



# Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak, dan Insentif Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) di Kota Surabaya

Narisyah Evita Zharah <sup>1</sup>, dan Sri Trisnaningsih <sup>2\*</sup>

<sup>1</sup> Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur; e-mail : [narisyah04@gmail.com](mailto:narisyah04@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur; e-mail : [trisna.ak@upnjatim.ac.id](mailto:trisna.ak@upnjatim.ac.id)

\* Corresponding Author : Sri Trisnaningsih

**Abstract:** This study aims to examine the effect of taxation knowledge, tax penalties, and tax incentives on the compliance of land and building taxpayers in Surabaya City. This type of research uses a quantitative approach. The population used is all PBB-P2 taxpayers in Surabaya City totaling 820,366 taxpayers registered at the Surabaya City Regional Revenue Agency with the required sample of 170 taxpayers determined using probability sampling with simple random sampling method and the sample size using Hair's formula. The data collection technique used is a questionnaire that has been filled out by respondents, namely PBB-P2 taxpayers in Surabaya City. The questionnaire will use an online form in the form of Google Form through social media so that it is more flexible for respondents to answer the questionnaire. The analysis method in this study uses SmartPLS. The results showed that tax sanctions and tax incentives have an effect on compliance of land and building taxpayers, while taxpayer awareness has no effect on compliance of land and building taxpayers.

**Keywords:** Taxpayer Awareness; Tax Sanctions; Tax Incentives; Land and Building Taxpayer Compliance

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh pengetahuan perpajakan, sanksi pajak, dan insentif pajak terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di Kota Surabaya. Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Populasi yang digunakan adalah seluruh wajib pajak PBB-P2 Kota Surabaya sejumlah 820.366 Wajib pajak yang terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya dengan sampel yang dibutuhkan sejumlah 170 Wajib Pajak yang ditentukan menggunakan probability sampling dengan metode simple random sampling dan jumlah sampel menggunakan rumus Hair. Teknik Pengumpulan data yang digunakan adalah kuesioner yang telah diisi oleh para responden yaitu wajib pajak PBB-P2 Kota Surabaya. Kuesioner tersebut akan menggunakan formulir online berupa Google Form melalui media sosial supaya lebih fleksibel bagi responden untuk menjawab kuesioner tersebut. Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan SmartPLS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sanksi pajak dan insentif pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan, sedangkan Kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.

**Kata kunci:** Kesadaran Wajib Pajak; Sanksi Pajak; Insentif Pajak; Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

## 1. Pendahuluan

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu pilar utama dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Pemerintah Indonesia secara konsisten menempatkan sektor ini sebagai prioritas pembangunan karena keberadaan infrastruktur yang memadai tidak hanya mampu meningkatkan konektivitas antarwilayah, tetapi juga mempercepat distribusi barang dan jasa, serta mendukung produktivitas masyarakat secara keseluruhan [1]. Dalam proses pembangunan infrastruktur, salah satu tantangan yang dihadapi adalah keterbatasan lahan, terutama di kawasan perkotaan. Alih fungsi lahan dari pertanian menjadi permukiman dan kawasan komersial menjadi gejala umum yang menyertai pesatnya urbanisasi dan

Received: 29 March 2025

Revised: 17 April 2025

Accepted: 10 June 2025

Published: 20 June 2025

Curr. Ver.: 20 June 2025



Copyright: © 2025 by the authors.  
Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)

pertumbuhan penduduk [2]. Kondisi ini turut memicu berkembangnya sektor properti, yang secara langsung berdampak pada meningkatnya jumlah objek pajak, khususnya tanah dan bangunan, sehingga memperluas basis penerimaan pajak daerah.

Pemerintah daerah sebagai penyelenggara otonomi daerah memiliki kewenangan untuk mengelola jenis-jenis pajak tertentu yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Salah satu jenis pajak yang strategis dalam konteks pendapatan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2). PBB-P2 dikenakan terhadap kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan atas bumi dan/atau bangunan oleh individu maupun badan hukum. Penerimaan dari PBB-P2 digunakan untuk membiayai pembangunan lokal dan penyediaan layanan publik, sehingga keberadaan dan optimalisasi penerimaan pajak ini sangat penting bagi keberlanjutan fiskal daerah [3].

Kota Surabaya, sebagai pusat kegiatan ekonomi terbesar di Provinsi Jawa Timur, memiliki peran strategis dalam menyumbang Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) wilayah tersebut. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur (2023), Surabaya menyumbang porsi PDRB tertinggi dibandingkan kabupaten/kota lain di provinsi ini. Namun, kontribusi ekonomi yang besar ini tidak sepenuhnya tercermin dalam realisasi penerimaan pajak daerah, khususnya pada sektor PBB-P2. Berdasarkan laporan Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya, terdapat kecenderungan menurunnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2, sebagaimana ditunjukkan oleh data realisasi pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Kondisi ini mengindikasikan bahwa masih terdapat sejumlah permasalahan yang berkaitan dengan kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban perpajakan mereka.

Tabel berikut menunjukkan jumlah SPPT yang diterbitkan dan dibayar oleh wajib pajak di Kota Surabaya selama tiga tahun terakhir:

**Tabel 1. Penerbitan SPPT dan SPPT Yang Terbayar Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan Kota Surabaya**

Tahun	SPPT Tercetak Untuk WP	SPPT Yang Telah Dibayar Oleh WP	SPPT Yang Tidak Terbayar
2022	797.935	527.752	270.183
2023	805.440	529.215	276.225
2024	815.312	471.037	344.275

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya (2024)

Data tersebut memperlihatkan bahwa meskipun jumlah SPPT yang dicetak meningkat setiap tahunnya, realisasi pembayarannya justru mengalami penurunan, terutama pada tahun 2024 yang menunjukkan penurunan sebesar 11% dibandingkan tahun sebelumnya. Hal ini mencerminkan adanya penurunan tingkat kepatuhan wajib pajak yang berpotensi menghambat pencapaian target penerimaan daerah. Salah satu studi oleh Gabriella dan Diana [4] menunjukkan bahwa penurunan realisasi pembayaran SPPT menandakan belum optimalnya kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap pembayaran PBB-P2.

