

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN**

#### **HIPOTESIS**

##### **2.1 Review Hasil-hasil Penelitian Terdahulu**

Ada beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan dan kemudian akan dikaji oleh peneliti untuk dapat mengetahui dan membandingkan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan sehingga peneliti dapat dengan mudah mengetahui keakuratan data yang benar yaitu dengan menggunakan jurnal:

Penelitian yang dilakukan oleh Musthofa (2011:51) pengambilan sampel menggunakan *propotional random sampling* yang dihitung dalam rumus slovin. Analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif dan analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ada pengaruh penghasilan dan kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan, tidak ada pengaruh penghasilan terhadap kepatuhan wajib pajak secara parsial dan ada pengaruh kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak secara parsial dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di kelurahan Tembalang Semarang.

Jotopurnomo dan Yeni (2013:52) dalam penelitiannya menggunakan metode analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesisnya, dan menggunakan metode *porpositive sampling* untuk pengambilan sampel penelitian. Metode penelitian yang diterapkan adalah metode kuantitatif. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa kesadaran Wajib Pajak, kualitas pelayanan fiskus, sanksi perpajakan, dan lingkungan Wajib Pajak berada berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi di Surabaya.

Herryanto dan Agus (2013:134) dalam penelitiannya menggunakan metode analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesisnya. Metode penelitian yang diterapkan adalah metode kuantitatif. Skala pengukuran yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dengan skala rasio. Sumber data yang digunakan

berasal dari sumber internal dan jenis datanya berupa data sekunder. Hasil menunjukkan bahwa kesadaran Wajib Pajak, kegiatan sosialisasi perpajakan, dan pemeriksaan pajak secara bersama-sama berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Penghasilan di KPP Pratama Surabaya Sawahan. Pengujian secara parsial menyimpulkan bahwa kesadaran Wajib Pajak berpengaruh negatif, sedangkan kegiatan sosialisasi perpajakan tidak berpengaruh, dan pemeriksaan pajak berpengaruh positif terhadap penerimaan Pajak Penghasilan di KPP Pratama Surabaya Sawahan.

Susilawati dan Ketut (2013:353) dalam penelitiannya menggunakan metode analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesisnya, dan menggunakan *Non probability sampling* dengan teknik *proportional sampling* untuk pengambilan sampel penelitian. Metode penelitian yang diterapkan adalah metode kuantitatif. Berdasarkan hasil analisis maka dapat diketahui bahwa kesadaran wajib pajak, pengetahuan pajak, sanksi perpajakan dan akuntabilitas pelayanan publik berpengaruh positif pada kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak kendaraan bermotor pada Kantor Bersama SAMSAT Kota Singaraja.

Megantara, Gusti Ayu dan Ni Kadek (2017:9) dalam penelitiannya menggunakan metode analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesisnya, dan menggunakan metode *Convenience Sampling* untuk pengambilan sampel penelitian. Metode penelitian yang diterapkan adalah metode kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial, penghasilan wajib pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak usahawan, sosialisasi perpajakan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak usahawan, kemauan membayar pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak usahawan. Secara simultan penghasilan wajib pajak, sosialisasi perpajakan, dan kemauan membayar pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak usahawan.

Sapriadi (2013:18) dalam penelitiannya menggunakan metode analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesisnya, dan menggunakan metode *proportional sampling method* untuk pengambilan sampel penelitian. Metode penelitian yang diterapkan adalah metode bersifat kuantitatif. Penelitian

tersebut menyimpulkan bahwa Hasil penelitian menunjukkan bahwa kualitas pelayanan pajak, sanksi pajak dan kesadaran wajib pajak berpengaruh signifikan positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Ayunda (2015:14) dalam penelitiannya menggunakan metode analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesisnya, dan menggunakan metode *Convenience Sampling Method* untuk pengambilan sampel penelitian. Metode penelitian yang diterapkan adalah metode kuantitatif. Hasil penelitian ini membuktikan bahwa sanksi perpajakan dan sikap wajib pajak tidak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB. Sedangkan pengetahuan pajak dan tingkat ekonomi berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB.

