

BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORITIS

A. Kajian Pustaka

1. Landasan Teori

a. Teori Kepatuhan Pajak (*Tax Compliance Theory*)

Teori kepatuhan menjelaskan sikap individu atau entitas dalam mematuhi peraturan, norma, atau kewajiban dalam konteks perpajakan. Kepatuhan pajak berarti wajib pajak bersedia memenuhi kewajibannya dalam hal pajak secara sukarela sesuai dengan hukum yang berlaku (Yusuf et al., 2025).

Pada penelitian ini, teori kepatuhan pajak digunakan karena mampu menjelaskan keterkaitan antara kemudahan pembayaran dengan sistem digital, kesadaran wajib pajak, serta tingkat kepatuhan pembayaran. Peningkatan kesadaran wajib pajak berdampak positif pada peningkatan realisasi penerimaan PBB-P2, yang merupakan salah satu jenis pajak daerah. Pajak ini berkontribusi dalam meningkatkan pendapatan asli daerah, sehingga dapat meningkatkan ketaatan wajib pajak dan mengurangi jumlah tunggakan PBB-P2.

b. *Theory of Planned Behavior* (TPB)

Theory of Planned Behavior (TPB) adalah salah satu landasan teori yang banyak dimanfaatkan dalam pengembangan manajemen sumber daya manusia (Nuryanti et al., 2023). Dalam pajak teori ini

menyatakan bahwa keputusan wajib pajak untuk membayar pajak dipengaruhi oleh kondisi pribadi maupun lingkungan sekitar.

Teori ini digunakan pada penelitian guna menjelaskan perilaku wajib pajak dalam memenuhi pembayaran pajaknya. Sikap terhadap perilaku tercermin dari kesadaran wajib pajak mengenai pentingnya pembayaran PBB-P2 sebagai sumber PAD.

c. Teori Pelayanan Publik

Pelayanan publik merupakan kegiatan yang dilakukan oleh pihak yang bertugas memberikan pelayanan tersebut untuk memenuhi kebutuhan warga serta mematuhi aturan yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (Eva et al., 2023). Dalam administrasi publik, pelayanan publik dianggap sebagai wujud tanggung jawab pemerintah dalam memenuhi hak-hak warga melalui penyediaan jasa, administrasi, serta barang publik yang berkualitas.

Pelayanan publik bersifat transparan dan diatur dengan memperhatikan sudut pandang pengguna layanan. Teori pelayanan publik digunakan dalam penelitian ini digunakan guna menganalisis pelaksanaan pemungutan dan prosedur pelaporan PBB-P2 di Kota Madiun. Kualitas pelayanan yang diberikan oleh pemerintah daerah serta pemanfaatan teknologi pembayaran.

2. Konsep Pajak

a. Definisi Pajak

Pajak ialah kontribusi wajib kepada negara yang harus dibayar dan menjadi kewajiban terutang bagi setiap individu maupun entitas yang memiliki sifat yang bersifat mengikat dan memaksa. Ketika membayar pajak, wajib pajak tidak mendapat imbalan atau layanan secara langsung. Hasil pemungutan pajak tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan negara serta mewujudkan kesejahteraan rakyat sebesar-besarnya, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Adawiyah et al., 2023).

Pajak menjadi sumber pendapatan utama negara dari keseluruhan penerimaan, sehingga upaya peningkatan penerimaan pajak menjadi hal yang penting. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah kewajiban yang harus dibayarkan oleh setiap orang atau badan kepada negara sesuai dengan aturan dalam Undang-Undang. Pajak bersifat memaksa dan wajib pembayarannya, serta tidak memberikan imbalan langsung kepada yang berkewajiban membayar.

b. Fungsi Pajak

Pajak berperan sangat penting dalam kehidupan bernegara, pajak adalah sumber pendapatan negara yang dimanfaatkan guna

membiayai pengeluaran pemerintah. Beberapa fungsi penting, di antaranya :

1) Fungsi Anggaran

Fungsi anggaran berperan sebagai sarana untuk mendanai pengeluaran negara, selain itu fungsi ini merupakan fungsi utama pajak karena pajak ialah sumber pembiayaan negara yang paling besar (Cindy, 2023).

