



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

© Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Dalam Bab II ini akan dijelaskan secara terperinci mengenai dasar-dasar perpajakan berdasarkan teori para ahli serta teori dan penjelasan secara menyeluruh mengenai unsur-unsur yang berhubungan dengan Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), serta akan dijelaskan pula mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar PBB-

Sub bab selanjutnya yang akan dibahas ialah mengenai penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dijalankan. Kemudian terdapat kerangka pemikiran yang merupakan pola pikir yang menunjukkan hubungan variabel yang akan diteliti, serta hipotesis yang merupakan anggapan sementara yang perlu dibuktikan dalam penelitian yang mengacu pada kerangka pemikiran sebelumnya.

#### A. Landasan Teoritis

##### 1. Perpajakan

###### a. Pengertian Pajak dan ciri-cirinya

Menurut R. Santoso Brotodiharjo, dalam buku *Pengantar Ilmu Hukum Pajak* (Waluyo 2008, p.2) definisi pajak adalah sebagai berikut:

“Iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan”



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Menurut UU KUP no 28 Tahun 2007 Pasal 1, definisi pajak sebagai berikut:

“Kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Menurut Waluyo (2008, p.3) ciri-ciri pajak adalah sebagai berikut:

- (1) Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya dapat dipaksakan.
- (2) Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- (3) Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun daerah.
- (4) Pajak diperuntukkan membiayai berbagai pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih dapat surplus, dipergunakan untuk membiayai investasi publik.
- (5) Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain budgeter, yaitu mengatur.

#### **b. Pembagian pajak menurut golongan, sifat dan lembaga pemungutannya**

Mengacu pada Waluyo (2008, p.12), pajak dapat dikelompokkan ke dalam tiga kelompok, sebagai berikut :

- (1) Menurut golongan, pajak dibagi menjadi 2 yaitu :



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

- (a) Pajak langsung, adalah pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung wajib pajak yang bersangkutan.
  - (b) Pajak tidak langsung, adalah pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain.
- (2) Menurut sifat, pajak dibagi menjadi 2 yaitu :
- (a) Pajak subjektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya, dalam arti memperhatikan keadaan dari wajib pajak.
  - (b) Pajak objektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
- (3) Menurut pemungutnya, adalah sebagai berikut :
- (a) Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
  - (b) Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

**c. Sistem Pemungutan Pajak**

Menurut Waluyo (2008, p.17) Sistem pemungutan pajak dibagi menjadi:

(1) *Official Assesment system*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif dan kegiatan menghitung serta



memungut pajak sepenuhnya ditangan aparat per pajakan. Masyarakat (wajib pajak) baru akan mengetahui besarnya pajak yang harus dibayar setelah menerima Surat Ketetapan Pajak (SKP). Dengan demikian berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak bergantung pada aparat per pajakan (peranan dominan ada pada aparat per pajakan).

### (2) *Self Assesment System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang Wajib Pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan undang-undang per pajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif dan kegiatan menghitung serta memungut pajak sepenuhnya ditangan Wajib Pajak. Wajib Pajak dianggap mampu menghitung pajak, mampu memahami peraturan per pajakan yang sedang berlaku, dan mempunyai kejujuran yang tinggi, serta menyadari akan arti pentingnya membayar pajak. Disini petugas pajak hanya bertugas memberikan penerangan dan pengawasan. Dengan demikian berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak bergantung pada Wajib Pajak sendiri (peranan dominan ada pada Wajib Pajak).

### (3) *With Holding System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan undang-undang per pajakan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga ini bisa dilakukan dengan undang-undang per pajakan, keputusan presiden dan peraturan

## **© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



lainnya untuk memotong dan memungut pajak, menyetorkan dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia. Dengan demikian berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak bergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk.

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

## **Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan**

### **a. Pengertian**

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan 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 berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan masih dikenakan Pajak Pusat paling lambat sampai dengan 31 Desember 2013 sampai ada ketentuan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Pedesaan dan Perkotaan yang diberlakukan di daerah masing-masing.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 1 ayat (38) dan (39), terdapat beberapa pengertian mengenai Bumi dan bangunan:

Bumi ialah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang, dll. Sedangkan bangunan ialah

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Contoh : rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dll.

**© Hak cipta milik IBI KKG (Asstutut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

## **Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan**

### **a. Pengertian Objek Pajak**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 ayat (1) menyebutkan bahwa:

“Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.”

