

BAB II

LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1. Pajak

2.1.1. Pengertian Pajak secara Umum

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 adalah kontribusi yang bersifat 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 kemakmuran rakyat.

Menurut Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan No.28 tahun 2007 pasal 1 ayat 1 : “Pajak adalah Kontribusi Wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” (Undang-Undang KUP Nomor 28 tahun 2007 pasal 1 ayat 1).

Menurut Dr.Soeparman Soemahamidjaja “Pajak ialah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.” (Suandy, 2008).

Menurut Prof.Dr.P.J.A.Adriani “Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh 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 pemerintah.”

Berdasarkan beberapa definisi pajak yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan ada lima unsur pokok pajak, yaitu :

1. Iuran/pungutan dari rakyat kepada Negara
2. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang
3. Pajak dapat dipaksakan
4. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi
5. Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara (pengeluaran umum pemerintah).

2.1.2. Sistem Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak dikenal beberapa sistem pemungutan pajak, yaitu :

1. *Official Assesment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparaturnya perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan Peraturan Perundang- Undangan Perpajakan yang berlaku.
2. *Self Assesment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang Wajib Pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan yang berlaku. Dalam hal ini, inisiatif serta kegiatan

menghitung dan pemungutan pajak sepenuhnya berada di tangan Wajib Pajak.

3. *With Holding System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga ini bisa dilakukan sesuai Perundang-undangan Perpajakan, Keputusan Presiden, dan Peraturan lainnya untuk memotong dan memungut pajak, menyetorkan dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia. Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk.

2.1.3. Fungsi Pajak

Pajak mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

1. Fungsi anggaran (*budgetair*)

Yaitu memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.

Dalam upaya meningkatkan penerimaan perpajakan, pemerintah secara konsisten melakukan berbagai upaya pembenahan baik aspek kebijakannya maupun aspek sistem dan administrasi perpajakan melalui hal-hal berikut ini:

- Amandemen undang-undang perpajakan
- Modernisasi kantor pajak

- Ekstensifikasi dan Intensifikasi
- Extra effort dalam pemeriksaan dan penagihan pajak
- Pembangunan data base terintegrasi
- Penyediaan layanan melalui pemanfaatan teknologi informasi
- Penegakan kode etik pegawai untuk meningkatkan kedisiplinan dan good governance aparatur pajak.

2. Fungsi mengatur (*regulerend*)

Yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu.

2.1.4. Jenis Pajak

Jenis pajak dapat digolongkan menjadi 3 macam, yaitu (Suandy,2011):

1. Berdasarkan golongannya:

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 sebagai pajak tidak langsung.

2. Berdasarkan wewenang pemungutnya:

A. Pajak Negara/Pajak Pusat

Pajak negara/pajak pusat 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 sebagai berikut:

- 1) Pajak penghasilan diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.
- 2) Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1994, selanjutnya Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 tahun 2009.
- 3) Bea Materai diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985.
- 4) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

2. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Pajak Pusat diatur dalam undang-undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Sesuai UU no. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, berikut jenis-jenis pajak daerah:

- 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) Jenis pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:
 - a. Pajak Hotel
 - b. Pajak Restoran
 - c. Pajak hiburan
 - d. Pajak Reklame
 - e. Pajak Penerangan Jalan
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
 - g. Pajak Parkir
 - h. Pajak Air Tanah
 - i. Pajak Sarang Burung Walet

j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

k. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

3. Berdasarkan sifatnya:

1) Pajak Subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang memperhatikan kondisi/keadaan Wajib Pajak.

2) Pajak Objektif

Pajak objektif adalah pajak yang pada awalnya memperhatikan objek yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar, kemudian baru dicari subjeknya baik secara orang pribadi maupun badan. Jadi, dengan perkataan 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), 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.

PBB dikenakan terhadap objek pajak berupa tanah dan atau bangunan yang didasarkan pada azas kenikmatan dan manfaat, dan dibayar setiap tahun. PBB pengenaannya didasarkan pada Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang

No.12 tahun 1994. Namun demikian dalam perkembangannya PBB sektor pedesaan dan perkotaan menjadi pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 77 sampai dengan Pasal 84 mulai tahun 2010.