Yusnidar (2015:14) yang menggunakan jenis penelitian penjelasan dalam penelitiannya menggunakan metode analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesisnya. Dengan menggunakan metode *Purposive Sample* untuk pengambilan sampel penelitian. Metode penelitian yang diterapkan adalah metode kuantitatif. Hasil penelitian ini membuktikan bahwa Secara parsial SPPT, pengetahuan Wajib Pajak, kualitas pelayanan, kesadaran Wajib Pajak dan sanksi pajak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Azmi (2010:8) di Malaysia. penelitian ini mengusulkan model yang terdiri dari tiga konstruk, kegunaan, kemudahan, penggunaan dan risiko. Model yang diusulkan oleh peneliti adalah model sederhana dibandingkan dengan penelitian lain pada e-filing. Faktor konfirmasi analisis menunjukkan bahwa model adalah mempengaruhi. Berdasarkan data yang dikumpulkan dari 166 responden, hasil penelitian menunjukkan bahwa model yang diusulkan menjelaskan sampai dengan 61% dari varian dalam niat perilaku. Semua variabel berpengaruh signifikan terhadap niat perilaku, konstruk risiko yang dirasakan memiliki hubungan negatif dengan dirasakan membangun kegunaan. Namun, tidak ada hubungan yang signifikan antara risiko yang dirasakan dan persepsi kemudahan penggunaan konstruksi.

Penelitian yang dilakukan oleh Yusoff (2012:21) di Malaysia yang menggunakan metode survey dengan menggunakan sampel sebanyak 175. Faktor-faktor yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitas informasi. Kualitas sistem dan kualitas layanan. Hasil dari penelitian ini adalah menunjukkan bahwa kualitas informasi, kualitas sistem dan kualitas pelayanan secara signifikan memengaruhi dan membangun kepercayaan pengguna di wilayah Malaysia Utara.

## **2.2 Landasan Teori**

### **2.2.1 Pengertian Pajak**

Definisi pajak menurut "Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Penghasilan 1994", yakni: Pajak ialah iuran rakyat kepada kas Negara (peralihan dari sektor partikelir ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjuk dan yang dipergunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

Devano dan Siti (2006:22) berpendapat bahwa pajak adalah suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan.

Ciri-ciri yang menggambarkan pajak berdasarkan pengertian-pengertian pajak yang telah dikemukakan di atas antara lain:

1. Merupakan suatu kewajiban bagi warga negara.
2. Merupakan sumber penerimaan negara yang terbesar.
3. Sifatnya memaksa karena penetapannya diatur oleh negara melalui peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
4. Manfaatnya akhirnya akan kembali pada warga negara itu sendiri karena digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan negara.

### **2.2.2 Fungsi Pajak**

Pajak sangat penting bagi kelangsungan hidup suatu negara karena pelaksanaan pembangunan pembiayaannya berasal dari penerimaan pajak. Terdapat dua fungsi utama pajak diantaranya fungsi penerimaan (*Budgetair*) dan fungsi mengatur (*Regulerend*). Jika dilihat dari kedua fungsi tersebut Pajak Bumi dan Bangunan termasuk ke dalam fungsi penerimaan. Dimana definisi fungsi penerimaan atau fungsi fiskal adalah suatu fungsi dimana pajak digunakan sebagai alat untuk memasukkan dana optimal ke kas Negara berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku, disebut juga fungsi utama karena fungsi inilah yang secara historis pertama kali muncul. Sedangkan fungsi mengatur hanya sebagai tambahan atas fungsi utama pajak yang merupakan alat kebijakan pemerintah untuk mencapai tujuan tertentu (Devano dan Siti 2006:26).