Kota Surabaya tidak hanya memiliki jumlah objek pajak yang tinggi, tetapi juga memiliki peran vital dalam struktur ekonomi Jawa Timur. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, Surabaya memberikan kontribusi terbesar terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) di antara seluruh kabupaten dan kota di provinsi ini. Hal tersebut menunjukkan bahwa potensi fiskal kota ini sangat besar, namun belum sepenuhnya tercermin dalam realisasi penerimaan PBB-P2. Distribusi kontribusi PDRB dapat dilihat pada Gambar berikut:



**Gambar 1. Distribusi Persentase PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur**

Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

Gambar tersebut memperlihatkan bahwa Surabaya menempati posisi tertinggi dalam kontribusi PDRB, yang mencerminkan tingginya aktivitas ekonomi, perdagangan, dan investasi. Namun demikian, tingginya kontribusi terhadap PDRB tidak serta-merta diikuti oleh tingginya kepatuhan wajib pajak terhadap PBB-P2, sehingga muncul ketimpangan antara potensi ekonomi dan realisasi fiskal.

Dalam konteks perpajakan daerah, tingkat kepatuhan wajib pajak dipengaruhi oleh berbagai faktor. Penelitian terdahulu mengidentifikasi bahwa kesadaran wajib pajak, penerapan sanksi pajak, serta kebijakan insentif fiskal menjadi elemen penting yang menentukan sejauh mana masyarakat patuh terhadap kewajiban perpajakan [5] [6]. Kesadaran wajib pajak mencerminkan pemahaman serta kemauan individu atau badan untuk memenuhi kewajiban perpajakannya secara sukarela [7]. Sanksi pajak berperan sebagai alat penegakan hukum yang memberikan efek jera kepada pelanggar aturan perpajakan, sedangkan insentif pajak ditujukan untuk memberikan keringanan atau kemudahan yang diharapkan dapat mendorong kepatuhan[8].

Namun, hasil penelitian terdahulu menunjukkan adanya ketidaksesuaian atau *research gap*. Beberapa studi menyatakan bahwa insentif pajak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan [9]; [6] (Anggraeny et al., 2022; Santoso & Djati, 2022), namun hasil lain menunjukkan bahwa insentif tidak memiliki pengaruh yang berarti [10]. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian lanjutan yang berfokus pada faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak, khususnya dalam konteks PBB-P2 di Kota Surabaya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih lanjut pengaruh kesadaran wajib pajak, sanksi perpajakan, dan insentif pajak terhadap kepatuhan dalam pembayaran PBB-P2. Dengan menganalisis faktor-faktor tersebut secara empiris, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan strategi kebijakan pajak daerah yang lebih efektif, serta meningkatkan penerimaan PBB-P2 demi keberlanjutan pembangunan di Kota Surabaya.

## 2. Kajian Pustaka atau Penelitian Terkait

### 2.1 Teori Perilaku Terencana (Theory of Planned Behavior - TPB)

Penelitian ini mengacu pada Theory of Planned Behavior (TPB) yang dikembangkan oleh Ajzen (1991) [11], sebagai kerangka teoritis utama dalam menjelaskan perilaku kepatuhan wajib pajak. Teori ini menyatakan bahwa niat individu untuk melakukan suatu perilaku dipengaruhi oleh tiga komponen utama, yaitu sikap terhadap perilaku, norma subjektif, dan kontrol perilaku yang dirasakan (*perceived behavioral control*). Ketika seorang wajib pajak memiliki sikap positif terhadap pembayaran pajak, didukung oleh pengaruh sosial yang kuat, serta merasa mampu secara

praktis dan finansial untuk memenuhi kewajiban perpajakannya, maka kecenderungan untuk patuh akan lebih besar.

Dalam konteks kepatuhan pajak, sikap positif dapat muncul dari pemahaman terhadap fungsi pajak dalam pembangunan. Norma subjektif terbentuk dari pengaruh lingkungan sosial seperti keluarga dan masyarakat sekitar yang memandang pentingnya taat pajak. Sedangkan kontrol perilaku tercermin dalam kemudahan atau hambatan yang dirasakan wajib pajak, misalnya akses terhadap informasi, prosedur pembayaran, dan keringanan pajak yang diberikan. TPB menjadi dasar yang relevan dalam meneliti hubungan antara kesadaran wajib pajak, sanksi perpajakan, dan insentif pajak terhadap kepatuhan pembayaran PBB-P2, karena teori ini menjelaskan hubungan antara faktor internal dan eksternal dalam memengaruhi niat dan tindakan individu.

## 2.2 Kesadaran Wajib Pajak

Kesadaran pajak mencerminkan pemahaman, pengetahuan, dan kemauan individu dalam memenuhi kewajiban perpajakan secara sukarela. Menurut Tambunan et al. (2023) [12], wajib pajak yang sadar akan fungsi pajak dalam mendukung pembiayaan negara lebih cenderung untuk membayar pajak tepat waktu. Kesadaran juga menunjukkan bahwa wajib pajak memahami hak dan kewajibannya, serta menyadari konsekuensi dari ketidakpatuhan. Izmi dan Purnamasari (2024)[5] dalam penelitiannya menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan dalam membayar PBB-P2. Semakin tinggi kesadaran yang dimiliki, semakin besar kemungkinan wajib pajak melaksanakan kewajibannya tanpa paksaan[13].

