

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Teori – teori

1. Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak memiliki pengertian atau definisi yang diberikan oleh para ahli, yang satu sama lain pada dasarnya memiliki tujuan yang sama yaitu merumuskan pengertian pajak, sehingga mudah untuk dipahami. Pengertian pajak secara umum adalah iuran wajib dari warga negara kepada negara berdasarkan undang-undang yang berlaku yang pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa mendapatkan imbalan secara langsung yang hasilnya digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan nasional.

Pengertian pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum (Mardiasmo, 2011 : 1). Menurut Abdul Rahman, pajak adalah 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 untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Menurut Undang-undang No.28 Tahun 2007, Pajak adalah 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. Berdasarkan pengertian pajak tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur sebagai berikut:

- a. Iuran dari rakyat kepada kas negara,
- b. Dapat dipaksakan dalam pemungutannya,
- c. Tanpa mendapatkan balas jasa (kontraprestasi),
- d. Digunakan untuk pengeluaran umum dan memakmurkan rakyat.

2. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Landasan Hukum PBB, adalah Undang–Undang Nomor 12 Tahun 1985 Sebagaimana telah diubah dengan Undang–Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Ada empat asas utama yang harus diperhatikan dalam Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu:

1. Sederhana, dengan pengertian mudah dimengerti dan dapat dilaksanakan.
2. Adil, dalam arti keadilan vertikal maupun horizontal dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang disesuaikan dengan kemampuan wajib pajak.
3. Mempunyai kepastian hukum, dengan pengertian bahwa pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan diatur dengan Undang-Undang dan peraturan atau ketentuan pemerintah sehingga mempunyai kekuatan dan hukum.
4. Gotong-royong, dimana semua masyarakat baik berkemampuan rendah maupun tinggi ikut berpartisipasi dan bertanggung-jawab mendukung

pelaksanaan Undang-Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan sertaketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebagaimana telah ditentukan di dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Tarif (setengah persen) 0.5% merupakan tarif pajak tunggal yang berlaku sama untuk semua jenis obyek pajak (persawahan, perkantoran, perkebunan, industri, dan sebagainya) diseluruh Indonesia. Dimana Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) besarnya presentasinya sebagaimana pada pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 Tentang penetapan besarnya NJKP untuk penghitungan PBB adalah sebagai berikut :

- a. Objek pajak perkebunan adalah 40%
- b. Objek pajak kehutanan adalah 40%
- c. Objek pajak pertambangan adalah 40%
- d. Objek pajak lainnya (pedesaan dan perkotaan) dengan ketentuan apabila NJOP nya > Rp 1.000.000.000,- adalah 40% dan apabila NJOP nya < Rp 1.000.000.000,- adalah 20%.

3. Subyek dan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau;

- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
- c. Memiliki bangunan, dan atau;
- d. Menguasai bangunan, dan atau;
- e. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Menurut ketentuan undang-undang, Wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Dengan demikian maka yang wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan bukan saja pemilik tanah dan atau bangunan tetapi juga penyewa atau siapa saja yang memanfaatkan tanah dan atau bangunan misalnya penghuni rumah dinas suatu instansi (Marihot P. Siahaan, 2004: 154). Sedangkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam pasal 2 dan pasal 3 UU Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 2

- a. Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan atau bangunan.
- b. Klasifikasi obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 3

1. Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan adalah objek pajak yang :
 - a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;

- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, taman penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
2. Obyek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
 3. Besarnya nilai jual obyek pajak tidak kena pajak ditetapkan setinggitingginya sebesar Rp 12.000.000,00 untuk setiap wajib pajak.
 4. Penyesuaian besarnya nilai jual obyek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh menteri keuangan.

4. Dasar Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar hukum PBB adalah pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sedangkan dasar pemungutannya adalah pasal 23 ayat (2) yang berbunyi “Segala Pajak untuk keperluan negara berdasarkan Undang-undang”. Dalam pelaksanaan Pemungutannya adalah Undang-undang No.12 tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan undang-undang No.12 Tahun 1994.

5. Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan

- a. *Official assessment system*, diterapkan dalam hal pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan juga diterapkan dalam penentuan besarnya PBB, dimana Kantor Pelayanan Pajak (KPP) akan mengeluarkan surat ketetapan pajak mengenai besarnya PBB yang terhutang setiap tahun. Jadi wajib pajak tidak perlu menghitung sendiri, Tetapi cukup membayar PBB berdasarkan Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) yang dikeluarkan oleh KPP dimana tempat objek pajak tersebut terdaftar.
- b. *Self assessment system* contohnya diterapkan dalam kegiatan menyerahkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan dalam hal pengisian SPOP.

Penentuan Obyek Pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 9 dan 10, adalah sebagai berikut :

Pasal 9:

1. Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak.
2. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat - lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak.
3. Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh menteri keuangan.

Pasal 10 :

1. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1) Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT).
2. Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam hal-hal sebagai berikut :
 - a. Apabila Surat Pemberitahuan Obyek Pajak tidak disampaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (2) dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran.
 - b. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak yang disampaikan oleh wajib pajak.
 - c. Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.
 - d. Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, adalah pokok selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak ditambah denda administrasi ditambah 25% dari selisih pajak yang terhutang.

6. Faktor – faktor yang mempengaruhi Kepatuhan Subjek Pajak PBB

Subjek pajak 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. Subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak berdasarkan UU Pajak Bumi dan Bangunan.

1. Kesadaran Wajib Pajak atas Perpajakan

Kesadaran adalah proses belajar dari pengalaman dan pengamatan. Kesadaran juga merupakan dorongan dari dalam diri individu dengan mempertimbangkan pikiran dan perasaan dari kepribadian yang dimiliki seseorang dalam berperilaku.

Kesadaran wajib pajak diperlukan untuk meningkatkan kepatuhan pajak. Peneliti terdahulu telah membuktikan bahwa kesadaran wajib pajak untuk mematuhi perpajakan berpengaruh positif terhadap kepatuhan pajak (*tax compliance*). Penelitian tersebut dilakukan oleh Jatmiko (2006) yang mengungkapkan bahwa semakin tinggi tingkat kesadaran wajib pajak mengenai perpajakan maka tingkat kepatuhan pajak juga semakin tinggi.

2. Kemudahan dalam membayar pajak

Proses pembayaran pajak secara sistematis dapat memberikan kemudahan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya. Kemudahan merupakan salah satu faktor wajib pajak patuh dalam membayar pajak. Dengan adanya kemudahan yang diberikan oleh pihak pajak kepada wajib pajak maka akan meningkatkan penerimaan pajak di tiap tahunnya.

Pembayaran dilakukan melalui fasilitas perbankan elektronik, seperti tunjangan Tunai Mandiri (ATM), *phone banking*, *internet banking* atau fasilitas perbankan elektronik lainnya, maka penyetoran PBB dapat dilakukan di tempat pembayaran elektronik.

Hasil wawancara peneliti sebelumnya kepada para informan khususnya para wajib pajak mengungkapkan bahwa terdapat tempat-tempat pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dapat dijangkau oleh wajib pajak termasuk para kolektor yang langsung datang menagih pajak terutang kepada wajib pajak di rumah masing-masing. Hal ini akan mempermudah para wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan terutama akan meningkatkan kepatuhan mereka dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Pernyataan dari beberapa wajib pajak tersebut menggugah peneliti bahwa dengan disediakan tempat-tempat pembayaran PBB yang dapat dijangkau oleh wajib pajak, ini akan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB, karena tempat pembayaran dapat dijangkau oleh wajib pajak. dengan demikian hal ini dapat meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tiap tahunnya.

3. Pengetahuan dan Pemahaman Wajib Pajak atas Perpajakan untuk mematuhi Wajib Pajak

Pengetahuan pajak adalah proses pengubahan sikap dan tata laku seorang wajib pajak atau kelompok wajib pajak dalam usaha mendewasakan manusia melalui upaya pengajaran dan pelatihan. Pengetahuan akan peraturan

perpajakan masyarakat melalui pendidikan formal maupun non formal akan berdampak positif terhadap kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak.