Dimana yang termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- (1) jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
- (2) jalan tol;
- (3) kolam renang;
- (4) pagar mewah;
- (5) tempat olahraga;
- (6) galangan kapal, dermaga;
- (7) taman mewah;

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



- (8) tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- (9) menara.

#### b. Pengecualian Objek Pajak

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 ayat (3) menyatakan, adapun objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- (1) digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- (2) digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, 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; dan
- (6) digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

### © Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



#### 4. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

##### Ⓒ a. Pengertian Subjek Pajak

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 78 ayat (1) menyatakan, yang dimaksud dengan Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata :

- (1) mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau;
- (2) memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau;
- (3) memiliki bangunan, dan/atau;
- (4) menguasai bangunan, dan/atau;
- (5) memperoleh manfaat atas bangunan.

Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi 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.

##### b. Pengecualian Subjek Pajak

Berdasarkan Pasal 4 (UU No 12 Tahun 1985) yang merupakan pengecualian Subjek Pajak ialah dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Hal ini berarti memberikan kewenangan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukan subjek pajak apabila suatu subjek pajak yang belum jelas wajib pajaknya. Subjek pajak dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Ⓒ Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap objek pajak dimaksud. Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.

Bila keterangan yang diajukan ini tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengandisertai alasan-alasannya. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui. Apabila Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari Wajib Pajak, maka ditetapkan sebagai Wajib Pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan Wajib Pajak (Pasal 4 UU No 12 Tahun 1985).

### © Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

#### 5. Prosedur Pendaftaran Objek PBB Pedesaan dan Perkotaan

Berdasarkan Ketentuan Umum Dirjen Pajak terkait dengan Prosedur Pendaftaran Objek PBB Pedesaan dan Perkotaan (Booklet Direktorat Jenderal Pajak seri PBB-P2: 2012) menyatakan bahwa Pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) melakukan pendataan objek PBB Pedesaan dan Perkotaan menggunakan formulir SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak). SPOP yang telah diisi dan ditandatangani oleh Wajib Pajak kemudian disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi objek pajak.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang). Apabila Wajib Pajak setelah ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah tidak juga menyampaikan SPOP atau berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan Wajib Pajak, maka Kepala Daerah dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).

## **NJOP, Saat Terutangnya, NJOPTKP, serta Tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan**

### **a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 79 menyatakan, yang dimaksud dasar pengenaan PBB adalah “Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)”. NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayah. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah.

Adapun pendekatan dalam menentukan NJOP, antara lain:

- 1) Pendekatan data pasar (market data approach)**, yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Umumnya digunakan untuk menentukan NJOP Bumi/Tanah.
- 2) Pendekatan biaya/nilai perolehan baru (cost approach)**, yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dgn cara

## **© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut. Umumnya digunakan untuk menentukan NJOP Bangunan.

- 3) Pendekatan pendapatan/nilai jual pengganti (income approach),** yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut. Umumnya untuk menentukan NJOP sektor perkebunan, perhutanan, dll.

Adapun metode penilaian NJOP, antara lain:

**1) Penilaian Massal (Mass Appraisal):**

- NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT).
- NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) dikurangi dengan biaya penyusutan fisik.
- Perhitungan penilaian massal dilakukan berbasis komputer.

**2) Penilaian Individu (Individual Appraisal):**

- Yaitu metode penilaian suatu objek pajak untuk masing-masing objek pajak yang bersifat unik/khusus.
- Diterapkan untuk objek khusus yang bernilai tinggi atau keberadaannya mempunyai sifat khusus seperti: jalan tol, pelabuhan laut/sungai/ udara, lapangan golf, industri semen/pupuk, PLTA, PLTU, PLTG, pertambangan, tempat rekreasi, rumah mewah, pompa bensin, PBB sektor perkebunan, perhutanan, pertambangan, dll.

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



**b. Saat Terutangnya PBB Pedesaan dan Perkotaan**

Adapun PBB Perdesaan dan Perkotaan terutang menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari dan terutang di wilayah daerah yang meliputi letak objek pajak.

**c. NJOPTKP**

Pasal 81 menyatakan bahwa besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) paling rendah Rp10.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sesuai dengan Peraturan Daerah.

**d. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan**

Adapun besarnya tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan paling tinggi sebesar 0,3%. (Pasal 80 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009).