### **2.2.3 Tinjauan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Ada beberapa macam pengertian atau definisi mengenai pajak bumi bangunan yang diungkapkan oleh beberapa ahli, tetapi pada intinya berbagai definisi tersebut mempunyai inti dan maksud yang sama.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas Bumi dan bangunan. Subjek Pajak dalam PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hal atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki penguasaan dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak PBB belum tentu pemilik bumi dan atau bangunan, tetapi dapat pula orang atau badan yang memanfaatkan Bumi dan atau Bangunan tersebut (Valentina – Suryo, 2006 : 14-2).

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak (Suandy, 2005 : 61).

Jadi dari pengertian-pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pajak bumi bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan, besarnya pajak ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah/bangunan.

#### **2.2.4 Karakteristik Pajak Bumi dan Bangunan**

##### **a. Menurut Golongannya**

Menurut Resmi (2013:14), pajak menurut golongannya ada dua yaitu pajak langsung dan pajak tidak langsung. Jika ditinjau dari pembebanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dikatakan termasuk ke dalam golongan pajak tidak langsung. Pajak tidak langsung adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa atau perbuatan yang menyebabkan terutang nya pajak. Pajak Bumi dan Bangunan termasuk ke dalam pajak tidak langsung karena pembayaran PBB dapat dialihkan kepada orang lain. Sedangkan pajak langsung dikenakan pada wajib pajak dan tidak dapat dialihkan.

##### **b. Menurut Sistem Pemungutannya**

Menurut Resmi (2014:11) sistem pemungutannya pajak dibagi ke dalam tiga kelompok diantaranya:

- a. *Official Assessment System.*
- b. *Self Assessment System*
- c. *With Holding System*

Pajak Bumi dan bangunan (PBB) masuk ke dalam sistem pemungutan *Official Assessment System* karena pemungutan PBB memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Jadi wajib pajak hanya tinggal membayar pajak terutang nya yang telah ditentukan oleh pemerintah.

### **c. Pengelompokan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Mardiasmo (2011:5) pajak menurut sifatnya dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Pajak Subjektif
2. Pajak Objektif

Berdasarkan sifatnya, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak objektif. Pajak objektif adalah pajak yang hanya memperhatikan objek tanpa memperhatikan wajib pajak. Pajak Objektif akan dikenakan pada seorang wajib pajak yang memiliki tanah atau bangunan tertentu. Pajak tersebut dikenakan pada tanah dan bangunan yang dimiliki sebagai objek pajaknya.

### **d. Pajak Menurut Lembaga Pemungutannya**

Menurut Mardiasmo (2011:6) pajak menurut pemungutannya dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan dipergunakan untuk rumah tangga negara.
2. Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan dipergunakan untuk membiayai pemerintah daerah. Pajak daerah terdiri atas:

Sebelum adanya UU tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), PBB di kelolala oleh pemerintah pusat. Namun dalam perkembangannya PBB sektor pedesaan dan perkotaan menjadi pajak daerah yang diatur dalam UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) pasal 77 sampai dengan pasal 84 Tahun 2010.

#### **2.2.5 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar hukum pajak bumi dan bangunan setelah diubah menjadi pajak daerah adalah sebagai berikut:

1. Dasar hukum tertinggi telah diatur dalam UU Pajak daerah Dan Retribusi Daerah (PDRD) yang tercantum pada UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD dalam pasal 77 samapai dengan pasal 84 Tahun 2010. Isi Pasal 1 dalam UU No.28 Tahun 2009 pada nomor 37 sebagai berikut:

37. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 2016 yang merupakan revisi dari Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah tanggal 21 November 2016 dan telah diundangkan pada tanggal 22 November 2016. Peraturan Pemerintah tersebut merupakan amanat dari UU 28 Tahun 2009 tentang PDRD. Peraturan Pemerintah tersebut berisi tentang jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan pendapatan kepala daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak.

3. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

4. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 259 tahun 2015 tentang pembebasan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dengan nilai jual objek pajak sampai Rp. 1.000.000.000

5. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 103 tahun 2016 tentang pemberian keringanan dan penghapusan sanksi administrasi piutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan untuk tahun pajak sebelum dikelola pemerintah daerah.

#### **2.2.6 Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Resmi (2015:243) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah adalah bumi dan/atau bangunan yang

dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Dalam pasal 77 ayat (2) Undang-Undang PDRD, disebutkan yang termasuk pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan TOL;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat Olahraga;
- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman Mewah;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- i. fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Menurut Mardiasmo (2002:271) dalam menentukan klasifikasi bumi dan bangunan, harus memperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Bumi/tanah :
  1. Letak
  2. Peruntukan
  3. Pemanfaatan
  4. Kondisi
- b. Bangunan :

1. Bahan yang digunakan
2. Rekayasa
3. Letak
4. Kondisi lingkungan dan lain-lain

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

1. Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.
2. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, social, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
4. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
5. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
6. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

### **2.2.7 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Resmi (2015:242) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, subjek bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang dapat mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki,

menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Jika suatu objek PBB dapat dialihkan kepada penyewa atau pihak lain, tetapi jika suatu objek pajak belum diketahui secara pasti siapa wajib pajaknya maka yang menjadi subjek pajak dapat ditunjuk oleh Dirjen Pajak.

Beberapa ketentuan khusus mengenai siapa yang menjadi subjek pajak diatur sebagai berikut :

1. Jika suatu subjek pajak memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, subjek pajak yang memanfaatkan/menggunakan bumi dan/atau bangunan ditetapkan sebagai wajib pajak.
2. Suatu subjek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan/menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
3. Subjek pajak yang dalam waktu lama berada diluar wilayah letak objek pajak, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak.

### **2.2.8 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan:

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
3. Nilai perolehan baru.

#### 4. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp 10.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
2. Apabila Wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya.

#### **2.2.9 Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Rumus perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) No. 28 Tahun 2009 yaitu:

$$\text{PBB P2} = \text{TARIF} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Keterangan:

- PBB P2 : Pajak Umi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- Tarif : Maksimal 0.3 tergantung kebijakan tiap daerah
- NJOP : Nilai Jual Objek pajak yang ditetapkan oleh DJP/Pemda
- NJOPTKP : NJOP tidak kena pajak besarnya minimal Rp.10.000.000 per subjek pajak

#### **2.2.10 Peralihan PBB Menjadi Pajak Daerah**

Dengan berlakunya Undang-Undang 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, maka pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB P2) yang semulanya merupakan pajak pusat, diserahkan pengelolaannya kepada daerah, dalam hal ini pemerintah Kabupaten/Kota. Undang-Undang

PDRD mengamanatkan bahwa pengalihan PBB-P2 kepada daerah dilakukan selambat-lambatnya 31 Desember 2013, yang berarti selambat-lambatnya pada tahun pajak 2014. Sebenarnya banyak daerah yang masih pesimis dengan PBB ini, karena administrasi pengelolaan PBB tidaklah mudah. Selain itu, bagi daerah yang daerah potensi PBB sektor perdesaan dan perkotaannya selama ini rendah, yang nilainya cukup besar bagi daerah tersebut. Namun demikian, terdapat beberapa hal yang dapat dimanfaatkan sehingga pengelolaan/pemungutan PBB-P2 di Kabupaten/Kota dapat di optimalkan sesuai tujuan itu sendiri.

Tujuan pengalihan pengelolaah PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah :

1. Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah.
2. Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah).
3. Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah.
4. Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah.
5. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrument penganggaran dan pengaturan pada daerah.

#### **2.2.11 Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)**

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah sarana bagi Wajib Pajak untuk mendaftarkan objek pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang.

