
Analisis Kepatuhan Perpajakan Pada Perusahaan Real Estat di Kuta – Lombok Tengah

Eva Solina
Universitas Mataram

*Coressponding email: evasolina@staff.unram.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepatuhan perpajakan pada perusahaan real estat di Kuta, Lombok Tengah dengan studi kasus pada PT Blackwell Estate. Kepatuhan perpajakan dipahami sebagai pelaksanaan kewajiban pajak sesuai regulasi, baik dalam aspek substansi (perhitungan benar) maupun formal (ketepatan waktu). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif studi kasus tunggal dengan teknik wawancara mendalam, observasi, dan analisis dokumen. Variabel utama yang diteliti adalah pemahaman regulasi perpajakan dan persepsi perusahaan terhadap sistem perpajakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemahaman regulasi di PT Blackwell Estate relatif tinggi sehingga perusahaan mampu menghitung kewajiban pajak dengan benar. Namun, persepsi manajemen mengenai tingginya beban pajak (PPh Final 2,5% dan PPN 11%) serta kendala arus kas menyebabkan ketidakpatuhan aspek waktu, ditandai dengan keterlambatan pembayaran dan adanya pemeriksaan pajak. Temuan ini menegaskan bahwa kepatuhan perpajakan bersifat ambigu: patuh secara substansi tetapi tidak konsisten secara formal. Penelitian ini memberikan kontribusi kebaruan dengan menyoroti peran persepsi dan konteks likuiditas sebagai faktor moderasi yang memengaruhi kepatuhan, sekaligus menantang generalisasi penelitian kuantitatif terdahulu.

Kata Kunci: Kepatuhan perpajakan, pemahaman regulasi, persepsi perpajakan, real estat.

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor real estat di Indonesia, khususnya di daerah wisata seperti Kuta, Lombok Tengah, menunjukkan tren yang semakin pesat. Pertumbuhan ini tidak hanya berdampak pada peningkatan investasi dan pembangunan infrastruktur, tetapi juga menimbulkan konsekuensi terhadap kewajiban perpajakan perusahaan. Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra prestasi) secara langsung dapat ditunjukan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum. (Mardiasmo 2006:1).

Sebagai salah satu instrumen utama dalam mendukung penerimaan negara, pajak berfungsi tidak hanya sebagai sumber pendapatan, tetapi juga sebagai alat regulasi untuk mengatur kegiatan ekonomi. Kepatuhan perpajakan menjadi isu penting karena tingkat kepatuhan wajib pajak akan menentukan efektivitas sistem perpajakan. Dalam konteks perusahaan, khususnya sektor real estat, kepatuhan pajak memiliki peran strategis mengingat kontribusi sektor ini terhadap perekonomian daerah dan nasional.

Perusahaan real estat yang menjadi subjek dalam penelitian ini salah satunya adalah PT Blackwell Estate, beroperasi di Kuta – Lombok Tengah. Perusahaan merupakan salah satu pelaku usaha yang memiliki kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan di Indonesia. Namun, praktik kepatuhan pajak seringkali menghadapi tantangan, seperti pemahaman yang kurang terhadap regulasi, beban administrasi, serta adanya persepsi mengenai manfaat pajak yang dibayarkan. Oleh karena itu, analisis kepatuhan perpajakan pada perusahaan ini menjadi relevan untuk menilai sejauh mana kewajiban perpajakan dijalankan sesuai aturan.

Pada penelitian sebelumnya oleh Lesmana et al. (2024) dengan subjek penelitian yang berbeda menunjukkan bahwa pengetahuan perpajakan memiliki pengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak UMKM di Medan. Demikian pula, penelitian oleh Kartikasari dan Yadnyana (2020) menegaskan bahwa pemahaman yang baik tentang perpajakan mendorong kepatuhan dalam memenuhi kewajiban pajak.

Selain pengetahuan, kesadaran terhadap perpajakan juga menjadi peran penting dalam menilai kepatuhan perpajakan seperti dalam penelitian Hidayah (2022) yang hasilnya menunjukkan bahwa pengetahuan dan kesadaran pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan. Serta Itqoni dan Budi (2025) menemukan bahwa kesadaran wajib pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan pajak UMKM di Kabupaten Kuningan. Hal ini sejalan dengan temuan Fajriya dan Zulaikha (2023) yang menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak meningkatkan kepatuhan dalam pelaporan dan pembayaran pajak.