**Perbandingan Pengaturan PBB Perdesaaan dan Perkotaan dalam UU PBB dengan UU PDRD**

**Tabel 2.1**  
**Perbandingan Pengaturan PBB Perdesaaan dan Perkotaan dalam UU PBB dengan UU PDRD**

Materi	UU PBB	UU PDRD
<b>Subjek</b>	Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/ atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan atas bangunan	Tidak ada perubahan
<b>Objek</b>	Bumi dan/atau bangunan	Bumi dan/atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

<b>Tarif</b>	Tunggal 0,5%	Paling tinggi 0,3%
<b>NJKP</b>	20% s.d. 100% (PP 25 Tahun 2002 ditetapkan sebesar 20% atau 40%)	Tidak ada
<b>NJOPTKP</b>	Paling tinggi Rp12.000.000 per Wajib Pajak	Paling rendah Rp10.000.000 per Wajib Pajak
<b>PBB Terutang</b>	0,5% x 20% x (NJOP-NJOPTKP) atau 0,5% x 40% x (NJOP-NJOPTKP)	0,3% (maksimal) x (NJOP-NJOPTKP)

Sumber: *Booklet Direktorat Jenderal Pajak seri PBB P2*

Kabupaten/kota dapat mulai mengelola PBB sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) paling lambat tanggal 1 Januari 2014, PBB-P2 akan dikelola oleh kabupaten/ kota, dan dalam hal sebelum tahun 2014 terdapat kabupaten/kota sudah siap untuk mengelola PBB-P2, yang dibuktikan dengan telah disahkannya Perda, maka kabupaten/kota dimaksud dapat mengelola PBB-P2 mulai tahun tersebut.

Adapun tujuan dari pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak daerah sesuai UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) ialah untuk meningkatkan *local taxing power* pada kabupaten/kota:

- a. Memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah
- b. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah (termasuk pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB menjadi Pajak Daerah)
- c. Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah
- d. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Terkait PBB-P2, kewenangan yang akan dialihkan oleh pemerintah pusat kepada kabupaten/kota ialah dimana Pemerintah pusat akan mengalihkan semua kewenangan terkait pengelolaan PBB-P2 kepada kabupaten/kota. Kewenangan tersebut antara lain: proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan.

#### 1. Perbandingan dalam hal Subjek Pajak

Antara subjek pajak PBB-P2 saat dikelola oleh pemerintah pusat (Dirjen Pajak) dan saat dikelola oleh kabupaten/kota memiliki Subjek pajak yang sama, yaitu 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. (Pasal 4 Ayat 1 UU PBB sama dengan Pasal 78 ayat (1) dan (2) UU PDRD).

#### 2. Perbandingan dalam hal Objek Pajak

Untuk objek pajak PBB-P2 sesuai UU PDRD terdapat perbedaan dengan saat dikelola oleh Pusat yaitu ditambahkannya pengecualian kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan pada UU PDRD.

#### 3. Perbandingan dalam hal Tarif yang diterapkan

Tarif PBB pun telah mengalami perubahan, dimana saat ini tarif PBB adalah tunggal, yaitu 0,5%. Ketika dikelola oleh pemda, maka tarifnya paling tinggi 0,3% (sesuai dengan UU PDRD).

#### 4. Perbandingan dalam hal NJKP, NJOPTKP dan PBB Terutang

Selain tarif, perbedaan yang akan timbul ketika PBB-P2 dikelola oleh kabupaten/kota ialah dimana saat PBB dikelola oleh pemda:

### **C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. NJKP (20% dan 40%) tidak dipergunakan/diberlakukan.
2. NJOPTKP ditetapkan paling rendah Rp10 juta, yang saat ini ditetapkan setinggi-tingginya Rp12 juta (Rp24 juta mulai tahun 2012).

Formula penghitungan besarnya PBB-P2 pun juga mengalami perubahan dimana, UU PBB : Tarif x NJKP x (NJOP-NJOPTKP), yaitu:

$$\sim 0,5\% \times 20\% \times (NJOP-NJOPTKP)$$

$$\sim 0,5\% \times 40\% \times (NJOP-NJOPTKP)$$

Menjadi UU PDRD : Tarif x (NJOP-NJOPTKP)

$$\sim \text{Maks. } 0,3\% \times (NJOP-NJOPTKP)$$

Adapun keuntungan bagi pemerintah kabupaten/kota dengan pengelolaan PBB-P2 ialah Penerimaan dari PBB 100% akan masuk ke pemerintah kabupaten/kota. Saat dikelola oleh DJP pemerintah kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8% (Kompasiana, 2013).