Kewajiban Wajib Pajak dalam mendaftarkan objek pajak :

1. Mendaftarkan objek pajak dengan cara mengisi SPOP.
2. Mengisi SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap :

- a. Jelas berarti dapat dibaca sehingga tidak menimbulkan salah tafsir.
  - b. Benar berarti data yang diisi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
  - c. Lengkap berarti terisi semua dan ditanda-tangani serta dilampirkan surat kuasa khusus bagi yang dikuasakan.
3. Menyampaikan kembali SPOP yang telah diisi Wajib Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) setempat selambat-lambatnya 30 hari setelah formulir SPOP diterima.

Melaporkan perubahan data Objek Pajak/Wajib Pajak ke KPP Pratama atau KP2KP setempat dengan cara mengisi SPOP sebagai perbaikan/pembetulan SPOP sebelumnya

#### **2.2.12 Surat Ketetapan Pajak (SKP)**

Surat Ketetapan Pajak (SKP) adalah surat keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang memberitahukan besarnya pajak yang terutang termasuk denda administrasi kepada Wajib Pajak. Batas waktu pelunasan SKP dalam jangka waktu 1(satu) bulan sejak SKP diterima oleh Wajib Pajak. Jadi, bila seseorang wajib pajak menerima SKP pada tanggal 1 maret 2015 maka ia harus sudah melunasi PBB selambat-lambatnya tanggal 31 maret 2015. Tanggal 31 maret 2015 disebut juga dengan tanggal jatuh tempo SKP.

SKP diterbitkan apabila :

1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) :
  - a. Tidak diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta tidak ditanda-tangani oleh Wajib Pajak.
  - b. Tidak disampaikan kembali dalam jangka waktu 30 hari dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran.

2. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Jumlah Pajak Terutang Dalam SKP :

1. Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang disebabkan SPOP tidak diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta tidak ditanda-tangani oleh Wajib Pajak atau pengembalian SPOP lewat 30 hari setelah diterima Wajib Pajak adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.
2. jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang didasarkan atas hasil pemeriksaan atau keterangan lain adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak terutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda administrasi sebesar 25% dari selisih pajak yang terutang.

SKP disampaikan kepada Wajib Pajak melalui :

1. Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan.
2. Kantor Pos.
3. Pemerintah Daerah (dalam hal ini aparat desa atau kelurahan)

### **2.2.13 Tata Cara Pembayaran dan Penagihan**

Menurut Resmi (2015:249), pembayaran dan penyetoran PBB P2 dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Wajib Pajak melakukan pembayaran pajak yang terhutang dengan menggunakan SPPT, SKPD dan STPD.
2. Pembayaran pajak yang terhutang dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).

3. Pembayaran pajak dilakukan sekaligus atau lunas paling lambat pada saat pembayaran, yaitu :
  - a. Paling lambat 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT.
  - b. Paling lambat 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding.
4. Pembayaran pajak bias dilakukan dianggunan tunai mandiri (ATM) atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota.

#### **2.2.14 Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan**

Pengurangan pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah pemberian keringanan pajak yang terhutang atas objek pajak dalam hal :

1. wajib pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subyek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu :
  - a. Objek pajak berupa lahan pertanian/ perkebunan/ perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi.
  - b. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jualnya meningkat akibat adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan.
  - c. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi.

- d. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi.
- e. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan.
- f. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

Dalam hal ini pengurangan dapat diberikan setinggi-tingginya 75% dari besarnya pajak terhutang, dan ditetapkan berdasarkan pertimbangan kondisi objek pajak serta penghasilan wajib pajak.

2. Wajib pajak orang pribadi atau badan dalam hal objek pajak yang terkena bencana alam (gempa bumi, banjir, tanah longsor, gunung meletus dan sebagainya).

Dalam hal ini dapat diberikan sampai dengan 100% dari besarnya pajak terhutang.

3. Wajib pajak anggota veteran pejuang kemerdekaan besarnya pengurangan ditetapkan sebesar 75% dari pajak terhutang.

### **2.2.15 Sanksi Administrasi dan Pidana**

#### **1. Sanksi Administrasi**

- a. Dalam wajib pajak tidak menyampaikan kembali SPOP pada waktunya dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran, maka akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% dari PBB yang terhutang.

