



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

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, 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 I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Peran pemerintah daerah semakin meningkat dengan adanya kebijakan otonomi daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan daerah, Pasal 1 ayat (6) menjelaskan otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk dapat menjalankan otonomi daerah secara luas dan bertanggung jawab dibutuhkan manajemen keuangan daerah yang dapat mengendalikan kebijakan keuangan daerah secara ekonomis, efektif, dan efisien.

Daerah otonom harus memiliki kemampuan untuk dapat mengelola dan menggunakan sumber-sumber keuangan sendiri secara efisien dan efektif dalam rangka membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya. Dengan adanya otonomi daerah, peran pemerintah daerah diharapkan dapat mendukung peningkatan perekonomian nasional, karena kondisi perekonomian saat ini didorong dengan adanya peran aktif dari pemerintah daerah untuk menggali potensi perekonomian masyarakat di daerahnya.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah,

Pasal 5 ayat (2) pendapatan daerah bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), dana perimbangan, dan lain-lain pendapatan. Untuk dapat mengoptimalkan sumber daya daerah, pemerintah daerah dituntut untuk dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pasal 6 menjelaskan tentang Pendapatan Asli Daerah (PAD) bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah, meliputi: hasil penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan, jasa giro, pendapatan bunga, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan atau pengadaan barang dan atau pengadaan jasa oleh daerah.

Salah satu Pendapatan Asli Daerah (PAD) berasal dari pajak daerah. Pajak menurut lembaga pemungutannya dibagi menjadi dua yaitu: pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat untuk membiayai rumah tangga negara, meliputi: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (khususnya sektor Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan), dan Bea Materai. Sedangkan pajak daerah yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik tingkat Provinsi maupun Kabupaten atau Kota untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak tingkat Provinsi, meliputi: Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Rokok dan Pajak Air Permukaan. Sedangkan pajak tingkat Kabupaten atau Kota, meliputi: Pajak Reklame, Pajak Hiburan, Pajak Hotel, Pajak Air Tanah, Pajak Parkir, Pajak Restoran, Pajak Penerangan

Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) (<http://www.pajak.go.id>. Diakses 1 Maret 2014).

Pendapatan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota salah satunya berasal dari pajak daerah. Menurut Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Pasal 1 angka (8) menjelaskan 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. 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.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) pada tanggal 15 September 2009 yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 2010 tentang pengaturan pengalihan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah. Pasal 2 ayat (2) huruf j, bahwa Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) perdesaan dan perkotaan merupakan salah satu jenis Pajak Daerah yang dikelola oleh Kabupaten/Kota. Pasal 180 angka 5 Undang-Undang PDRD yang terkecil dengan peraturan pelaksanaan mengenai perdesaan dan perkotaan masih tetap berlaku sampai dengan tanggal 31

Desember 2013, sepanjang belum ada Peraturan Daerah tentang PBB yang terkait dengan perdesaan dan perkotaan. Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah yang dikelola oleh Kabupaten/Kota paling lambat tahun 2014. Untuk PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan tetap dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak.

Tujuan dari pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi Pajak Daerah sesuai Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yaitu untuk meningkatkan *local taxing power* pada Kabupaten/Kota, seperti:

1. Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah.
2. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB menjadi Pajak Daerah).
3. Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah.
4. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah (<http://www.pajak.go.id>. Diakses 1 Maret 2014).

Pada prinsipnya secara administrasi terjadi perpindahan pencatatan hasil pemungutan PBB, jika sebelumnya penerimaan PBB tercatat pada keuangan negara (APBN) dalam penerimaan perpajakan, kemudian setelah mekanisme peralihan berjalan akan masuk dalam PAD khususnya pajak daerah. Bukan hanya itu, dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pemungutan atau penagihan dan pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sektor

Perdesaan dan Perkotaan juga akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Trigiant, dkk., 2014).