## 2.3 Sanksi Pajak

Sanksi perpajakan merupakan alat penegakan hukum yang digunakan untuk mendorong kepatuhan melalui efek jera. Menurut Mardiasmo (2019), sanksi dapat berupa denda administrasi, bunga keterlambatan, atau bahkan sanksi pidana bagi pelanggaran berat. Sanksi juga berfungsi sebagai pengingat bahwa pajak adalah kewajiban hukum, bukan pilihan. Ningrum dan Trisnaningsih (2021)[8] menyatakan bahwa penerapan sanksi yang tegas, adil, dan konsisten dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Penelitian oleh Gabriella dan Diana (2024) [14] juga menunjukkan bahwa sanksi perpajakan berpengaruh secara signifikan terhadap kepatuhan pembayaran PBB-P2 di Kota Surabaya.

## 2.4 Insentif Pajak

Insentif pajak merupakan kebijakan yang memberikan kemudahan atau keringanan pajak kepada wajib pajak sebagai stimulus untuk meningkatkan kepatuhan. Insentif dapat berupa penghapusan denda administrasi, diskon pembayaran, atau kemudahan proses pembayaran. Santoso dan Djati (2022)[6] menemukan bahwa insentif pajak memiliki pengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2. Namun, Guna et al. (2022)[15] menunjukkan hasil berbeda, yaitu bahwa insentif pajak tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap kepatuhan. Perbedaan ini menunjukkan adanya kebutuhan untuk menguji ulang hubungan antara insentif pajak dan kepatuhan wajib pajak dalam konteks lokal yang berbeda, seperti Kota Surabaya.

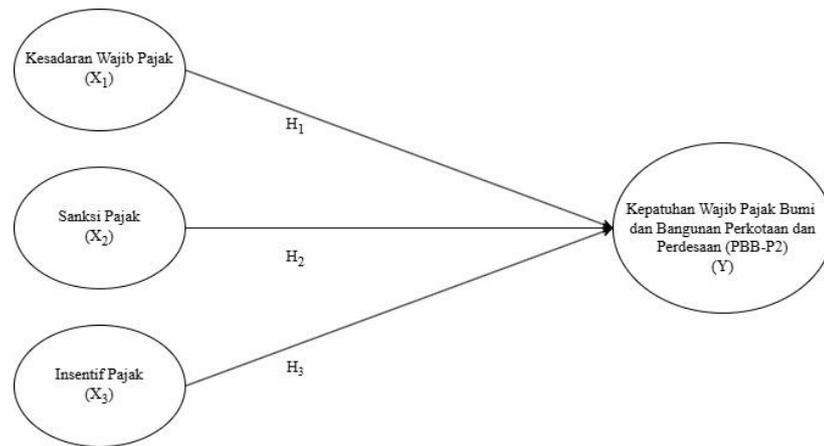
## 2.5 Penelitian Terdahulu

Beberapa studi terdahulu yang relevan mendukung kerangka pemikiran penelitian ini:

- Izmi & Purnamasari (2024) [5] menemukan bahwa kesadaran dan sanksi pajak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 di Kota Bandung.
- Anur et al. (2024)[16] menunjukkan bahwa kesadaran dan sanksi memengaruhi kepatuhan PBB, meskipun pengaruh pengetahuan tidak signifikan.
- Rohmah & Zulaikha (2023) [17] menyimpulkan bahwa pengetahuan perpajakan, sanksi, kesadaran, dan kualitas pelayanan fiskus berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak.

- Santoso & Djati (2022) [6] menyatakan bahwa insentif, sanksi, dan kemudahan pembayaran online berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak di Kabupaten Tangerang.

Berdasarkan teori dan hasil penelitian terdahulu, peneliti menyusun suatu kerangka berpikir untuk menggambarkan alur logika hubungan antar variabel dalam penelitian ini. Kerangka berpikir ini menjelaskan bahwa kesadaran wajib pajak, sanksi pajak, dan insentif pajak diduga berpengaruh terhadap tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB-P2.



**Gambar 2. Kerangka Berpikir**  
 Sumber: Data Diolah Peneliti

### 3. Metode yang Diusulkan

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode survei, bertujuan untuk menganalisis pengaruh kesadaran wajib pajak, sanksi pajak, dan insentif pajak terhadap kepatuhan pembayaran PBB-P2 di Kota Surabaya. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Wajib Pajak PBB-P2 yang terdaftar di Kota Surabaya, dengan jumlah 820.366 wajib pajak. Teknik pengambilan sampel dilakukan menggunakan metode simple random sampling, dan jumlah sampel ditentukan sebanyak 170 responden berdasarkan jumlah indikator penelitian. Data primer dikumpulkan melalui kuesioner online menggunakan skala Likert 1–5. Variabel yang diteliti terdiri dari kepatuhan wajib pajak (variabel dependen) serta kesadaran wajib pajak, sanksi pajak, dan insentif pajak (variabel independen), yang masing-masing diukur menggunakan indikator yang telah diuji validitas dan reliabilitasnya. Analisis data dilakukan menggunakan metode Partial Least Square Structural Equation Modeling (PLS-SEM) dengan bantuan software SmartPLS versi 4. Analisis mencakup pengujian outer model (validitas dan reliabilitas) serta inner model (hubungan antar variabel laten dan signifikansinya) untuk menguji pengaruh langsung masing-masing variabel terhadap kepatuhan wajib pajak.

### 4. Hasil dan Pembahasan

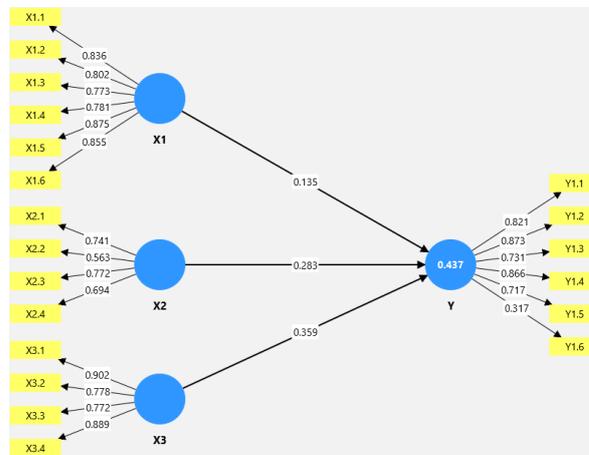
#### 4.1 Outer Model

Bagaimana setiap blok indikator berinteraksi terhadap variabel laten ditunjukkan pada outer model. Dengan menggunakan model eksternal ini, pola hubungan antara validitas dan reliabilitas model dinilai. Uji validitas dapat dinilai dengan menghitung nilai validitas konvergen dan validitas diskriminan.

##### a) Validitas Konvergen (Convergent Validity)

Validitas konvergen digunakan untuk mengukur validitas korelasi antara indikator dengan konstruk maupun variabel laten. Pengujian ini berkorelasi tinggi dengan pengukuran indikator (manifest variable) terhadap konstruk. Indikator dikatakan memiliki validitas konvergen yang baik apabila memiliki nilai loading factor lebih dari 0,70. Nilai ini menunjukkan bahwa indikator tersebut dapat menjelaskan konstruk secara memadai dan reliabel. Dalam penelitian ini, digunakan batas nilai loading factor > 0,70 sebagai kriteria untuk menentukan validitas indikator. Dalam penelitian ini, jika terdapat indikator yang memiliki nilai loading factor di bawah 0,70, maka indikator

tersebut akan dieliminasi dari model. Langkah ini dilakukan untuk meningkatkan validitas model dan memastikan hanya indikator yang relevan dan berkualitas tinggi yang digunakan dalam analisis selanjutnya.



**Gambar 4. 1 Outer Loading**  
 Sumber: Data Diolah Peneliti, (2025)

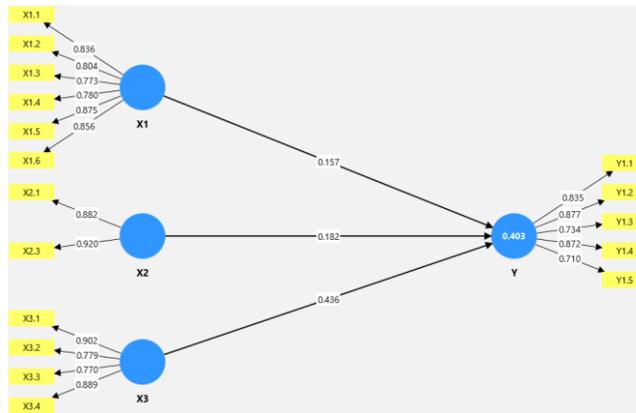
**Tabel 4. 1 Nilai Outer Loading**

Variabel	Indikator	Outer Loading	Keterangan
<b>Kesadaran Wajib Pajak (X1)</b>	X1.1	0.836	Valid
	X1.2	0.802	Valid
	X1.3	0.773	Valid
	X1.4	0.781	Valid
	X1.5	0.875	Valid
	X1.6	0.855	Valid
<b>Sanksi Pajak (X2)</b>	X2.1	0.741	Valid
	X2.2	0.563	Tidak Valid
	X2.3	0.772	Valid
	X2.4	0.694	Tidak Valid
<b>Insentif Pajak (X3)</b>	X3.1	0.902	Valid
	X3.2	0.778	Valid
	X3.3	0.772	Valid
	X3.4	0.889	Valid
<b>Kepatuhan Wajib Pajak (Y)</b>	Y1.1	0.821	Valid
	Y1.2	0.873	Valid
	Y1.3	0.731	Valid
	Y1.4	0.866	Valid
	Y1.5	0.717	Valid
	Y1.6	0.317	Tidak Valid

Sumber: Data Diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan hasil pengujian yang ditampilkan pada Tabel terdapat beberapa indikator yang memiliki nilai outer loading di bawah ambang batas minimum sebesar 0,70, yaitu

indikator X2.2, X2.4, dan Y6. Nilai outer loading yang rendah menunjukkan bahwa indikator-indikator tersebut memiliki tingkat korelasi yang lemah terhadap konstruk yang diukur, sehingga tidak mampu merepresentasikan konstruk secara memadai. Oleh karena itu, untuk meningkatkan validitas model pengukuran dan memastikan bahwa hanya indikator-indikator yang relevan dan berkualitas tinggi yang digunakan, dilakukan proses eliminasi terhadap indikator-indikator tersebut. Langkah ini diambil guna memperoleh hasil analisis data yang lebih valid dan reliabel.



**Gambar 4.2 Outer Loading**  
 Sumber: Data Diolah Peneliti, (2025)

**Tabel 4.2 Nilai Outer Loading**

Variabel	Indikator	Outer Loading	Keterangan
<b>Kesadaran Wajib Pajak (X1)</b>	X1.1	0.836	Valid
	X1.2	0.804	Valid
	X1.3	0.773	Valid
	X1.4	0.780	Valid
	X1.5	0.875	Valid
	X1.6	0.856	Valid
<b>Sanksi Pajak (X2)</b>	X2.1	0.882	Valid
	X2.4	0.920	Valid
<b>Insentif Pajak (X3)</b>	X3.1	0.902	Valid
	X3.2	0.779	Valid
	X3.3	0.770	Valid
	X3.4	0.889	Valid
<b>Kepatuhan Wajib Pajak (Y)</b>	Y1.1	0.835	Valid
	Y1.2	0.877	Valid
	Y1.3	0.734	Valid
	Y1.4	0.872	Valid
	Y1.5	0.710	Valid