Dalam Bab I diatur tentang Ketentuan Umum yang memberikan penjelasan tentang istilah-istilah teknis atau definisi-definisi PBB seperti pengertian :

1. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Pengertian ini berarti bukan hanya tanah permukaan bumi saja tetapi betul-betul tubuh bumi dari permukaan sampai dengan magma, hasil tambang, gas material yang lainnya.
2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Dalam pasal 77 ayat (2) Undang-Undang PDRD, disebutkan bahwa termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

- jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut,
- jalan TOL,
- kolam renang,
- pagar mewah,
- tempat olah raga,
- galangan kapal, dermaga,

- taman mewah,
- tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak,
- fasilitas lain yang memberikan manfaat.

2.2.2. Subjek Pajak dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- Mempunyai suatu hak atas bumi, dan /atau;
- Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau;
- Memiliki, menguasai atas bangunan, dan/atau;
- Memperoleh manfaat atas bangunan.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah “Bumi dan/atau Bangunan”:

Bumi: Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.

Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah pekarangan, tambang, dan lain-lain.

Bangunan: Konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia.

Contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dan lain-lain.

Objek yang dikecualikan adalah objek yang:

- Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.

- Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan, seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain;
- Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala;
- Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan lain-lain;
- Dimiliki oleh Perwakilan Diplomatik berdasarkan asas timbal balik dan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.2.3. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif PBB berdasarkan Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.12 tahun 1994 adalah tetap sebesar 0.5%, sedangkan menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 80 ayat (1) dan (2) adalah paling tinggi 0.3% yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Tarif PBB-P2 yang ditetapkan di Kota Yogyakarta adalah sebagai berikut :

- a. 0,1 % (nol koma satu persen) untuk NJOP sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- b. 0,125 % (nol koma seratus dua puluh lima persen) untuk NJOP di atas Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- c. 0,160 % (nol koma seratus enam puluh persen) untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- d. 0,220 % (nol koma dua ratus dua puluh persen) untuk NJOP di atas Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- e. 0,3 % (nol koma tiga persen) untuk NJOP lebih dari Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).

2.2.4. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Penentuan NJOP ini dilakukan dengan melakukan penilai terhadap objek pajak baik yang dilakukan secara masal atau individual.

Penentuan besarnya NJOP adalah proses penting mengingat NJOP ini yang akan menentukan besarnya pajak yang di bayar oleh masyarakat. Dalam Keputusan Direktur Jenderal No. 16/PJ.6/1998 tanggal 30 Desember 1998 dijelaskan bagaimana menentukan besarnya NJOP untuk setiap sektor PBB.

Sektor Pedesaan/Perkotaan adalah Obyek PBB yang meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industri serta obyek khusus perkotaan. Besarnya NJOP atas obyek pajak sektor pedesaan/ perkotaan ditentukan sebagai berikut:

1. Obyek Pajak berupa tanah adalah sebesar nilai konversi setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah) sebagaimana diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998.
2. Obyek Pajak berupa bangunan adalah sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual bangunan sebagaimana diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998.

Cara menghitung besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan setelah dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebesar Rp 12.000.000,00.

Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota, ditetapkan oleh Kepala Kanwil Ditjen Pajak atas nama Menteri Keuangan berdasarkan pendapat Pemda setempat. 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.

2.2.5. Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar penagihan PBB terdiri dari tiga macam yaitu:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak dengan sistem pemungutan *official assessment* yang menekankan pihak fiskus yang lebih proaktif dan kooperatif berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang diisi oleh Wajib Pajak (WP) atau verifikasi pihak fiskus di lapangan. Berkaitan dengan PBB P2 dalam sistem *official assessment*, pajak terutang PBB P2 sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan pengisian SPOP dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP). Berdasarkan data tersebut dimasukkan ke dalam data dan akan diperoleh besarnya pajak terutang yang akan dicetak pada SPPT. Pemerintah daerah dibantu setiap Kelurahan untuk mendistribusikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) sampai ke tangan setiap Wajib Pajak. Petugas penyampaian SPPT PBB diberikan waktu dalam satu bulan untuk menyampaikan SPPT ke seluruh Wajib Pajak. Pajak yang terutang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. jumlah Pajak Bumi dan Bangunan anda sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.

SPPT adalah surat yang digunakan oleh pemerintah untuk memberitahukan besarnya pajak yang terutang kepada Wajib Pajak. Surat pemberitahuan ini diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Didalam SPPT juga terdapat antara lain :

- Tahun Pajak yang bersangkutan
- Nomor Objek Pajak
- Letak Objek Pajak
- Alamat Subjek Pajak
- Luas Bumi dan Bangunan
- NJOP Bumi dan Bangunan
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)
- Tarif Pajak Bumi dan Bangunan
- Jumlah total PBB yang harus dibayar Subjek Pajak
- Tempat Pembayaran
- Tanggal Jatuh Tempo
- Tanda Tangan Kepala Kantor
- Tanda Terima SPPT yang bersangkutan

2. Surat Tagihan Pajak (STP)

Surat Tagihan Pajak (STP) dapat diterbitkan karena memenuhi beberapa kriteria sebagai berikut apabila:

- Wajib Pajak terlambat membayar utang pajaknya seperti tercantum dalam SPPT, yaitu melampaui batas waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
- Wajib Pajak terlambat membayar utang pajaknya seperti tercantum dalam SKP, yaitu melampaui batas waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya surat keputusan oleh Wajib Pajak.

- Wajib Pajak melunasi pajak yang terutang setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran PBB, tetapi denda administrasi tidak dilunasi.

Saat jatuh tempo STP adalah satu bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Konsekuensi jika saat jatuh tempo STP terlampaui adalah adanya denda administrasi dalam STP. Besarnya denda administrasi karena Wajib Pajak terlambat membayar pajaknya, melampaui batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

3. Surat Ketetapan Pajak (SKP)

SKP dapat diterbitkan karena memenuhi beberapa kriteria sebagai berikut apabila:

- Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang disampaikan melewati 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak dan setelah ditegur secara tertulis ternyata tidak dikembalikan oleh Wajib Pajak sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
- Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak berdasarkan SPOP yang dikembalikan Wajib Pajak.

Pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh Wajib Pajak. Jadi, bila seorang Wajib Pajak menerima SKP pada tanggal 1 Maret 2009,

ia sudah harus melunasi PBB selambat-lambatnya tanggal 31 maret 2009. Tanggal 31 Maret 2009 ini disebut juga tanggal jatuh tempo SKP.

Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh pengembalian SPOP Lewat 30 (tiga puluh) hari setelah diterima Wajib Pajak adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi 25% dihitung dari pokok pajak.

Sedangkan jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya, adalah selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya dengan pajak yang terutang berdasarkan SPOP ditambah denda administrasinya 25% dari selisih pajak yang terutang.

2.2.6. Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan

Diterbitkannya Undang-undang No. 28/2009, pemerintah daerah mempunyai tambahan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) baru yang berasal dari pajak daerah, sehingga jenis pajak kabupaten/kota bertambah dari 7 menjadi 11 jenis pajak. Penambahan pos pajak dapat dilihat pada tabel 2.1 berikut ini.

Pada tabel 2.1 dapat dilihat bahwa PBB-P2 termasuk dalam pajak daerah berdasarkan UU No. 28 tahun 2009. Menurut Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri nomor: 213/PMK.07/2010, nomor: 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut PBB-P2, 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.

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

UU No. 34/2000	UU No. 28/2009
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	5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir	6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian golongan C	7. Pajak Mineral Bukan Logam & Batuan
	8. Pajak Air Tanah (pengalihan dari provinsi)
	9. Pajak Sarang Burung Walet (baru)
	10. PBB Pedesaan & Perkotaan (baru)
	11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan (baru)

Sumber : Materi Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah. Dirjen Pajak, 2011

Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009, pengalihan PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan efektif diberlakukan Januari 2014, hal ini diatur di dalam Pasal 182 UU No.28/2009 yang berbunyi: 1) Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Pajak Bumi dan

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lambat 31 Desember 2013; 2) Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah paling lama 1 tahun sejak berlakunya Undang-Undang tersebut.