Dalam pemerintah daerah, fungsi anggaran dilihat melalui kontribusi pajak daerah untuk Pendapatan Asli Daerah yang dimanfaatkan guna memajukan pembangunan daerah.

2) Fungsi Mengatur

Fungsi mengatur Pajak adalah metode pemerintah guna mengendalikan pertumbuhan ekonomi. Pajak dapat mengatur, sehingga menjadi sarana untuk meraih tujuan (Putri & Taun, 2023).

Fungsi mengatur dilihat dari Langkah pemerintah daerah untuk mendorong kepatuhan wajib pajak dalam perbaikan administrasi, pembaruan data objek pajak, dan digitalisasi sistem pembayaran pajak.

3) Fungsi Stabilitas

Pajak memiliki fungsi untuk stabilitas, artinya melewati pajak pemerintah dapat melaksanakan kebijakan yang berkaitan dengan pengendalian stabilitas harga (Sari, 2024).

Dalam kondisi perekonomian yang mengalami inflasi, pemerintah dapat meningkatkan penerimaan pajak sehingga peredaran uang di masyarakat dapat ditekan dan tekanan inflasi dapat ditekan. Sebaliknya, pada saat kondisi ekonomi mengalami perlambatan, pemerintah dapat memberikan insentif atau keringanan pajak.

c. Asas Pemungutan Pajak

Asas pemungutan pajak adalah landasan yang dipakai pemerintah dalam melakukan pemungutan pajak agar proses perpajakan berlangsung secara adil serta memiliki kepastian hukum. Dalam teori pemungutan pajak terdapat beberapa pajak di antaranya asas keadilan, asas kepastian, dan asas kemudahan Pembayaran. Berikut penjelasan terkait asas diatas :

1) Asas Keadilan (*Equality Principle*)

Asas keadilan adalah prinsip utama dalam sistem hukum yang bertujuan untuk menjamin bahwa setiap orang diperlakukan secara adil dan sama di depan hukum (Erwanto et al., 2024).

Tujuan penerapan asas keadilan ini agar distribusi beban pajak dapat dilakukan secara merata dan tidak menimbulkan ketimpangan sosial di masyarakat. Melalui asas ini pemerintah berupaya menyesuaikan besarnya pajak dengan kondisi ekonomi serta kemampuan wajib pajak dalam membayar pajaknya.

2) Asas Kepastian (*Certainty Principle*)

Asas kepastian (*principle of certainty*) merupakan prinsip yang mengungkapkan bahwa kepastian hukum menjadi wujud kejelasan aturan yang menjadikan acuan bagi masyarakat yang terpengaruh oleh peraturan tersebut (Purba et al., 2023).

Dalam PBB-P2, prinsip kepastian diwujudkan dalam penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang mencantumkan identitas terkait, Nomor Objek Pajak (NOP), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), jumlah pajak terutang, serta tenggat waktu pembayaran.

3) Asas Kemudahan Pembayaran (*Convenience of Payment*)

Asas kemudahan pembayaran (*convenience of payment*) merupakan kenyamanan pembayaran, di mana pajak perlu dikumpulkan pada waktu yang sesuai (Nuriyah & Sisdianto, 2024).