Sumber: Data Diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan hasil pengolahan data setelah dilakukan proses eliminasi terhadap beberapa indikator yang memiliki nilai outer loading di bawah 0,70, diperoleh hasil akhir sebagaimana ditampilkan pada tabel di atas. Seluruh indikator yang tersisa menunjukkan

nilai outer loading di atas ambang batas minimum 0,70, yang berarti indikator-indikator tersebut memiliki tingkat korelasi yang kuat terhadap konstruk yang diukur. Hal ini menunjukkan bahwa data telah memenuhi syarat validitas konvergen, sehingga model pengukuran dapat dinyatakan layak dan reliabel untuk digunakan dalam tahap analisis selanjutnya. Dengan demikian, proses eliminasi telah berhasil meningkatkan kualitas instrumen penelitian dan memastikan bahwa hanya indikator-indikator yang relevan dan valid yang digunakan.

**b) Validitas Diskriminan (Discriminant Validity)**

Uji ini dilaksanakan guna menjamin bahwasanya setiap ide pada masing-masing model laten tidak sama seperti variabel lainnya. Prinsip yang mendasari pemeriksaan ini adalah bahwa tidak perlu ada korelasi yang signifikan antara pengukuran (manifest variable). Nilai cross-loading dengan nilai > 0,70 menunjukkan validitas diskriminan ini.

**Tabel 4.3 Cross Loading**

	X1	X2	X3	Y
X1.1	0.836	0.469	0.334	0.414
X1.2	0.804	0.404	0.270	0.406
X1.3	0.773	0.402	0.364	0.316
X1.4	0.780	0.527	0.587	0.417
X1.5	0.875	0.604	0.419	0.412
X1.6	0.856	0.609	0.426	0.396
X2.1	0.479	0.882	0.251	0.342
X2.3	0.619	0.920	0.334	0.413
X3.1	0.437	0.280	0.902	0.480
X3.2	0.438	0.288	0.779	0.556
X3.3	0.263	0.140	0.770	0.353
X3.4	0.456	0.351	0.889	0.485
Y1.1	0.364	0.563	0.451	0.835
Y1.2	0.465	0.317	0.519	0.877
Y1.3	0.429	0.214	0.460	0.734
Y1.4	0.397	0.328	0.511	0.872
Y1.5	0.277	0.245	0.358	0.710

Sumber: Data Diolah Peneliti (2025)

Bersumber tabel 4.3, menunjukkan bahwasanya skor outer loading setiap indikator pada variabel konstruk memiliki skor melebihi dari cross loading. Kondisi tersebut dapat menandakan bahwasanya pernyataan indikator pada penelitian dapat dinyatakan valid dan sudah sesuai syarat validitas diskriminan. Adapun metode lain yang digunakan dalam menemukan dvaliditas diskriminan, yaitu dengan membandingkan nilai square root of average variance extracted (AVE). pengujian bisa dinyatakan valid bila skor AVE >0,5

**Tabel 4.4 Avarage Variance Extracted (AVE)**

	Average variance extracted (AVE)
<b>Kesadaran Wajib Pajak (X1)</b>	0.675

<b>Sanski Pajak (X2)</b>	0.812
<b>Insentif Pajak (X3)</b>	0.701
<b>Kepatuhan Wajib Pajak (Y)</b>	0.654

Sumber: Data Diolah Peneliti (2025)

Bersumber tabel 4.4 bisa dipahami bahwasanya setiap konstruk mempunyai skor AVE >0,5 yang artinya melalui hasil tersebut bisa ditarik simpulan bahwasanya semua variabel yang ada dapat dikatakan valid.

**c) Reliabilitas Komposit (Composite Reliability)**

Reliabilitas komposit digunakan untuk mengukur konsistensi internal dari suatu konstruk secara keseluruhan. Meskipun mirip dengan Cronbach's Alpha, reliabilitas komposit dianggap lebih tepat digunakan dalam pendekatan Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM). Suatu konstruk dinilai memiliki reliabilitas yang memadai apabila nilai reliabilitas kompositnya melebihi 0,70.

**Tabel 4.5 Cronbach Alpha dan Composite Reliability**

	Cronbach's alpha	Composite reliability (rho_c)
<b>X1</b>	<b>0.903</b>	0.926
<b>X2</b>	<b>0.771</b>	0.896
<b>X3</b>	<b>0.858</b>	0.903
<b>Y</b>	<b>0.865</b>	0.904

Sumber: Data Diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan Tabel 4.5, hasil pengujian menunjukkan bahwa nilai Cronbach's Alpha dan Composite Reliability untuk seluruh konstruk berada di atas angka 0,70. Hal ini mengindikasikan bahwa instrumen pengukuran yang digunakan telah memenuhi kriteria reliabilitas internal, sehingga dapat disimpulkan bahwa seluruh konstruk dalam model memiliki tingkat reliabilitas yang memadai.

**4.2 Inner Model (Struktural Model)**

Pengujian ini, digunakan dalam memperkirakan hubungan kausalitas (hubungan sebab-akibat), antar variabel laten ataupun variabel yang tidak bisa secara langsung diukur. Inner model melekat pada nilai R2 yaitu yang berperan dalam mengukur tingkat variasi perubahan variabel independen pada variabel dependen, disamping melihat R-square ada P-value untuk uji signifikan. Uji R-Square bisa dicermati melalui tabel di bawah.