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diukur dengan penerimaan Kecamatan-Kecamatan di Kota Tangerang yang berasal dari PBB berdasarkan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang dibayarkan oleh Wajib Pajak dalam satuan Rupiah. Menurut Trigiant, dkk. (2014), setiap tahun Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah selalu menetapkan suatu target yang ingin dicapai serta mencatat realisasi penerimaan pajak setiap tahunnya. Begitu pula dengan Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah (DPKD) Kota Tangerang yang menetapkan target serta realisasi penerimaan yang berasal dari sektor pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Berikut ini merupakan daftar target dan realisasi penerimaan PBB APBD tahun 2010-2013:

**Tabel 1.1**

**DAFTAR TARGET DAN REALISASI PBB APBD TAHUN 2010 - 2013 (4 TAHUN)  
KOTA TANGERANG**

NO	TAHUN	TARGET	REALISASI	PERSENTASE KENAIKAN	KETERANGAN
1	2010	167.029.499.725	161.887.659.934	-3,08%	Dikelola Pusat
2	2011	161.887.659.934	172.811.594.252	6,75%	Dikelola Pusat
3	2012	162.195.169.244	183.363.977.094	13,05%	Dikelola Pusat
4	2013	218.666.950.104	190.288.880.870	-12,98%	Dikelola Pusat
	Rata-Rata			0,94%	

NB: PBB selama dikelola Pusat, Realisasi adalah 64,8 % yang terima daerah, sisanya 35,2 % di terima Pemerintah Pusat

Berdasarkan Tabel 1.1, dapat dilihat bahwa terjadi peningkatan dan penurunan realisasi penerimaan pendapatan yang berasal dari Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) yang diterima oleh Kota Tangerang. Pada tahun 2010 terjadi penurunan realisasi PBB sebesar 5.141.839.791 atau 3,08% dimana target penerimaan sebesar 167.029.499.725 dengan realisasi sebesar 161.887.659.934. Pada tahun 2011 target penerimaan sebesar 161.887.659.934 dengan realisasi PBB sebesar 172.811.594.252 mengalami kenaikan sebesar 10.923.934.318 atau 6,75%. Pada tahun 2012 target penerimaan sebesar 162.195.169.244 dengan realisasi PBB sebesar 183.363.977.094 mengalami kenaikan sebesar 21.168.807.850 atau 13,05%. Sedangkan pada tahun 2013 mengalami penurunan sebesar 28.378.069.234 atau 12,98% dengan target 218.666.950.104 dan realisasi sebesar 190.288.880.870. Pada tahun 2010 dan tahun 2013 mengalami penurunan penerimaan PBB, dimana target PBB tidak dapat dicapai secara optimal. Hal ini terjadi karena terdapat sebagian dari wajib pajak tidak membayarkan atau menunggak pembayaran PBB yang terutang pada tahun 2010 maupun pada tahun 2013. Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan dari daftar target dan realisasi PBB APBD tahun 2010 sampai dengan tahun 2013 mengalami kenaikan pencapaian target dan realisasi PBB rata-rata sebesar 0,94%.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Sedangkan menurut Peraturan Walikota

Tangerang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, Pasal 1 ayat (14) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Dengan demikian, Subjek Pajak tersebut menjadi Wajib Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (Waluyo, 2011).

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1983 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti. Penetapan NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun kecuali untuk objek tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Pihak yang diberikan wewenang untuk menetapkan NJOP yaitu Kepala Daerah



(Waluyo, 2011). Penentuan NJOP tanah berdasarkan pada harga pasar tanah dan NJOP bangunan ditentukan berdasarkan biaya untuk mendirikan bangunan tersebut. Setiap tahun NJOP suatu daerah dapat meningkat yang didasari oleh perkembangan pembangunan yang pesat di suatu daerah, kondisi ataupun permintaan akan objek pajak seperti luas tanah dan bangunan, maupun penambahan jumlah penduduk. Semua hal tersebut merupakan faktor yang menyebabkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) disuatu daerah dapat meningkat.

Penerimaan pemerintah daerah yang berasal dari Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu penerimaan yang cukup potensial. Penerimaan dari PBB 100% (seratus persen) akan masuk ke pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Saat dikelola oleh Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal Pajak) pemerintah Kabupaten/Kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8% (enam puluh empat koma delapan persen). Hal ini seiring dengan meningkatnya perkembangan suatu daerah, perekonomian masyarakat, serta meningkatnya jumlah penduduk, sehingga kebutuhan masyarakat akan suatu perumahan atau bangunan pun semakin meningkat dan dengan adanya tujuan dari pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi Pajak Daerah yang akan diterapkan di Kota Tangerang secara nyata mulai Januari 2014.