Dalam perkembangan administrasi perpajakan modern, penerapan asas kemudahan dalam pembayaran PBB-P2

dilakukan dengan memanfaatkan pembayaran elektronik dan QRIS sebagai pembayaran non-tunai.

d. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak merupakan metode yang dipakai pemerintah dalam menentukan metode perhitungan, penetapan, pembayaran, serta pelaporan pajak yang harus dipenuhi oleh wajib pajak (Suastika, 2024). Sistem pemungutan PBB-P2 adalah *Official Assessment System* serta *Withholding System* yang memiliki karakteristik dan wewenang berbeda. Berikut penjelasan diatas :

1) Official Assessment System

Official Assessment System adalah sistem perpajakan yang memberikan kewenangan kepada fiskus untuk menetapkan besaran pajak yang wajib dibayarkan oleh pihak yang memiliki kewajiban perpajakan (Cindy, 2023).

Kewenangan yang dimiliki fiskus dalam *Official Assessment System* meliputi kegiatan pendataan objek pajak, penilaian, penetapan, hingga penerbitan SPPT kepada wajib pajak.

2) Self Assessment System

Self Assessment System adalah sistem pajak yang menempatkan kepercayaan penuh pada masyarakat untuk menghitung, mengevaluasi kembali, dan menetapkan sendiri

besaran pajak yang wajib dibayarkan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku (Cindy, 2023).

Penerapan sistem ini ditujukan oleh wajib pajak untuk menghitung pajak yang harus dibayar, dengan tujuan meningkatkan partisipasi dan kepatuhan sukarela mereka dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

3) *Withholding System*

Withholding System adalah sistem perpajakan yang diberikan amanah untuk pihak ketiga untuk memungut serta membagi kewajiban perpajakan dari pendapatan (Cindy, 2023). Dalam sistem ini pihak ketiga tersebut berperan aktif membantu wajib pajak memenuhi kewajiban membayar pajak.

e. **Pajak Daerah**

1) Definisi Pajak Daerah

Pajak Daerah merupakan kewajiban yang harus dibayarkan kepada pemerintah daerah oleh individu maupun badan yang bersifat memaksa menurut hukum. Pajak daerah memiliki ciri sebagai sumber pendapatan yang berkelanjutan dan mencerminkan keterlibatan masyarakat dalam pembangunan (Rahma et al., 2026).

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 mengenai Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat

dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD), terjadi perubahan pada jenis pajak daerah melalui proses restrukturisasi guna meningkatkan efektivitas penerimaan daerah. UU HKPD mengelompokkan pajak daerah ke dalam dua kategori:

a) Pajak yang dipungut di tingkat provinsi meliputi:

1. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
3. Pajak Air Permukaan (PAP)
4. Pajak Rokok

b) Pajak yang dipungut di tingkat kabupaten/kota terdiri atas:

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
3. Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT)
4. Pajak Reklame
5. Pajak Air Tanah (PAT)
6. Opsen Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)

f. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

1) Definisi Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Merujuk pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pajak merupakan iuran wajib yang dibayarkan oleh setiap individu atau badan kepada pemerintah sesuai peraturan hukum yang berlaku, tanpa mendapatkan imbalan langsung, serta

dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan negara serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Nuriyah & Sisdianto, 2024).

PAD mempunyai peran penting dalam pelaksanaan otonomi daerah dimana besaran kontribusi PAD, berbanding lurus dengan tingkat kemandirian keuangan daerah.

2) Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Sumber pendapatan asli daerah, berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, khususnya pada Pasal 6, dijelaskan mengenai PAD bersumber dari berbagai komponen penerimaan daerah menjadi kewenangan pemerintah daerah.

PAD bersumber dari beberapa komponen antara lain hasil pajak dan retribusi daerah, pendapatan dari Perusahaan yang dimiliki daerah, serta hasil dari pengelolaan kekayaan lainnya (Nuriyah & Sisdianto, 2024). Berdasarkan ketentuan pengelolaan daerah, PAD terdiri atas:

- a) Pajak Daerah
- b) Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan
- c) PAD lain yang Sah

g. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

1) Definisi PBB-P2

Pendapatan daerah Adalah sumber pendapatan atau pemasukan untuk pemerintah daerah untuk melaksanakan tugas pokok sebagai pengelola dalam membangun daerah (Sartono & Zulkifli, 2023).

