

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS**

#### **2.1. Pajak**

##### **2.1.1. Pengertian Pajak**

Pengertian pajak menurut Undang-Undang No 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, ialah “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.”

Selanjutnya pengertian pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., dalam bukunya Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan adalah sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum” (Suandy, 2011).

Dari definisi yang telah dikemukakan di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah:

1. Iuran dari rakyat kepada Negara
2. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang
3. Pajak dapat dipaksakan
4. Tidak mendapatkan imbalan secara langsung

5. Digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Negara)

### 2.1.2. Fungsi Pajak

Sebagaimana telah diketahui dari ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, terlihat adanya dua fungsi pajak menurut Suandy (2011) yaitu:

#### 1. Fungsi Finansial (*Budgeter*)

Pajak digunakan untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas Negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara. Pemerintah secara konsisten melakukan berbagai upaya pembenahan baik aspek kebijakan maupun aspek sistem dan administrasi perpajakan sebagai upaya peningkatan penerimaan perpajakan melalui hal-hal berikut ini:

- a. Amendemen Undang-Undang perpajakan.
- b. Modernisasi kantor pajak.
- c. Ekstensifikasi dan intensifikasi.
- d. *Extra effort* dalam pemeriksaan dan penagihan pajak.
- e. Pembangunan *data base* terintegrasi.
- f. Penyediaan layanan melalui pemanfaatan teknologi informasi.
- g. Penegakan kode etik pegawai untuk meningkatkan kedisiplinan dan *good governance* aparatur pajak.

#### 2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu. Sebagai contoh pengenaan bea masuk dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah untuk

produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk-produk dalam negeri.

### 2.1.3. Pembagian Pajak

Pajak dibagi kedalam 3 macam, yaitu (Suandy, 2011):

1. Berdasarkan golongan:

a. Pajak Langsung

Pajak langsung adalah pajak yang bebannya harus ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

b. Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dialihkan atau digeserkan kepada pihak lain sehingga sering disebut juga pajak tidak langsung.

2. Berdasarkan wewenang pemungutannya:

a. Pajak Pusat/Pajak Negara

Pajak pusat/pajak negara adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat yang pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pajak. Pajak pusat diatur dalam Undang-Undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Pajak pusat/pajak negara yang berlaku saat ini adalah:

1) Pajak Penghasilan.

2) Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

### 3) Bea Materai

#### b. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Pajak Daerah diatur dalam Undang-Undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Pajak daerah yang berlaku saat ini adalah:

##### 1) Pajak Provinsi, terdiri atas:

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

##### 2) Pajak Kabupaten/Kota, terdiri atas:

- a) Pajak Hotel
- b) Pajak Restoran
- c) Pajak Hiburan
- d) Pajak Reklame
- e) Pajak Penerangan Jalan
- f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g) Pajak Parkir

- h) Pajak Air Tanah
- i) Pajak Sarang Burung Walet
- j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

### 3. Berdasarkan sifatnya

#### a. Pajak Subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang memperhatikan kondisi/keadaan Wajib Pajak. Penentuan besaran pajaknya harus berdasarkan alasan-alasan objektif yang berhubungan erat dengan keadaan materialnya, yaitu gaya pikul. Gaya pikul adalah kemampuan Wajib Pajak memikul pajak setelah dikurangi biaya hidup minimum.

#### b. Pajak Objektif

Pajak objektif adalah pajak yang pada awalnya memperhatikan objek yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar, kemudian baru dicari subjeknya baik orang pribadi maupun badan. Dengan kata lain, pajak objektif adalah pengenaan pajak yang hanya memperhatikan kondisi objeknya saja.

## **2.2. Pajak Bumi dan Bangunan**

### **2.2.1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan**

Menurut Suandy (2011), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak.

Dasar pengenalan PBB diatur dalam Undang-Undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 tahun 1994. Pada mulanya, PBB terdiri dari lima sektor yaitu: Perdesaan, Perkotaan, Pertambangan, Perkebunan dan Perhutanan. Kelima sektor tersebut dikelola oleh Pemerintah Pusat. Setelah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di sahkan, mulai tahun 2010 PBB sektor perdesaan dan perkotaan dialihkan menjadi Pajak Daerah.