Pengetahuan peraturan perpajakan dalam sistem perpajakan yang baru, wajib pajak diberikan kepercayaan untuk melaksanakan kegotong royongan nasional melalui sistem menghitung, memperhitungkan, membayar, melaporkan sendiri pajak yang terutang (*Self Assessment System*). Dengan adanya sistem ini diharapkan para wajib pajak tau akan fungsi pembayaran pajak. Dan diharapkan sistem ini dapat terwujud keadilan. Yang di maksud adil disini wajib pajak menghitung dengan sesuai ketentuan perpajakan dan pemerintah tau menggunakan semua ini sesuai kebutuhan guna untuk membangun negara.

Pemahaman wajib pajak terhadap peraturan perpajakan adalah cara wajib pajak dalam memahami peraturan perpajakan yang telah ada. Wajib pajak yang tidak memahami peraturan perpajakan secara jelas cenderung akan menjadi wajib pajak yang tidak taat. Jelas bahwa semakin paham wajib pajak terhadap peraturan perpajakan, maka semakin paham pula wajib pajak terhadap sanksi yang akan diterima bila melalaikan kewajiban perpajakan mereka. Dimana wajib pajak yang benar – benar paham, mereka akan tau sanksi administrasi dan sanksi pidana sehubungan dengan SPT dan NPWP.

4. Pendapatan terhadap Kepatuhan Perpajakan

Pendapatan adalah jumlah penghasilan yang diterima oleh masyarakat atas prestasi kerjanya dalam satu periode tertentu, baik harian, mingguan, bulanan atau tahunan. Penerimaan pajak juga dipengaruhi oleh besarnya

pendapatan wajib pajak. Konsep pendapatan wajib pajak adalah suatu tingkat besarnya pendapatan wajib pajak sehingga dapat mempengaruhi kepatuhan wajib pajak membayar pajak PBB. Item dari pendapatan wajib pajak adalah jumlah PBB yang harus dibayar, besarnya penghasilan yang diterima setiap bulan. Penelitian mengenai pendapatan terhadap kepatuhan wajib pajak oleh Koentarto (2011) mengatakan bahwa pendapatan berpengaruh positif signifikan terhadap kepatuhan membayar pajak.

5. Sanksi Pajak

Sanksi merupakan bentuk hukuman yang diberikan oleh pemerintah kepada individu yang melanggar peraturan. Bentuk hukuman tersebut dapat berupa denda yang dapat diselesaikan dengan cara membayar sejumlah uang yang sudah ditentukan oleh pemerintah sesuai dengan perundang-undangan.

Undang-undang dan peraturan secara garis besar berisikan hak dan kewajiban, tindakan yang diperkenankan dan tidak diperkenankan oleh masyarakat. Oleh karena itu, agar peraturan perpajakan dipatuhi oleh masyarakat, maka harus diberikan sanksi bagi individu yang melakukan pelanggaran sehingga hal tersebut menjadi sebuah pertimbangan tersendiri bagi wajib pajak.

B. Penelitian Terdahulu

Dalam sub-bab ini akan dijelaskan tentang penelitian-penelitian terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan subjek pajak yang telah dilakukan peneliti-peneliti sebelumnya dalam tabel berikut ini :

Tabel II.1
Daftar Peneliti Terdahulu

Peneliti Terdahulu	Variabel	Hasil
Nicoleta (2011)	Variabel independen : <i>penalty</i> (sanksi pajak) Variabel dependen : <i>Tax compliance</i> (kepatuhan pajak)	Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa bahwa sanksi pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan membayar pajak. Hal itu disebabkan karena sikap mendorong individu untuk bertindak sesuai dengan evaluasi positif atau negatif yang individu miliki.
Utami, <i>et.al</i> (2012)	Variabel independen : kesadaran Variabel dependen : <i>Tax compliance</i> (kepatuhan pajak)	Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa bahwa kesadaran berpengaruh positif terhadap kepatuhan membayar pajak
Widiastuti (2014)	Variabel independen : Pengetahuan dan pemahaman wajib pajak Variabel dependen : <i>Tax compliance</i> (kepatuhan pajak)	Survei penelitian menemukan bahwa pengetahuan dan pemahaman Wajib Pajak atas Perpajakan tidak mempengaruhi perilaku wajib pajak untuk patuh terhadap kepatuhan perpajakan.
Inka Permata (2014)	Variabel independen : Pendapatan Wajib Pajak Variabel dependen : <i>Tax compliance</i> (kepatuhan pajak)	Menurut Peneliti tersebut, Pendapatan Wajib Pajak berpengaruh secara parsial terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB dan sangat berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak.
Gustin Thalib (2015)	Variabel independen : Kemudahan	Hasil penelitian adalah dengan adanya

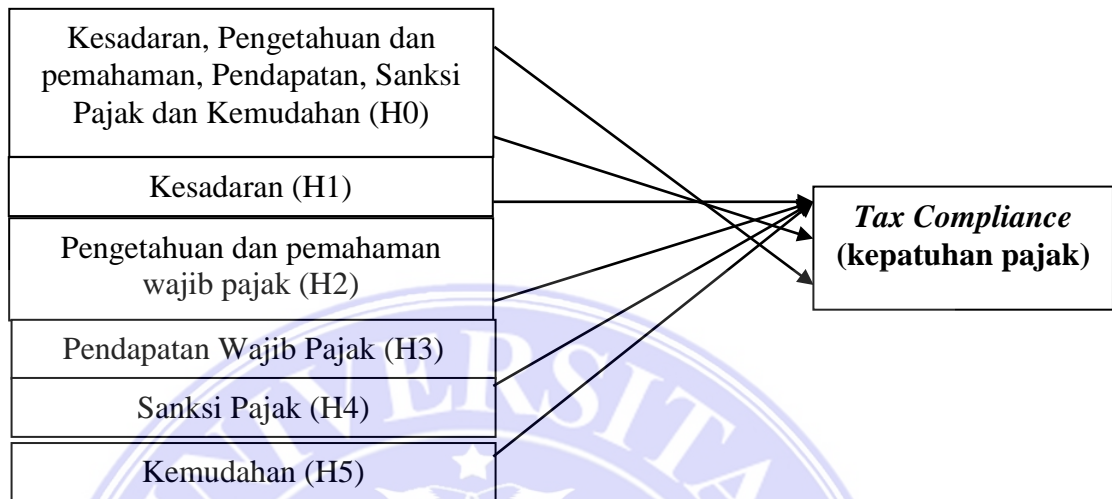
	Variabel dependen : <i>Tax compliance</i> (kepatuhan pajak)	kemudahan dengan disediakan tempat-tempat pembayaran PBB yang dapat di jangkai oleh wajib pajak, ini akan dapat meningkat kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB.
--	---	---

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah penelitian ini berbeda dalam hal penentuan sampel, lokasi, tempat, waktu, dan variabel penelitian yang akan diteliti lebih lanjut oleh penulis. Penelitian sebelumnya dilakukan di Kabupaten Klaten pada tahun 2014 dengan jumlah sampel 50 responden dan penelitian dengan variabel yang sama belum pernah dilakukan di Kelurahan Glugur Darat II, Sumatera Utara.

C. Kerangka Konseptual

Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah kepatuhan pajak (*tax compliance*). Sedangkan sanksi pajak, kesadaran, Pengetahuan dan pemahaman wajib pajak, Pendapatan dan kemudahan adalah variabel independennya. Hubungan yang logis pada masing-masing variabel independen dan variabel dependen pada penelitian ini divisualisasikan dalam kerangka pemikiran berikut ini.

Gambar II.2
Kerangka Konseptual



D. Hipotesis

- H0 : Kesadaran, Pengetahuan dan pemahaman, Pendapatan, Sanksi Pajak dan Kemudahan tidak berpengaruh positif terhadap perilaku kepatuhan Subjek Pajak PBB
- H1: Kesadaran Wajib Pajak atas Perpajakan berpengaruh positif terhadap perilaku kepatuhan Subjek Pajak PBB
- H2: Kemudahan Proses Pembayaran Pajak berpengaruh positif terhadap perilaku kepatuhan Subjek Pajak PBB
- H3 : Pengetahuan dan Pemahaman Wajib Pajak atas Perpajakan untuk mematuhi Wajib Pajak berpengaruh positif terhadap perilaku kepatuhan Subjek Pajak PBB
- H4 : Pendapatan wajib pajak terhadap Kepatuhan Perpajakan berpengaruh positif terhadap perilaku kepatuhan Subjek Pajak PBB.
- H5 : Sanksi Pajak berpengaruh positif terhadap perilaku kepatuhan Subjek Pajak PBB.