Objek PBB seperti tanah dan bangunan yang nilainya semakin meningkat dari tahun ke tahun mengakibatkan nilai NJOP pun akan meningkat seiring dengan perkembangan suatu wilayah. NJOP yang semakin meningkat, menyebabkan semakin tingginya PBB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak,

sehingga pada akhirnya dapat meningkatkan penerimaan yang berasal dari Pajak Bumi dan Bangunan. Besarnya PBB yang terutang dihitung berdasarkan dari luas dan banyaknya objek yang dikenakan PBB, nilai NJOP dan besarnya tarif.

Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, Pasal 7 menyatakan 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. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Usaha-usaha yang telah dilakukan dan kebijakan yang telah ditempuh agar hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat teratasi dan terealisasi sesuai target yang ditetapkan maka perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan. Untuk dapat mengetahui penerimaan atas Pajak Bumi dan Bangunan, maka perlu dilakukan analisis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Salah satu faktor yang layak untuk diteliti yaitu jumlah wajib pajak. Wajib Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Pertumbuhan penduduk suatu daerah sangat mempengaruhi pertumbuhan perekonomian daerah tersebut. Pertumbuhan penduduk yang meningkat, menyebabkan kebutuhan penduduk akan perumahan berupa tanah dan bangunan semakin meningkat. Penduduk yang mempunyai tanah dan bangunan, akan mengurus hak kepemilikan tanah dan atau bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akan memperoleh sertifikat atas tanah dan bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penduduk yang mempunyai sertifikat atas tanah dan bangunan, wajib mendaftarkan objek bumi dan/atau bangunan dengan menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak Daerah (SPOPD) ke Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah (DPKD) paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya SPOPD oleh Wajib Pajak, dengan menggunakan formulir yang diatur dalam Peraturan Walikota tersendiri. SPOPD diambil sendiri oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak di Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah (DPKD). SPOPD harus diisi dengan benar, jelas dan lengkap dan ditandatangani oleh Wajib Pajak atau Penanggung Pajak serta disampaikan ke DPKD paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya SPOPD. Wajib Pajak yang telah mendaftarkan objek pajak bumi dan/atau bangunan akan diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD).

Menurut Peraturan Walikota Tangerang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Pemberitahuan Objek Pajak Daerah (SPOPD) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah termasuk di

dalamnya Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak Daerah. Dengan wajib pajak yang mempunyai NPWPD maka dikatakan sebagai wajib pajak yang mempunyai kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan meningkatnya tanah dan bangunan yang bersertifikat dan disertai dengan NPWPD, maka jumlah wajib pajak yang dikenai kewajiban membayar PBB atas tanah dan bangunan akan semakin meningkat, sehingga menyebabkan PBB yang dibayarkan akan meningkat dan pada akhirnya meningkatkan penerimaan PBB. Jumlah wajib pajak diukur dengan banyaknya wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah membayarkan PBB setiap tahunnya pada masing-masing Kecamatan yang berada di Kota Tangerang berdasarkan Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Dalam Pasal 1 angka (23) Peraturan Walikota Tangerang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, STTS adalah bukti pembayaran yang dikeluarkan oleh Bank termasuk struk ATM atas pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan oleh wajib pajak melalui Bank yang ditunjuk oleh Walikota. Makmur (2010) dalam penelitiannya menyatakan bahwa jumlah wajib pajak sektor perkotaan dan sektor perdesaan bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap penerimaan PBB. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Trigiant, dkk. (2014) yang menunjukkan bahwa jumlah wajib pajak tidak berpengaruh signifikan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Padang.