**Tabel 4.6 Coefficient of determination (R<sup>2</sup>)**

	R-square	R-square adjusted
<b>Y</b>	<b>0.403</b>	0.392

Sumber: Data Diolah Peneliti (2025)

Nilai R-square (R<sup>2</sup>) untuk variabel Kepatuhan Wajib Pajak sebesar 0,403 menunjukkan bahwa sebesar 40,3% variasi atau perubahan dalam Kepatuhan Wajib Pajak dapat

dijelaskan oleh variabel-variabel independen dalam model ini, yaitu Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak, dan Insentif Pajak. Sementara itu, sisanya sebesar 59,7% dijelaskan oleh faktor lain di luar model penelitian ini. Nilai R-square adjusted sebesar 0,392 juga menunjukkan adanya penyesuaian terhadap jumlah prediktor dalam model, sehingga model ini tetap memiliki kemampuan prediksi yang cukup baik meskipun masih terdapat variabel lain yang belum diteliti yang juga dapat mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak.

### 4.3 Uji Hipotesis

Peneliti membandingkan nilai T-hitung dengan nilai T-kritis yang ditetapkan pada 1,96 pada tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) = 0,05, serta memperhatikan nilai P-value. Pengaruh langsung maupun tidak langsung dari variabel independen terhadap variabel dependen dianggap signifikan jika nilai T-hitung lebih besar dari nilai T-kritis dan P-value lebih kecil dari 0,05.

**Tabel 4.7 Path Coefficient**

Variabel	Original	Sample	Standard	T statistics	P values
X -> Y	sample (O)	mean (M)	deviation (STDEV)	( O/STDEV )	
<b>X1 -&gt; Y</b>	<b>0.157</b>	<b>0.160</b>	<b>0.097</b>	<b>1.620</b>	<b>0.105</b>
<b>X2 -&gt; Y</b>	<b>0.182</b>	<b>0.181</b>	<b>0.083</b>	<b>2.194</b>	<b>0.028</b>
<b>X3 -&gt; Y</b>	<b>0.436</b>	<b>0.441</b>	<b>0.082</b>	<b>5.341</b>	<b>0.000</b>

Sumber: Data Diolah Peneliti (2025)

Berdasarkan Tabel 4.7 dapat diketahui bahwa dalam penelitian ini menunjukkan hasil uji hipotesis diterima tetapi ada juga yang ditolak. Adapun hasil uji dari masing-masing hipotesis dapat diinterpretasi sebagai berikut:

Hipotesis 1: Kesadaran Wajib Pajak (X1) berpengaruh terhadap tingkat Kepatuhan Wajib Pajak (Y). Berdasarkan hasil uji hipotesis, diperoleh nilai koefisien sebesar 0,157 dengan nilai T-hitung sebesar 1,620 < 1,96 dan P-value sebesar 0,105 > 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa H1 ditolak.

Hipotesis 2: Sanksi Pajak (X2) berpengaruh terhadap tingkat Kepatuhan Wajib Pajak (Y). Berdasarkan hasil uji hipotesis, diperoleh nilai koefisien sebesar 0,182 dengan nilai T-hitung sebesar 2,194 > 1,96 dan P-value sebesar 0,028 < 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa H2 diterima.

Hipotesis 3: Insentif Pajak (X3) berpengaruh terhadap tingkat Kepatuhan Wajib Pajak (Y). Berdasarkan hasil uji hipotesis, diperoleh nilai koefisien sebesar 0,436 dengan nilai T-hitung sebesar 5,341 > 1,96 dan P-value sebesar 0,000 < 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa H3 diterima.

### 4.4. Pembahasan

#### 4.4.1. Kesadaran Wajib Pajak terhadap Kepatuhan

Kesadaran wajib pajak merupakan bentuk pemahaman dan kepedulian terhadap pentingnya memenuhi kewajiban perpajakan secara sukarela, termasuk memahami fungsi pajak sebagai sumber pendapatan negara untuk pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Namun, hasil uji hipotesis dalam penelitian ini menunjukkan bahwa kesadaran wajib pajak (X1) tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak (Y) dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), sehingga hipotesis pertama (H1) ditolak. Temuan ini mengindikasikan bahwa kesadaran semata belum cukup mendorong kepatuhan apabila tidak diimbangi dengan faktor lain seperti keberadaan sanksi, pelayanan pajak yang memadai, serta persepsi terhadap keadilan sistem perpajakan. Hal ini sesuai dengan Theory of Planned Behavior yang menjelaskan bahwa niat untuk bertindak dipengaruhi tidak hanya oleh sikap (kesadaran), tetapi juga oleh norma subjektif dan persepsi kontrol perilaku. Dengan demikian, meskipun seseorang menyadari pentingnya membayar

pajak, kepatuhan tidak akan tercapai jika mereka merasa prosesnya sulit atau tidak ada konsekuensi atas ketidakpatuhan. Hasil ini didukung oleh penelitian Hidayat dan Gunawan (2022)[18], Tambunan et al. (2023)[12], serta Rita dan Atarwaman (2020) [19] yang juga menemukan bahwa kesadaran tidak berpengaruh terhadap kepatuhan. Namun, temuan ini berbeda dengan studi Izmi dan Purnamasari (2024)[5] yang menyatakan bahwa kesadaran memiliki pengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.