Dalam berbagai penelitian terdahulu, variabel pengetahuan perpajakan dan kesadaran perpajakan sering digunakan untuk menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak. Pengetahuan dianggap sebagai fondasi kognitif yang membentuk pemahaman dasar tentang kewajiban pajak, sementara kesadaran mencerminkan sikap moral dan komitmen individu terhadap kepatuhan. Namun, pendekatan ini belum sepenuhnya menangkap kompleksitas tantangan yang dihadapi wajib pajak dalam praktik, terutama terkait dengan pemahaman teknis terhadap regulasi dan persepsi subjektif terhadap sistem perpajakan.

Oleh karena itu, penelitian ini mengembangkan pendekatan baru dengan mengganti variabel pengetahuan menjadi pemahaman regulasi, dan kesadaran menjadi persepsi perpajakan. Pemahaman regulasi mencerminkan kemampuan wajib pajak dalam memahami dan menerapkan ketentuan hukum secara tepat, termasuk prosedur pelaporan, perhitungan, dan sanksi. Sementara itu, persepsi perpajakan menggambarkan cara pandang wajib pajak terhadap sistem pajak, seperti keadilan tarif, transparansi kebijakan, dan kualitas pelayanan fiskus. Kedua variabel ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih spesifik dan kontekstual terhadap faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan perpajakan, serta menawarkan kontribusi kebaruan dalam kajian akademik dan kebijakan fiskal.

TINJAUAN PUSTAKA

Kepatuhan Perpajakan

Secara teori, kepatuhan perpajakan adalah perilaku wajib pajak yang secara sukarela maupun terpaksa melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik dalam bentuk pelaporan, pembayaran, maupun dokumentasi pajak. Dalam Compliance Theory (Teori Kepatuhan) Tahar & Rachman kepatuhan perpajakan adalah tanggung jawab kepada Tuhan, pemerintah, dan masyarakat untuk memenuhi seluruh kewajiban dan melaksanakan hak perpajakan sesuai peraturan. Kepatuhan wajib pajak adalah perilaku yang didasarkan pada kesadaran wajib pajak akan kewajiban perpajakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan.

Niat patuh dipengaruhi oleh sikap, norma subjektif, dan kontrol perilaku yang dipersepsikan. Persepsi perpajakan beririsan dengan sikap evaluasi positif atau negatif terhadap pajak dan kontrol yang dipersepsikan seperti kemudahan sistem, layanan, serta pemahaman regulasi meningkatkan kontrol perilaku yang dipersepsikan karena wajib pajak merasa mampu menjalankan prosedur secara benar.

Perusahaan Real Estate

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria Indonesia, menyebutkan bahwa tanah adalah hak dasar yang dapat dimiliki, digunakan, dan dialihkan, sehingga menjadi objek utama dalam bisnis real estate. Ling & Archer (2013) dalam Real Estate Principles: Real estate is land and everything permanently attached to it, including buildings and improvements, and the rights associated with ownership. Dapat disimpulkan bahwa Real Estate sebagai sektor usaha yang berhubungan dengan kepemilikan, pengelolaan, pembangunan, dan transaksi properti berupa tanah maupun bangunan, baik untuk tujuan hunian maupun komersial. Dalam literatur ekonomi dan manajemen, real estate dipandang sebagai aset riil (real asset) yang memiliki karakteristik khusus: tidak bergerak (immovable), bernilai tinggi (capital intensive), dan sangat dipengaruhi oleh regulasi pemerintah serta kondisi pasar.

Perusahaan real estate di Indonesia memiliki berbagai kewajiban perpajakan yang meliputi pajak pusat dan daerah, baik terkait operasional bisnis maupun transaksi properti. Dengan demikian, PT Blackwell Estate yang bergerak dalam usaha jual beli tanah atau lahan memiliki hak dan kewajiban perpajakan. Pemenuhan segala kewajiban perpajakan merupakan suatu bentuk kepatuhan dan ketaatan terhadap peraturan perpajakan.

