 bahwa kriteria kepatuhan wajib pajak adalah sebagai berikut:

- Tepat waktu dalam menyampaikan SPT untuk semua jenis pajak dalam tahun terakhir.
- Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak kecuali telah memperoleh izin untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak.
- Tidak pernah dijatuhi hukuman karena melakukan tindak pidana di bidang perpajakan dalam jangka waktu 10 tahun terakhir.
- 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%.
- Wajib pajak yang laporan keuangannya untuk 2 tahun terakhir diaudit oleh akuntan publik dengan pendapat wajar tanpa pengecualian atau pendapat dengan pengecualian sepanjang tidak mempengaruhi laba/rugi fiskal.

Tolak ukur tingkat kepatuhan wajib pajak diukur berdasarkan Ketetapan Direktorat Jenderal 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:

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

Hasil perhitungan dengan rumus tersebut, akan diperoleh hasil perhitungan berupa persentase yang dikategorikan berdasarkan nilai kriteria tingkat kepatuhan wajib pajak sebagai berikut:

Tabel 2.
 Nilai Kriteria Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak

Persentase	Kategori
0% - 50%	Belum patuh
51% - 65%	Cukup patuh
66% - 80%	Patuh
81% - 100%	Sangat Patuh

Sumber: Dirjen Pajak, 2020-2024

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu sumber penerimaan pajak daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut dengan PBB-P2 menetapkan tarif PBB-P2 sebagai berikut:

1. 0,03 % (nol koma nol tiga persen) untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
2. 0,08 % (nol koma nol delapan persen) untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
3. 0,15 % (nol koma satu lima persen) untuk NJOP diatas Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

2. Metode

Penelitian ini bersifat deskriptif kuantitatif karena data yang dikumpulkan berbentuk angka yang dapat dianalisis kemudian akan diinterpretasikan. Dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang berasal dari observasi, wawancara, dan dokumentasi yang dilakukan peneliti. Adapun subjek penelitian dalam penelitian ini yaitu Kepala Bidang Penagihan dan Evaluasi, Kepala Sub Bidang Penagihan, Staf Penagihan, dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan yang terdaftar di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) di Kabupaten Buleleng. Adapun objek penelitian dalam penelitian ini yaitu kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis deskriptif kuantitatif dengan teknik analisis data yang menggunakan indikator rasio kepatuhan wajib pajak sesuai dengan Ketetapan Direktorat Jenderal Pajak Nomor KEP-389/PJ/2020 Tentang Rencana Strategis Direktorat Jenderal Pajak Tahun 2020-2024 Tentang Kepatuhan Wajib Pajak. Dari analisis yang dilakukan tersebut, akan menghasilkan sebuah persentase yang kemudian akan dikategorikan sesuai dengan kriterianya. Analisis rasio kepatuhan dilakukan untuk mengetahui tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan dengan menggunakan rumus kepatuhan dan nilai kriteria kepatuhan. Sehingga dalam penelitian akan memberikan gambaran mengenai seberapa besar tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan dengan menggunakan analisis rasio sehingga diharapkan mampu untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah di Kabupaten Buleleng.

3. Hasil dan Pembahasan

- a. Berapa besar tingkat kepatuhan wajib pajak terhadap pembayaran pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng?

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng, adapun jumlah wajib pajak beserta target dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Buleleng tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.

Data Jumlah Wajib Pajak Beserta Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2

Tahun	Jumlah Wp	Jumlah Terealisasi	Target	Realisasi	Capaian (%)
2019	231,305	159,130	27.131.907.692,18	29.315.406.744,50	108,05%
2020	240,940	148,514	18.250.000.000,00	22.395.503.762,24	122,72%
2021	253,042	141,521	27.050.000.000,00	24.663.891.714,97	91,18%
2022	265,911	125,843	27.000.000.000,00	25.980.118.871,43	96,22%

Sumber: Pengolahan Data (2024)

Dari tabel diatas, terlihat bahwa data jumlah target dan realisasi pajak bumi dan bangunan pada tahun 2021 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya sebesar 31,54% di mana target yang diharapkan yaitu sebesar Rp 27.050.000.000 dan hanya terealisasi sebesar Rp 24.663.891.714,97 sehingga selisih yang tidak terealisasi yaitu sebesar Rp 2.386.108.285,03. Pada tahun 2022 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya sebesar 5,04% namun tidak mencapai target yang diharapkan. Di mana target yang diharapkan yaitu sebesar Rp 27.000.000.000 dan hanya terealisasi sebesar Rp 25.980.118.871,43 sehingga selisih yang tidak terealisasi yaitu sebesar Rp 1.019.881.128,57.

Dari hasil diatas, memberikan gambaran bahwa pada tahun 2019-2022 terjadi ketidakstabilan akan capaian target yang diharapkan dikarenakan adanya penurunan capaian target yang dilatarbelakangi oleh wajib pajak yang terkadang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya. Dapat diketahui pula bahwa jumlah wajib pajak setiap tahunnya kian meningkat akan tetapi belum bisa mencapai target yang diharapkan. Sehingga untuk mengetahui berapa besar tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Buleleng, perlu adanya analisis untuk menghitung tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Adapun perhitungan persentase tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan sesuai Ketetapan Dirjen Pajak Nomor KEP-389/PJ/2020 yaitu sebagai berikut:

1. Tahun 2019 = $\frac{159,130}{231,305} \times 100\% = 68,80\%$
2. Tahun 2020 = $\frac{148,514}{240,940} \times 100\% = 61,64\%$
3. Tahun 2021 = $\frac{141,521}{253,042} \times 100\% = 55,93\%$
4. Tahun 2022 = $\frac{125,843}{265,911} \times 100\% = 47,33\%$

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng dengan kriteria sebagai berikut:

Tabel 5.
 Data Tingkat Kepatuhan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Buleleng

Tahun	Jumlah Wajib Pajak	Jumlah Terealisasi	Jumlah Menunggak	Tingkat Kepatuhan (%)	Kriteria Kepatuhan
2019	231,305	159,130	72,175	68,80%	Patuh
2020	240,940	148,514	92,426	61,64%	Cukup Patuh
2021	253,042	141,521	111,521	55,93%	Cukup Patuh
2022	265,911	125,843	140,068	47,33%	Belum Patuh

Sumber: Pengolahan Data (2024)

Jika dilihat dari tabel diatas, tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak mengalami penurunan dari tahun 2019-2022. Hal ini dapat dibuktikan bahwa pada tahun 2019 tingkat kepatuhan wajib pajak tercapai 68,80% dengan kriteria patuh. Pada tahun setelahnya meskipun dikatakan cukup patuh, terjadi penurunan persentase tingkat kepatuhan yaitu tahun 2020 sebesar 61,64% dan tahun 2021 sebesar 55,93%. Puncaknya penurunan terjadi pada tahun 2022 dengan persentase sebesar 47,33% dengan kriteria belum patuh.

Merujuk pada tabel di atas, dapat diketahui bahwa setiap tahunnya jumlah wajib pajak mengalami peningkatan. Akan tetapi, jumlah wajib pajak yang patuh membayar pajak setiap tahunnya menurun. Hal ini memperlihatkan bahwa terdapat faktor yang

menyebabkan tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng menurun.

- b. Apa faktor penghambat yang timbul terkait perilaku kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng?

Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng merupakan badan yang memiliki tugas sebagai penyelenggara pemungutan PBB-P2. Berbagai upaya telah dilakukan oleh BPKPD dalam mengoptimalkan penerimaan PBB-P2. Akan tetapi, dalam realisasinya masih terdapat kendala yang dihadapi dalam menjalankan tugas tersebut. Dapat diketahui bahwa 2 (dua) tahun terakhir, belum berhasil mencapai target yang telah ditetapkan. Setelah dilakukan observasi dan wawancara kepada pihak internal yaitu BPKPD sebagai pemungut pajak dan pihak eksternal yaitu wajib pajak bumi dan bangunan sebagai pihak yang membayar pajak. Adapun faktor tersebut dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sebagai berikut:

- Faktor internal yaitu kendala yang terjadi pada saat BPKPD melakukan pemungutan PBB-P2 yaitu sebagai berikut:
 1. Kemampuan dan keahlian sumber daya manusia yaitu staf pemungut PBB yang belum merata dan optimal dalam melakukan penagihan di mana terdapat staf yang optimal dan gesit dalam menarik wajib pajak untuk membayar pajak dan terdapat staf yang tidak optimal dan gesit.
 2. Jumlah sumber daya manusia yaitu staf yang menangani pemungutan PBB masih terbatas dalam setiap desa di mana hanya terdapat 1 (satu) orang saja sehingga tidak mampu bekerja maksimal untuk menangani seluruh wajib pajak yang berada di desa tersebut.
 3. Sarana infrastruktur yang belum memadai dan masih terbatas dalam mendukung digitalisasi di mana unit alat kasir dalam melakukan pembayaran online terbatas.
 4. Masih adanya beberapa data luas bangunan yang belum diperbaharui serta letak objek yang belum jelas sehingga menyulitkan melakukan penagihan pajak aktif.
 5. Kurang efektifnya atas adanya kebijakan pemblokiran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) bagi wajib pajak yang tidak membayar pajak selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sehingga wajib pajak semakin apatis dalam membayar pajak dikarenakan tidak adanya SPPT yang diterima.
 6. Terjadinya keterlambatan penyampaian SPPT kepada wajib pajak yang biasanya dikarenakan adanya beberapa SPPT yang keliru sehingga perlu dilakukan perbaikan terlebih dahulu yang cukup memakan waktu.
- Faktor eksternal yaitu kendala yang dihadapi oleh masyarakat sebagai wajib pajak yaitu sebagai berikut:
 1. Kemampuan wajib pajak dalam membayar pajak masih rendah dikarenakan faktor ekonomi.
 2. Kurangnya kepatuhan dan kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak karena merasa tidak mendapatkan imbalan secara langsung.
 3. Kondisi tempat tinggal tidak mendukung melakukan pembayaran pajak secara digital.
 4. *Payment point* atau prasarana dalam melakukan pembayaran pajak masih terbatas.
 5. Tidak semua wajib pajak paham akan teknologi dan digitalisasi.
 6. Wajib pajak tidak berada di tempat atau pemilik lahan bukan warga sekitar.
 7. Wajib pajak tidak berada di tempat atau pemilik lahan bukan warga sekitar sehingga tidak membayar kewajiban perpajakannya.

c. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk meminimalisir hambatan terkait perilaku kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng?

Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng sebagai badan yang memiliki tugas sebagai penyelenggara pemungutan PBB-P2 tentu mempunyai misi tersendiri untuk dapat mencapai target yang telah ditentukan. Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas pemungut PBB-P2, untuk mencapai target yang diharapkan dan meminimalisir hambatan yang akan terjadi seperti sebelumnya, adapun berbagai upaya telah dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. Mengedukasi staf pemungut pajak agar meningkatkan keahlian dan kemampuan dalam mendorong kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.
2. Menambah staf pemungut pajak di setiap desa setidaknya 2 (dua) orang agar efektif dalam menangani wajib pajak.
3. Melakukan perbaikan basis data dengan menyesuaikan keadaan sebenarnya dengan kondisi di lapangan.
4. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya membayar pajak yang dilakukan secara berkala.
5. Memberikan penghargaan bagi wajib pajak yang taat membayar pajak tepat waktu agar tetap menjaga kepatuhannya.
6. Membuat program-program inovasi untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.
7. Menerapkan sanksi hukum bagi wajib pajak yang tidak membayar pajak.

Berdasarkan dari hasil analisis yang telah dilakukan oleh peneliti dapat diketahui bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng dari tahun 2019-2022 mengalami penurunan. Hal ini dapat dibuktikan pada tabel 5 yaitu data tingkat kepatuhan pembayaran pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng pada tahun 2019 sebesar 68,80% (patuh), tahun 2020 sebesar 61,64% (cukup patuh), tahun 2021 sebesar 55,93% (cukup patuh), dan tahun 2022 sebesar 47,33% (belum patuh). Hal ini dapat dibuktikan juga dengan jumlah wajib pajak yang menunggak dari tahun 2019-2022 semakin meningkat yaitu tahun 2019 sebesar 72,175 orang, tahun 2020 sebesar 92,426 orang, tahun 2021 sebesar 111,521 orang, dan tahun 2022 sebesar 140,068 orang.

Terjadinya penurunan persentase tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan ini tentu memberikan dampak pada pencapaian target yang telah ditentukan khususnya pada tahun 2021 dan 2022. Hal ini dapat dibuktikan pada tabel 4 yaitu data jumlah wajib pajak beserta target dan realisasi penerimaan PBB-P2 di mana pada tahun 2021 sebesar Rp 24.663.891.714,97 dengan target sebesar Rp 27.050.000.000, dan tahun 2022 sebesar Rp 25.980.118.871,43 dengan target Rp 27.000.000.000. Penurunan ini tentu disebabkan oleh beberapa faktor penghambat yaitu faktor internal yang disebabkan oleh pemungut pajak yaitu BPKD dan faktor eksternal yang disebabkan oleh wajib pajak.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti kepada pihak terkait, Adapun faktor penghambat baik faktor internal maupun faktor eksternal yaitu sebagai berikut:

1. Faktor internal yaitu kendala yang dihadapi oleh BPKPD sebagai badan pemungut pajak bumi dan bangunan yaitu sebagai berikut:
 - a. Kemampuan dan keahlian sumber daya manusia yaitu staf pemungut PBB yang belum merata dan optimal dalam melakukan penagihan di mana terdapat staf yang optimal dan gesit dalam menarik wajib pajak untuk membayar pajak dan terdapat staf yang tidak optimal dan gesit.
 - b. Jumlah sumber daya manusia yaitu staf yang menangani pemungutan PBB masih terbatas dalam setiap desa di mana hanya terdapat 1 (satu) orang saja sehingga tidak mampu bekerja maksimal untuk menangani seluruh wajib pajak yang berada di desa tersebut.
 - c. Sarana infrastruktur yang belum memadai dan masih terbatas dalam mendukung digitalisasi di mana unit alat kasir dalam melakukan pembayaran online terbatas.
 - d. Masih adanya beberapa data luas bangunan yang belum diperbaharui serta letak objek yang belum jelas sehingga menyulitkan melakukan penagihan pajak aktif.

- e. Kurang efektifnya atas adanya kebijakan pemblokiran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) bagi wajib pajak yang tidak membayar pajak selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sehingga wajib pajak semakin apatis dalam membayar pajak dikarenakan tidak adanya SPPT yang diterima.
 - f. Terjadinya keterlambatan penyampaian SPPT kepada wajib pajak yang biasanya dikarenakan adanya beberapa SPPT yang keliru sehingga perlu dilakukan perbaikan terlebih dahulu yang cukup memakan waktu.
2. Faktor eksternal yaitu kendala yang dihadapi oleh wajib pajak sebagai pembayar pajak bumi dan bangunan yaitu sebagai berikut:
- a. Kemampuan wajib pajak dalam membayar pajak masih rendah dikarenakan faktor ekonomi di mana wajib pajak lebih mengutamakan kebutuhan primer dibandingkan membayar pajak.
 - b. Kurangnya kepatuhan dan kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak karena merasa tidak mendapatkan imbalan secara langsung.
 - c. Kondisi tempat tinggal tidak mendukung melakukan pembayaran pajak secara digital di mana tidak adanya sinyal untuk menunjang pembayaran secara *online* sehingga sulit melakukan transaksi.
 - d. *Payment point* atau prasarana dalam melakukan pembayaran pajak masih terbatas, di mana bank pesepsi saat ini hanya BPD (Bank Pembangunan Daerah) masih terbatas di setiap daerah sehingga sulit membayar pajak tepat waktu.
 - e. Dikarenakan pembayaran pajak dilakukan secara online sehingga menyulitkan wajib pajak yang tidak paham akan teknologi dan digitalisasi.
 - f. Wajib pajak tidak berada di tempat atau pemilik lahan bukan warga sekitar sehingga tidak membayar kewajiban perpajakannya.

Adapun upaya yang dilakukan untuk meminimalisir hambatan tersebut sehingga dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng dan mencapai target yang telah ditentukan yaitu sebagai berikut:

1. Mengedukasi staf pemungut pajak agar meningkatkan keahlian dan kemampuan dalam mendorong kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak melalui pelatihan, seminar, dan *workshop*.
2. Menambah staf pemungut pajak di setiap desa setidaknya 2 (dua) orang agar efektif dalam menangani wajib pajak yang ingin membayar pajak.
3. Melakukan perbaikan basis data dengan menyesuaikan keadaan sebenarnya dengan kondisi di lapangan yang dilakukan oleh tim pendataan dan verifikasi.
4. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya membayar pajak yang dilakukan secara berkala baik secara langsung maupun tidak langsung dengan melalui media sosial.
5. Memberikan penghargaan bagi wajib pajak yang taat membayar pajak tepat waktu agar tetap menjaga kepatuhannya dalam membayar pajak bumi dan bangunan.
6. Membuat program-program inovatif untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak seperti *kamis manis* dan *sweet sunday* yaitu memberikan 1 kg (satu kilogram) gula pasir bagi yang membayar pajak.
7. Menerapkan sanksi hukum bagi wajib pajak yang tidak membayar pajak seperti surat teguran dan surat paksa yang disertai penyegelan objek pajak.

Dengan berbagai upaya yang dilakukan tersebut sekiranya dapat menimalisir hambatan yang akan terjadi kedepannya. Sehingga target yang telah ditetapkan dapat berjalan secara maksimal sebagai pendorong untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah di Kabupaten Buleleng.

4. Simpulan dan Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan peneliti di Kabupaten Buleleng, adapun kesimpulan yang dapat diperoleh yaitu tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng dari tahun 2019-2022 mengalami penurunan. Di mana

pada tahun 2019 sebesar 68,80% (patuh), tahun 2020 sebesar 61,64% (cukup patuh), tahun 2021 sebesar 55,93% (cukup patuh), dan tahun 2022 sebesar 47,33% (belum patuh). Hal ini juga dibarengi dengan jumlah wajib pajak yang menunggak dari tahun 2019-2022 semakin meningkat yaitu tahun 2019 sebesar 72,175 orang, tahun 2020 sebesar 92,426 orang, tahun 2021 sebesar 111,521 orang, dan tahun 2022 sebesar 140,068 orang yang mengakibatkan target yang telah ditetapkan tidak mampu tercapai secara maksimal.

Faktor penghambat yang menjadi penyebab menurunnya Tingkat kepatuhan wajib pajak yaitu berasal dari internal (BPKPD sebagai pemungut pajak) dan eksternal (wajib pajak sebagai pembayar pajak). Adapun faktor internal tersebut yaitu kemampuan dan jumlah sumber daya manusia terbatas, sarana infrastruktur yang tidak memadai dan masih terbatas, basis data yang belum diperbaharui, kurang efektifnya kebijakan yang diterbitkan, dan penyampaian SPPT yang terlambat. Adapun faktor eksternal tersebut yaitu kemampuan, kepatuhan, dan kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak masih rendah, kondisi tempat tinggal dan prasarana tidak mendukung untuk dilakukannya transaksi digital, dan wajib pajak tidak berada di tempat atau pemilik lahan bukan warga sekitar sehingga tidak membayar kewajiban perpajakannya.

Upaya yang dilakukan untuk meminimalisir faktor penghambat tersebut yaitu dengan mengedukasi sekaligus menambah staf pemungut pajak, melakukan perbaikan basis data, melakukan sosialisasi baik secara langsung maupun tidak langsung, memberikan penghargaan bagi wajib pajak yang taat, membuat program-program inovatif, dan menerapkan sanksi hukum bagi wajib pajak yang tidak membayar pajak sebagai efek jera.

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, adapun saran dari penulis yang dapat diberikan yaitu (1) untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Buleleng, penulis menyarankan kepada BPKPD Kabupaten Buleleng untuk mengoptimalkan performa dalam melakukan penagihan seperti menambah staf yang terampil, membuat kebijakan dan prosedur baru yang memudahkan dan mendorong wajib pajak untuk membayar pajak, melakukan pendataan ulang dan perbaikan basis data yang benar, memberikan keringanan kepada wajib pajak yang menunggak berupa cicilan, dan menertibkan wajib pajak yang enggan membayar pajak berupa sanksi hukum meskipun memiliki kemampuan membayar pajak dan (2) untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah diperlukannya kerja sama antara Pemerintah Daerah dalam memberikan pelayanan maupun pemahaman kepada masyarakat sehingga tidak timbul stigma negatif terhadap staf pajak maupun negara. Hal ini dapat dilakukan dengan memberikan sosialisasi akan pentingnya membayar pajak dan transparan dalam pengelolaan pendapatan pajak daerah dengan memberikan bukti nyata yang dapat dirasakan oleh masyarakat dari hasil penerimaan pajak daerah tersebut.

Daftar Pustaka

- Awaluddin, I., Hadisantoso, E., & Nursin. (2022). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus di Kantor Bapenda Kota Kendari). *Jurnal Akuntansi Dan ...*, 7(2), 212–222.
- Cahyana, R. S. (2022). *Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Polewali Mandar Pada Masa Covid-19 Tahun 2020-2021*. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare.
- Daerah, B. P. K. dan P. (2023). *Data Capaian Target dan Realisasi PBB-P2*.
- Febriany. (2020). *Pengaruh Pengetahuan, Peraturan, Sanksi, dan Kualitas Pelayanan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Pada KPP Pratama Makassar Utara*.
- Keputusan Kementerian Keuangan Nomor 554/KMK.04/2000 Tentang Batasan dan Tata

- Cara Pengenaan Atas Kegiatan Membangun Sendiri, (2000).
- Ketetapan Nomor KEP-389/PJ/2020 Tentang Rencana Strategis Direktorat Jenderal Pajak Tahun 2020-2024 Tentang Kepatuhan Wajib Pajak, (2020).
- Mardiasmo. (n.d.). (2019). *Perpajakan*. Andi.
- Mutia, G. A. (2020). *Pengaruh Penerimaan Pajak Hotel dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pengelolaan Pendapatan Daerah di Kota Bandung Tahun 2014-2019*. Universitas Komputer Indonesia.
- Pradiska, K. I. & Prayudi, M. A. (2021). Analisis efektivitas kebijakan pemerintah daerah Kabupaten Buleleng terkait pemungutan PBB-P2 pada masa pandemi Covid-19. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha*, 12(3), 920-931.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, (2009).