#### 4.4.2. Sanksi Pajak terhadap Kepatuhan

Sanksi pajak merupakan bentuk hukuman yang diberlakukan terhadap wajib pajak yang melakukan pelanggaran atas kewajiban perpajakan, dengan tujuan menciptakan efek jera serta mendorong kepatuhan terhadap aturan yang berlaku. Berdasarkan hasil uji hipotesis, sanksi pajak (X2) terbukti berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak (Y) dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), sehingga hipotesis kedua (H2) diterima. Temuan ini menunjukkan bahwa sanksi mampu menjadi alat pengendali perilaku wajib pajak karena meningkatkan persepsi risiko atas ketidakpatuhan. Dalam kerangka Theory of Planned Behavior, persepsi terhadap konsekuensi negatif seperti denda atau hukuman hukum dapat memperkuat niat seseorang untuk bertindak patuh. Wajib pajak yang menyadari adanya ancaman sanksi lebih cenderung mematuhi aturan perpajakan sebagai bentuk penghindaran terhadap risiko tersebut. Hasil ini diperkuat oleh penelitian Lubis dan Sanulika (2024)[20], Rohmah dan Zulaikha (2023)[17], Griapon (2024)[21], serta Farman (2021)[22] yang juga menemukan bahwa sanksi memiliki pengaruh positif terhadap kepatuhan. Namun, temuan ini tidak selaras dengan hasil studi Indralaksana et al. (2022)[23] dan Hidayat dan Gunawan (2022)[18], yang menyatakan bahwa sanksi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap perilaku kepatuhan wajib pajak PBB-P2.

#### 4.4.3. Insentif Pajak terhadap Kepatuhan

Insentif pajak merupakan kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kemudahan atau keringanan kepada wajib pajak, seperti pengurangan, pembebasan, atau penundaan pembayaran pajak, guna mendorong kepatuhan dan partisipasi dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Hasil uji hipotesis menunjukkan bahwa insentif pajak (X3) berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak (Y) dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), sehingga hipotesis ketiga (H3) dapat diterima. Temuan ini menunjukkan bahwa pemberian insentif yang tepat sasaran mampu meningkatkan motivasi wajib pajak, terutama bagi mereka yang memiliki keterbatasan ekonomi, karena merasa terbantu dan dipermudah dalam memenuhi kewajibannya. Dalam perspektif Theory of Planned Behavior, insentif pajak memperkuat persepsi kontrol terhadap perilaku, yakni keyakinan bahwa wajib pajak memiliki kemampuan untuk bertindak patuh karena mendapatkan dukungan kebijakan. Penelitian ini sejalan dengan temuan Santoso dan Djati (2022)[6], Anggraeny et al. (2022)[9], serta Nik Amah et al. (2023)[24] yang menunjukkan bahwa insentif berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan pajak. Namun, hasil ini berbeda dengan studi Sari dan Aris Siswanto (2022)[10] serta Septiyani dan Benarda (2025)[25], yang menemukan bahwa insentif tidak memberikan pengaruh terhadap perilaku kepatuhan pajak wajib pajak PBB-P2.

### 5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa sanksi pajak dan insentif pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) di Kota Surabaya. Artinya, semakin tegas penerapan sanksi serta semakin menarik insentif yang diberikan, maka kepatuhan wajib pajak cenderung meningkat. Sebaliknya, kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan, yang mengindikasikan bahwa tingkat pengetahuan atau pemahaman wajib pajak terhadap kewajiban perpajakan belum cukup mendorong mereka untuk membayar pajak secara patuh. Berdasarkan hasil tersebut, pemerintah daerah disarankan untuk memperkuat sistem penegakan hukum melalui penerapan sanksi yang tegas dan

konsisten, agar menimbulkan efek jera dan mendorong kepatuhan. Selain itu, kebijakan insentif pajak perlu dipertahankan bahkan ditingkatkan, dengan memastikan bahwa bentuk insentif yang diberikan benar-benar dirasakan manfaatnya oleh wajib pajak, serta dikomunikasikan secara efektif melalui berbagai saluran informasi.

Di sisi lain, karena kesadaran belum berpengaruh signifikan, maka perlu dilakukan evaluasi terhadap efektivitas program sosialisasi dan edukasi perpajakan. Pemerintah daerah dapat mengembangkan pendekatan yang lebih interaktif dan berbasis komunitas untuk meningkatkan pemahaman wajib pajak, serta mengintegrasikan edukasi perpajakan ke dalam kegiatan masyarakat secara langsung. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar memasukkan variabel lain seperti kualitas pelayanan pajak, transparansi pengelolaan pajak, atau kepercayaan publik terhadap pemerintah, serta memperluas cakupan wilayah agar hasil yang diperoleh lebih representatif dan dapat digeneralisasi.

