



### **Hak cipta dan penggunaan kembali:**

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

### **Copyright and reuse:**

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

## **BAB II**

### **TELAAH LITERATUR**

#### **2.1 Pendapatan Daerah**

Dalam menyelenggarakan kegiatan pemerintahannya, pemerintah membutuhkan dana untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pada setiap kegiatan agar dapat terealisasi dan berjalan dengan optimal. Pendapatan Daerah adalah hak Pemerintah Daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan. Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang dana perimbangan keuangan pemerintah pusat dan daerah menyatakan bahwa sumber penerimaan daerah terdiri dari:

a. **Pendapatan Asli Daerah**

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan yang diperoleh dari sumber-sumber asli daerah yang dikelola sendiri oleh pemerintah daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diharapkan mampu untuk membiayai pengeluaran daerah agar dapat meningkatkan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat (Mustika, 2014). Menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 PAD bersumber dari: Pajak Daerah; Retribusi Daerah; hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan; dan lain-lain PAD yang sah.

Menurut Mangkuwinata (2014) Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan

peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD bersumber dari:

- 1) Pajak daerah, yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang. Pajak daerah dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.
- 2) Retribusi daerah, yaitu pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
- 3) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.
- 4) Pendapatan asli daerah lain yang sah, meliputi:
  - a. hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan;
  - b. hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan;
  - c. jasa giro;
  - d. pendapatan bunga;
  - e. tuntutan ganti rugi;
  - f. keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing;
  - g. komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan pengadaan barang dan jasa oleh daerah.

Pendapatan asli daerah diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah, serta untuk

meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, daerah mampu melaksanakan otonomi, yaitu mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri.

b. Dana Perimbangan

Dana Perimbangan merupakan pendanaan Daerah yang bersumber dari APBN yang terdiri atas Dana Bagi Hasil (DBH), Dana Alokasi Umum (DAU), dan Dana Alokasi Khusus (DAK). Dana Perimbangan selain dimaksudkan untuk membantu Daerah dalam mendanai kewenangannya, juga bertujuan untuk mengurangi ketimpangan sumber pendanaan pemerintahan antara Pusat dan Daerah serta untuk mengurangi kesenjangan pendanaan pemerintahan antar-daerah. Ketiga komponen Dana Perimbangan ini merupakan sistem transfer dana dari Pemerintah serta merupakan satu kesatuan yang utuh.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 104 Tahun 2000 Tentang Dana Perimbangan, dalam Bab I disebutkan bahwa perimbangan keuangan antara pusat dan daerah dilakukan melalui dana perimbangan, diantaranya sebagai berikut : Bagian daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh) Perseorangan, dan Sumber Daya Alam. Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Penerimaan Negara dari Pajak Bumi dan Bangunan dibagi dengan imbangan 10% untuk Pemerintah Pusat dan 90% untuk Daerah.

2. Penerimaan Negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbangan 20% untuk Pemerintah Pusat dan 80% untuk Daerah.
  3. Penerimaan Negara dari sumber daya alam sektor kehutanan, sektor pertambangan umum, dan sektor perikanan dibagi dengan imbangan 20% untuk Pemerintah Pusat, 80% Daerah.
- c. Pendapatan Lain-lain

Pendapatan lain-lain terdiri atas pendapatan hibah dan pendapatan dana darurat. Dalam lain-lain pendapatan selain hibah, Undang-Undang juga mengatur pemberian Dana Darurat kepada Daerah karena bencana nasional dan/atau peristiwa luar biasa yang tidak dapat ditanggulangi dengan dana APBD. Di samping itu, Pemerintah juga dapat memberikan Dana Darurat pada Daerah yang mengalami krisis solvabilitas, yaitu Daerah yang mengalami krisis keuangan berkepanjangan. Untuk menghindari menurunnya pelayanan kepada masyarakat setempat, Pemerintah dapat memberikan Dana Darurat kepada Daerah tersebut setelah dikonsultasikan terlebih dahulu dengan Dewan Perwakilan Rakyat.

## **2.2 Ruang Lingkup Pemajakan**

Penggolongan pajak berdasarkan lembaga pemungutannya di Indonesia dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu Pajak Pusat dan Daerah (Resmi, 2017).

1. Pajak Pusat (Negara)

Pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya. Contohnya Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM), dan Bea Materai.

2. Pajak Daerah

Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik daerah tingkat I (Pajak Provinsi) maupun daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing. Dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 Pajak daerah dibedakan menjadi dua, yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.

### **2.3 Pajak Daerah**

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengertian pajak daerah menurut Sunarto (2005) dalam Rafsanjani *et al* (2015) yaitu Pajak daerah adalah pajak yang dikelola dan diterima oleh pemerintah daerah untuk menunjang serta meningkatkan penerimaan PAD dan hasil penerimaan tersebut masuk dalam APBD.

Menurut Afriyanah (2015) pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah dan dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak daerah dibedakan menjadi dua (2) yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.

Jenis Pajak provinsi terdiri atas:

- a) Pajak Kendaraan Bermotor;
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d) Pajak Air Permukaan; dan
- e) Pajak Rokok.

Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas:

- a) Pajak Hotel;
- b) Pajak Restoran;
- c) Pajak Hiburan;
- d) Pajak Reklame;
- e) Pajak Penerangan Jalan;
- f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g) Pajak Parkir;
- h) Pajak Air Tanah;
- i) Pajak Sarang Burung Walet;

- j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik di tingkat Propinsi maupun Kabupaten/Kota. Untuk pengadministrasian yang berhubungan dengan pajak daerah, akan dilaksanakan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah atau Kantor Pajak Daerah atau Kantor sejenisnya yang dibawah oleh Pemerintah Daerah setempat (<https://www.pajak.go.id/> diakses 20 April 2019).

## **2.4 Pajak Bumi dan Bangunan**

Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 (UU PBB). Berbeda dengan sistem Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai, besarnya PBB yang terutang ditetapkan oleh Direktorat Jendral Pajak sebagai dasar Wajib pajak melakukan pembayaran pajak (Wirawan *et al*, 2013).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan PBB dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Pengelolaan PBB sektor perdesaan dan perkotaan sebagai pajak daerah dan;
2. Pengelolaan PBB sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan sebagai Pajak Pusat.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, 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. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib Pajak Pajak Bumi dan bangunan adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Taman mewah;
- g. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan

h. Menara.

Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Nomor 47 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. Digunakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Menurut Waluyo (2017), terdapat perlakuan khusus terhadap pengenaan PBB untuk Perguruan Tinggi Swasta (PTS) dan Rumah Sakit Swasta. Seiring dengan berjalannya waktu, PTS dan Rumah Sakit Swasta dipandang tidak lagi hanya berfungsi sebagai lembaga pendidikan dan sosial saja, tetapi juga lembaga

yang mencari laba. Oleh karena itu, sudah sepantasnya jika PBB dikenakan pula terhadap kedua institusi tersebut. Ketentuan mengenai pengenaan PBB pada PTS diatur dalam Surat Keputusan Direktur Jendral Pajak No. SE.10/PJ.6/1995, yang menetapkan bahwa SPPT diterbitkan apabila memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut:

1. Luas bangunan sama dengan 2.000 meter persegi atau lebih.
2. Luas tanah 20.000 meter persegi atau lebih.
3. Jumlah lantai sama dengan 4 lantai atau lebih.
4. Jumlah mahasiswa sama dengan 3.000 orang atau lebih.
5. Jumlah pungutan dalam satu tahun lebih atau sama dengan Rp 2.000.000.

Apabila PTS memenuhi kriteria tersebut, maka dikenakan PBB dengan tarif sebesar 50% dari ketetapan yang seharusnya dibayar. PBB yang harus dibayar 50% dari jumlah PBB yang terutang diberlakukan untuk Rumah Sakit Swasta yang merupakan Institusi Pelayanan Sosial Masyarakat (IPSM), jika memenuhi kriteria sebagai berikut (Waluyo, 2017):

1. Jumlah tempat tidur untuk pasien yang tidak mampu lebih besar dari 25% dari jumlah semua tempat tidur.
2. Sisa Hasil Usaha (SHU) untuk reinvestasi di dalam rumah sakit bukan untuk pengembangan di luar rumah sakit.

Menurut Waluyo (2017), bila subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak sedangkan perawatannya dikuasakan kepada orang atau badan, orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib

Pajak oleh Direktur Jendral Pajak. Namun penunjukkan tersebut bukan bukti kepemilikan. Subjek pajak yang ditetapkan dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jendral Pajak bahwa dirinya bukan Wajib Pajak terhadap objek yang dimaksud. Apabila keterangan yang diajukan oleh Wajib pajak disetujui, maka Direktur Jendral Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud. Namun demikian, apabila tidak disetujui Direktur Jendral Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan disertai alasan-alasan. Selanjutnya, setelah jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan ternyata Direktur Jendral Pajak tidak memberikan keputusan, keterangan yang pernah diajukan dianggap disetujui.

Menurut Waluyo (2017) tarif pajak yang dikenakan atas Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar 0,5 % (lima per sepuluh persen). Dasar penghitungan pajaknya adalah nilai jual kena pajak (NJKP). Apabila nilai jual objek pajak Rp1.000.000.000 atau lebih, maka persentasi NJKP sebesar 40%. Apabila nilai jual objek pajak kurang dari Rp 1.000.000.000, maka persentasi nilai jual kena pajak sebesar 20%. Rumus Pajak Bumi dan Bangunan Terutang sebagai berikut:

$$\text{PBB Terutang} = \text{Tarif pajak} \times \% \text{ NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang

sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Dengan keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB telah mengatur pokok-pokok (Waluyo, 2017):

1. Standar investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan atau penanaman dan atau penggalian jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu, yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.
2. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.
3. Dalam hal objek pajak yang nilai jual per m<sup>2</sup>-nya lebih besar dari ketentuan NJOP, maka NJOP yang terjadi di lapangan digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.
4. Objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
5. Besarnya NJOP sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan, dan perairan untuk areal produksi dan atau

areal belum produksi, di tentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.

6. Untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.
7. Klasifikasi penggolongan dan ketentuan nilai jual, dapat dilihat pada Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014.

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti. Terdapat 3 (tiga) pendekatan penilaian untuk menentukan besarnya NJOP yaitu (Wirawan, 2013):

1. Pendekatan Perbandingan Harga atau Data Pasar yaitu menentukan nilai suatu objek dengan membandingkan objek yang dinilai dengan objek lain sejenis yang telah diketahui nilai jualnya.
2. Pendekatan Biaya yaitu menentukan nilai suatu objek dengan menghitung biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut. Biaya yang diperhitungkan adalah biaya bangunan kemudian dikurangi dengan jumlah penyusutannya.

3. Pendekatan Pendapatan yaitu menentukan nilai suatu objek dengan menghitung jumlah pendapatan bersih dari objek tersebut dengan tingkat kapitalisasi tertentu.

Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Nomor 47 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebagai berikut:

- a. untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) per tahun;
- b. untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) per tahun.

Sesuai Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan bahwa besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 8.000.000.000 untuk setiap wajib pajak. Apabila wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka yang diberikan NJOPTKP salah satu objek pajak yang nilainya terbesar. Dengan mengacu pada Pasal 3 ayat (4) Undang-Undang PBB bahwa penyesuaian besarnya NJOPTKP ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 Tanggal 4 April 2011 tentang penyesuaian besarnya NJOPTKP Pajak Bumi dan Bangunan mengatur (Waluyo, 2017):

1. Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

2. Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
3. Setiap wajib pajak diberikan NJOPTKP.
4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yaitu batas Nilai Jual Objek Pajak yang tidak dikenai pajak.
5. Kepala kantor wilayah Direktorat Jendral Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan menetapkan NJOPTKP untuk masing-masing Kabupaten/Kota dengan mempertimbangkan pendapat pemerintah daerah setempat.
6. Sesuai Peraturan Menteri Keuangan yang diberlakukan mulai Tahun Pajak 2012 bahwa besarnya NJOPTKP ditetapkan paling tinggi Rp 24.000.000 setiap wajib pajak.

Beberapa hal yang perlu diketahui dalam pendaftaran/pendataan, penetapan, dan penagihan PBB adalah (Resmi, 2016):

1. Subjek pajak melakukan pendaftaran objek pajak dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP selanjutnya diisi oleh subjek pajak dan dikembalikan ke Kantor/Dinas yang menangani PBB di wilayah Kabupaten/Kota setempat.
2. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap, tepat waktu serta ditandatangani dan disampaikan kepada kantor/dinas yang menangani PBB di wilayah Kabupaten/Kota tempat objek pajak berada, selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

3. Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).
4. SPPT diterbitkan atas dasar SPOP, tetapi untuk membantu wajib pajak, SPPT diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada di kantor/dinas yang menangani PBB di wilayah Kabupaten/Kota.
5. Bupati/Walikota dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah apabila:
  - a. SPOP tidak disampaikan dan setelah ditegur secara tertulis oleh Bupati/Walikota.
  - b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan Wajib Pajak.
6. Bupati/Walikota dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah apabila SPPT tidak atau kurang bayar setelah jatuh tempo pembayaran.
7. Jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STPD ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% setiap bulan.

Menurut Resmi (2016), saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Pembayaran dan penyetoran PBB dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Wajib pajak melakukan pembayaran pajak yang terutang dengan menggunakan SPPT, SKPD, atau STPD.
2. Pembayaran pajak yang terutang dilakukan dengan menggunakan surat setoran pajak daerah.

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

Menurut Waluyo (2017), sanksi administrasi dalam pengenaan PBB meliputi kondisi:

1. Wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP walaupun telah ditegur secara tertulis, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.
2. Wajib pajak yang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP, maka selisih pajak yang terutang tersebut ditambah/dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 25% dari selisih pajak yang terutang.
3. Wajib pajak tidak membayar atau kurang membayar pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga 2% setiap bulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

Apabila wajib pajak keberatan terhadap SPPT dan SKP, wajib pajak dapat mengajukan surat keberatan kepada Direktur Jendral Pajak. Keberatan terhadap SPPT dan SKP harus diajukan masing-masing dalam satu surat keberatan tersendiri untuk setiap tahun pajak. Dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan dapat diajukan atas (Waluyo, 2017):

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
2. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

Tata cara keberatan seperti halnya pengajuan keberatan jenis pajak lainnya yang telah diatur dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan antara lain (Waluyo, 2017):

- a. Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyatakan alasan secara jelas;
- b. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT dan/atau SKP oleh wajib pajak, kecuali wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya;
- c. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak.

Wajib pajak yang tidak puas terhadap keputusan keberatan atau keputusan Direktur Jendral Pajak berupa penolakan (Pasal 4 ayat (6) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994) akibat wajib pajak ditunjuk sebagai subjek pajak PBB dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Pajak (waluyo, 2017).

Menurut Waluyo (2017), batas waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan diatur sebagai berikut:

1. Wajib pajak yang telah menerima SPPT harus melunasi pajak terutang berdasarkan SPPT selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT tersebut.
2. Wajib pajak yang telah menerima Surat Ketetapan Pajak harus melunasi pajaknya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak.
3. Wajib pajak yang telah menerima Surat Tagihan Pajak atas sanksi administrasi berupa denda sebagai akibat wajib pajak tidak atau kurang membayar pajak terutang pada saat jatuh tempo pembayaran, harus melunasi utangnya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak tersebut.

## **2.5 Jumlah Wajib Pajak**

Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi membayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Salah satu kewajiban sebagai seorang Wajib Pajak adalah mendaftarkan diri untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).“Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana

dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya (Mardiasmo, 2006) dalam (Hariyanto, 2014).

Menurut Resmi (2016) wajib pajak bumi dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. 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 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 di luar wilayah letak objek pajak, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang pribadi atau badan, maka yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak.

Menurut Novtarisa *et al* (2013) menyatakan bahwa jumlah wajib pajak berpengaruh signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Pasaman barat. Jumlah wajib pajak bumi dan bangunan mempunyai

pengaruh positif terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan. Perubahan jumlah wajib pajak bumi dan bangunan memberikan kontribusi yang positif dan signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan yaitu kenaikan atau penurunan jumlah wajib pajak bumi dan bangunan akan berdampak pada kenaikan atau penurunan penerimaan pajak bumi dan bangunan. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian Trigiant *et al* (2013) yang menyatakan bahwa jumlah wajib pajak tidak berpengaruh terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Padang.

Berdasarkan uraian mengenai pengaruh jumlah wajib pajak terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, maka dirumuskan hipotesis:

Ha<sub>1</sub>: Jumlah Wajib Pajak berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

## **2.6 Luas Lahan dan Bangunan**

Sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang berada di bawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada lahan dan/atau perairan. Permukaan bumi itu sebetulnya tidak lain daripada tanah. Jadi yang menjadi objek Pajak adalah Bumi dan/atau Bangunan. Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terhutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor yaitu letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain. Dalam menentukan klasifikasi bangunan

diperhatikan faktor-faktor yaitu bahan yang digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan dan lain-lain.

Lahan atau tanah merupakan sumber daya yang dapat menyediakan ruangan yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Luas lahan adalah jumlah atau banyaknya lahan yang digunakan untuk berbagai kegiatan yang ada dalam suatu wilayah. Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas, sementara itu kebutuhan akan tanah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, baik untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri dan lain sebagainya (Afriyanah, 2015).

Menurut Astuti *et al* (2015) tanah sebagai salah satu sumber daya yang akan mendorong manusia dalam kehidupannya untuk berperilaku secara unik terhadap tanah atau bidang tanah tersebut. Tanah itu bersifat unik di lokasinya, yaitu tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah. Keterbatasan ketersediaan tanah sebagai akibat dari jumlah permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan akan mendorong kenaikan nilai jual tanah. Salah satu penyebab meningkatnya nilai tanah sehingga terjadi perubahan nilai jual tanah disetiap tahunnya adalah adanya faktor-faktor nilai jual tanah yang mempengaruhinya. Hal ini yang kemudian mengakibatkan terjadinya persaingan dalam pengembangan pembangunan wilayah setempat.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Nilai dari bangunan akan meningkat sesuai dengan kondisi bangunan dan perkembangan perekonomian di

daerah bangunan tersebut didirikan. Faktor-faktor untuk menentukan klasifikasi bangunan sebagai objek perhitungan PBB yang terutang yaitu: bahan yang digunakan, rekayasa, letak, dan kondisi lingkungan. Nilai jual tanah dari tahun ke tahun mengalami peningkatan seiring dengan perkembangan wilayahnya, begitu pula dengan bangunan yang melekat atau tertanam di atas tanah tersebut (Afriyanah, 2015).

Hasil penelitian Sasana (2005) dalam Afriyanah (2015) menunjukkan adanya pengaruh atau hubungan positif antara jumlah luas lahan dan bangunan dengan penerimaan PBB. Semakin besar luas lahan dan bangunan yang dimiliki, semakin tinggi pula pendapatan yang diperoleh, dan pada akhirnya akan menambah kemampuan mereka untuk membayar PBB. Dengan demikian, setiap penambahan luas lahan dan bangunan yang dimanfaatkan oleh masyarakat, selain akan menambah jumlah wajib pajak baru, tentunya juga akan menaikkan pendapatan per kapita masyarakat sehingga akan meningkatkan penerimaan PBB.

Berdasarkan uraian mengenai pengaruh luas lahan dan bangunan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, maka dirumuskan hipotesis:

Ha<sub>2</sub>: Luas Lahan dan Bangunan berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

## **2.7 Nilai Jual Objek Pajak**

Nilai Jual Objek Pajak adalah Salah satu unsur dasar di dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang selalu dikeluhkan oleh masyarakat Wajib Pajak dan muaranya berupa pengajuan keberatan dari masyarakat adalah Nilai Jual Objek

Pajak (NJOP). Sebagai mana NJOP adalah merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Semakin besar NJOP maka akan semakin besar ketetapan PBB yang harus dibayar oleh para Wajib Pajak (Darwin, 2013 dalam Purnamasari, 2015).

Sari (2013) dalam Tawas (2015) berpendapat bahwa NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan hal-hal berikut.

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 pengganti.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, dasar penetapan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli secara wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Transaksi yang wajar merupakan data transaksi dan data penawaran melalui mekanisme pasar dalam hal:

1. Tanpa adanya paksaan.
2. Antara penjual dan pembeli tidak ada hubungan istimewa.
3. Ada permintaan dan penawaran dari pasar terbuka.
4. Masing-masing pembeli dan penjual mempunyai informasi dan waktu yang cukup atas properti yang dijual.

Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh Putri dan Suandy (2014) menyatakan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta. Dasar pengenaan PBB adalah NJOP. Semakin besar NJOP, maka semakin besar jumlah PBB yang dibayarkan oleh wajib pajak. Semakin besar NJOP, maka semakin besar kemungkinan tercapainya target PBB. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Purnamasari (2015) bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandung.

Berdasarkan uraian mengenai pengaruh nilai jual objek pajak terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, maka dirumuskan hipotesis:

Ha<sub>3</sub>: Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

## **2.8 Laju Inflasi**

Menurut Sukirno (2012) dalam Trigiant (2014), Inflasi adalah kenaikan harga-harga umum yang berlaku dalam suatu perekonomian dari satu periode ke periode lainnya, kemudian tingkat inflasi adalah persentase kenaikan harga-harga pada suatu tahun tertentu berbanding dengan tahun sebelumnya.

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) inflasi adalah kecenderungan naiknya harga barang dan jasa pada umumnya yang berlangsung secara terus menerus. Jika inflasi meningkat, maka harga barang dan jasa di dalam negeri mengalami kenaikan. Naiknya harga barang dan jasa tersebut menyebabkan turunnya nilai mata

uang. Dengan demikian, inflasi dapat juga diartikan sebagai penurunan nilai mata uang terhadap nilai barang dan jasa secara umum. Indikator yang sering digunakan untuk mengukur tingkat inflasi adalah Indeks Harga Konsumen (IHK). Indeks yang menghitung rata-rata perubahan harga dari suatu paket barang dan jasa yang dikonsumsi oleh rumah tangga dalam kurun waktu tertentu. Perubahan IHK dari waktu ke waktu menggambarkan tingkat kenaikan (inflasi) atau tingkat penurunan (deflasi) dari barang dan jasa.

Inflasi yang diukur dengan IHK di Indonesia dikelompokkan ke dalam 7 kelompok pengeluaran (berdasarkan the *Classification of individual consumption by purpose - COICOP*), yaitu:

1. Kelompok Bahan Makanan
2. Kelompok Makanan Jadi, Minuman, Rokok dan Tembakau
3. Kelompok Perumahan, Air, Listrik, Gas, dan Bahan Bakar
4. Kelompok Sandang
5. Kelompok Kesehatan
6. Kelompok Pendidikan, Rekreasi, dan Olahraga
7. Kelompok Transpor, Komunikasi, dan Jasa Keuangan

Laju inflasi yang terus naik atau meningkat berpengaruh pada harga-harga barang maupun jasa. Salah satu dampak dari meningkatnya laju inflasi adalah harga dari suatu tanah dan bangunan akan meningkat, sehingga NJOP dari tanah dan bangunan dapat meningkat. Dengan NJOP yang meningkat mengakibatkan dasar pengenaan PBB pun dapat meningkat sehingga beban PBB yang harus dibayarkan

akan semakin besar yang pada akhirnya meningkatkan penerimaan daerah yang berasal dari PBB (Afriyanah, 2015).

Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh Trigiant *et al* (2014) menyatakan bahwa laju inflasi tidak berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Padang.

Berdasarkan uraian mengenai pengaruh laju inflasi terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, maka dirumuskan hipotesis:

Ha<sub>4</sub> : Laju inflasi berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

## 2.9 Model Penelitian

Berdasarkan uraian data diatas, maka model penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

**Gambar 2.1**

**Model Penelitian**