Faktor ke-dua yaitu luas lahan. 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. Nilai jual lahan biasanya dikaitkan dengan pertumbuhan penduduk dan harga tanah. Jika pertumbuhan penduduk meningkat maka permintaan akan tanah semakin meningkat. Penduduk yang memiliki luas lahan atau tanah bersertifikat yang semakin banyak atau luas dan didorong pula dengan permintaan akan tanah yang semakin banyak sehingga dapat menyebabkan harga atau nilai jual dari tanah menjadi lebih tinggi. Dengan banyaknya luas lahan yang menjadi objek PBB dan dimiliki oleh wajib pajak serta tingginya nilai jual tanah yang menyebabkan NJOP dari PBB menjadi lebih besar, maka semakin besar pula PBB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, sehingga pada akhirnya meningkatkan penerimaan daerah yang berasal dari PBB. Luas lahan atau tanah diukur dengan data jumlah luas lahan yang menjadi objek PBB disetiap Kecamatan yang berada di Kota Tangerang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dalam satuan meter persegi ( $m^2$ ). Dalam Pasal 1 angka (20) Peraturan Walikota Tangerang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan, SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang kepada Wajib Pajak. Sasana (2005) dalam penelitiannya menyatakan bahwa luas lahan berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB.

Faktor ke-tiga yaitu jumlah bangunan. Bangunan juga menjadi objek pemungutan PBB. 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. Penerimaan PBB di pengaruhi oleh seberapa luas lahan dan bangunan yang dikenakan pajak. Semakin meningkatnya jumlah bangunan dan tingginya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) suatu bangunan maka semakin tinggi PBB yang dibayar oleh wajib pajak sehingga semakin tinggi pula penerimaan yang didapat oleh pemerintah daerah yang berasal dari PBB. Jumlah bangunan diukur dengan data banyaknya bangunan yang menjadi objek PBB disetiap Kecamatan yang berada di Kota Tangerang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dalam satuan meter persegi ( $m^2$ ). Sasana (2005) dalam penelitiannya menyatakan bahwa jumlah bangunan berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB.

Faktor ke-empat yaitu laju inflasi. Inflasi merupakan masalah ekonomi karena dapat menimbulkan dampak negatif yang sangat luas. Inflasi dapat diartikan sebagai kenaikan harga barang dan jasa secara umum dimana barang dan jasa tersebut merupakan kebutuhan pokok masyarakat atau turunnya daya jual mata uang suatu negara. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), inflasi merupakan salah satu indikator untuk melihat stabilitas ekonomi suatu wilayah atau daerah

yang menunjukkan perkembangan harga barang dan jasa secara umum yang dihitung dari Indeks Harga Konsumen (IHK). IHK adalah suatu indeks yang menghitung rata-rata perubahan harga dalam suatu periode, dari suatu kumpulan harga barang dan jasa yang dikonsumsi oleh penduduk atau rumah tangga dalam kurun waktu tertentu dan merupakan indikator inflasi di Indonesia. Dengan demikian, angka inflasi sangat mempengaruhi daya beli masyarakat dan di sisi lain juga mempengaruhi besarnya produksi barang. Laju inflasi dapat diukur berdasarkan IHK menurut kelompok pengeluaran suatu daerah. Barang dan jasa dalam IHK dikelompokkan menjadi tujuh kelompok pengeluaran, yaitu: kelompok bahan makanan; kelompok makanan jadi, minuman, rokok dan tembakau; perumahan, air, listrik, gas, dan bahan bakar; sandang; kesehatan; pendidikan, rekreasi dan olahraga; transportasi, komunikasi dan jasa keuangan ([http://www.bps.go.id/menutab.php?tabel=1&id\\_subyek=03](http://www.bps.go.id/menutab.php?tabel=1&id_subyek=03). Diakses 5 Maret 2014). 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. Sasana (2005) dalam penelitiannya menyatakan bahwa tingkat inflasi berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Hasanudin (2011) menunjukkan bahwa tidak terdapat pengaruh inflasi terhadap penerimaan PBB

secara parsial. Trigiant, dkk. (2014) juga menunjukkan bahwa tingkat inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Padang. Laju inflasi diukur berdasarkan IHK kelompok pengeluaran Kota Tangerang.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Trigiant, dkk. (2014). Perbedaan yang terdapat pada penelitian ini dibandingkan dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penambahan variabel independen luas lahan dan jumlah bangunan yang mengacu pada penelitian Sasana (2005). Peneliti tidak menggunakan variabel jumlah penduduk dari peneliti sebelumnya pada penelitian ini.
2. Objek pada penelitian ini yaitu penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan menggunakan data penerimaan dari masing-masing Kecamatan yang ada di Kota Tangerang pada periode 2010-2013, berbeda dengan penelitian yang direplikasi menggunakan objek penerimaan PBB periode 2009-2012 di Kota Padang.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penelitian ini diberi judul: **“PENGARUH JUMLAH WAJIB PAJAK, LUAS LAHAN, JUMLAH BANGUNAN, DAN LAJU INFLASI TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB): Studi empiris pada Kecamatan-Kecamatan di Kota Tangerang Periode 2010 s.d. 2013”**.