### **2.2.2. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, subjek PBB 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 menguasai atas Bumi, dan/atau;
4. Memperoleh manfaat atas Bangunan.

### **2.2.3. Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

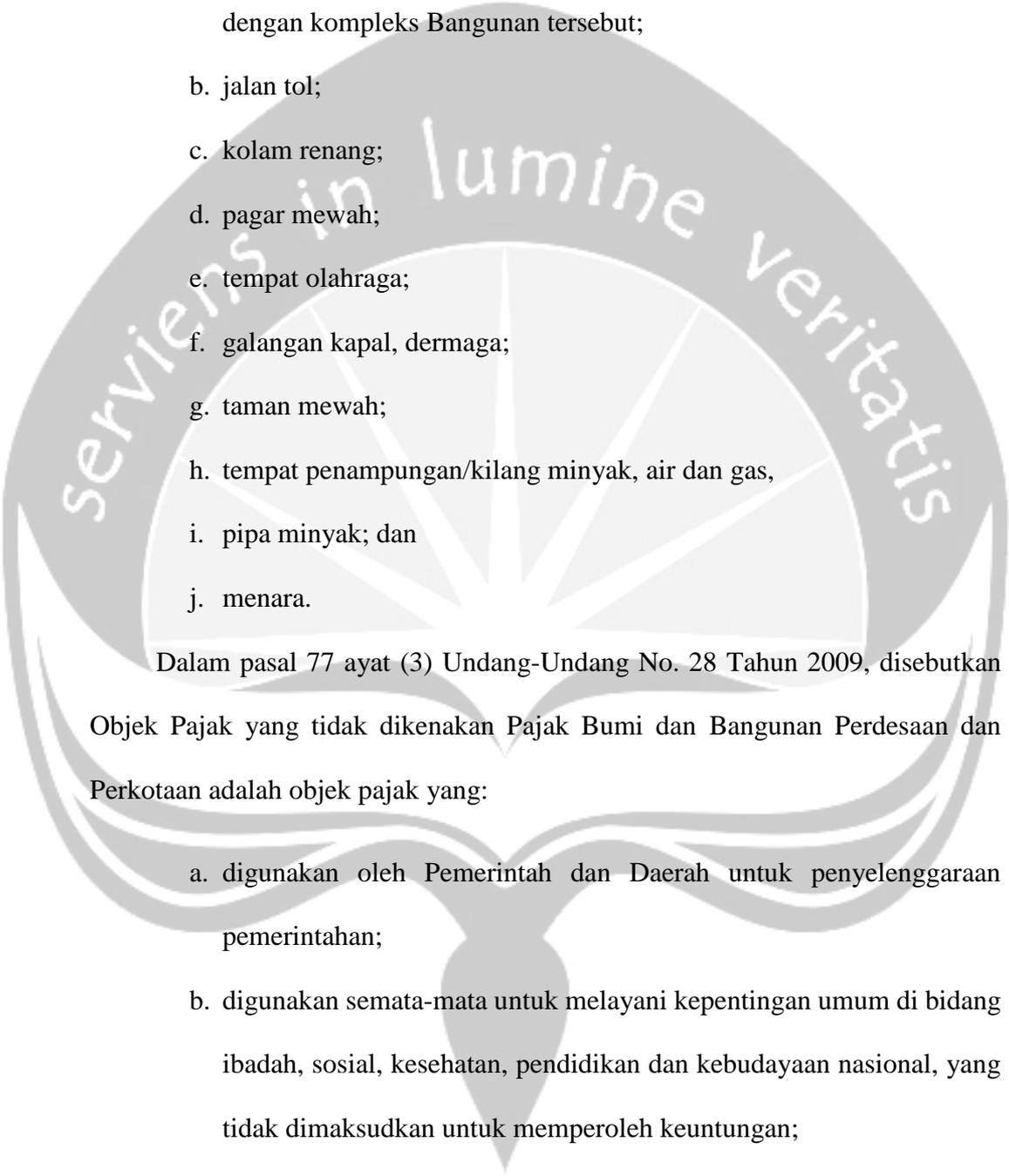
Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, objek PBB adalah:

#### **1. Bumi**

Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.