Adapun tujuan Pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah diatur dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:

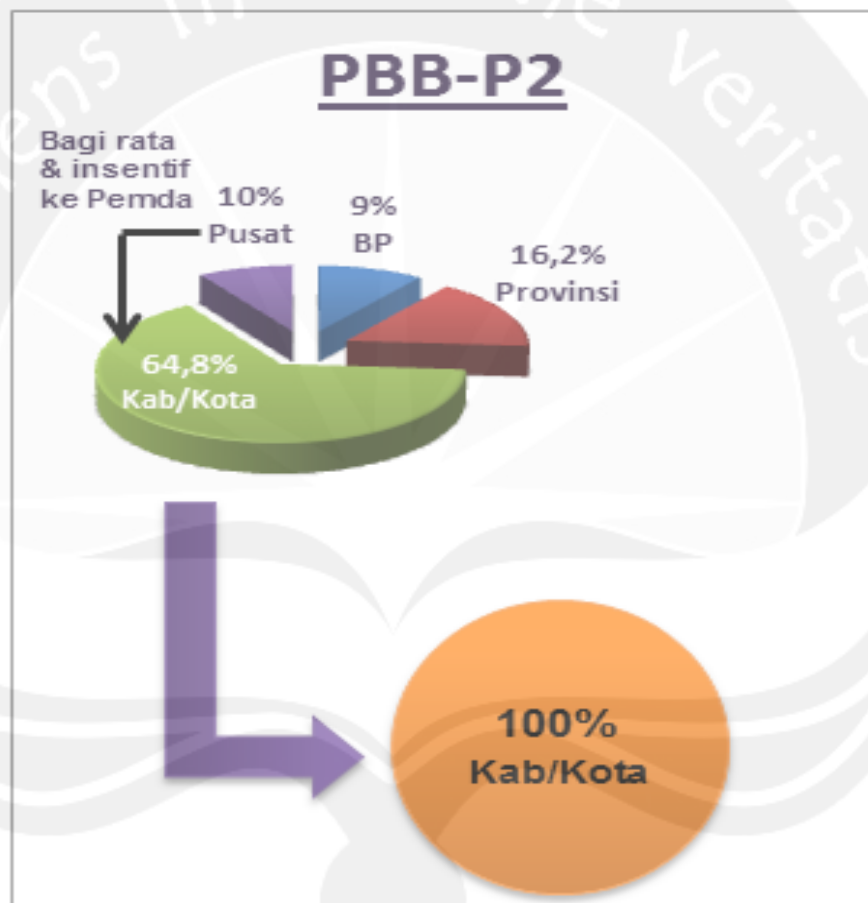
- meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah,
- memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah),
- memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah,
- memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, dan menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Manfaat pengalihan PBB P2 ini adalah hasil dari penerimaan PBB P2 ini akan sepenuhnya dinikmati oleh pemerintah daerah yang ada di Indonesia. Penerimaan PBB P2 akan menambah PAD masing-masing daerah. Berikut ini adalah pembagian hasil dari penerimaan PBB P2 sebelum dan sesudah dikeluarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan gambar 1, dapat dilihat bahwa sebelum dialihkannya PBB-P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah, bagi hasil penerimaan PBB-P2 dibagi dua,

yaitu 90% untuk pemerintah daerah itu sendiri dan 10% untuk pemerintah pusat. Namun, setelah diterbitkannya Undang-Undang PDRD mengenai pengalihan PBB-P2 ke pemerintah daerah, semua hasil penerimaan PBB-P2 menjadi pendapatan daerah itu sendiri.

Gambar 1
Bagi Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan



Sumber : www.pajak.go.id

Sedangkan dalam penerapannya, Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PPB tidak lagi menggunakan Nilai Jual Kena Pajak sebagai dasar perhitungan PBB. Selain itu, tarif PBB berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebesar

0,5% mengalami perubahan sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebesar paling tinggi 0,3%. Berikut ini adalah tabel 2.2 yang menunjukkan perbandingan penerapan PBB antara Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009.

Tabel 2.2
Perbandingan Penerapan PBB

No.	Parameter	UU No. 12 Tahun 1994	UU No. 28 Tahun 2009
1.	DPP	NJOP	NJOP
2.	NJOP	Max. 12 juta rupiah	Min. 10 juta rupiah
3.	NJKP	20% dan 40%	Tidak digunakan
4.	Tarif	0,5%	Max. 0,3%
5.	NJOP PBB-P2 ditetapkan oleh	Menteri Keuangan	Kepala Daerah
6.	Besarnya tarif ditetapkan melalui	UU	Perda

2.3. Tunggalan Pajak

Tunggalan pajak adalah besarnya pajak terutang yang belum dibayarkan oleh Wajib Pajak. Tunggalan pajak ini disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu:

1. Karena pemeriksaan

Tunggalan pajak yang timbul karena pemeriksaan ini meliputi:

- Surat Ketetapan Pajak (SKP).