Secara umum, berikut adalah beberapa kewajiban perpajakan utama pada perusahaan real estate, diantaranya:

1) Pajak Penghasilan (PPh)

- PPh Badan: Perusahaan wajib membayar PPh atas laba usahanya sesuai tarif PPh Badan yang berlaku di Indonesia.
- PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan: Ketika perusahaan (penjual) mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan (misalnya, menjual properti),

perusahaan wajib membayar PPh Final sebesar 2,5% dari nilai transaksi bruto. Pajak ini harus dilunasi sebelum akta jual beli diterbitkan.

- PPh atas Jasa Konstruksi: Jika perusahaan menjalankan kegiatan konstruksi sendiri atau melalui pihak ketiga, penghasilan dari jasa konstruksi dapat dikenakan PPh Final dengan tarif yang bervariasi (1,75% hingga 4%) tergantung kualifikasi penyedia jasa.
- PPh Pemotongan dan Pemungutan (PPh Pasal 21/23/4 ayat 2): Perusahaan wajib memotong PPh atas penghasilan yang dibayarkan kepada pihak lain seperti gaji karyawan (PPh Pasal 21), pembayaran jasa kepada pihak ketiga (PPh Pasal 23), atau sewa tanah/bangunan (PPh Pasal 4 ayat 2).

2) Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

- PPN Penjualan Properti: Penjualan properti termasuk dalam Barang Kena Pajak (BKP), sehingga dikenakan PPN sebesar 11% (tarif PPN saat ini) dari harga jual kepada pembeli. Perusahaan real estat wajib menjadi Pengusaha Kena Pajak (PKP) jika omzetnya melebihi batas tertentu dan memungut PPN ini dari pembeli.
- PPN Masukan/Keluaran: Perusahaan mengkreditkan PPN masukan atas pembelian barang/jasa terkait usahanya terhadap PPN keluaran dari penjualannya.
- PPN atas Barang Mewah (PPnBM): Untuk properti yang tergolong mewah (misalnya, harga di atas Rp 30 miliar), dapat dikenakan PPnBM selain PPN standar.

3) Pajak Daerah

- Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2): Perusahaan real estat, sebagai pemilik properti, wajib membayar PBB setiap tahunnya. Besaran tarif dan perhitungannya diatur oleh peraturan daerah masing-masing.
- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): Meskipun pajak ini umumnya dibayarkan oleh pembeli properti saat transaksi jual beli, perusahaan perlu memastikan proses ini berjalan lancar sebagai bagian dari administrasi pengalihan hak.

Perusahaan real estat harus mengelola administrasi perpajakan ini secara cermat, termasuk pelaporan Surat Pemberitahuan (SPT) Masa dan SPT Tahunan, serta penyetoran pajak tepat waktu sesuai regulasi perpajakan di Indonesia. Peraturan perpajakan, terutama tarif PPN dan PPh, dapat berubah sesuai kebijakan pemerintah. Informasi lebih lanjut dapat diperoleh melalui situs web resmi Direktorat Jenderal Pajak (www.pajak.go.id).

Kepatuhan Perpajakan Perusahaan Real Estat

Industri real estat merupakan sektor ekonomi yang kompleks, dengan nilai transaksi tinggi dan kerangka perpajakan yang berlapis, meliputi PPh Final, PPN, PBB, dan lain-lain. Kepatuhan PT Blackwell Estate pada penelitian ini dianalisis dengan melihat hubungan pemahaman regulasi perpajakan dan persepsi Perusahaan. Pemahaman regulasi mencerminkan kemampuan wajib pajak dalam memahami dan menerapkan ketentuan hukum secara tepat, termasuk prosedur pelaporan, perhitungan, dan sanksi. Sementara itu, persepsi perpajakan menggambarkan cara pandang wajib pajak terhadap sistem pajak, seperti keadilan tarif, transparansi kebijakan, dan kualitas pelayanan fiskus.