Dasar hukum utama dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD). UU ini menggantikan sebagian ketentuan sebelumnya mengenai pajak daerah.

Objek PBB-P2 dikenakan atas tanah serta bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi maupun badan, dengan subjek pajaknya adalah pihak yang secara nyata memiliki hak atas objek tanah dan bangunan tersebut. Dasar pengenaan PBB-P2 didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu nilai yang mencerminkan harga tanah atau bangunan. Sementara itu, tarif PBB-P2 sesuai dengan UU Nomor 1 Tahun 2022 (HKPD) ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5% (Sari, 2024).

2) Pemungutan dan Prosedur Pelaporan PBB-P2

Pengumpulan PBB dilaksanakan melalui prosedur yang terstandarisasi dan bersifat sistematis (Pasaribu & Syakira, 2025). Tahap pemungutan PBB-P2 dimulai dengan pendataan

objek dan subjek pajak guna mendapatkan informasi tentang kepemilikan, ukuran tanah, ukuran bangunan, serta NOP.

Setelah proses penilaian dilakukan, pemerintah daerah menerbitkan SPPT yang berisi besaran pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Wajib pajak kemudian melaksanakan pembayaran melalui BAPENDA maupun sistem pembayaran elektronik yang telah disediakan pemerintah daerah.

3) Hambatan Pemungutan PBB-P2

Pelaksanaan pemungutan PBB-P2 masih terhambat oleh berbagai kendala, salah satunya adalah rendahnya kesadaran serta Kepatuhan wajib pajak dalam menjalankan kewajibannya untuk membayar pajak. Selain itu, ketidaksesuaian antara data objek dan subjek pajak juga menjadi hambatan dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB-P2). Perubahan kepemilikan tanah dan bangunan, perubahan luas bangunan, objek pajak yang belum tercatat dalam sistem administrasi perpajakan, serta data mengenai wajib pajak yang belum diperbarui. yang belum diperbarui dapat menghambat proses penagihan dan pemungutan pajak.

h. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
1)	Judul : Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak PBB-P2 terhadap Pencapaian Target Penerimaan Pajak PBB-P2 pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa. Nama Jurnal : Ilmu Akuntansi Mulawarman. Yahya & Deviyanti, (2024)	Penelitian ini menerapkan metode kualitatif berpendekatan deskriptif, di mana pengumpulan data dilakukan melalui teknik wawancara serta penelusuran dokumen.	Temuan penelitian mengungkapkan bahwa pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 belum sepenuhnya mengikuti ketentuan yang berlaku, terutama pada tahapan pendataan dan penagihan. Di samping itu, realisasi penerimaan pajak masih rendah, yakni sekitar 25,8% dari target, yang dipengaruhi oleh belum diperbaruinya data pajak, minimnya kesadaran wajib pajak, terbatasnya jumlah petugas, serta berbagai kendala administratif. Kondisi ini menuntut adanya perbaikan sistem, pembaruan data

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
			agar target penerimaan tercapai.
2)	Judul : Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Tomohon Nama Jurnal : Jurnal Ekonomi, Kependidikan, Manajemen, dan Akuntansi. Boske & Sumampouw, (2025)	Dengan pendekatan kualitatif deskriptif, penelitian ini memanfaatkan data primer yang dikumpulkan melalui wawancara dan dokumentasi.	Temuan penelitian mengindikasikan bahwa meskipun sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 di Kota Tomohon secara umum telah mengacu pada ketentuan Peraturan Daerah, pelaksanaannya masih belum optimal. Hambatan yang paling menonjol terletak pada proses pendataan dan pembaruan data objek pajak yang belum berjalan maksimal, ditambah keterbatasan kapasitas petugas lapangan yang berdampak pada keterlambatan penyaluran SPPT
3)	Judul : Analisis Kontribusi Penerimaan Pajak	Penelitian ini menerapkan metode kualitatif	Hasil penelitian mengindikasikan bahwa realisasi