#### **2. Bangunan**

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- 
- a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
  - b. jalan tol;
  - c. kolam renang;
  - d. pagar mewah;
  - e. tempat olahraga;
  - f. galangan kapal, dermaga;
  - g. taman mewah;
  - h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas,
  - i. pipa minyak; dan
  - j. menara.

Dalam pasal 77 ayat (3) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, disebutkan Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;

- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

#### **2.2.4. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut UU No. 28 Tahun 2009, dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Berdasarkan Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 74 Tahun 2013 tentang Klasifikasi Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun dengan Keputusan Bupati atas usulan Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah sesuai dengan perkembangan wilayah tempat objek pajak tersebut berada.

NJOP bumi/tanah ditetapkan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dalam suatu Zona Nilai Tanah (ZNT). NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona. Sedangkan ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/ pemilikan objek pajak dalam satu wilayah

administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok. Sementara NJOP bangunan ditetapkan berdasarkan nilai bangunan. Nilai bangunan dihitung berdasarkan daftar biaya komponen bangunan (DBKB). DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.

#### **2.2.5. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Tarif PBB-P2 yang ditetapkan di Kabupaten Kulon Progo adalah sebagai berikut:

1. 0,1 % (nol koma satu per seratus) untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah); dan
2. 0,2 % (nol koma dua per seratus) untuk NJOP di atas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

#### **2.2.6. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Penghitungan besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP setelah dikurangi NJOPTKP. Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang wajib pajak memiliki beberapa objek pajak, maka yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang mempunyai nilai jual paling besar. Sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi dengan NJOPTKP.

### 2.2.7. Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar penagihan PBB terdiri dari tiga yaitu:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak. SPPT diterbitkan setiap tahun pajak berdasarkan surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) yang telah diisi dan ditanda tangani oleh wajib pajak. SPPT memuat nama wajib pajak, objek pajak beserta NJOP dan NJKP serta jumlah pajak yang terutang. Pajak terutang yang harus dilunasi paling lambat 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Penyampaian SPPT dapat dilakukan secara langsung kepada Wajib Pajak atau dapat melalui petugas tingkat Kecamatan, Kelurahan atau Desa.

2. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

SKP adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang. SKP disampaikan kepada Wajib Pajak PBB-P2 dalam hal:

- a. SPOP tidak disampaikan Wajib Pajak dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diterima oleh Wajib Pajak dan setelah ditegur secara tertulis ternyata tidak dikembalikan oleh Wajib Pajak sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; atau

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

Pajak yang terhutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh Wajib Pajak. Setelah lewat jatuh tempo SKP, Wajib Pajak akan dikenakan sanksi administrasi. Jumlah pajak yang terhutang dalam SKP yang penerbitannya karena SPOP tidak disampaikan Wajib Pajak dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diterima oleh Wajib Pajak dan setelah ditegur secara tertulis ternyata tidak dikembalikan oleh Wajib Pajak adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dihitung dari pokok pajak. Sedangkan jumlah pajak yang terhutang dalam SKP yang penerbitannya berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ada selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terhutang yang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda administrasi sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari selisih pajak yang terhutang.

### 3. Surat Tagihan Pajak (STP)

STP adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda. STP disampaikan kepada Wajib Pajak PBB -P2 dalam hal:

- a. Wajib Pajak tidak melunasi pajak yang terutang setelah jatuh tempo pembayaran SPPT/SKP; atau

- b. Wajib Pajak melunasi pajak yang terutang setelah lewat jatuh tempo pembayaran SPPT/SKPD tetapi denda administrasi tidak dilunasi.

STP disampaikan kepada Wajib Pajak melalui Kecamatan, Kelurahan/Desa dan jasa pengiriman. Saat jatuh tempo STP adalah 1 bulan sejak tanggal diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Setelah lewat jatuh tempo STP, Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% setiap bulan, untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung dari 1 hari setelah jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran.