- b. Apabila pengisian SPOP setelah diteliti atau diperiksa ternyata tidak benar (lebih kecil), maka akan diterbitkan SKP dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% dari selisih besarnya PBB yang terhutang.

## 2. Sanksi Pidana

- a. Barang siapa karena kealpaannya tidak mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan bagi Negara, di pidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 bulan atau denda setinggi-tingginya 2 kali lipat pajak yang terhutang.
- b. Barang siapa karena dengan sengaja :
  - a. Tidak mengembalikan atau menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak.
  - b. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar.
  - c. Memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar.
  - d. Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya.
  - e. Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan, sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 kali pajak yang terhutang.

Sanksi pidana tersebut dilipatkan dua apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat 1 tahun, dihitung sejak

selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda, terhadap bukan wajib pajak yang bersangkutan yang melakukan tindakan yang sebagaimana huruf d dan huruf e, dipidana kurungan selama-lamanya 1 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 2.000.000,00.

#### **2.2.16 Pajak Bumi dan Bangunan Di DKI Jakarta**

Setelah dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) berdampak banyak peraturan gubernur yang diperbaharui. Menurut peraturan gubernur tentang pajak bumi dan bangunan yaitu Peraturan Daerah No. 16 Tahun 2011, bahwa PBB adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan pada sektor perdesaan atau perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar besarnya kemakmuran rakyat.

Di provinsi DKI Jakarta pendaerahan PBB dilakukan sejak tahun 2013 yang diatur pada Perda No.16 Tahun 2011 tentang PBB perdesaan dan perkotaan. Prosedur penerimaan pajak bumi dan bangunan setelah dialihkan dari pajak pusat ke pajak daerah sudah berjalan dengan baik dan tergolong sudah cukup efektif karena dapat ditangani sendiri. Inovasi pelayanan terus meningkat seiring dengan peningkatan wajib pajak.

Penerimaan PBB di DKI Jakarta cukup meningkat dari tahun 2013 ke tahun 2015. Sejak tahun 2016 pemerintah provinsi DKI Jakarta mengeluarkan Peraturan gubernur No. 259 Tahun 2015 tentang pembebasan PBB perdesaan dan perkotaan atas rumah, rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) dan rumah susun sederhana milik (Rusunami) dengan Nilai Jual Objek Pajak sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah). Namun pada tahun 2017 pemerintah provinsi DKI Jakarta mengeluarkan peraturan gubernur yaitu pembebasan PBB-P2 perdesaan dan perkotaan yang pajaknya di bawah Rp. 2.000.000.000. Hal itu bertujuan untuk meringankan beban wajib pajak yang berpenghasilan pas-pasan. Terkecuali untuk ruko yang pajaknya dibawah Rp. 1.000.000.000 tetap dikenakan pajak.

### **2.2.17 Penghasilan Wajib Pajak**

Penghasilan menurut Undang-Undang PPh (Pajak Penghasilan) pasal 4 ayat (1) adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak, dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Sedangkan menurut Winardi (1993:245) penghasilan adalah hasil yang berupa uang atau hasil materi lainnya yang dicapai dari penggunaan kekayaan jasa manusia. Menurut Gilarso penghasilan keluarga adalah segala balas karya yang diperoleh sebagai imbalan atau balas jasa atas sumbangan seseorang terhadap proses produksi.

Menurut Gilarso (1994:40) jenis penghasilan yang diperoleh seseorang dikategorikan menjadi :

1. Penghasilan pokok, yaitu penghasilan yang diperoleh dari upah sebagai kerja pokok.
2. Penghasilan tambahan, yaitu penghasilan yang diperoleh dari luar penghasilan pokok.
3. Penghasilan lain-lain, yaitu penghasilan yang diperoleh diluar penghasilan pokok dan tambahan.

Sedangkan sumber penghasilan keluarga berasal dari :

1. Penghasilan dari pekerjaan, yaitu penghasilan yang diperoleh dari suatu pekerjaan misalnya guru, dokter, notaris, akuntan, dan sebagainya.
2. Penghasilan dari modal, yaitu pendapatan yang diperoleh dari harta yang dikerjakan sendiri.

3. Penghasilan dari kegiatan usaha, yaitu penghasilan yang diperoleh dari hadiah, pembebasan hutang.

### **2.2.18 Kesadaran Wajib Pajak**

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, kesadaran adalah keadaan tahu, mengerti, dan merasa. Kesadaran untuk mematuhi ketentuan (hukum pajak) yang berlaku tentu menyangkut faktor-faktor apakah ketentuan tersebut telah diketahui, diakui, dihargai, dan ditaati (Patmasai, 2016:550). Tingkat kesadaran yang dimiliki oleh wajib pajak juga berpengaruh terhadap kepatuhan dalam membayar pajak karena pada kenyataannya tidak banyak orang yang secara sadar akan kewajiban perpajakannya dan mengerti dari pajak itu sendiri.

Faktor kesadaran wajib pajak juga dapat berpengaruh terhadap keberhasilan penerimaan perpajakan namun untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak itu sendiri juga diperlukan sosialisasidari pemerintah. Selain sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah kesadaran itu muncul berdasarkan motivasi wajib pajak. Jika kesadaran tinggi maka akan muncul motivasi untuk membayar pajak, maka kemauan untuk membayar pajak akan tinggi dan pendapatan dari pajak akan meningkat.

Menurut Syahputri (2014:206) faktor- faktor yang mempengaruhi kesadaran wajib pajak dalam membayar pajaknya antara lain:

- a. Sanksi denda
- b. Penguatahuan perpajakan
- c. Kepercayaan terhadap petugas pajak
- d. Penyuluhan tentang pajak
- e. Pendidikan wajib pajak
- f. Pendapatan wajib pajak

### **2.2.19 Kepatuhan Wajib Pajak**

Menurut Rahayu (2010:138) mengatakan bahwa kepatuhan perpajakan dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan di mana wajib pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya.

Sedangkan menurut keputusan Menteri Keuangan NO. 544/kmk.04/2000 kepatuhan perpajakan adalah tindakan wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan perpajakan yang berlaku dalam suatu negara. Kepatuhan wajib pajak merupakan pemenuhan kewajiban perpajakan yang pembangunan dewasa ini yang diharapkan di dalam pemenuhannya diberikan secara suka rela

Menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 544/KMK.04/2000 kepatuhan wajib pajak dapat diidentifikasi dari :

1. Tepat waktu dalam menyampaikan SPT untuk semua jenis pajak dalam 2 tahun terakhir.
2. Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak, kecuali telah memperoleh izin untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak.
3. Tidak pernah dijatuhi hukuman karena melakukan tindak pidana di bidang perpajakan dalam jangka waktu 10 tahun terakhir.
4. Dalam 2 tahun terakhir menyelenggarakan pembukuan dan dalam hal terhadap wajib pajak pernah dilakukan pemeriksaan, koreksi pada pemeriksaan yang terakhir untuk masing-masing jenis pajak yang terutang paling banyak 5%.
5. Wajib pajak yang laporan keuangannya untuk 2 tahun terakhir diaudit oleh akuntan publik dengan pendapat wajar tanpa pengecualian, atau pendapat dengan pengecualian sepanjang tidak mempengaruhi laba rugi fiskal.

### **2.3 Hipotesis Penelitian**

### **2.3.1 Pengaruh Penghasilan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak**

Penghasilan merupakan penambahan kekayaan atau harta yang diperoleh oleh wajib pajak. Pada dasarnya masyarakat awam yang memiliki penghasilan akan berpikir bahwa penghasilan yang diperoleh masih kurang dan cenderung mementingkan kepentingan pribadi sehingga mereka kurang bersedia apabila penghasilannya harus disisihkan untuk membayar pajak (Megantara, 2017:3). Dimana teori ekonomi mengatakan besarnya penghasilan akan sama dengan besarnya konsumsi. Yang dimaksud konsumsi disini adalah bagaimana wajib pajak telah mengkonsumsi atau memanfaatkan atas bumi dan bangunan. Maka dari itu seorang wajib pajak harus membayar pajaknya atas bumi dan bangunan yang telah dikonsumsinya dari penghasilan yang didapat. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ayunda (2015:13) didapatkan hasil bahwa tingkat ekonomi berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB dan hasil penelitian yang dilakukan oleh Megantara (2017:7) menyimpulkan bahwa penghasilan wajib pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak. Berdasarkan penjelasan diatas maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

$H_1$  : Ada pengaruh penghasilan wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

### **2.3.2 Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak**

Kesadaran wajib pajak merupakan sebuah itikad baik seseorang untuk memenuhi kewajiban membayar pajak berdasarkan hati nuraninya yang tulusikhlas. Semakin tinggi tingkat kesadaran wajib pajak, maka pemahaman dan pelaksanaan kewajiban perpajakan semakin baik sehingga dapat meningkatkan kepatuhan (Susilawati, 2013:348)

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Patmasri (2016:555) bahwa kesadaran wajib pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak membayar PBB. Dan hasil penelitian yang dilakukan oleh Yusnidar (2015:8) bahwa kesadaran wajib pajak berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak membayar PBB. Berdasarkan penjelasan diatas maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

H<sub>2</sub> : Ada pengaruh kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak bumi dan Bangunan

## 2.4 Kerangka Konseptual Penelitian

Penerimaan pajak yang belum optimal dikarenakan kepatuhan wajib pajak yang kurang merupakan masalah sebagian besar Negara-negara di dunia. Masalah kepatuhan dalam membayar pajak merupakan masalah yang penting karena hal itu akan mempengaruhi besarnya penerimaan pajak yang akan diterima oleh Negara. Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bisa diketahui dan diperbaiki guna meningkatkan penerimaan pajak, dimana kepatuhan tersebut dapat tercipta dengan melihat faktor-faktor yang mempengaruhinya, diantaranya penghasilan dan kesadaran wajib pajak.

Penghasilan merupakan tambahan kekayaan atau harta yang diperoleh baik dari dalam maupun dari luar negeri yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dari pada menggunakan untuk membayar pajak. Asumsinya seseorang yang berpenghasilan besar yang telah memenuhi kebutuhan hidupnya, seharusnya akan dapat membayar pajak termasuk didalamnya harus ada kesadaran diri untuk membayar pajak.

Selain faktor penghasilan, kesadaran wajib pajak menjadi tolak ukur bagi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak. Tanpa adanya kesadaran tentang membayar pajak, wajib pajak akan sulit memahami arti penting pajak, tujuan pajak yang sebenarnya dan bagaimana dampaknya jika wajib pajak tidak membayar pajak wajib pajak akan mengalami kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak jika ia sendiri tidak mempunyai kesadaran tentang membayar pajak. Hal inilah yang menjadi pertimbangan bahwa faktor kesadaran sangat penting bagi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.

Pada umumnya seseorang yang memiliki pendidikan akan sadar dan patuh terhadap hak dan kewajibannya, tanpa harus dipaksakan dan diancam oleh

beberapa sanksi dan hukuman. Wajib pajak yang mempunyai kesadaran akan membayar pajak maka secara sadar diri juga akan patuh membayar pajak. Mereka telah mengetahui bagaimana alur penerimaan pajak tersebut akan berjalan. Hingga akhirnya manfaat membayar pajak tersebut dapat dirasakannya.

Secara sistematis pengaruh penghasilan dan kesadaran wajib pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 2.1 Kerangka Konseptual**