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Gorontalo. Nama Jurnal : Journal of Governance and Public Administration. Abdullah et al., (2025)	berpendekatan studi kasus, data dikumpulkan melalui teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi.	penerimaan PBB-P2 belum mencapai target (berkisar antara 59%–78%), dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah tergolong rendah. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh rendahnya kesadaran wajib pajak, kondisi ekonomi masyarakat, tingginya tunggakan pajak, serta belum optimalnya kinerja pemerintah daerah dalam pengelolaan dan penagihan pajak, sehingga diperlukan perbaikan sistem secara menyeluruh.
4)	Judul : Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan	Penelitian menerapkan metode deskriptif kualitatif. Melalui wawancara, observasi serta dokumentasi.	Temuan penelitian mengungkapkan bahwa pemungutan PBB-P2 secara prosedural telah sesuai peraturan yang berlaku, namun

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	Telaga Kabupaten Gorontalo. Nama Jurnal : Jurnal Kybernology. Ramadhan et al., (2024)		efektivitasnya masih rendah, mengingat realisasi penerimaan belum memenuhi target dan mengalami <i>fluktuasi</i>. Hal tersebut dipengaruhi oleh kurangnya kesadaran masyarakat, terbatasnya sosialisasi, serta sistem penagihan yang belum berjalan secara aktif.
5)	Judul : Implementasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Nama Jurnal : Jurnal Niara. Suwito et al., (2025)	Metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi, menggunakan, Observasi, Wawancara dan Dokumentasi	Hasil menjelaskan bahwa pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Pinggir, Kabupaten Bengkalis, telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, namun belum berjalan secara optimal karena realisasi penerimaannya masih tergolong rendah (sekitar 30% dari target). Kendala utama meliputi keterbatasan

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
			sumber daya manusia kondisi ekonomi masyarakat, serta rendahnya kepatuhan wajib pajak.
6)	Judul: Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah di Kecamatan Kotarih Nama Jurnal : Jurnal Riset Akuntansi. Fazhillah & Nurlaila, (2024)	Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, dengan cara mengumpulkan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi.	Hasil penelitian menjelaskan bahwa penerimaan PBB memiliki hubungan positif terhadap pendapatan daerah, dimana realisasi penerimaan PBB pada tahun 2017–2020 tergolong efektif (sekitar 95%–106%) sebagian besar mampu mencapai target. Meskipun demikian, terjadi fluktuasi dan penurunan efektivitas yang dipengaruhi oleh kondisi ekonomi.
7)	Judul : Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak PBB-P2 di Kelurahan Pakan	Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif,	Hasil penelitian menjelaskan bahwa penerimaan PBB-P2 belum optimal meskipun mempunyai

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	Labuah: Analisis Potensi dan Realisasi dalam Perspektif Ekonomi Islam. Nama Jurnal : Journal of Sharia Economics. Fadila, (2025)	dan teknik pengumpulan datanya meliputi wawancara, observasi, serta dokumentasi.	potensi yang besar, dengan realisasi sekitar 64,92% dari target. Kendala utama meliputi keterbatasan petugas, ketidaksesuaian data wajib pajak, serta rendahnya kesadaran masyarakat. Upaya peningkatan dilakukan melalui distribusi SPPT secara <i>door-to-door</i>, sosialisasi, kerja sama dengan RT/RW, serta kemudahan pembayaran.
8)	Judul: Inovasi Pemungutan Pajak Tanah dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Melalui E-Banking di Kabupaten Pasangkayu, Provinsi Sulawesi Barat.	Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode induktif, dengan data yang dihimpun dari wawancara, dokumentasi.	Berdasarkan hasil penelitian, penerapan inovasi pembayaran PBB-P2 melalui sistem <i>e-banking</i> di Kabupaten Pasangkayu belum terlaksana secara optimal. Walaupun sistem ini menghadirkan kemudahan dan

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	Nama Jurnal: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Publik. Muallifah & Permatasari, (2025)		efisiensi dalam pembayaran pajak, pelaksanaannya masih terkendala berbagai faktor, seperti minimnya literasi digital masyarakat, keterbatasan internet, belum maksimalnya kerja sama dengan pihak perbankan, serta kurangnya sosialisasi dari pemerintah. Di sisi lain, kepatuhan wajib pajak masih Faktor yang paling memengaruhi hal ini adalah keterbatasan internet, yang menyebabkan inovasi digital belum berkontribusi pada peningkatan.
9)	Judul Jurnal : Transformasi Sistem Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan	Penelitian ini menerapkan metode deskriptif berpendekatan kualitatif, dengan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa transformasi pembayaran PBB-P2 Kabupaten Lamongan

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	dan Pedesaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan Nama Jurnal: Jurnal Kajian Pemerintah. Ariska et al., (2024)	pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan penelusuran dokumentasi.	telah mengalami perkembangan dari sistem manual menuju sistem digital berbasis aplikasi seperti <i>E-PBB</i>, <i>SINOPA</i>, dan <i>SIMAYA</i>. Transformasi bertujuan meningkatkan efektivitas dan akurasi pembayaran pajak, terutama untuk mengatasi masalah pembayaran yang tidak tepat sasaran akibat tidak disertakannya Nomor Objek Pajak. Implementasi sistem baru seperti <i>SIMAYA</i> mampu memperbaiki validitas data dan mempermudah proses pemantauan pembayaran secara real time. Namun, penerapannya belum optimal karena masih terdapat kendala, seperti keterbatasan

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
			anggaran, rendahnya kemampuan sumber daya manusia.
10	Judul Jurnal: Optimalisasi Pendataan Objek Pajak Baru PBB dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya Nama Jurnal: Jurnal Abdimas Kartika Wijayakusuma. Widiastuti et al., (2025)	Pendekatan kualitatif deskriptif digunakan dalam penelitian ini, dengan pengumpulan data dilakukan melalui beberapa teknik, mencakup observasi, studi dokumentasi, serta wawancara.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa optimalisasi pendataan objek pajak baru melalui pemanfaatan Pajak Bumi Bangunan Online Surabaya mampu meningkatkan efektivitas pelayanan dan jumlah pendaftaran objek pajak baru, yang berdampak pada peningkatan Pendapatan asli daerah. Kendala utama yang ditemukan di lapangan meliputi ketidaklengkapan data dokumen, status kepemilikan yang tanah belum jelas, serta adanya Nomor Objek Pajak yang ganda. Hal ini membuat petugas mengalami kendala.

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
11	Judul : Problematika Sistem Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Indonesia: Studi di Kota Malang Nama Jurnal : Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Adhitiya, (2025)	Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah kualitatif, dengan data sekunder yang mencakup peraturan perundang-undangan, jurnal, dan literatur terkait sebagai sumber utama. Analisis data dilakukan melalui teknik triangulasi serta simulasi perhitungan PBB-P2.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem tarif bertingkat (<i>progresif</i>) pada PBB-P2 di Kota Malang menimbulkan ketimpangan beban pajak, terutama saat terjadi perpindahan antar <i>layer</i> tarif. Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak yang relatif kecil dapat menyebabkan lonjakan pajak yang tidak proporsional, sehingga tidak mencerminkan asas keadilan. Diperlukan evaluasi terhadap mekanisme tarif, dengan alternatif seperti penerapan tarif tunggal atau sistem progresif tambahan di kota Malang.
12	Judul : Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi	Penelitian kuantitatif menggunakan	Berdasarkan hasil pembahasan diketahui bahwa pendidikan

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	Kepatuhan Wajib Pajak Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Desa Blata Tatin, Kecamatan Kangae Nama Jurnal :UNIPA Samosir et al., (2023)	pendekatan deskriptif dan asosiatif kausal.	wajib pajak tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan dalam melakukan pembayaran PBB-P2. Di sisi lain, pendapatan wajib pajak serta sanksi pajak menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan tersebut. Secara simultan, ketiga variabel ini berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dengan koefisien determinasi sebesar 63,7%, sementara 36,3% sisanya dipengaruhi oleh faktor lain.
13	Judul : Analisis Potensi Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan	Penelitian menerapkan metode deskriptif kuantitatif.	Temuan penelitian mengindikasikan bahwa potensi penerimaan PBB-P2 di Kota Mataram masih belum dioptimalkan sepenuhnya. Rasio

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kota Mataram Tahun 2015-2020. Nama Jurnal : Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi. Nikmatika et al., (2024)		potensi terhadap target penerimaan hanya berada pada kisaran 17,91%–25,91%, sedangkan terhadap realisasi berkisar antara 20,26%–26,31%. Selain itu, kontribusi PBB-P2 terhadap PAD tergolong sangat minim, yakni hanya 5,66%–8,14% dengan rata-rata sebesar 6,91%, sehingga peran PBB-P2 terhadap PAD Kota Mataram masih belum signifikan.
14	Judul : Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Sikka Nama Jurnal : Jurnal Manajemen	Metode deskriptif berpendekatan kualitatif diterapkan dalam penelitian ini, dengan data yang dihimpun melalui observasi, wawancara, serta studi dokumentasi.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Sikka selama periode 2020–2023 berfluktuasi, dengan rata-rata capaian sebesar 90,10% yang tergolong efektif. Namun demikian,

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	Yulianti et al., (2025)		sumbangan PBB-P2 terhadap PAD masih sangat minim, yaitu rata-rata hanya sebesar 4,34%. Hal ini dipengaruhi oleh rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak, adanya tunggakan pajak, serta minimnya sosialisasi yang dilakukan pemerintah daerah.
15	Judul : 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.	Penelitian ini bersifat kuantitatif dengan pendekatan hipotesis, dan menggunakan data sekunder sebagai sumber datanya.	Berdasarkan temuan penelitian, BPHTB dan PBB-P2 sama-sama terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap PAD selama masa pandemi Covid-19. Adapun nilai Adjusted R ² sebesar 96% mengindikasikan bahwa PAD dipengaruhi oleh BPHTB dan PBB-P2 sebesar 96%, sementara sisanya

No	Judul & Nama Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
	Nama Jurnal : Ilmiah Mahasiswa Akuntansi. Cahyadi et al., (2023)		sebesar 4% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar penelitian.