## Daftar Pustaka

- [1] F. Fathori, "Analisis Persepsi Masyarakat Terhadap Dampak Pembangunan Infrastruktur Pada Pertumbuhan Ekonomi Lokal," *Multifinance*, vol. 1, no. 1, pp. 20–30, 2023, doi: 10.61397/mfc.v1i1.15.
- [2] R. Prabowo, A. N. Bambang, and Sudarno, "Pertumbuhan penduduk dan alih fungsi lahan pertanian," *Mediagro*, vol. 16, no. 2, pp. 26–36, 2020.
- [3] Pravasanti Yuwita Ariessa, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan," *J. Akunt. dan Pajak*, vol. 21, no. 1, pp. 142–151, 2020, [Online]. Available: <https://core.ac.uk/download/pdf/328106991.pdf>.
- [4] N. Gabriella and F. Diana, "Pengaruh Pemahaman Peraturan Perpajakan, Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi, Kondisi Keuangan, Dan Transparansi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak," *J. Akunt. dan Bisnis Indones.*, vol. 5, no. 1, pp. 61–72, 2024.
- [5] dinda ayu Izmi and N. Purnamasari, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak dan Sanksi Pajak Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 di Kota Bandung Tahun 2024," *J. Sos. dan Ekon.*, vol. 6, no. 1, 2024.
- [6] F. I. Santoso and K. Djati, "Pengaruh Insentif, Sanksi, Pembayaran Online dan Pembinaan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak (Studi Pada PBB Pedesaan dan Perkotaan Kabupaten Tangerang)," *JAST J. Account. Sci. Technol.*, vol. 2, no. 2, pp. 95–105, 2022, [Online]. Available: <https://jurnal.umt.ac.id/index.php/JAST/article/view/6567>.
- [7] E. W. Putri and S. Trisnaningsih, "Pengaruh Tarif Pajak, Tingkat Penghasilan, Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak UMKM," *J. Econ. Bussines Account.*, vol. 7, no. 1, pp. 999–1006, 2023, doi: 10.31539/costing.v7i1.6559.
- [8] L. S. Ningrum and S. Trisnaningsih, "Peran Risiko Sanksi Pajak Pada Pengaruh Good Governance dan Whistleblowing System Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak," *Fokus Bisnis Media Pengkaj. Manaj. dan Akunt.*, vol. 19, no. 1, pp. 54–64, 2021, doi: 10.32639/fokusbisnis.v19i1.540.
- [9] W. Anggraeny, A. S. Farida, and S. Alia, "Efektivitas Penerapan Insentif Pajak Bumi Dan Bangunan Di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2020," *Educoretax*, vol. 2, no. 2, pp. 101–119, 2022, doi: 10.54957/educoretax.v2i2.179.
- [10] S. R. K. Sari and Aris Siswanto, "Pengaruh Administrasi Perpajakan, Pelayanan Pada Wajib Pajak, Sanksi Pajak, Dan Insentif Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan (Studi Kasus Pada Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun)," *J. EKOMAKS J. Ilmu Ekon. Manaj. dan Akunt.*, vol. 11, no. 2, pp. 192–197, 2022, doi: 10.33319/jeko.v11i2.128.
- [11] I. Ajzen, "The theory of planned behavior," *Organ. Behav. Hum. Decis. Process.*, vol. 50, no. 2, pp. 179–211, 1991, doi: 10.1016/0749-5978(91)90020-T.
- [12] R. C. A. A. Tambunan, S. Trisnaningsih, and C. Widodo, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Kepemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak, dan Sanksi Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi," *Al-Kharaj J. Ekon. Keuang. Bisnis Syariah*, vol. 5, no. 5, pp. 2716–2729, 2023, doi: 10.47467/alkharaj.v5i5.4269.
- [13] Z. Y. Takaria and L. S. Sudjiman, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Jakarta," *J. Ekon.*, vol. 6, no. 11, pp. 951–952, 2021.

- [14] R. Wulandari, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Kualitas Pelayanan. Pengetahuan Perpajakan dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 di Kabupaten Rembang," *J SMA (Jurnal Sains Manaj. dan Akuntansi)*, vol. 15, no. 1, pp. 86–103, 2023, doi: 10.37151/jsma.v15i1.120.
- [15] W. I. Guna, S. A. Amini, A. Firmansyah, and E. Trisnawati, "Kepatuhan Wajib Pajak Badan Selama Era Pandemi Covid 19: Insentif Pajak, Sosialisasi Perpajakan dan Kesadaran Wajib Pajak," *J. PAJAK Indones. (Indonesian Tax Rev.)*, vol. 6, no. 2S, pp. 613–625, 2022, doi: 10.31092/jpi.v6i2s.1834.
- [16] A. S. Anur, I. C. Kusuma, and M. M. Melani, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak dan Pengetahuan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Pembayaran PBB di Kecamatan Cigombong," vol. 4, no. 2, pp. 335–346, 2024.
- [17] A. P. N. Rohmah and Zulaikha, "Pengaruh Pengetahuan Pajak, Sanksi Perpajakan, Kesadaran Wajib Pajak, dan Kualitas Pelayanan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2 (Studi Kasus Desa Baturetno, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri)," *Diponegoro J. Account.*, vol. 12, no. 4, pp. 1–15, 2023.
- [18] I. Hidayat and S. Gunawan, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Perpajakan dan Kualitas Pelayanan Perpajakan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan," *Manazhim*, vol. 4, no. 1, pp. 110–132, 2022, doi: 10.36088/manazhim.v4i1.1625.
- [19] Rita and Atarwaman, "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak Dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi," *J. Ilm. Akunt. Kesatuan*, vol. 11, no. 3, pp. 39–51, 2020, doi: 10.37641/jiakes.v11i3.2211.
- [20] S. A. Lubis and A. Sanulika, "Pengaruh Sosialisasi Pajak, Sanksi Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kelurahan Pasir Putih," *J. Nusa Akunt.*, vol. 1, no. 1, pp. 110–131, 2024, doi: 10.62237/jna.v1i1.10.
- [21] L. Griapon, "Pengaruh Kesadaran, Penerapan Administrasi Modern dan Sanksi Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Pembayaran PBB di Daerah Kutabumi Tangerang," vol. 4, no. 1, 2024, [Online]. Available: <https://jurnal.ubd.ac.id/index.php/pros>.
- [22] F. Farman, "Pengaruh Kualitas Pelayanan, Sanksi Pajak, Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Tanjungkerta Kabupaten Sumedang," *J. Accounting, Financ. Taxation, Audit.*, vol. 3, no. 2, pp. 103–126, 2021, doi: 10.28932/jafta.v3i2.3577.
- [23] A. A. Indralaksmna, A. Surwanti, and A. Rahmawati, "Pengaruh Pemberian Sanksi Pajak PBB-P2 dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak di Kabupaten Bantul," *Account. Financ. Stud.*, vol. 2, no. 2, pp. 54–78, 2022, doi: 10.47153/afs22.3702022.
- [24] Nik Amah, Candra Febrilyantri, and Novi Dwi Lestari, "Insentif Pajak Dan Tingkat Kepercayaan: Pengaruhnya Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak," *J. Ekon.*, vol. 28, no. 1, pp. 1–19, 2023, doi: 10.24912/je.v28i1.1266.
- [25] T. W. Septiyani and Benarda, "Pengaruh Sosialisasi, Insentif dan Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan di Kelurahan Ciputat," vol. 2, no. 1, pp. 595–615, 2025.