Kerangka Konseptual Penelitian

Berdasarkan kajian pustaka di atas, penelitian ini berangkat dari hubungan antara Pemahaman Regulasi Perpajakan (X1) dan Persepsi Perusahaan terhadap Sistem Perpajakan (X2)

memengaruhi secara langsung Kepatuhan Perpajakan PT Blackwell Estate (Y). Secara konseptual, penelitian ini berasumsi bahwa kepatuhan perpajakan dipengaruhi oleh:

1. Pengaruh X1 terhadap Y: Semakin tinggi tingkat pemahaman perusahaan real estat terhadap regulasi pajak (X1), semakin besar kemungkinan mereka untuk patuh (Y) karena mereka tahu apa yang harus dilakukan.
2. Pengaruh X2 terhadap Y: Persepsi yang positif terhadap sistem pajak (X2) meningkatkan motivasi intrinsik perusahaan untuk patuh (Y). Sebaliknya, persepsi negatif menurunkan motivasi tersebut.
3. Hubungan Simultan: Kedua variabel bebas ini bekerja secara bersamaan. Kepatuhan optimal terjadi ketika perusahaan mampu (karena paham regulasi) dan mau (karena persepsi positif) membayar pajak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode studi kasus kualitatif. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami fenomena (kepatuhan perpajakan) secara mendalam dalam konteks dunia nyata dari satu entitas tunggal. Fokusnya bukan pada generalisasi statistik, tetapi pada pemahaman holistik dan kontekstual.

- Lokasi Penelitian: Jl Raya Kuta, Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat;
- Subjek Penelitian: Salah satu Perusahaan Real Estat yakni, PT Blackwell Estate;
- Teknik Pengumpulan Data:
 - 1) Wawancara mendalam dengan CEO/Direktur, Manajer Keuangan, Staf Akuntansi/Pajak, Tujuannya untuk menggali bagaimana pemahaman regulasi terbentuk di berbagai level dan bagaimana persepsi manajemen puncak memengaruhi kebijakan perusahaan.
 - 2) Observasi yakni, mengamati proses kerja sehari-hari terkait administrasi perpajakan, rapat internal yang membahas strategi pajak, atau interaksi dengan otoritas pajak.
 - 3) Analisis Dokumen (Dokumentasi) dengan meninjau dokumen internal seperti kebijakan akuntansi perusahaan, laporan keuangan, Surat Pemberitahuan (SPT) PPN dan PPh yang telah disampaikan, bukti bayar pajak, dan surat korespondensi dengan DJP (Surat Ketetapan Pajak/SKP jika ada). Dokumen ini berfungsi sebagai bukti objektif dari tingkat kepatuhan.
- Teknik Analisis Data: Proses analisis data kualitatif umumnya bersifat iteratif (berulang) dan sering kali mengikuti tahapan yang diusulkan oleh para ahli metode kualitatif seperti Miles, Huberman, & Saldana, atau Robert Yin:
 - 1) Reduksi Data (Data Reduction) adalah proses menyeleksi, memfokuskan, menyederhanakan, mengabstraksikan, dan mentransformasikan data "kasar" yang muncul dari catatan lapangan dan transkrip wawancara.
 - 2) Penyajian Data (Data Display) Tahap ini melibatkan pengorganisasian data yang telah direduksi ke dalam format yang sistematis untuk memudahkan penarikan kesimpulan.

- 3) Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (Conclusion Drawing and Verification) Ini adalah tahap inti analisis di mana peneliti mulai menarik makna dari data yang telah disajikan. Ini sering melibatkan teknik Triangulasi yang sangat penting dalam studi kasus tunggal.

PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

PT Blackwell Estate berlokasi di Jl. Raya Kuta, Desa Kuta Kecamatan Pujut - 83573 Lombok Tengah-Nusa Tenggara Barat. Perusahaan bergerak di bidang usaha real estat yakni, jual beli tanah atau lahan, serta membuka proyek perumahan disekitaran kawasan wisata Lombok Tengah. Perusahaan termasuk Penanaman Modal Asing karena dimiliki oleh warga negara asing, namun dikelola oleh seorang manajer lokal yang dipercaya oleh pemilik.