### 8. Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

#### 8. Ketentuan yang dapat dijadikan acuan oleh kabupaten/kota dalam mempersiapkan pengelolaan PBB-P2

Dalam mempersiapkan diri untuk mengelola PBB-P2, kabupaten/kota dapat berpedoman pada Undang-Undang PDRD dan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.

Selain itu Direktur Jenderal Pajak juga telah menerbitkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-61/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## 9. Tugas dan Tanggungjawab Pemerintah Kabupaten/Kota terkait Penerapan PBB P2

Adapun tugas dan tanggung jawab kabupaten/kota dalam rangka persiapan pengalihan PBB-P2 (Kompasiana, 2013), ialah Pemda harus menyiapkan:

- a. Perda, Perkepada, dan SOP
- b. SDM
- c. Struktur organisasi dan tata kerja
- d. Sarana dan prasarana
- e. Pembukaan rekening penerimaan
- f. Kerja sama dengan pihak-pihak terkait (notaris/PPAT, BPN, dll).

## 10. Hal-hal yang dapat diadopsi dan hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota terkait Penerapan PBB P2

### a. Hal-hal yang dapat diadopsi terkait Penerapan PBB P2

Banyak hal yang bisa diadopsi oleh pemda dari DJP (Eddi Wahyudi, 2013) antara lain:

- (1) Tarif efektif, sistem administrasi PBB (pendataan, penilaian, penetapan).
- (2) Kebijakan/peraturan dan SOP pelayanan.
- (3) Keahlian SDM (melalui pelatihan).
- (4) Sistem manajemen informasi objek pajak, dll.

### © Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## **b. Hal-hal yang perlu diperhatikan terkait Penerapan PBB P2**

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh kabupaten/kota dalam mengelola PBB-P2 (Eddi Wahyudi, 2013) ialah:

- (1) Kebijakan NJOP agar memperhatikan konsistensi, kesinambungan dan keseimbangan antar wilayah.
- (2) Kebijakan tarif PBB, agar tidak menimbulkan gejolak di masyarakat.
- (3) Menjaga kualitas pelayanan kepada WP.
- (4) Akurasi data subjek dan objek pajak dalam SPPT tetap terjaga.

## **11. Peluang, Tantangan dan Tolak Ukur Keberhasilan terkait Penerapan PBB P2**

### **a. Peluang yang dapat diperoleh oleh kabupaten/kota dengan Pengalihan PBB-P2**

Peluang yang dapat diperoleh oleh kabupaten/kota dengan pengalihan PBB-P2 (Eddi Wahyudi, 2013), ialah:

- (1) Penyeimbangan kepentingan budgeter dan reguler karena diskresi kebijakan ada di kabupaten/kota.
- (2) Penggalian potensi penerimaan yang lebih optimal karena jaringan birokrasi yang lebih luas.
- (3) Peningkatan kualitas pelayanan kepada WP.
- (4) Peningkatan akuntabilitas penggunaan penerimaan PBB.

### **© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

## b. Tantangan terkait pengalihan PBB-P2

Adapun tantangan dalam pengalihan PBB-P2 (Eddi Wahyudi, 2013), ialah:

- (1) Kesiapan kabupaten/kota pada masa awal pengalihan yang belum optimal, sehingga dapat berdampak pada penurunan pelayanan, penerimaan, dll.
- (2) Disparitas kebijakan PBB-P2 antar kabupaten/kota.
- (3) Hilangnya potensi penerimaan provinsi (16,2%) dan bagi kabupaten/kota (insentif PBB) khususnya bagi kabupaten/kota yang potensi PBB-P2nya rendah.
- (4) Beban biaya pemungutan PBB-P2 yang cukup besar.

## c. Tolak Ukur Keberhasilan Pengalihan PBB-P2

Adapun yang menjadi tolak ukur keberhasilan pengalihan PBB-P2 (Kompasiana, 2013) ialah:

- (1) Proses pengalihan berjalan halus dengan biaya yang minimal.
- (2) Stabilitas penerimaan PBB-P2 tetap terjaga dengan tingkat deviasi yang dapat diterima.
- (3) WP tidak merasakan adanya penurunan pelayanan.