Surat Ketetapan Pajak (SKP) ini diterbitkan terbatas pada Wajib Pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian Surat

Pemberitahuan (SPT) atau karena ditemukannya data fisik yang tidak dilaporkan oleh Wajib Pajak.

- 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

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

2.4. Pengembangan Hipotesis

2.4.1. Pengaruh Jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

SPPT merupakan salah satu sarana utama yang digunakan pemerintah daerah dalam melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Penerbitan SPPT berdasar pada SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) Orang atau badan yang terdaftar sebagai subjek pajak/wajib pajak serta mendaftarkan tanah-tanah dan/atau bangunan-bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkannya.

SPPT PBB memuat di antaranya identitas subjek pajak, letak objek pajak dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Selain itu, dalam SPPT juga terdapat NJOPTKP (nilai jual objek pajak tidak kena pajak) sebagai pengurang NJOP.

Namun dalam beberapa kasus, ada SPPT yang tidak memuat NJOPTKP atau NJOPTKP sebesar Rp 0,00. Menurut KMK Nomor 201/KMK 04/2000, hal ini dikarenakan apabila seorang Wajib Pajak mempunyai 2 (dua) Objek Pajak atau lebih, yang diberikan NJOPTKP hanya obyek yang terbesar. Selain itu juga, dalam SPPT terdapat tarif pajak, dan jumlah pajak terutang berdasarkan hasil dari perhitungan PBB.

Bertambahnya jumlah SPPT yang berisi jumlah pajak terutang akan menambah potensi objek PBB, hal ini diharapkan dapat meningkatkan realisasi penerimaan PBB. Penelitian sebelumnya yang berkaitan yang dilakukan oleh Sasana (2005) menunjukkan bahwa jumlah wajib pajak berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Banyumas. Selain itu, penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi realisasi penerimaan PBB di Kecamatan Jebres Kota Surakarta yang dilakukan Handayani (2014) menunjukkan faktor tidak tersampainya SPPT merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi realisasi penerimaan PBB. Berdasarkan uraian diatas, maka hipotesis untuk penelitian ini adalah :

Ha₁ : jumlah SPPT berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB

2.4.2. Pengaruh Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar pengenaan PBB adalah NJOP. Semakin besar NJOP, maka semakin besar jumlah PBB yang dibayarkan oleh wajib pajak. Semakin besar NJOP, maka semakin besar kemungkinan meningkatkan penerimaan PBB. Penelitian yang dilakukan oleh Damanik (2005) di Medan menunjukkan bahwa kenaikan NJOP

berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB. Begitu juga dengan penelitian yang dilakukan oleh Imbing (2013) di Manado yang menunjukkan bahwa semakin tinggi NJOP akan berimplikasi terhadap penerimaan PBB. Berdasarkan uraian di atas, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah :

Ha₂ : NJOP berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB

2.4.3. Pengaruh Tunggakan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Tunggakan pajak adalah besarnya pajak terutang yang belum dibayarkan oleh Wajib Pajak. Munculnya tunggakan pajak dikarenakan wajib pajak tidak membayarkan kewajiban perpajakannya, Tunggakan pajak mengurangi realisasi penerimaan pajak yang seharusnya diterima oleh pemerintah. Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Septiany (2011) yang menunjukkan bahwa tunggakan pajak berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penerimaan PBB di Sleman, Yogyakarta.

Dalam penelitian ini tunggakan pajak tidak mengurangi Penerimaan PBB, sebaliknya tunggakan pajak ini dapat menambah Penerimaan PBB. Hal ini disebabkan karena tidak ada pemisahan antara tunggakan pajak dengan penerimaan PBB itu sendiri. Pada tunggakan pajak juga tidak ada pemisahan antara penerimaan tunggakan pajak tahun berjalan dengan penerimaan tunggakan pajak tahun-tahun sebelumnya. Berdasarkan uraian tersebut maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

Ha₃ : Tunggakan pajak berpengaruh positif terhadap penerimaan PBB