### 2.2.8. Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan

Disahkannya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdampak pada bertambahnya sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) baru yang berasal dari pajak daerah. Penambahan pos pajak dapat dilihat pada tabel 2.1 berikut ini:

**Tabel 2.1**  
**Perbedaan Jenis Pajak Kabupaten/Kota pada UU No. 34 Tahun 2000 dengan UU No. 28 Tahun 2009**

UU No. 34 Tahun 2000	UU No. 28 Tahun 2009
1. Pajak Hotel	1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran	2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan	3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame	4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)	5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir	6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C	7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (perubahan nomenklatur)
	8. Pajak Air Tanah (pengalihan dari Provinsi)
	9. Pajak Sarang Burung Walet (baru)
	10. PBB Pedesaan & Perkotaan (baru)
	11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (baru)

Sumber: [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)

Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan juga berdampak pada meningkatnya jumlah PAD karena semua pendapatan dari sektor PBB-P2 masuk ke dalam kas pemerintah daerah. Salah satu contoh daerah yang mengalami kenaikan PAD pasca pengalihan PBB-P2 adalah Kota Surabaya dari 1 triliun menjadi 2 triliun pada tahun 2012 (Pajak.go.id).

### **2.3. Tunggakan Pajak**

Tunggakan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah angsuran (pajak) yang belum dibayar atau pajak yang masih belum dilunasi pada atau setelah tanggal pengenaan denda. Tunggakan pajak adalah jumlah piutang pajak yang belum lunas sejak dikeluarkannya ketetapan pajak, dan jumlah piutang pajak yang belum lunas yang sebelumnya dalam masa tagihan pajak, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan, Surat Keputusan Pembetulan dan Putusan Banding” (Resmi, 2008)

Tunggakan pajak timbul karena disebabkan oleh dua hal, yaitu:

#### **1. Karena pemeriksaan**

Pemeriksaan meliputi:

##### **a. Surat Ketetapan Pajak (SKP).**

SKP diterbitkan terbatas pada Wajib Pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian SPT atau karena ditemukannya data fisik yang tidak dilaporkan oleh Wajib Pajak.

b. Surat Tagihan Pajak (STP).

STP adalah surat untuk melakukan penagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda bagi Wajib Pajak.

2. Karena Wajib Pajak tidak mampu membayar kewajiban

Tunggakan timbul karena murni yang bersangkutan atau Wajib Pajak tidak dapat memenuhi kewajiban perpajakannya. Apabila bidang penagihan mendapati adanya tunggakan yang disebabkan karena Wajib Pajak tidak mampu membayar kewajiban, maka akan dilakukan tindakan penagihan aktif sebagai sarana untuk menagih pajak kepada Wajib Pajak.

#### **2.4. Kerangka Konseptual**

##### **2.4.1. Jumlah SPPT terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Salah satu sarana utama yang digunakan Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah SPPT. Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak. SPPT berisikan data tahun pajak, nomor objek pajak (NOP), identitas objek dan subjek, data luas tanah dan/atau bangunan, kelas tanah dan/atau bangunan, nilai jual objek pajak (NJOP), nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP), nilai jual kena pajak (NJKP), dan PBB yang terutang. SPPT diterbitkan setiap tahun pajak berdasarkan surat pemberitahuan objek pajak (SPOP). SPOP merupakan surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak. Data dalam SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak, setelah dilakukan penelitian oleh

petugas, menjadi dasar untuk melakukan penilaian individu dan menentukan nilai jual objek pajak terkait dengan kewajiban PBB. Kewajiban PBB inilah yang ditetapkan dalam SPPT yang akan disampaikan kepada wajib pajak untuk dilunasi (Prastowo et al, 2011).

#### **2.4.2. NJOP terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut UU No. 28 Tahun 2009, dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan berdasarkan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun dengan Keputusan Bupati atas usulan Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah sesuai dengan perkembangan wilayah tempat objek pajak tersebut berada. Perkembangan wilayah yang pesat setiap tahunnya menyebabkan terjadinya kenaikan NJOP. Semakin besar NJOP maka akan semakin besar ketetapan PBB yang harus dibayar oleh Wajib Pajak (Darwin, 2013).

#### **2.4.3. Tunggakan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Tunggakan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah angsuran (pajak) yang belum dibayar atau pajak yang masih belum dilunasi pada atau setelah tanggal pengenaan denda. Oleh karena itu apabila setelah tanggal jatuh tempo pajak tersebut belum dilunasi maka timbul tunggakan pajak. Masih banyaknya Wajib Pajak yang melakukan tunggakan pajak menjadi kendala yang dihadapi pemerintah dalam meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak.