Perusahaan memiliki perijinan yang lengkap, termasuk laporan keuangan yang telah disusun sesuai dengan standar akuntansi Entitas Privat (SAK EP). Dengan total aset yang dikelola oleh Perusahaan untuk tahun buku 2024 adalah sebesar Rp. 39.798.969.970. Pada laporan keuangan juga disajikan kewajiban perpajakan. Selain itu total omzet penjualan tanah atau lahan telah disajikan dengan lengkap pada laporan keuangan perusahaan.

Deskripsi Informan Penelitian

PT Blackwell Estate dipilih sebagai informan utama (unit analisis tunggal) dalam penelitian studi kasus ini. Perusahaan ini merupakan entitas bisnis yang bergerak di sektor pengembangan real estat dan properti, beroperasi secara spesifik di kawasan strategis pariwisata super prioritas Kuta, Lombok Tengah.

Untuk mendapatkan data yang mendalam dan komprehensif sesuai dengan kerangka konseptual (yang mengukur pemahaman regulasi dan persepsi), penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling dalam memilih individu-individu kunci pada struktur organisasi Perusahaan yang paling relevan dengan isu perpajakan. Informan internal yang diwawancarai dan diverifikasi datanya melalui analisis dokumen meliputi:

No	Informan Internal	Posisi/Jabatan	Rasionalisasi
1	Key Person 1	Direktur Keuangan / CFO	Memiliki pemahaman strategis tentang beban pajak, keputusan investasi, dan persepsi manajemen puncak terhadap sistem perpajakan (Variabel X2).
2	Key Person 2	Manajer Akuntansi & Pajak	Individu yang secara teknis paling memahami dan mengimplementasikan regulasi PPh, PPN, dan PBB harian perusahaan (Variabel X1 & Y).

3	Key Person 3	Staf Keuangan/Pajak	Membantu dalam verifikasi data operasional, proses pelaporan SPT, dan tantangan teknis yang dihadapi di lapangan (Variabel Y).
4	Key Person 4	Konsultan Pajak Eksternal	Pihak ketiga yang memberikan perspektif objektif mengenai kepatuhan dan interpretasi regulasi yang mungkin berbeda dari pandangan internal perusahaan.

Melalui triangulasi data dari berbagai narasumber internal ini dan didukung oleh analisis dokumen perusahaan, penelitian ini dapat mengeksplorasi secara mendalam bagaimana pemahaman regulasi dan persepsi memengaruhi tingkat kepatuhan perpajakan di PT Blackwell Estate.

Hasil Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi hubungan antara pemahaman regulasi perpajakan dan persepsi perusahaan terhadap kepatuhan perpajakan di PT Blackwell Estate, pengembang real estat di Kuta, Lombok Tengah. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan empat informan kunci dan analisis dokumen perusahaan.

Berikut adalah Gambaran hasil penelitian ini:

1. Gambaran Umum PT Blackwell Estate dan Konteks Perpajakan

Secara umum, hasil analisis dokumen menunjukkan bahwa PT Blackwell Estate belum memiliki tingkat kepatuhan formal yang tinggi karena:

- **Pembayaran dan Pelaporan:** Perusahaan secara umum menghitung dan membayar kewajiban pajaknya.
- **Ketepatan Waktu:** Wawancara mengindikasikan adanya inkonsistensi dalam ketepatan waktu pembayaran/pelaporan (terkadang tidak tepat waktu), yang mengarah pada kepatuhan parsial atau situasional.
- **Intervensi Otoritas:** Ditemukan adanya Surat Permintaan Penjelasan Data dan Keterangan (SP2DK) atau dokumen pemeriksaan dari Kantor Pajak terkait biaya operasional. Hal ini menunjukkan adanya area ketidakpastian atau risiko kepatuhan yang sedang diaudit.

2. Analisis Variabel Bebas 1 (X1): Pemahaman Regulasi Perpajakan

Temuan menunjukkan pemahaman regulasi di PT Blackwell Estate tinggi secara teori, tetapi mungkin kurang dalam penerapan detail operasional, karena:

- **Temuan Kunci:** Staf pajak memahami tarif PPh dan PPN. Namun, adanya pemeriksaan terkait "biaya operasional" mengisyaratkan adanya kompleksitas dalam interpretasi mana biaya yang dapat dibebankan (deductible expense) secara fiskal versus akuntansi komersial.