Sumber : Diolah Peneliti 2026

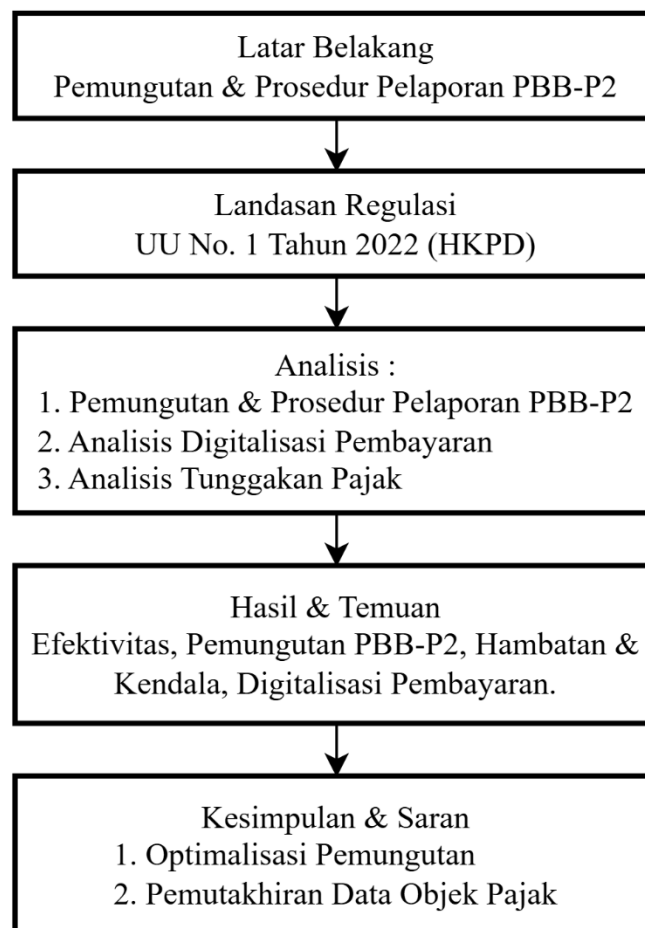
Sesuai dengan rangkuman penelitiann terdahulu pada tabel yang disajikan diatas disimpulkan bahwa pemungutan PBB-P2 pada umumnya belum berjalan secara optimal meskipun sebagian daerah telah mampu mencapai target penerimaan. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa rendahnya kepatuhan wajib pajak, tingginya tunggakan pajak, keterbatasan tenaga lapangan, kurangnya pembaruan data objek pajak, serta minimnya sosialisasi menjadi faktor utama penghambat efektivitas penerimaan PBB-P2.

Beberapa daerah masih menghadapi kendala dalam sistem pemungutan, penagihan, dan pengelolaan pajak. Sebagian besar penelitian sebelumnya hanya menganalisis efektivitas penerimaan, kontribusi terhadap PAD, atau sistem pemungutan PBB-P2.

Sementara, penelitian ini tidak hanya menilai efektivitas pemungutan PBB-P2, tetapi juga mengkaji fenomena paradoks yang terjadi di Kota Madiun, yaitu mengenai target penerimaan yang tercapai namun tunggakan pajak tetap meningkat.

Dengan penelitian diharapkan dapat memberikan contoh gambaran yang lebih mendalam terhadap hubungan antara efektivitas pemungutan, kepatuhan wajib pajak, kualitas pelayanan, serta tingkat tunggakan PBB-P2 sebagai dasar perbaikan pengelolaan pajak daerah di Kota Madiun.

B. Kerangka Pemikiran



Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir

Kerangka pemikiran penelitian ini menggambarkan hubungan antara pemungutan dan prosedur pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan

Perdesaan dan Perkotaan dengan upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Madiun. Penelitian berawal dari fenomena yang menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 telah mencapai target yang ditetapkan, namun jumlah tunggakan pajak masih mengalami peningkatan setiap tahunnya. Selain itu, pemerintah daerah juga telah menerapkan pembayaran PBB-P2 secara digital melalui QRIS sebagai langkah untuk meningkatkan kemudahan pelayanan bagi wajib pajak.

Fenomena tersebut dianalisis berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 mengenai Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD) yang menjadi landasan hukum dalam pengelolaan PBB-P2. Selanjutnya, penelitian difokuskan pada tiga aspek utama, yaitu analisis pemungutan dan prosedur pelaporan PBB-P2, analisis digitalisasi pembayaran melalui QRIS, serta analisis terhadap meningkatnya tunggakan pajak.

Hasil analisis diharapkan memberikan gambaran mengenai efektivitas pemungutan dan pelaporan PBB-P2, hambatan yang dihadapi dalam pengelolaannya, serta peran pembayaran digital dalam mendukung penerimaan pajak daerah. Berdasarkan temuan tersebut, penelitian menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi berupa optimalisasi pemungutan, penyempurnaan prosedur pelaporan, serta pemutakhiran data wajib pajak dan objek pajak secara berkala agar penerimaan PBB-P2 beserta kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Madiun dapat semakin optimal.