## 2. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

### a. Sanksi

Sanksi diberikan atas sebuah pelanggaran atas peraturan. Sanksi dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan sanksi atas tindakan wajib



pajak yang tidak dan atau terlambat dalam membayar kewajiban perpajakannya. Apabila SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) tidak disampaikan maka dalam SKP (Surat Ketetapan Pajak) yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak. Pajak yang terutang dalam SPPT yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang bayar, dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, dihitung dari saat jatuh tempo pembayaran sampai dengan hari dilakukannya pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan (Puspitasari, 2012).

Jika dengan kealpaannya tidak menyampikan SPOP atau isinya tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya sehingga menimbulkan kerugian terhadap negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya sebesar 2 (dua) kali lipat pajak yang terutang. Apabila hal tersebut dilakukan dengan unsur kesengajaan, maka pidana kurungan akan diberikan selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda sebesar-besarnya 5 (lima) kali lipat pajak yang terutang (Puspitasari, 2012).

**b. SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)**

SPPT yang dimaksud adalah surat pemberitahuan yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang terutang kepada wajib pajak dan SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak (Seftiawan, 2009).

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

**c. Pelayanan Pajak**

Pelayanan adalah suatu kegiatan atau urutan kegiatan yang terjadi dalam interaksi langsung antara seseorang dengan orang lain atau mesin secara fisik, dan menyediakan kepuasan pelanggan. Dalam kamus besar bahasa Indonesia dijelaskan pelayanan sebagai usaha melayani kebutuhan orang lain. Sedangkan melayani adalah membantu menyiapkan (mengurus) apa yang diperlukan seseorang.

Kep. MenPan No. 81/93 menyatakan bahwa pelayanan umum adalah segala bentuk pelayanan yang diberikan oleh pemerintah pusat/daerah, BUMN/BUMD, dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat, dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelayanan merupakan serangkaian kegiatan, karena itu pelayanan juga merupakan suatu proses. Sebagai proses, pelayanan berlangsung secara rutin dan berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan orang dalam masyarakat. Pada prinsipnya pelayanan yang baik harus memuat beberapa aspek, antara lain :

- (1) Keterbukaan, yaitu adanya informasi pelayanan yang berupa loket informasi yang dimilikinya dan terpampang dengan jelas,
- (2) Kesederhanaan, yaitu mencakup prosedur pelayanan dan persyaratan pelayanan,

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



- (3) Kepastian, yaitu menyangkut informasi waktu, biaya dan petugas pelayanan yang jelas,
- (4) Keadilan, yaitu memberi perhatian yang sama terhadap pelanggan tanpa adanya diskriminasi yang dapat dilihat dari materi atau kedekatan seseorang,
- (5) Keamanan dan kenyamanan hasil produk pelayanan
- (6) Perilaku petugas pelayanan menyenangkan pelanggan.

Pentingnya kualitas aparat (SDM) perpajakan dalam memberikan pelayanan kepada wajib pajak. *All in all a good job* berarti aparat pajak harus benar-benar mampu dan ahli pada semua keahlian dibidangnya masing-masing.

#### d. Jangka Waktu

Jangka waktu merupakan implementasi dari hukum pajak yang mengatur tatacara pembayaran atas pajak terutang. Jangka waktu disini lebih terfokus pada jangka waktu pembayaran pajak yang terutang berdasarkan peraturan yang sebenarnya dan penagihan yang dilakukan oleh aparat pajak.

Jangka waktu yang dimaksud adalah batas waktu yang dimiliki oleh wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Wajib pajak yang telah menerima SPPT harus melunasi pajak terutang berdasarkan besarnya jumlah pajak dalam SPPT selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT tersebut. Wajib pajak yang telah menerima

### C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



SKP (Surat Ketetapan Pajak) harus melunasi pajaknya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP tersebut (Seftiawan, 2009).

**© Hak cipta © milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

### **3. Kepatuhan Wajib Pajak**

Dalam kamus Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan patuh adalah taat pada aturan. Sehingga kepatuhan adalah ketaatan dalam menjalankan aturanaturan yang telah ditentukan.

Kriteria wajib pajak patuh menurut Keputusan Menteri Keuangan No.544/KMK.04/2000, wajib pajak patuh adalah sebagai berikut :

- a. Tepat waktu dalam menyampaikan SPT untuk semua jenis pajak dalam dua tahun terakhir.
- b. Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak, kecuali telah memperoleh izin untuk mengatur atau menunda pembayaran pajak.
- c. Tidak pernah dijatuhi hukuman karena melakukan tindakan pidana di bidang perpajakan dalam jangka waktu lebih dari 10 tahun.
- d. Dalam dua tahun terakhir menyelenggarakan pembukuan dengan memadai dan dalam hal terhadap wajib pajak pernah dilakukan pemeriksaan, koreksi pada pemeriksaan yang terakhir untuk tiap-tiap jenis pajak yang terutang paling banyak 5%.
- e. Wajib pajak yang laporan keuangannya untuk dua tahun terakhir diaudit oleh akuntan publik dengan pendapat wajar tanpa pengecualian atau pendapat dengan pengecualian sepanjang tidak memengaruhi laba rugi fiskal.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Kepatuhan perpajakan sebagai suatu keadaan dimana wajib pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya (Puspitasari, 2012). Terdapat dua macam kepatuhan yakni :

(1) Kepatuhan Formal

Kepatuhan formal adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan.

(2) Kepatuhan Material

Kepatuhan material adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak secara substantif/hakekat memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi dan jiwa undang-undang perpajakan.

Dapat diambil kesimpulan bahwa hal yang paling mendasar sebab kepatuhan pajak adalah sistem perpajakan yang mencakup semua tatanan yang berhubungan dengan pelaksanaan pajak termasuk didalamnya undang-undang, peraturan, sistem administrasi, sanksi atau hukum yang belum berjalan dengan baik, pelayanan aparat pajak dan jangka waktu yang dimiliki wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

**4. Hubungan Faktor-Faktor (Sanksi, SPPT, Pelayanan Pajak, dan Jangka Waktu) Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak**

Konsep dasar hubungan antara sanksi, SPPT, pelayanan pajak dan jangka waktu terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB adalah sebagai

**Gambar 2.1** berikut ini:

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

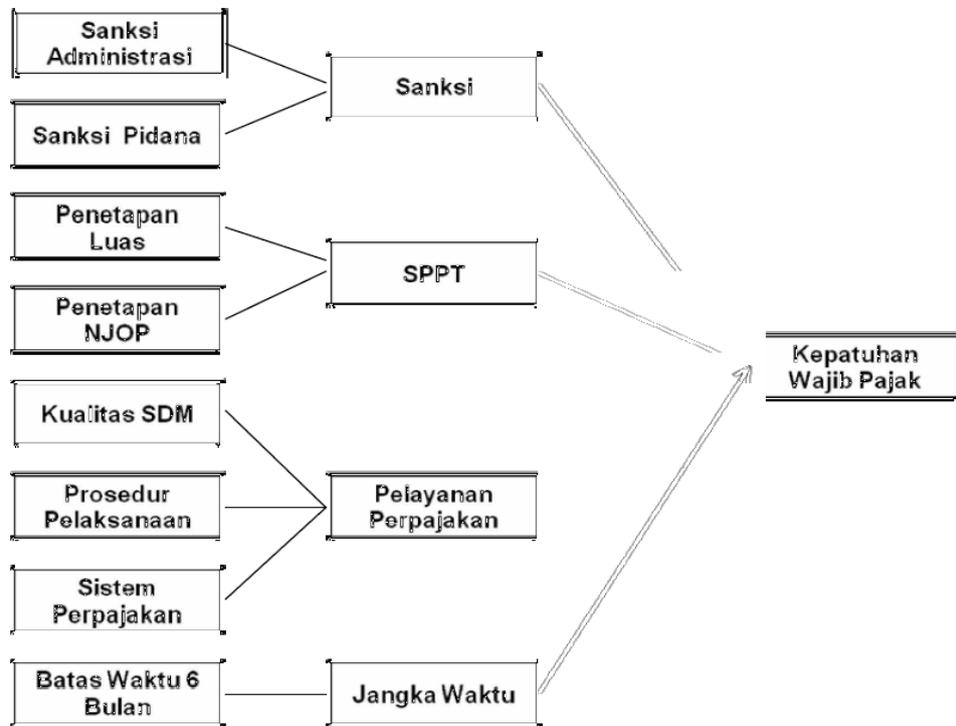
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

**Gambar 2.1 Hubungan Faktor-Faktor (Sanksi, SPPT, Pelayanan Pajak, dan Jangka Waktu) Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak**



Pada gambar di atas, sanksi merupakan salah satu variabel yang berpengaruh pada tingkat wajib pajak, karena fungsi sanksi sendiri adalah digunakan sebagai mengatur sekelompok populasi untuk mematuhi aturan yang telah ditentukan. Sanksi PBB diatur dalam Undang-Undang PBB, pelaksanaan sanksi diterapkan oleh KPP yang bekerja sama dengan Dispemda, aparat kecamatan dan kelurahan serta RT (Seftiawan, 2009).

Dapat diambil kesimpulan bahwa sanksi memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap tingkat kepatuhan. Sebab, semakin sanksi dipertegas terhadap wajib pajak atau pelaksanaannya semakin baik maka wajib pajak akan semakin patuh. SPPT merupakan cerminan dari suatu sistem administrasi perpajakan berupa surat yang berisi penetapan pajak terutang dihitung dan

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



ditetapkan oleh aparat pajak pada setiap tahunnya, administrasi pajak dalam arti luas dapat dilihat sebagai fungsi, sistem, lembaga dan manajemen publik. Pada hakekatnya, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sarana perwujudan kegotongroyongan nasional dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional, sehingga dalam pengenaannya harus memperhatikan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kesederhanaan serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan (SPPT) yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajak (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985).

SPPT juga dipergunakan sebagai informasi untuk mengetahui kebenaran pajak yang dibayar melalui penetapan luas tanah dan bangunan serta penetapan NJOP yang tertera pada SPPT tersebut. Oleh sebab itu, SPPT memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak. Kesesuaian penetapan luas dan NJOP tanah dan bangunan suatu objek PBB sangat berpengaruh pada tingkat kepatuhan wajib pajak sebagai si pemilik objek PBB (Seftiawan, 2009).

Pelayanan perpajakan dibentuk oleh suatu dimensi kualitas SDM dari aparat pajak, prosedur, dan sistem perpajakan. Standar kualitas pelayanan prima kepada wajib pajak akan terpenuhi apabila SDM melaksanakan tugasnya secara profesional, disiplin dan transparan. Dalam kondisi wajib pajak merasa puas atas pelayanan yang diberikan kepadanya, maka wajib pajak akan cenderung akan melaksanakan kewajiban membayar pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila prosedur pelaksanaan dan sistem perpajakan yang sangat sederhana, mudah dipahami oleh wajib pajak, maka pelayanan perpajakan atas hak dan kewajiban mereka dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien.

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Dengan demikian pelayanan perpajakan memiliki suatu pengaruh positif yang signifikan terhadap tingkat kepatuhan wajib pajak. Jangka waktu antara SPPT diterima dengan pembayaran PBB adalah 6 (enam) bulan (SE-48/PJ/2008). Batas waktu 6 (enam) bulan yang dimiliki oleh wajib pajak dalam membayar PBB memiliki pengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak. Karena jangka waktu tersebut relatif lama dan dirasakan cukup untuk memenuhi kriteria dalam membayar PBB.

**C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**B. Penelitian Terdahulu**

Dalam penelitian Seftiawan (2009) yang berjudul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Wajib Pajak Melakukan Pembayaran PBB-P2 Setelah Jatuh Tempo Studi kasus pada Wajib Pajak yang membayar PBB-P2 tahun 2009 lebih dari tanggal jatuh tempo di Kecamatan Pademangan)”.  
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Dari penelitian ini variabelnya adalah SPPT, jangka waktu, sanksi, faktor ketidakmampuan membayar. Dari keempat faktor tersebut kesemuanya mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap pembayaran PBB-P2. Faktor yang dominan adalah SPPT dengan thitung = 5,278.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa kepatuhan WP secara signifikan mempunyai pengaruh cukup besar terhadap tingkat penerimaan PBB-P2 di Kotamadya Jakarta Utara.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



### C. Kerangka Pemikiran

Peneliti sebelumnya melakukan penelitian pada Wajib Pajak yang membayar PBB tahun 2009 di Kecamatan Pademangan. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa kepatuhan WP secara signifikan mempunyai pengaruh cukup besar terhadap tingkat penerimaan PBB di Kotamadya Jakarta Utara. Dimana diantara keempat faktor yang menjadi variabel dalam penelitian ini yaitu SPPT, jangka waktu, sanksi, dan faktor ketidakmampuan membayar, kesemuanya mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap pembayaran PBB. Dimana, faktor yang paling dominan adalah SPPT dengan thitung yang diperoleh 5,278.

Penerimaan PBB mempunyai peran yang sangat signifikan terhadap penerimaan daerah. Seiring dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Pemerintah Daerah telah mempersiapkan diri untuk mengelola sendiri Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak merupakan posisi strategis dalam peningkatan penerimaan pajak.

1. Berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak (Puspitasari, 2012) menyebutkan bahwa sanksi dapat mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak. Sanksi yang dimaksud ialah berkaitan dengan sanksi atas tindakan Wajib Pajak yang tidak dan atau terlambat dalam membayar kewajiban perpajakannya.
2. Faktor lain menyebutkan bahwa SPPT dan jangka waktu turut mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak. SPPT yang dimaksud adalah surat pemberitahuan yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang terutang kepada

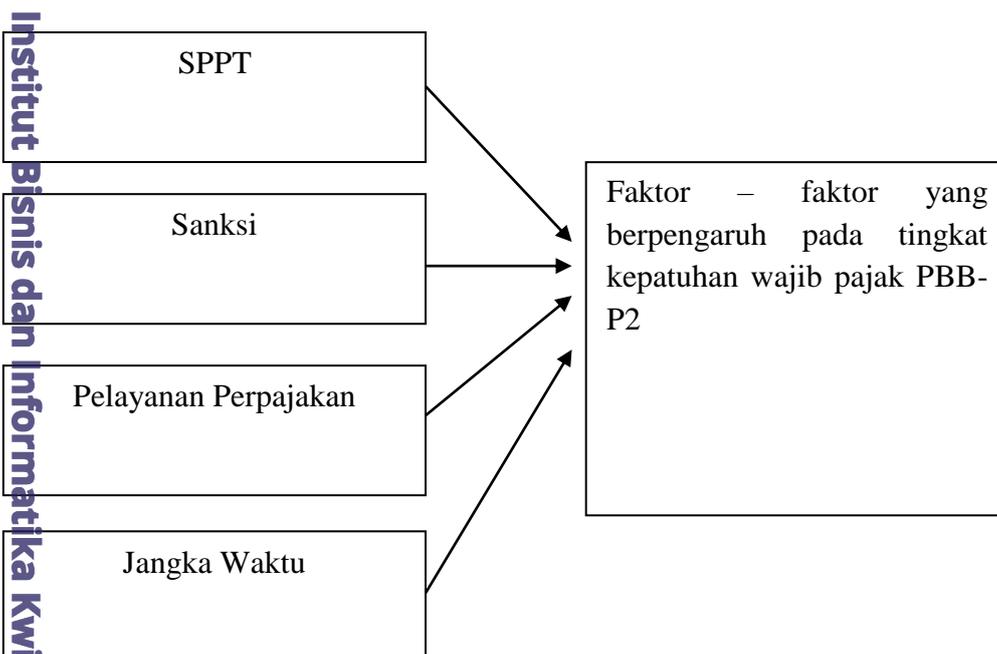
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



Wajib Pajak dan SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang ada pada Direktorat Jenderal Pajak (Seftiawan, 2009). Serta jangka waktu yang dimaksud adalah batas waktu yang dimiliki oleh Wajib Pajak dalam melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan. Wajib Pajak yang telah menerima SPPT harus melunasi pajak terutang berdasarkan besarnya jumlah pajak dalam SPPT selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT tersebut (Seftiawan, 2009).

3. Menurut Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No. 81/93 menyatakan bahwa pelayanan umum adalah segala bentuk pelayanan yang diberikan oleh pemerintah pusat/daerah, BUMN/BUMD, dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat, dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini menjelaskan bahwa faktor pelayanan pajak juga turut mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak yang menjadi kewajibannya.

Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran



© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## D. Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan kebenaran sementara yang masih perlu diuji.

Hipotesis penelitian ini adalah :

H1 SPPT berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan masyarakat dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan terkait dengan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat ke daerah.

H2 Sanksi berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan masyarakat dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan terkait dengan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat ke daerah.

H3 Pelayanan Pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan masyarakat dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan terkait dengan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat ke daerah.

H4: Jangka Waktu berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan masyarakat dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan terkait dengan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat ke daerah.

H5 SPPT merupakan faktor yang memiliki pengaruh dominan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan terkait dengan Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 dari Pemerintah Pusat ke daerah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.