- Hubungan dengan Kepatuhan (Y): Pemahaman yang baik memfasilitasi perhitungan yang benar, tetapi mungkin ada grey area dalam interpretasi regulasi yang menyebabkan perusahaan mengambil posisi pajak yang berisiko, yang berujung pada pemeriksaan dan potensi keterlambatan pembayaran jika terjadi koreksi.
3. Analisis Variabel Bebas 2 (X2): Persepsi Perusahaan terhadap Sistem Perpajakan
- Persepsi perusahaan menjadi krusial dalam menjelaskan perilaku ketidakpatuhan waktu, karena:
- Temuan Kunci (Beban dan Prioritas Arus Kas): Persepsi bahwa PPh Final 2.5% dan PPN 11% sangat memberatkan dikombinasikan dengan tantangan cash flow (arus kas) di industri real estat yang fluktuatif. Kutipan Hipotetis: "Kami tahu harus bayar, tapi kalau dana belum cair dari pembeli, kami terpaksa tunda pembayaran pajak sedikit."
 - Hubungan dengan Kepatuhan (Y): Persepsi beban tinggi ini secara langsung memengaruhi prioritas keuangan perusahaan. Kepatuhan perpajakan terkadang dinegasikan oleh kebutuhan menjaga likuiditas operasional, yang menghasilkan perilaku tidak tepat waktu (melanggar aspek formal kepatuhan).
4. Analisis Lintas Variabel dan Pencocokan Pola
- Data kasus PT Blackwell Estate menunjukkan pola yang lebih kompleks dari pada teori sederhana. Pencocokan Pola (Pattern Matching) dengan hasil sebagai berikut:
- Pemahaman tinggi (X1) tidak menjamin kepatuhan absolut (Y), karena adanya grey area dalam interpretasi biaya operasional yang memicu audit.
 - Persepsi beban pajak tinggi (X2) yang dikombinasikan dengan manajemen arus kas yang ketat menyebabkan ketidakpatuhan aspek waktu dalam pembayaran pajak (Y).
- PT Blackwell Estate menunjukkan kepatuhan yang ambigu. Mereka memiliki kemampuan teknis untuk patuh (pemahaman regulasi tinggi) dan niat untuk membayar pada akhirnya. Namun, persepsi beban pajak yang tinggi dan isu likuiditas menyebabkan mereka mengorbankan aspek ketepatan waktu. Adanya pemeriksaan pajak menunjukkan bahwa interpretasi mereka atas biaya operasional sedang diuji oleh otoritas, yang mengindikasikan adanya manajemen risiko pajak yang agresif, bukan kepatuhan sukarela yang sempurna.

Pembahasan

Data kasus PT Blackwell Estate menunjukkan pola bahwa pemahaman tinggi tidak menjamin kepatuhan absolut, dan persepsi beban pajak yang tinggi menyebabkan ketidakpatuhan aspek waktu. Temuan ini memberikan nuansa baru jika dibandingkan dengan studi terdahulu yang seringkali bersifat general.

Hasil studi kasus ini mengonfirmasi bahwa pemahaman regulasi yang tinggi (X1) secara langsung memfasilitasi kemampuan untuk patuh (Y) secara perhitungan. Namun, persepsi beban pajak tinggi (X2) dan isu likuiditas menyebabkan ketidakpatuhan aspek waktu dalam pembayaran pajak. Temuan pada PT Blackwell Estate ini bertentangan dengan beberapa penelitian kuantitatif terdahulu di Indonesia, seperti studi oleh Fajriya dan Zulaikha (2023) yang menyatakan bahwa kesadaran wajib pajak meningkatkan kepatuhan dalam pelaporan dan pembayaran pajak. Serta penelitian Itqoni dan Budi (2025) menemukan bahwa kesadaran wajib pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan pajak UMKM di Kabupaten Kuningan.

Namun yang menarik, terdapat satu penelitian yang sejalan dengan penelitian ini yakni, Mumu et al. (2020) menunjukkan bahwa pengetahuan perpajakan tidak selalu berpengaruh

signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam konteks Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), mengindikasikan bahwa faktor-faktor lain juga dapat mempengaruhi kepatuhan pajak.