## 1.2 Batasan Masalah

Peneliti lebih memfokuskan permasalahan penelitian pada objek yang diteliti agar tidak meluas dari tema permasalahan yang diteliti, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah penelitian ini dilakukan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Kecamatan-Kecamatan yang terletak di Kota Tangerang pada tahun 2010-2013.

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Variabel independen yang mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta diteliti dalam penelitian ini adalah jumlah wajib pajak, luas lahan, jumlah bangunan, dan laju inflasi.

## 1.3 Rumusan Masalah

Sesuai dengan uraian yang telah diungkapkan dalam latar belakang penelitian, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah jumlah wajib pajak memiliki pengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)?
2. Apakah luas lahan memiliki pengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)?
3. Apakah jumlah bangunan memiliki pengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)?

4. Apakah laju inflasi memiliki pengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)?
5. Apakah jumlah wajib pajak, luas lahan, jumlah bangunan, dan laju inflasi memiliki pengaruh secara simultan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh jumlah wajib pajak terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
2. Untuk memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh luas lahan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
3. Untuk memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh jumlah bangunan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
4. Untuk memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh laju inflasi terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
5. Untuk memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh jumlah wajib pajak, luas lahan, jumlah bangunan, dan laju inflasi secara simultan terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

## 1.5 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada:

1. **Pejabat dan Pegawai Instansi Pelaksana Pemungut Pajak**  
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk membantu pejabat dan pegawai instansi pelaksana pemungut pajak dalam memungut pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan.
2. **Kepala daerah dan wakil kepala daerah**  
Penelitian ini diharapkan dapat membantu pemerintah daerah terutama kepala daerah dan wakil kepala daerah dalam memperhitungkan besarnya penerimaan yang diperoleh dari Pajak Bumi dan Bangunan serta sebagai bahan pertimbangan dalam pengelolaan keuangan daerah.
3. **Wajib Pajak**  
Penelitian ini diharapkan dapat membantu wajib pajak dalam memperkirakan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayarkan.
4. **Peneliti selanjutnya**  
Penelitian ini diharapkan sebagai tambahan pengetahuan dan sebagai referensi serta literatur di bidang perpajakan, sehingga dapat bermanfaat

bagi penelitian selanjutnya yang terkait dan sejenis mengenai topik dan variabel-variabel yang terkait dengan penelitian yang dilakukan.

5. Penulis

Sebagai sarana menambah pengetahuan dan wawasan peneliti mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi seperti: jumlah wajib pajak, luas lahan, jumlah bangunan, dan laju inflasi terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, serta mengembangkan kemampuan peneliti terhadap pemahaman pengetahuan yang dimiliki sebelumnya.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Keseluruhan pembahasan dalam skripsi ini akan diuraikan dalam lima bab untuk memberikan gambaran yang lebih jelas sehingga mudah untuk dimengerti. Kelima bab tersebut ditulis dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang berisi uraian tentang latar belakang penelitian, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### BAB II : TELAAH LITERATUR

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka yang memuat teori-teori yang relevan dan mendukung analisis serta pemecahan masalah yang

terdapat dalam penelitian ini. Bab ini juga berisi uraian hipotesis-hipotesis yang akan diuji dalam penelitian ini, serta model penelitian yang akan diuji.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang gambaran umum objek penelitian, metode penelitian, variabel penelitian, teknik pengambilan sampel, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis yang digunakan untuk pengujian hipotesis.

### BAB IV : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang deskripsi penelitian berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan, pengujian, dan analisis hipotesis, serta pembahasan hasil penelitian.

### BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

Bab Simpulan dan Saran merupakan bagian akhir dari penelitian yang menguraikan hasil pembahasan analisa data penelitian, keterbatasan penelitian yang berkaitan dengan temuan, serta saran untuk memperbaiki, meningkatkan dan mempertimbangkan hasil penelitian yang telah dilakukan sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan pada masa yang akan datang.