#### **2.4.4. Jumlah SPPT, NJOP dan Tunggakan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak. Besaran pajak yang terutang salah satunya dipengaruhi oleh NJOP. Dengan bertambahnya jumlah SPPT dan tingginya NJOP maka jumlah pajak terutang semakin besar dan diharapkan dapat meningkatkan penerimaan PBB yang dipungut oleh Pemerintah Daerah. Pemungutan PBB oleh Pemerintah Daerah masih mengalami kendala, salah satunya dikarenakan Wajib Pajak tidak membayar PBB sampai batas waktu yang ditentukan sehingga muncul tunggakan pajak.

#### **2.5. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu mengenai penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan telah beberapa kali dilakukan. Penelitian tersebut antara lain telah dilakukan oleh Putri (2015), Imbing (2013), Trisnaningtyas (2012), Septiany (2011) dan Damanik (2009).

Penelitian Putri (2015) dengan judul, “Pengaruh Jumlah SPPT, NJOP, dan Tunggakan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Yogyakarta,” menunjukkan bahwa secara parsial variabel NJOP dan tunggakan pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB, namun jumlah SPPT tidak berpengaruh terhadap penerimaan PBB. Secara simultan menunjukkan bahwa jumlah SPPT, NJOP, dan tunggakan pajak berpengaruh positif dan signifikan

terhadap penerimaan PBB. Penelitian yang dilakukan oleh Imbing (2013) dengan judul, “Analisis Penetapan NJOP dan Implikasinya terhadap Penerimaan PBB di Kota Manado,” menunjukkan bahwa semakin tinggi NJOP akan berimplikasi positif terhadap penerimaan PBB. Penelitian yang dilakukan oleh Damanik (2009) dengan judul, “Pengaruh Kenaikan NJOP terhadap Tingkat Penerimaan PBB pada KP PBB Pratama Medan Belawan,” menunjukkan bahwa kenaikan NJOP berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB.

Penelitian yang dilakukan oleh Trisnaningtyas (2012) di Tegal yang meneliti mengenai, “Pengaruh Jumlah SPPT terhadap Penerimaan PBB pada KPP Tegal,” menunjukkan bahwa jumlah SPPT berpengaruh secara positif terhadap penerimaan PBB. Penelitian oleh Septiany (2011) dengan judul, “Faktor–Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan PBB pada KPP Pratama di Sleman,” menunjukkan bahwa jumlah obyek pajak, luas tanah, luas bangunan, jumlah STTS, pengurangan, dan tunggakan berpengaruh serentak terhadap penerimaan PBB, namun secara individu hanya variabel tunggakan berpengaruh secara signifikan terhadap penerimaan PBB. Variabel jumlah obyek pajak mempunyai pengaruh positif terhadap penerimaan PBB, sedangkan untuk variabel luas tanah, luas bangunan, jumlah STTS, pengurangan dan tunggakan mempunyai pengaruh negatif terhadap penerimaan PBB.

Berikut merupakan tabel hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu.

**Tabel 2.2**

**Hasil Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul	Variabel	Objek	Hasil
1	Putri (2015)	Pengaruh Jumlah SPPT, NJOP, dan Tunggalan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan di Yogyakarta	Variabel Independen: Jumlah SPPT NJOP Tunggalan Pajak  Variabel dependen: Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	Dinas Pajak Daerah dan Pengelola Keuangan (DPDPK) Kota Yogyakarta.	Secara parsial: NJOP dan tunggalan pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB. Jumlah SPPT tidak berpengaruh terhadap penerimaan PBB. Secara simultan: Jumlah SPPT, NJOP, dan tunggalan pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB.
2	Imbing (2013)	Analisis Penetapan NJOP dan Implikasinya terhadap Penerimaan PBB Di Kota Manado	Variabel Independen: Penetapan NJOP  Variabel dependen: Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	NJOP di pusat kota Manado yaitu Kecamatan Wenang, Malalayang, Sario dan Wanea	Semakin tinggi NJOP akan berimplikasi positif terhadap penerimaan PBB
3	Trisnaningtyas (2012)	Pengaruh Jumlah SPPT terhadap Penerimaan PBB pada KPP Tegal	Variabel Independen: Jumlah SPPT  Variabel dependen: Penerimaan PBB	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tegal	Jumlah SPPT berpengaruh secara positif terhadap penerimaan PBB