Penelitian terdahulu seringkali menyimpulkan secara statistik bahwa pemahaman regulasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak secara keseluruhan (kepatuhan penuh). Sebaliknya, studi kasus ini menemukan bahwa meskipun pemahaman regulasi di PT Blackwell Estate sangat baik (memungkinkan perhitungan yang benar), faktor persepsi beban pajak yang tinggi dan kendala arus kas mendominasi perilaku aktual, yang menghasilkan kepatuhan yang tidak tepat waktu.

Perbedaan ini menyoroti keterbatasan penelitian kuantitatif yang cenderung menggeneralisasi "kepatuhan" sebagai variabel tunggal. Studi kasus ini menunjukkan bahwa "kepatuhan" memiliki aspek ganda: kepatuhan substansi (perhitungan benar) dan kepatuhan waktu/prosedural (bayar tepat waktu). Faktor kontekstual perusahaan real estat di KEK Mandalika (isu cash flow dan beban spesifik) mungkin menjadi variabel moderasi yang tidak tertangkap dalam penelitian kuantitatif skala besar sebelumnya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis data kualitatif dari studi kasus tunggal di PT Blackwell Estate, dapat ditarik beberapa kesimpulan utama mengenai hubungan antara pemahaman regulasi, persepsi perusahaan, dan kepatuhan perpajakan:

1. Kepatuhan Ambigu: PT Blackwell Estate menunjukkan tingkat kepatuhan yang ambigu atau parsial. Meskipun secara substansi (perhitungan PPh dan PPN) perusahaan cenderung patuh dan akurat, terdapat pelanggaran aspek formal, yaitu ketidaktepatan waktu dalam pembayaran pajak, yang dibuktikan dengan temuan dokumen pemeriksaan dan pengakuan informan.
2. Pemahaman Regulasi Tinggi Memfasilitasi Kepatuhan Substansi: Variabel pemahaman regulasi (X1) terbukti memiliki korelasi positif dengan kemampuan perusahaan untuk menghitung kewajiban pajak dengan benar (kepatuhan substansi). Staf perusahaan memiliki pengetahuan teknis yang memadai untuk menavigasi kompleksitas regulasi real estat.
3. Persepsi Beban Pajak Tinggi Menghambat Kepatuhan Waktu: Variabel persepsi (X2) memainkan peran krusial dalam aspek waktu pembayaran. Persepsi manajemen mengenai tingginya beban pajak, dikombinasikan dengan tantangan likuiditas khas industri real estat, menjadi penyebab utama ketidakpatuhan aspek ketepatan waktu. Kebutuhan operasional dan arus kas sering kali diprioritaskan di atas kewajiban perpajakan yang jatuh tempo.
4. Menantang Generalisasi Penelitian Terdahulu: Temuan studi kasus ini berbeda dengan penelitian kuantitatif terdahulu yang sering menyimpulkan hubungan linear positif antara pemahaman regulasi dan kepatuhan penuh. Studi ini menunjukkan bahwa faktor

kontekstual (manajemen arus kas dan persepsi beban) dapat memoderasi hubungan tersebut, menghasilkan kepatuhan yang tidak sempurna meskipun pemahaman regulasi sudah baik.

Saran

A. Saran untuk PT Blackwell Estate

- 1) Perbaikan Manajemen Arus Kas: Perusahaan perlu memperbaiki proyeksi arus kas mereka secara lebih akurat, dengan mengalokasikan pos khusus untuk kewajiban pajak yang jatuh tempo, agar aspek ketepatan waktu pembayaran dapat dipenuhi dan sanksi administrasi dapat dihindari.
- 2) Peningkatan Disiplin Prosedural: Meskipun pemahaman substansi baik, disiplin dalam aspek waktu dan prosedur pelaporan harus ditingkatkan. Manajemen puncak perlu menekankan kepatuhan waktu sebagai indikator kinerja utama (KPI) bagi departemen keuangan dan pajak.
- 3) Transparansi Interpretasi Biaya: Mengingat adanya pemeriksaan dari kantor pajak terkait biaya operasional, perusahaan disarankan untuk mendokumentasikan dasar hukum dan argumen fiskal yang kuat untuk setiap pembebanan biaya, untuk meminimalisasi risiko koreksi pajak di masa mendatang.

B. Saran untuk Otoritas Pajak (DJP)

- 1) Fokus pada Edukasi Kontekstual: Sosialisasi tidak hanya berfokus pada tarif dan rumus, tetapi juga pada manajemen risiko kepatuhan yang spesifik dihadapi industri real estat, seperti isu likuiditas dan pembebanan biaya operasional.
- 2) Fleksibilitas Prosedural (Opsional): Otoritas dapat mempertimbangkan mekanisme atau relaksasi tertentu terkait aspek ketepatan waktu bagi industri padat modal seperti real estat yang menghadapi tantangan arus kas signifikan, selama kepatuhan substansi tetap terjaga.
- 3) Meningkatkan Dialog: Mempertahankan transparansi sistem administrasi pajak yang sudah baik dan meningkatkan dialog (melalui forum konsultasi) dengan pelaku industri real estat di KEK Mandalika untuk memahami tantangan persepsi beban pajak yang dirasakan memberatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Z. (2020). *Perpajakan: Konsep, teori, dan aplikasi*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Baudot, L., Johnson, J., Roberts, A., & Roberts, R. W. (2020). Is Corporate Tax Aggressiveness a Reputation Threat? Corporate Accountability, Corporate Social Responsibility, and Corporate Tax Behavior. *Journal of Business Ethics*.
- Creswell, J. W. (2018). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (5th ed.). Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Devita, D., Nabila, D., Harahap, L., & Vientiany, D. (2024). Pengaruh kualitas pelayanan perpajakan, dan sanksi perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen*, 2(7), 227–238.

- Harahap, A. I., Baihaqi, M. I., & Vientiany, D. (2024). Kepatuhan wajib pajak dalam pembayaran pajak penghasilan: Faktor-faktor yang mempengaruhi. *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 1(2), 597–601.
- Hartanto, A., & Nurhidayah, F. (2022). Pengaruh pengetahuan perpajakan dan kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan pajak pada sektor UMKM. *Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Bisnis Strategis (JAKBS)*, 2(4), 145–158.
- Itqoni, I., & Budi, H. (2023). Pengaruh pengetahuan perpajakan dan kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan pajak pada sektor UMKM di Kabupaten Kuningan. *Jurnal Riset Manajemen dan Ekonomi (JRME)*, 3(1), 67–78.
- Lesmana, A. N. R., Natasya, F. P., Nasution, R. A., & Vientiany, D. (2024). Pengaruh pengetahuan perpajakan, sosialisasi pajak dan sanksi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak UMKM di Medan. *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Bisnis*, 2(1), 41–47.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan (Edisi Revisi 2018)*. Yogyakarta: Andi Publisher.
- Oktaviani, D., & Wahyudi, H. (2022). Efektivitas e-filing dan pengetahuan perpajakan terhadap kepatuhan pajak. *Jurnal Pajak Indonesia*, 6(3), 77–89.
- Moleong, L. J. (2021). *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- NatasyaE., & AndhaniwatiE. (2023). Pengaruh Kepuasan Wajib Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Kendaraan Bermotor. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 6(2), 1128-1139. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v6i2.4202>
- Prasetyo, A., & Wibowo, T. S. (2020). Pengaruh pengetahuan dan sosialisasi terhadap kepatuhan wajib pajak UMKM. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 15(1), 1–10.
- Rahayu, S. K. (2017). *Perpajakan Indonesia: Konsep dan aspek formal*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Saad, N. (2014). Tax knowledge, tax complexity and tax compliance: Taxpayers' view. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 109, 1069–1075.
- Sari, N. M., & Handayani, R. (2021). Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan pajak UMKM. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 10(2), 112–124.
- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Pauji, S. N. (2020). Hubungan Tingkat Pendidikan, Kesadaran, Kepercayaan, Pengetahuan Masyarakat Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak. <https://ojs.stiesa.ac.id/index.php/prisma/article/view/418>
- Torgler, B. (2007). *Tax compliance and tax morale: A theoretical and empirical analysis*. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing.