SURPLUS: JURNAL EKONOMI DAN BISNIS
Tahun 2026, Volume 4, Nomor 2, Bulan Januari-Juni: hlm 1614-1625
e-ISSN: 2964-7665 | URL: https://yptb.org/index.php/sur | e-Mail: jurnalq17@gmail.com

Lisensi: CC-BY
DOI: https://doi.org/10.71456/sur.v4i2.1944

PENGARUH NILAI JUAL OBJEK PAJAK, SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG, DAN PENDAPATAN TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN KABUPATEN BULELENG

Luh Anggi Wahyuni[1*], Luh Gede Kusuma Dewi[2], & Made Arie Wahyuni[3]
[*1-3]Jurusan Ekonomi dan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Pendidikan Ganesha
e-Mail: anggi.wahyuni@student.undiksha.ac.id

Submit Tgl: 31-Mei-2026 Diterima Tgl: 03-Juni-2026 Diterbitkan Tgl: 07-Juni-2026

Abstract: *This study aims to examine the effect of Sales Value of Tax Object, Tax Due Notification Letter, and income on Land and Building Taxpayer compliance in Buleleng Regency. This research used a quantitative approach with a causal research design. The population in this study consisted of 301,966 Land and Building taxpayers registered at the Regional Financial and Revenue Management Agency of Buleleng Regency. The sample was determined using the Slovin formula with a 10% error rate, resulting in 100 respondents selected through proportional stratified random sampling. Data were collected using questionnaires and analyzed using multiple linear regression analysis. The results showed that the Sales Value of Tax Object has a positive and significant effect on taxpayer compliance. The Tax Due Notification Letter also has a positive and significant effect on taxpayer compliance. In addition, income has a positive and significant effect on taxpayer compliance. These findings indicate that appropriate tax object valuation, clear tax notification information, and higher taxpayer income can improve Land and Building taxpayer compliance in Buleleng Regency.*

Keywords: *Sales Value of Tax Object; Tax Due Notification Letter; Income; Taxpayer Compliance; Land and Building Tax*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh Nilai Jual Objek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, dan pendapatan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain penelitian kausal. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh wajib Pajak Bumi dan Bangunan yang terdaftar pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng sebanyak 301.966 wajib pajak. Penentuan sampel menggunakan rumus Slovin dengan tingkat kesalahan 10% sehingga diperoleh sebanyak 100 responden dengan teknik proportional stratified random sampling. Data dikumpulkan melalui penyebaran kuesioner dan dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang juga berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak. Selain itu, pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penetapan nilai objek pajak yang sesuai, informasi SPPT yang jelas, dan tingkat pendapatan yang lebih tinggi dapat meningkatkan kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Buleleng.

Kata kunci: Nilai Jual Objek Pajak; Surat Pemberitahuan Pajak Terutang; Pendapatan; Kepatuhan Wajib Pajak; Pajak Bumi dan Bangunan

Copyright©2026: Luh Anggi Wahyuni, Luh Gede Kusuma Dewi, & Made Arie Wahyuni

Cara mengutip Wahyuni, L. A., Dewi, L. G. K., & Wahyuni, M. A. (2026). Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, dan Pendapatan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. *Surplus: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, *4*(2), 1614–1625. https://doi.org/10.71456/sur.v4i2.1944

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber utama pendapatan daerah yang berperan penting dalam mendukung pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat (Yasa, 2021). Pajak dapat dibedakan menjadi pajak pusat dan pajak daerah (Cahyaningsih & Nuryanti, 2023). Pajak pusat adalah pajak yang pengelolaannya berada di bawah wewenang pemerintah pusat, sedangkan pajak daerah adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya (Cahyadi et al., 2023). Pajak daerah merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh orang pribadi atau badan kepada pemerintah daerah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hasilnya digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Surjono et al., 2024). Pajak daerah menjadi sumber utama pendapatan yang digunakan untuk mendukung kegiatan pemerintahan serta pembangunan daerah (Pratiwi & Wahyuni, 2024). Salah satu sumber pendapatan daerah yang memiliki potensi signifikan dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (Putri & Sulindawati, 2024). Pajak Bumi dan Bangunan menjadi salah satu pajak pusat yang dialihkan kewenangannya kepada pemerintah daerah dan sekarang menjadi sumber pendapatan daerah (Dewi et al., 2024). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan, dimana besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek berupa bumi dan/atau bangunan (Hidayat & Wati, 2022). Oleh sebab itu, daerah memiliki tanggung jawab untuk mengelola dan mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam pelaksanaannya, kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak menjadi faktor penting bagi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (Herawati et al., 2023). Kepatuhan wajib pajak dapat diartikan sebagai bentuk kesadaran dan tindakan masyarakat dalam melaksanakan hak serta kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Handriyani & Astawa, 2022). Menurut Martadinata & Yasa (2022) dapat diartikan sebagai sikap patuh dan sadar wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, yang ditunjukkan melalui pemahaman terhadap peraturan perpajakan, ketepatan dalam pengisian formulir, perhitungan pajak yang benar, serta pembayaran pajak tepat waktu. Pemenuhan kewajiban pajak merupakan bagian penting dari kepatuhan pajak yang ditunjukkan melalui pembayaran pajak tepat waktu sesuai ketentuan (Wibowo & Yanti, 2024). Namun pada kenyataannya, tingkat kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Buleleng masih belum optimal (Dharmawan dkk, 2021). Kabupaten Buleleng memiliki potensi penerimaan PBB yang cukup besar karena merupakan kabupaten dengan jumlah penduduk terbesar dan wilayah terluas di Provinsi Bali. Meskipun demikian, pengelolaan PBB oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng belum terlaksana secara optimal (Wiranata et al., 2025).

Berdasarkan pemberitaan BALI POST, jumlah piutang pajak di Kabupaten Buleleng pada tahun 2024 mencapai Rp108 miliar dengan dominasi piutang PBB-P2 sebesar Rp101

miliar (sumber: www.balipost.com). Selain itu, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng juga masih belum optimal. Hal ini didukung oleh data ketetapan dan realisasi penerimaan PBB tahun 2023–2024 yang disajikan pada Tabel 1 berikut.

Tabel 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)

Berdasarkan Tabel 1, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan belum mampu mencapai target ketetapan pada masing-masing tahun. Pada tahun 2023 realisasi penerimaan hanya mencapai 53,11%, sedangkan pada tahun 2024 mengalami penurunan menjadi 47,89%. Penurunan persentase realisasi penerimaan ini mengindikasikan adanya penurunan tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu, meningkatnya jumlah tunggakan pajak juga menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak masih rendah (Wiranata dkk., 2025).

Tabel 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 2 terlihat bahwa persentase tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami peningkatan dari 46,89% pada tahun 2023 menjadi 52,11% pada tahun 2024. Selain dilihat dari besarnya tunggakan, tingkat kepatuhan wajib pajak juga dapat dilihat dari jumlah SPPT lunas dan belum lunas sebagaimana disajikan pada Tabel 3.

Tabel 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 3 menunjukkan bahwa persentase SPPT lunas mengalami penurunan dari 44,42% pada tahun 2023 menjadi 40,63% pada tahun 2024. Sebaliknya, persentase SPPT belum lunas meningkat dari 55,58% menjadi 59,37%. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Buleleng masih kurang optimal.

Kurangnya tingkat kepatuhan wajib pajak dipengaruhi oleh berbagai faktor, di antaranya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), dan pendapatan wajib pajak. NJOP merupakan dasar yang digunakan untuk menentukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayarkan oleh wajib pajak (Sari & Kurniawan, 2025). Semakin tinggi NJOP yang ditetapkan maka semakin besar pula PBB yang harus dibayar (Suarmanayasa et al., 2024). Sehingga, dapat memengaruhi sikap dan niat wajib pajak dalam

memenuhi kewajiban perpajakannya (Meliati et al., 2022). Penelitian Mellinda & Sutandi (2023) menunjukkan bahwa NJOP berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak, namun penelitian Sari & Kurniawan (2025) menunjukkan hasil yang berbeda bahwa NJOP tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.

Selain NJOP, faktor lain yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). SPPT merupakan surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang kepada wajib pajak. SPPT yang memuat informasi yang jelas dan diterima tepat waktu dapat memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Penelitian Hidayah & Suryono (2022) menunjukkan bahwa SPPT berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak. Namun penelitian Yanti et al., (2021) menunjukkan bahwa SPPT berpengaruh negatif terhadap kepatuhan wajib pajak.

Faktor lain yang turut memengaruhi kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan adalah pendapatan wajib pajak (Rohmah & Nuridah, 2024). Pendapatan merupakan jumlah penerimaan berupa uang yang diperoleh seseorang dalam periode tertentu (Indriyasari & Maryono, 2022). Pendapatan masyarakat Kabupaten Buleleng yang sebagian besar berasal dari sektor pertanian menyebabkan kondisi ekonomi masyarakat cenderung tidak stabil sehingga dapat memengaruhi kemampuan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya (Sukendriati, 2022). Penelitian Indriyasari & Maryono (2022) menunjukkan bahwa pendapatan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak, sedangkan penelitian Sukendriati (2022)menunjukkan bahwa pendapatan tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak.

Berdasarkan kondisi kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan serta hasil penelitian terdahulu yang masih menunjukkan hasil tidak konsisten, maka penelitian ini penting dilakukan untuk menguji pengaruh Nilai Jual Objek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, dan pendapatan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Buleleng.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan desain penelitian kausal. Penelitian kuantitatif digunakan untuk menganalisis pengaruh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), dan pendapatan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Buleleng secara objektif dan terukur.

Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung melalui penyebaran kuesioner kepada wajib pajak PBB di Kabupaten Buleleng. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng, buku, serta jurnal ilmiah yang relevan dengan penelitian.

Copyright©2026: Luh Anggi Wahyuni, Luh Gede Kusuma Dewi, & Made Arie Wahyuni

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui teknik kuesioner dan studi kepustakaan. Kuesioner digunakan untuk memperoleh data utama dengan menggunakan skala Likert lima poin, mulai dari sangat tidak setuju hingga sangat setuju. Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh teori dan informasi pendukung yang berasal dari buku, jurnal, dan referensi ilmiah lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh wajib pajak PBB yang terdaftar pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng sebanyak 301.966 wajib pajak. Teknik pengambilan sampel menggunakan *proportional stratified random sampling*. Penentuan jumlah sampel menggunakan rumus Slovin dengan tingkat kesalahan 10% sehingga diperoleh sebanyak 100 responden yang tersebar secara proporsional pada masing-masing kecamatan di Kabupaten Buleleng.

Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional variabel digunakan untuk menjelaskan variabel penelitian melalui indikator-indikator yang digunakan dalam penyusunan instrumen penelitian. Adapun indikator variabel penelitian disajikan pada tabel berikut:

Tabel 4. Indikator Variabel Penelitian

Variabel	Indikator
Nilai Jual Objek Pajak (X1)	Wajib pajak mengetahui bahwa tarif pajak ditentukan berdasarkan NJOP, Tarif pajak yang ditentukan tergolong cukup tinggi bagi wajib pajak, Tarif pajak yang ditentukan dari NJOP memberatkan wajib pajak (Then, 2024).
Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (X2)	Kesesuaian data , Kesesuaian jumlah pajak yang dibayarkan, Kesesuaian luas bangunan dan tanah, Terteranya tanggal jatuh tempo (Sukendriati, 2022).
Pendapatan (X3)	Pendapatan per bulan, Sumber pendapatan, dan Kemampuan membayar pajak (Sukendriati, 2022).
Kepatuhan Wajib Pajak PBB (Y)	Wajib pajak tidak mempunyai tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan, Wajib ajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan tepat waktu sebelum tanggal jatuh tempo, Wajib Pajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan jumlah yang tertera di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan, Informasi objek Pajak Bumi dan Bangunan yang wajib pajak berikan adalah sesusi dengan objek pajak yang wajib pajak miliki, Wajib pajak mengerti dan paham atas tarif pajak yang akan wajib pajak bayarkan (Pasalli, 2024).

Sumber: Data Diolah Penulis (2025)

Teknik Analisis Data

Analisis data diawali dengan uji validitas dan reliabilitas untuk memastikan instrumen penelitian layak digunakan. Selanjutnya dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas. Analisis utama menggunakan regresi linier berganda untuk menguji pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Pengujian hipotesis dilakukan menggunakan uji parsial (uji t) dan koefisien determinasi (R^2) dengan tingkat signifikansi 0,05.

Copyright©2026: Luh Anggi Wahyuni, Luh Gede Kusuma Dewi, & Made Arie Wahyuni

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Uji Statistik deskriptif

Analisis statistik deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran mengenai data penelitian yang meliputi nilai minimum, maksimum, rata-rata (mean), dan standar deviasi dari masing-masing variabel penelitian. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari Nilai Jual Objek Pajak (X1), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (X2), Pendapatan (X3), dan Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (Y).

Tabel 5. Hasil Uji Statistik Deskriptif

Variabel	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Nilai Jual Objek Pajak (X_1)	100	8,00	15,00	11,1300	**1,69166**
Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (X_2)	100	10,00	20,00	16,9500	**2,65290**
Pendapatan (X_3)	100	8,00	15,00	12,4800	**1,86667**
Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (Y)	100	13,00	23,00	18,9000	**1,78377**
Valid N (*listwise*)	100				

Sumber: Data Primer, Diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 5 diketahui bahwa seluruh variabel memiliki nilai rata-rata yang lebih besar dibandingkan standar deviasinya. Hal tersebut menunjukkan bahwa data penelitian memiliki penyebaran yang baik dan tidak terdapat penyimpangan data yang tinggi. Variabel Surat Pemberitahuan Pajak Terutang memiliki nilai rata-rata tertinggi dibandingkan variabel lainnya, yang menunjukkan bahwa wajib pajak menilai informasi dalam SPPT telah cukup jelas dan sesuai dengan kondisi objek pajak.

Hasil Uji Instrumen

Hasil uji validitas menunjukkan bahwa seluruh item pernyataan pada masing-masing variabel memiliki nilai korelasi di atas 0,30 sehingga seluruh instrumen penelitian dinyatakan valid. Selain itu, hasil uji reliabilitas menunjukkan nilai *Cronbach Alpha* seluruh variabel lebih besar dari 0,70 sehingga instrumen penelitian dinyatakan reliabel.

Hasil Uji Asumsi Klasik

Pengujian asumsi klasik juga menunjukkan bahwa model regresi telah memenuhi syarat pengujian. Hasil uji normalitas menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,200 lebih besar dari 0,05 sehingga data berdistribusi normal. Uji multikolinearitas menunjukkan nilai *tolerance* lebih besar dari 0,10 dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) lebih kecil dari 10 yang berarti tidak terjadi multikolinearitas antar variabel independen. Selanjutnya, hasil uji heteroskedastisitas menunjukkan nilai signifikansi seluruh variabel lebih besar dari 0,05 sehingga model regresi tidak mengalami heteroskedastisitas.

Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh Nilai Jual Objek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, dan pendapatan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. Selain itu, uji t digunakan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen secara parsial.

Tabel 6. Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficientsa[a]

Model		*Unstandard Coef.*		*Standard Coef.*	t	*Sig.*
		B	***Std. Err***	**Beta**		
1	(*Constant*)	5,875	1,420	-	4,139	0,000
	Nilai Jual Objek Pajak	0,567	0,075	0,538	7,536	0,000
	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang	0,270	0,048	0,401	5,630	0,000
	Pendapatan	0,172	0,068	0,180	2,528	0,013

Sumber: Data Primer, Diolah (2026)

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = 2{,}341 + 0{,}567X_1 + 0{,}270X_2 + 0{,}172X_3$$

Hasil Uji t

Berdasarkan hasil uji t diketahui bahwa variabel Nilai Jual Objek Pajak memiliki nilai signifikansi sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 sehingga Nilai Jual Objek Pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan. Variabel Surat Pemberitahuan Pajak Terutang memiliki nilai signifikansi sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 sehingga Surat Pemberitahuan Pajak Terutang berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan. Selanjutnya, variabel pendapatan memiliki nilai signifikansi sebesar 0,013 lebih kecil dari 0,05 sehingga pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan.

Hasil Uji Koefisien Determinasi

Tabel 7. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary[b]

Model	*R*	*R Square*	*Adjusted R Square*	*Std. Error of the Estimate*
1	0,719	0,517	0,502	1,25921

Sumber: Data Primer, Diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 7 diketahui bahwa nilai Adjusted R Square sebesar 0,674. Hal ini menunjukkan bahwa sebesar 50,2% variasi kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan dapat dijelaskan oleh variabel Nilai Jual Objek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, dan

pendapatan. Sedangkan sisanya sebesar 49,8% dipengaruhi oleh variabel lain di luar penelitian ini.

Pembahasan

Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 dan koefisien regresi sebesar 0,567. Hasil tersebut menunjukkan bahwa semakin sesuai penetapan NJOP dengan kondisi objek pajak, maka tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan akan semakin meningkat. Hasil penelitian ini sejalan dengan *Theory of Planned Behavior* yang menjelaskan bahwa perilaku individu dipengaruhi oleh sikap terhadap suatu perilaku. Penetapan NJOP yang dianggap sesuai dan adil akan membentuk sikap positif wajib pajak terhadap kewajiban perpajakannya sehingga mendorong niat wajib pajak untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan tepat waktu.

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa sebagian besar wajib pajak di Kabupaten Buleleng menilai bahwa NJOP yang ditetapkan telah cukup sesuai dengan kondisi objek pajak yang dimiliki. Kondisi tersebut menyebabkan wajib pajak lebih menerima jumlah pajak yang harus dibayarkan sehingga meningkatkan kepatuhan dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Hasil penelitian ini mendukung penelitian Mellinda & Sutandi (2023) serta Then (2024) yang menyatakan bahwa NJOP berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan.

Pengaruh Surat Pemberitahuan Pajak Terutang terhadap kepatuhan Wajib pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 dan koefisien regresi sebesar 0,270. Hasil tersebut menunjukkan bahwa semakin baik kualitas informasi dan kesesuaian data dalam SPPT, maka kepatuhan wajib pajak akan semakin meningkat.

Sejalan dengan *Theory of Planned Behavior* dijelaskan bahwa perilaku individu dipengaruhi oleh perceived behavioral control atau persepsi mengenai kemudahan dalam melakukan suatu tindakan. SPPT yang memuat informasi secara jelas dan sesuai dengan kondisi objek pajak akan memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memahami kewajiban perpajakannya sehingga mendorong wajib pajak untuk melakukan pembayaran pajak tepat waktu.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa wajib pajak di Kabupaten Buleleng menilai SPPT yang diterima telah memuat informasi yang cukup jelas terkait jumlah pajak terutang, luas tanah dan bangunan, serta tanggal jatuh tempo pembayaran. Kesesuaian data tersebut membuat wajib pajak lebih mudah memahami kewajiban perpajakannya sehingga meningkatkan kepatuhan dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini sejalan

dengan penelitian Hidayah & Suryono (2022), Prastyatini et al., (2023), serta Nuraeni et al., (2024) yang menyatakan bahwa SPPT berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak.

Pengaruh Pendapatan terhadap Kepatuhan Wajib pajak bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 0,013 dan koefisien regresi sebesar 0,172. Hasil tersebut menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat pendapatan wajib pajak, maka kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan akan semakin meningkat. Pendapatan merupakan faktor internal yang mempengaruhi kemampuan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Wajib pajak yang memiliki pendapatan lebih tinggi cenderung memiliki kemampuan ekonomi yang lebih baik dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan dibandingkan wajib pajak dengan pendapatan rendah.

Hasil penelitian ini sejalan dengan *Theory of Planned Behavior* yang menjelaskan bahwa persepsi individu mengenai kemudahan atau kesulitan dalam melakukan suatu perilaku akan mempengaruhi niat perilaku tersebut. Semakin tinggi pendapatan yang dimiliki wajib pajak, maka semakin besar kemampuan wajib pajak dalam membayar pajak sehingga kepatuhan wajib pajak juga akan meningkat. Hasil penelitian ini mendukung penelitian Indriyasari & Maryono, (2022), Purwaningsih et al., (2022), serta Rohmah & Nuridah (2024) yang menyatakan bahwa pendapatan berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh Nilai Jual Objek Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, dan pendapatan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Nilai Jual Objek Pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. Hal tersebut menunjukkan bahwa penetapan NJOP yang sesuai dengan kondisi objek pajak dan kemampuan masyarakat dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. SPPT yang memuat informasi secara jelas, sesuai dengan kondisi objek pajak, serta diterima tepat waktu mampu memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memahami kewajiban perpajakannya sehingga dapat meningkatkan kepatuhan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng. Semakin tinggi pendapatan wajib pajak maka kemampuan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya juga semakin baik sehingga kepatuhan dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan meningkat.

Copyright©2026: Luh Anggi Wahyuni, Luh Gede Kusuma Dewi, & Made Arie Wahyuni

Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut.

1. Pemerintah daerah Kabupaten Buleleng diharapkan dapat terus melakukan evaluasi terhadap penetapan Nilai Jual Objek Pajak agar sesuai dengan kondisi objek pajak dan kemampuan ekonomi masyarakat sehingga dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Pemerintah daerah diharapkan dapat meningkatkan kualitas pendistribusian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang serta memastikan keakuratan data yang tercantum dalam SPPT sehingga wajib pajak lebih mudah memahami kewajiban perpajakannya.
3. Peneliti selanjutnya disarankan untuk menambahkan variabel lain yang dapat mempengaruhi kepatuhan wajib pajak seperti kesadaran wajib pajak, sanksi perpajakan, dan pengetahuan perpajakan serta memperluas wilayah penelitian agar hasil penelitian dapat lebih berkembang dan memberikan hasil yang lebih luas.

DAFTAR PUSTAKA

Cahyadi, D., Atmadja, A. T., & Darmawan, N. A. S. (2023). Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) & Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar Pada Masa Pandemi Covid-19. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi)*, *14*(3), 525–535.

Cahyaningsih, D., & Nuryanti, T. (2023). Orginal Artical Correlation of tax knowledge and income level on taxpayer compliance in paying land and building tax. *Journal of Public Auditing and Financial Management*, *3*(1), 79–86.

Dewi, N. Y. M., Purnamawati, I. G. A., & Diatmika, I. P. G. (2024). Pengaruh Pengetahuan Perpajakan Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Buleleng Yang Dimoderisasi Sanksi Perpajakan. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha*, *15*(03), 616–627. https://doi.org/10.23887/jimat.v15i03.78459

Dharmawan, N. A. S., Astawa, I. G. P., & Chiva, K. (2021). *The Meaning of Tax for Gen-Z A Study on Non-Economic Faculty Students at Ganesha University of Education*. *197*(Teams), 551–554.

Handriyani, P. E., & Astawa, I. G. P. B. (2022). *Pengaruh tingkat penghasilan, pemahaman aturan perpajakan, dan sosialisasi perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak umkm kabupaten buleleng*. *11*(01), 13–22.

Herawati, N. T., Dewi, L. G. K., & Meitriana, M. A. (2023). Lecturer Intentions in Teaching Tax Awareness: A Study of the Theory of Planned Behavior. *Jurnal Akuntansi dan Perpajakan*, *9*(1), 104–114. https://doi.org/10.26905/ap.v9i1.9663

Hidayah, M. A., & Suryono, B. (2022). Pengaruh Sppt, Sanksi Perpajakan, dan Pemutihan PBB Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak PBB. *Jurnal Ilmu dan riset akuntansi*, *11*(28), 2–14.

Hidayat, R., & Wati, S. R. (2022). Pengaruh kesadaran Wajib Pajak dan kualitas pelayanan pajak terhadap kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar Pajak bumi dan Bangunan di kota

Bandung. *Owner*, *6*(4), 4009–4020. https://doi.org/10.33395/owner.v6i4.1068

Indriyasari, W. V., & Maryono, M. (2022). Pengaruh Pendapatan Masyarakat,Tingkat Pendidikan, dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Di Desa Gebugan, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang. *Owner*, *6*(1), 860–871. https://doi.org/10.33395/owner.v6i1.668

Martadinata, I. P. H., & Yasa, I. N. P. (2022). *The Role of Taxpayer Trust and Awareness on Voluntary Compliance : An Experimental Study*. *7*(December), 184–199. https://doi.org/10.23887/jia.v7i2.43346

Meliati, Simanjuntak, A., Silitonga, I. M., & Goh, T. S. (2022). Analisis Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Studi Kasus Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Tapanuli Utara. *Jurnal Ilmu Manajemen Methonomix*, *5*(2009), 63–78.

Mellinda, V., & Sutandi. (2023). *Pengaruh Pendapatan Masyarakat, Kualitas Pelayanan, Sanksi Perpajakan, dan Nilai Jual Objek Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Banjarmasin*. *3*(2).

Nuraeni, Abdillah, & Panjaitan, E. J. (2024). *Pengaruh Pendapatan , Kesadaran Wajib pajak , Religiusitas dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Empiris Desa Bantarsari)*. *4*, 10120–10129.

Pasalli, N. A. (2024). Pengaruh Sosialisasi PBB terhadap Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Malang dengan Keaktifan Petugas Kelurahan sebagai Variabel Pemoderasi. *STIE Malangkucecwara*, 29–37.

Prastyatini, S. L. Y., Prabowo, A. A., & Abdilanisa, R. (2023). The influence of income level, fine sanctions, njop and sppt on the compliance of land and building tax payers. *COSTING: Journal of Economic, Business and Accounting*, *6*, 2355–2365.

Pratiwi, L. P. P. I., & Wahyuni, M. A. (2024). Pengaruh Sanksi Pajak,Kesadaran Wajib Pajak dan Kualitas Pelayanan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Kendaraan Bermotor Di Kabupaten Buleleng. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha*, *15*(04), 992–1002. https://doi.org/10.23887/jimat.v15i04.77540

Purwaningsih, N., Iswanaji, C., & Bharata, R. W. (2022). Pengaruh Kesadaran Pajak, Pemahaman Pajak, Pendapatan, dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Orang Pribadi di Kabupaten Magelang. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, *10*(3), 455–466. https://doi.org/10.37641/jiakes.v10i3.1425

Putri, S. M., & Sulindawati, N. L. G. E. (2024). Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Buleleng. *Vokasi : Jurnal Riset Akuntansi*, *13*(13), 149–158.

Rohmah, S. N., & Nuridah, S. (2024). *Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak , Tingkat Pendidikan , Dan Pendapatan Terhadap Kepatuhan Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan*. *3*(5),

3199–3210.

Sari, Y. F., & Kurniawan, A. (2025). Pengaruh NJOP , Kesadaran Wajib Pajak , Pengetahuan Perpajakan , dan Pendapatan Wajib Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan dengan Sanksi Pajak sebagai Variabel Moderasi di Kota Kediri Tahun 2024. *LGD Publishing*, *3*(4), 1–15.

Suarmanayasa, I. N., Yasa, I. N. P., Utami, A. . I. A., Budiarta, I. W., & Wirata, I. P. G. (2024). Kajian analisis peningkatan pendapatan asli daerah melalui pajak bumi dan bangunan di kabupaten buleleng. *Jurnal Kelitbangan Kabupaten Buleleng*, *3*, 58–69. https://ejurnal.bulelengkab.go.id/index.php/saraswati/article/view/51

Sukendriati, I. (2022). Pengaruh Pendapatan, Kesadaran Wajib pajak, SPPT, dan Religiusitas terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (Studi Kasus di Desa Pejagoan, Kec. Pejagoan Kab. Kebumen). *Universitas Islam Negeri Walisongo*.

Surjono, W., Cucu, & Putri, W. F. S. (2024). Determinants of Taxpayers Paying Land and Building Taxes. *Adpebi International Journal of Multidisciplinary Sciences*, *3*(2), 158–171.

Then, S. K. (2024). Pengaruh Pendapatan Wajib Pajak, Sanksi Pajak, Pengetahuan Perpajakan, dan NJOP terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kecamatan Buleleng. *Undiksha Repository*, 91–153.

Wibowo, J. Y., & Yanti, Y. (2024). The Effect of Tax Knowledge , Tax Sanction , E-filing on Tax Compliance. *International Journal of Application on Economics and Business*, *2*(4), 977–987.

Wiranata, P. G., Ari, N., & Darmawan, S. (2025). *Pengaruh Sosialisasi Perpajakan , Kualitas Pelayanan Fiskus , dan Kesadaran Wajib Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi pada Kabupaten Buleleng)*. *14*(2), 152–162.

Yanti, K. E. M., Yuesti, A., & Bhegawati, D. A. S. (2021). Pengaruh NJOP, Sikap, Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan, Dan SPPT Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dengan Sanksi Pajak Sebagai Variabel Moderasi Di Kecamatan Denpasar Utara. *Jurnal Kharisma*, *3*(9), 242–252.

Yasa, I. N. P. (2021). *Finance & Banking Studies Tax Comprehension and Ethics Education Integration in Improving Tax Compliance Among Accounting Students : An Experimental Study*. *10*(1).