4	Septiany (2011)	Faktor–Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	<p>Variabel Independen: obyek pajak luas tanah luas bangunan jumlah STTS pengurangan tunggakan</p> <p>Variabel dependen: penerimaan PBB</p>	Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sleman Yogyakarta	<p>Luas tanah, luas bangunan, jumlah STTS, pengurangan dan tunggakan serentak berpengaruh negatif terhadap penerimaan PBB.</p> <p>Secara individu: Hanya tunggakan pajak yang berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penerimaan PBB.</p> <p>Jumlah obyek pajak mempunyai pengaruh positif terhadap penerimaan PBB</p>
5	Damanik (2009)	Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Tingkat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada KP PBB Pratama Medan Belawan	<p>Variabel Independen: Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak</p> <p>Variabel dependen: Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan</p>	KP PBB Pratama Medan Belawan	Kenaikan NJOP berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB.

## **2.6. Pengembangan Hipotesis**

### **2.6.1. Pengaruh Jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Penelitian mengenai pengaruh jumlah SPPT terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang telah dilakukan oleh Putri (2015) di Yogyakarta menunjukkan bahwa jumlah SPPT tidak berpengaruh terhadap penerimaan PBB. Namun penelitian yang dilakukan oleh Trisnaningtyas (2012) di Tegal menunjukkan hasil yang berbeda. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa jumlah SPPT berpengaruh secara positif terhadap penerimaan PBB.

Salah satu sarana utama yang digunakan Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah SPPT. Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak. SPPT diterbitkan setiap tahun pajak berdasarkan surat pemberitahuan objek pajak (SPOP). Semakin banyak jumlah SPPT maka jumlah PBB yang terutang akan semakin banyak yang diharapkan dapat menambah jumlah penerimaan PBB.

Berdasarkan uraian diatas, maka hipotesis untuk penelitian ini adalah:

**Ha<sub>1</sub>: Jumlah SPPT berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB**

### **2.6.2. Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Penelitian yang dilakukan oleh Putri (2015) di Yogyakarta menunjukkan bahwa NJOP berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB. Selain

itu, penelitian yang dilakukan oleh Imbing (2013) di Manado menunjukkan semakin tinggi NJOP akan berimplikasi positif terhadap penerimaan PBB. Begitu juga dengan penelitian yang dilakukan oleh Damanik (2009) di Medan menunjukkan kenaikan NJOP berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB.

Menurut UU No. 28 Tahun 2009, dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan berdasarkan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun dengan Keputusan Bupati atas usulan Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah sesuai dengan perkembangan wilayah tempat objek pajak tersebut berada sebagaimana yang termuat dalam Perbup No. 74 Tahun 2013. Semakin besar NJOP maka akan semakin besar ketetapan PBB yang harus dibayar oleh Wajib Pajak (Darwin, 2013). Berdasarkan uraian di atas, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

**Ha2: NJOP berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB**

### **2.6.3. Pengaruh Tunggal Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Penelitian yang dilakukan oleh Putri (2015) di Yogyakarta menunjukkan bahwa tunggakan pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB. Namun penelitian yang dilakukan oleh Septiany (2011) di Sleman menunjukkan hasil yang berbeda. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa tunggakan pajak berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penerimaan PBB.

Tunggakan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah angsuran (pajak) yang belum dibayar atau pajak yang masih belum dilunasi pada atau setelah tanggal pengenaan denda. Oleh karena itu apabila setelah tanggal jatuh tempo pajak tersebut belum dilunasi maka timbul tunggakan pajak yang mengakibatkan terhambatnya penerimaan pajak. Dalam penelitian ini, tunggakan pajak tahun sebelumnya dapat menambah penerimaan PBB karena tidak ada pemisahan antara pembayaran tunggakan pajak tahun sebelumnya dengan penerimaan PBB tahun berjalan. Berdasarkan uraian di atas, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

**Ha3: Tunggakan pajak berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB**

#### **2.6.4. Pengaruh Jumlah SPPT, NJOP dan Tunggakan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Penelitian yang dilakukan oleh Putri (2015) di Yogyakarta menunjukkan bahwa jumlah SPPT, NJOP, dan tunggakan pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

**Ha4: Jumlah SPPT, NJOP dan Tunggakan Pajak berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB**