

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Selain itu terdapat beberapa macam pendapat terhadap definisi pajak yang dikemukakan oleh beberapa ahli dalam **Rahman, Abdul:2010** yaitu:

1. Menurut **Rochmat Soemitro** pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang akan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.
2. Menurut **Adriani** pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan – peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.
3. Menurut **Feldman** Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada pengusaha (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.

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

- a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
- b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- c. Pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah
- d. Berfungsi sebagai *budgeter* dan *regulerend*.

2.1.2 Fungsi Pajak

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh yaitu dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh yaitu dikenakannya pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras, dapat ditekan. Demikian pula terhadap barang mewah. (Waluyo, dkk:2011)

2.1.3 Syarat Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak mempunyai dasar hukum yang kuat yaitu UUD 1945 pasal 23 ayat 2 yang menyatakan bahwa “segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang”. pemungutan pajak hendaknya didasarkan pada :

1. Equality

Pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata yaitu pajak dikenakan kepada orang pribadi yang harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak atau *ability to pay* dan sesuai dengan manfaat yang diterima. Adil dimaksudkan bahwa setiap wajib pajak menyumbangkan uang untuk pengeluaran pemerintah sebanding dengan kepentingannya.

2. Certainty

Penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang-wenang. Oleh karena itu, wajib pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak yang terutang, kapan harus dibayar, serta batas waktu pembayaran.

3. Convenience

Kapan wajib pajak itu harus membayar pajak sebaiknya sesuai dengan saat-saat yang tidak menyulitkan wajib pajak sebagai contoh pada saat wajib pajak memperoleh penghasilan.

4. Economy

Secara ekonomi bahwa biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi wajib pajak diharapkan seminimum mungkin, demikian pula beban yang dipikul wajib pajak. **(Smith dalam Waluyo (2005:13))**

2.2 Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Ada beberapa pengertian Pajak bumi dan bangunan yang dikemukakan oleh beberapa ahli adalah sebagai berikut:

Menurut Valentina Sri S. – Aji Suryo, 2006 : 14-2 dalam bukunya yang berjudul “Perpajakan Indonesia” menyatakan bahwa:

“ Pajak Bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas Bumi dan bangunan. Subjek Pajak dalam pbb adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hal atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki penguasaan dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

Menurut Erly Suandy, (2005 : 61) dalam bukunya yang berjudul “Perpajakan” menyatakan bahwa:

“Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/bangunan. Keadaan subjek (siapa yang 8 membayar) tidak ikut menentukan besar pajak.”

Menurut Diana Sari, (2013:119) dalam bukunya “Konsep dasar Perpajakan” menyatakan bahwa:

“Pajak Bumi dan Bangunan Pajak yang bersifat Objektif yang artinya bahwa besarnya pajak yang terutang di tentukan oleh keadaan objeknya yaitu bumi (tanah) dan/ atau bangunan. Kondisi dan keadaan dari subjek pajaknya (siapa yang menjadi penanggung atau pembayar PBB) tidak ikut dalam menentukan besarnya pajak terutang.”

Dari pendapat para ahli tersebut, dapat di tarik kesimpulan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan, besarnya pajak ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah/bangunan.

2.2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang No.12/Tahun 1985 sebagaimana telah di ubah dengan undang-undang No.12/Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
2. Peraturan Pemerintah No.25/Tahun 2002 Tentag Penetapan besarnya Nilai Jual Kena pajak untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan
3. Peraturan Pemerintah No.16/Tahun 2000 Tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Daerah
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 532/KMK.04/1998 yang telah diganti peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 150/PMK.03/2010 Tentang Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi da Bangunan
5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 YANG TELAH DIGANTI Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 67/PMK.03/2011 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak
6. Keputusan Drektur Jenderal Pajak Nomor 533/PJ/2000 Tentang Petunjuk pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak PBB dalam Rangka Pembentukan dan/atau Pemeliharaan Basis Data SISMIOP.
7. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 16/PJ.6/1998 yang telah diganti Peraturan Direktur Jenderal pajak Nomor PER – 64/PJ/2010 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
8. Petunjuk Pelaksanaan Lainnya.

2.2.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

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.

Subjek pajak 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

2.2.4 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak adalah: Bumi dan/atau Bangunan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah indonesia dan tubuh bumi yang dibawahnya. Contoh: sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan termasuk:

- Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti : hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan 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

2.2.5 Tarif Pajak

Dalam UU PBB tarif yang dikenakan untuk PBB mempunyai tarif tunggal (Single tarif) sebesar 0,5% yang berlaku sejak UU PBB tahun 1985 sampai dengan sekarang.

2.2.6 Dasar Pengenaan dan Perhitungan

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah “Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)”. NJOP ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan menteri keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan:

1. Harga Rata – rata diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
2. Perbandingan harga dengan Objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
3. Nilai perolehan baru
4. Penentuan Nilai Jual Objek pajak.

Pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan nilai jual objek pajak yang cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dalam menetapkan nilai jual, menteri keuangan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan asas "*Self-assesment*"

Untuk menentukan atau menetapkan NJOP dilakukan penilaian Objek PBB, baik penilaian massal maupun individual, dapat dilakukan dengan tiga cara pendekatan yaitu:

1. Pendekatan Data Pasar (*market data approach*).

NJOP dihitung dengan cara membandingkan Objek Pajak yang sejenis dengan Objek lain yang telah diketahui harga pasarnya. Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga dipakai untuk menentukan NJOP bangunan.

2. Pendekatan Biaya (*cost Approach*).

Pendekatan ini digunakan untuk menentukan nilai tanah atau bangunan terutama untuk menentukan NJOP bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutan fisiknya.

3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).

Pendekatan ini digunakan untuk menentukan NJOP yang tidak dapat dilakukan berdasarkan pendekatan data pasar atau pendekatan biaya, tetapi ditentukan berdasarkan hasil bersih objek pajak tersebut. Pendekatan ini terutama digunakan untuk menentukan NJOP galian tambang atau objek perairan.

4. Penilaian Massal (*Mass Appraisal*).

1. NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT).
2. NJOP bangunan dihitung berdasarkan daftar biaya Komponen Bangunan (DBKB) dikurangi penyusutan Fisik/Physic.
3. Perhitungan penialaia massal dilakukan dengan menggunakan program komputer (*Computer Assisted valuation/CAV*).

Penilaian individual (*Individual Apparaisal*) diterapkan untuk objek tertentu yang bernilai tinggi atau keberadaannya mempunyai sifat khusus seperti :

1. Jalan Tol
2. Pelabuhan laut/sungai/udara
3. Lapangan golf
4. Industri semen/pupuk
5. PLTA, PLTU, PLTG
6. Pertambangan
7. Tempat Rekreasi
8. Dan lain-ain sejenisnya
9. Objek pajak tertentu, seperti rumah mewah, pompa bensin, usaha perkebunan, dan perhutanan

NJOP Sektor Perkebunan

➤ Areal kebun

**NJOP = NJOP Tanah + Jumlah investasi Tanaman Perkebunan
sesuai dengan SIT menurut umur tanaman**

Standar Investasi Tanaman (SIT) perkebunan

Standar Investasi adalah jumlah biaya yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan/atau penanaman dan/atau penggalian jenis sumber daya alam atau budidaya tertentu, yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat, mulai dari awal pelaksanaan pekerja hingga tahap produksi atau menghasilkan. SIT adalah jumlah biaya yang diinvestasikan untuk satu jenis tanaman budidaya perkebunan per hektar yang dihitung berdasarkan:

- Komponen tenaga kerja
- Bahan dan Alat
- Mulai dari pengolahan tanah hingga tanaman menghasilkan.

Catatan:

Penentuan SIT perkebunan diatur sebagai berikut:

- Besarnya SIT perkebunan dihitung berdasarkan jumlah biaya yang diinvestasikan untuk suatu jenis tanaman budidaya perkebunan per hektar dalam satu tahun.
- Apabila suatu jenis tanaman budidaya perkebunan dalam satu tahun mengalami lebih dari satu kali periode tanam, maka besarnya SIT perkebunan dalam satu tahun dihitung sebesar standar investasi untuk sekali periode tanam dikalikan jumlah periode tanam dalam satu tahun.

➤ Areal emplasemen dan areal lainnya dalam kawasan perkebunan

NJOP = NJOP tanah sekitar dengan penyesuaian seperlunya

- Objek Pajak berupa bangunan

NJOP = Nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan kurang penyusutan fisk

NJOP Sektor Kehutanan

A. Untuk HPH, HPHH, IPK serta ijin sah lain setahun selain

PPHTI

- Areal Produktif

NJOP = 8,5 X Hasil bersih setahun sebelum tahun pajak berjalan

- Areal belum/tidak produktif, emplasemen dan areal lainnya

NJOP = NJOP tanah sekitar dengan penyesuaian seperlunya

- Objek Berupa Bangunan

NJOP = Nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan kurang penyusutan fisik.

B. Untuk HPHTI

- Areal Hutan

NJOP = NJOP tanah + jumlah biaya pembangunan hutan tanaman industri menurut umur tanaman

- Areal emplasemen dan areal lainnya dalam kawasan hutan tanaman

NJOP = NJOP tanah sekitar dengan penyesuaian seperlunya

- Objek Pajak berupa bangunan

NJOP = Nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan kurang penyusutan fisik.

NJOP Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi

- Areal Produktif

NJOP = 8,5 X Hasil penjualan minyak dan gas bumi dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan

- Areal belum/tidak produktif, emplasemen dan areal lainnya didalam atau diluar wilayah kuasa pertambangan

NJOP = NJOP tanah sekitar dengan penyesuaian seperlunya

- Objek pajak berupa Bangunan

NJOP = Nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan kurang penyusutan fisik.

NJOP sektor Pertambangan Energi Panas Bumi

- Areal produktif

NJOP = 9,5 X Hasil penjualan energi panas bumi/listrik dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan

- Areal belum/tidak produktif, emplasemen dan areal lainnya didalam atau diluar wilayah kuasa pertambangan

NJOP = NJOP tanah sekitar dengan penyesuaian seperlunya

- Objek pajak berupa Bangunan

NJOP = Nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan kurang penyusutan fisik.

NJOP Sektor Pertambangan Non Migas Selain Pertambangan

Energi Panas Bumi dan Galian C

- Areal Produktif

NJOP = 9,5 X Hasil bersih galian tambang dalam satu tahun sebelum tahun pajak berjalan

- Areal belum/tidak produktif, emplasemen dan areal lainnya didalam atau diluar wilayah kuasa pertambangan

NJOP = NJOP tanah sekitar dengan penyesuaian seperlunya

- Objek Pajak berupa Bangunan

NJOP = Nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan kurang penyusutan fisik.

NJOP Sektor Pertambangan Non Migas Selain Pertambangan

Energi Panas Bumi dan Galian C

- Areal Produktif

NJOP = Angka kapitalisasi tertentu x hasil galian tambang dalam setahun sebelum tahun pajak berjalan

2.2.7 NJOP TKP

NJOP PTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Setiap wajib pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
2. Apabila wajib pajak mempunyai beberapa Objek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek pajak lainnya.

Besarnya NJOPTKP sesuai pasal 3 ayat (2) Undang-undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah di ubah dengan undang-undang Nomor 12 tahun 2004 ditetapkan sebesar Rp. 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan berdasarkan pasal 3 ayat (4) undang-undang PBB penyesuaian besarnya NJOPTKP ditetapkan oleh menteri keuangan.

Berdasarkan ketentuan ini menteri Keuangan diberikan wewenang untuk mengubah besarnya NJOPTKP dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum objek pajak setiap tahunnya

Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP atas nama menteri keuangan dengan mempertimbangkan pendapat daerah setempat. Sesuai peraturan Menteri keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 yang diberlakukan mulai Tahun pajak

2012 paling tinggi Rp 24.000.000,00 (Dua puluh empat juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

2.2.8 PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan 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. Pada tanggal 1 Januari 2014 PBB dikelola oleh kabupaten/kota sudah mengelola PBB-P2 Tujuan dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai UU pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) adalah untuk meningkatkan local taxing power pada kabupaten/kota, seperti:

- 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

Objek PBB 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. 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.

Antara Subjek pajak PBB-P2 saat dikelola oleh pemerintah pusat (Ditjen Pajak) dan saat dikelola oleh kabupaten/kota subjek pajaknya adalah sama, yaitu orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

2.2.9 Tata Cara Penyetoran PBB

Walaupun sistem pemungutan pajak menggunakan *self assesment*, tetapi mengingat kondisi dan situasi masing-masing wilayah berbeda-beda, jumlah WP PBB sangat besar, terbatasnya sarana dan prasarana yang ada di masing-masing Kantor Pelayanan PBB (KP PBB), luas wilayah dan keadaan geografis Indonesia yang begitu luas, tingkat pendidikan dan pengetahuan WP yang sangat heterogen, khususnya di masyarakat pedesaan maka perhitungan PBB terutang tidak dilakukan oleh WP PBB itu sendiri melainkan dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB. WP hanya diminta mengisi SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) supaya berdasarkan SPOP itu bisa dihitung PBB-nya. Itu pun kalau ada perubahan atau mutasi data. Biasanya bila tidak ada perubahan atau mutasi data Kepala Kantor Pelayanan PBB menghitung langsung PBB terutang berdasarkan data yang telah ada di Kantor Pelayanan PBB (Bab VII pasal 9 s/d pasal 10 UU PBB).

Perhitungan PBB terutang oleh Kantor Pelayanan PBB dilakukan dalam formulir yang dinamakan SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan). SPPT dihitung dan diterbitkan atas dasar SPOP yang diisi oleh WP, namun untuk membantu WP, SPPT dapat diterbitkan berdasarkan data objek pajak yang telah ada pada Kantor Pelayanan PBB Direktorat Jenderal Pajak. Setelah melakukan perhitungan PBB terutang dalam SPPT dan setelah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB, SPPT tersebut dikirim ke Kelurahan yang wilayah kerjanya meliputi letak objek Pajak Bumi dan Bangunan. Biasanya sekitar akhir bulan Februari SPPT PBB tersebut telah dikirim ke Kelurahan masing-masing. WP tinggal mengambil SPPT-nya di Kelurahannya lalu membayarnya ke tempat pembayaran yang telah ditentukan di SPPT paling lambat pada tanggal jatuh tempo pembayarannya yaitu enam bulan setelah SPPT PBB diterima di Kelurahan.

2.2.9.1 Sistem Tempat Pembayaran (SISTEP)

Pasal 11 UU PBB menentukan bahwa tanggal jatuh tempo pembayaran PBB adalah enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh WP dan tempat pembayarannya adalah bank, kantor pos, dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Tetapi mengingat kondisi dan situasi masing-masing wilayah berbeda-beda, jumlah WP PBB sangat besar, terbatasnya sarana dan prasarana yang ada di masing-masing Kantor Pelayanan PBB (KP PBB), luas wilayah dan keadaan geografis Indonesia yang begitu luas, tingkat pendidikan dan pengetahuan WP yang sangat heterogen, khususnya di masyarakat pedesaan, maka untuk pembayaran

PBB dilakukan melalui apa yang dinamakan SISTEP (Sistem Tempat Pembayaran).

Adapun pokok-pokok ketentuan SISTEP menurut **Markus (2005: 426- 427)** antara lain adalah :

1. Tempat pembayaran PBB di Bank yang telah ditunjuk untuk menerima pembayaran PBB. Saat ini pembayaran PBB terutang di Bank yang ditunjuk bisa dilakukan secara *on line* bahkan bisa dibayar melalui ATM.
2. Pembayaran PBB hanya dapat dilakukan dalam satu kali pembayaran atau sekaligus dalam arti jumlah pajak terutang tidak dapat diangsur atau dicicil.
3. Penyampaian SPPT untuk satu wilayah pemerintahan tertentu kepada WP dilakukan secara serentak atau dalam periode tertentu sehingga tanggal jatuh tempo pembayaran PBB untuk satu wilayah pemerintah seragam yaitu satu tanggal jatuh tempo.
4. Dalam satu wilayah Kabupaten atau Kota hanya ada satu Bank atau Kantor Pos operasional.
5. Jika ada satu Kabupaten atau Kota terdapat lebih dari satu Bank atau Kantor persepsi maka jumlah Bank persepsi dibatasi sebanyak-banyaknya tiga jenis Bank sedangkan Bank atau Kantor Pos operasionalnya tetap satu.

2.2.9.2 Tata Cara Pembayaran PBB

Untuk WP sektor pedesaan dan sektor perkotaan terutama yang tercantum pada buku I, II dan III masih dapat membayar PBB melalui

petugas pemungut dengan catatan tempat tinggal WP jauh atau sulit sarana dan prasarannya dari tempat pembayaran yang ditunjuk. Apabila WP membayar PBB melalui petugas pemungut maka petugas pemungut mendaftarkannya dalam daftar penerimaan harian PBB dengan memberikan kepada WP bukti penerimaan sementara PBB yang disebut TTS (Tanda Terima Sementara). Uang PBB disetorkan oleh petugas pemungut ke tempat pembayaran yang sudah ditentukan (Bank atau Kantor Pos) dengan menggunakan DPH (Daftar Penyetoran Harian) rangkap. Untuk daerah yang tidak sulit sarana dan prasarannya, tetapi berdasarkan pertimbangan perlu ditunjuk petugas pemungut, penyetoran dilakukan setiap hari. Sedangkan untuk daerah yang sulit sarana dan prasarannya penyetoran dapat dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari sekali. WP kemudian menerima STTS sebagai tanda bukti pembayaran PBB yang sah dari tempat pembayaran melalui petugas pemungut sebagai pengganti TTS. (Markus, 2005:428)

2.2.10 Sanksi Administrasi dan Sanksi Pidana

2.2.10.1 Sanksi Administrasi

Menurut Waluyo (2005:140) sanksi administrasi dikenakan terhadap :

1. Wajib pajak yang tidak menyampaikan SPOP walaupun telah ditegur secara tertulis, dikenakan sanksi administrasi sebesar 25% dihitung dari pokok pajak.
2. Wajib pajak yang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah

pajak yang dihitung berdasarkan SPOP, maka selisih pajak yang terutang tersebut ditambah atau dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 25% dari selisih pajak yang terutang.

3. Wajib pajak tidak membayar atau kurang bayar, pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

2.2.10.2 Sanksi Pidana

Sanksi pidana diterapkan apabila WP melakukan secara berulang dan menyebabkan kerugian pada negara relatif besar. Sanksi pidana dilaksanakan melalui proses pengadilan yang dimulai dari tindakan penyidikan oleh penyidik pajak lalu diserahkan kepada penuntut umum (kejaksaan) di adili di Pengadilan Negeri dan diputuskan oleh Hakim.

1. Kalau WP terbukti di Pengadilan karena kealpaannya tidak mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan tidak melampirkan keterangan yang benar sehingga menimbulkan kerugian pada negara, maka di pidana dengan pidana kurungan selamalamanya 6 bulan atau denda setinggi-tingginya 2 kali PBB terutang.
2. Kalau WP terbukti di Pengadilan karena dengan sengaja tidak mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP tapi isinya tidak lengkap, tidak melampirkan keterangan yang benar,

memperlihatkan surat atau dokumen yang palsu atau dipalsukan, tidak memperlihatkan atau meminjamkan surat atau dokumen lainnya, tidak menunjukkan atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan sehingga menimbulkan kerugian pada negara, maka dipidana dengan pidana penjara selamalamanya 2 tahun atau denda setinggi-tingginya 5 kali pajak terutang.

3. Kalau pejabat sebagaimana dimaksud pada pasal 21 terbukti di Pengadilan karena dengan sengaja memperlihatkan surat atau dokumen yang palsu atau dipalsukan dan tidak memperlihatkan atau meminjamkan surat atau dokumen lainnya sehingga menimbulkan kerugian pada negara maka dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya satu tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 2.000.000.

2.3 Kepatuhan Wajib Pajak

2.3.1 Pengertian Kepatuhan Wajib Pajak

Menurut kamus umum bahasa Indonesia (1995:1013) dalam Devano dan Rahayu (2006:110) di definisikan :

“kepatuhan berarti tunduk atau patuh pada ajaran atau aturan. Dalam perpajakan kita dapat memberi pengertian bahwa kepatuhan perpajakan merupakan ketaatan, tunduk dan patuh serta melaksanakan ketentuan perpajakan. Jadi, wajib pajak yang patuh adalah wajib pajak yang taat dan memenuhi serta melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”

Nurmantu (2003:148) mengatakan bahwa kepatuhan perpajakan dapat didefinisikan sebagai

“ suatu keadaan dimana wajib pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya.

2.3.2 Kriteria Kepatuhan Wajib Pajak

Merujuk pada kriteria wajib pajak patuh menurut keputusan Menteri Keuangan No.544/KMK.04/2000 bahwa kriteria kepatuhan wajib pajak adalah:

- a. Tepat waktu dalam menyampaikan SPT untuk semua jenis pajak dalam 2 tahun terakhir.
- b. Tidak mempunyai tunggakan pajak untuk semua jenis pajak kecuali telah memperoleh izin untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak.
- c. Tidak pernah dijatuhi hukuman karena melakukan tindak pidana di bidang perpajakan dalam jangka waktu 10 tahun terakhir
- d. Dalam 2 tahun terakhir menyelenggarakan pembukuan dan dalam hal terhadap wajib pajak pernah dilakukan pemeriksaan koreksi pada pemeriksaan yang terakhir untuk masing-masing jenis pajak yang terutang paling banyak 5%.
- e. Wajib pajak yang laporan keuangannya untuk 2 tahun terakhir diaudit oleh akuntan publik dengan pendapat wajar tanpa pengecualian atau pendapat dengan pengecualian sepanjang tidak mempengaruhi laba/rugi fiskal.

2.4 Kualitas Pelayanan

2.4.1 Pengertian Kualitas

Menurut Garvin (dalam Lovelock, 1996:463) ada lima perspektif kualitas yang berkembang. Kelima perspektif inilah yang menjelaskan mengapa kualitas bisa diartikan secara beranekaragam oleh orang yang berbeda dalam situasi yang berbeda pula, kelima perspektif tersebut meliputi:

1. *Trans Cendental Approach.*

Dalam pendekatan ini, kualitas dipandang sebagai *innate excellence*, dimana kualitas dapat dirasakan atau diketahui tetapi sulit didefinisikan atau dioperasionalkan. Sudut pandang ini biasanya ditetapkan dalam dunia seni.

2. *Product-Based Approach.*

Pendekatan ini menanggapi bahwa kualitas merupakan karakteristik atau atribut yang dapat dikualifikasikan atau dapat diukur. Perbedaan dalam kualitas mencerminkan perbedaan dalam jumlah beberapa unsur atau atribut yang dimiliki produk. Karena pandangan ini sangat objektif, maka tidak dapat menjelaskan perbedaan dalam selera, kebutuhan, atau preferensi individual.

3. *User-Based Approach.*

Pendekatan ini berdasarkan pada pemikiran bahwa kualitas tergantung pada orang yang memandangnya sehingga produk yang paling memuaskan preferensi seseorang (misalnya *perceived Quality*) merupakan produk yang paling berkualitas tinggi.

Perspektif yang subjektif dan demand oriented ini juga menyatakan bahwa pelanggan yang berbeda memiliki kebutuhan yang berbeda pula sehingga kualitas bagi seseorang untuk sama dengan kepuasan maksimum yang dirasakannya

4. *Manufacturing-Based Approach.*

Dalam sektor jasa, dapat dikatakan bahwa kualitasnya bersifat operation driven, pendekatan ini berfokus pada penyesuaian spesifikasi yang dikembangkan secara internal yang sering kali didorong oleh tujuan peningkatan produktivitas dan pendekatan biaya. Jadi yang menentukan kualitas adalah standar-standar yang ditetapkan perusahaan bukan konsumen yang menggunakannya

5. *Value-Based Approach.*

Pendekatan ini memandang kualitas dari segi nilai dan harga. Dengan mempertimbangkan Trade off (pertukaran) antara kinerja dan harga. Kualitas dalam perspektif ini bersifat relatif, sehingga produk yang memiliki kualitas paling tinggi belum tentu produk paling bernilai, akan tetapi yang paling bernilai adalah barang atau jasa yang dapat dibeli.

Jadi suatu produk dikatakan ber,utu bagi seseorang jika produk tersebut memenuhi kebutuhannya. Kualitas (mutu) adalah suatu kondisi dinamis yang dapat menghasilkan produk, jasa, proses dan lingkungan yang memenuhi atau melebihi harapan pelanggan (Boediono:2003)

2.4.2 Pengertian Pelayanan

pelayanan adalah suatu proses bantuan kepada orang lain dengan cara-cara tertentu yang memerlukan kepekaan dan hubungan interpersonal agar terciptanya kepuasan dan keberhasilan. **(Boediono, 2003:60)**

Kualitas pelayanan bisa diartikan sebagai ukuran citra yang diakui masyarakat puas atau tidak puas. Kualitas jasa / pelayanan sebagai ukuran seberapa bagus tingkat layanan yang diberikan mampu sesuai dengan ekspektasi pelanggan. Indikator untuk mengukur kualitas pelayanan ini yaitu Keandalan, Daya Tangkap, Empati, Kepastian dan Bukti Langsung **(Sapriadi:2006)**

2.5 Sanksi

Sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan dituruti atau ditaati atau dipatuhi. Atau bisa dengan kata lain sanksi perpajakan merupakan alat pencegah (*preventif*) agar wajib pajak tidak melanggar norma perpajakan. **(Mardiasmo, 2002:39).**

Indikator pelaksanaan Sanksi perpajakan ini yaitu Sanksi diperlukan untuk menciptakan kedisiplinan WP dalam membayar pajak, Sanksi dilaksanakan dengan tegas kepada WP yang melanggar, Sanksi diberikan sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan dan Sanksi harus sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku. **(Sri Putri , 2008)**

2.6 Kesadaran

Kesadaran Wajib Pajak atas fungsi perpajakan sebagai pembiayaan negara dan kesadaran membayar pajak sangat diperlukan untuk

meningkatkan kepatuhan wajib pajak (**Nugroho, 2006**). Masyarakat harus sadar akan keberadaannya sebagai warga negara yang selalu menjunjung tinggi Undang – Undang Dasar 1945 sebagai dasar hukum penyelenggaraan negara (**Suardika,2007**)

Indikator kesadaran ini adalah apakah wajib pajak mengetahui fungsi pajak dan kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak (**Sapriadi,2008**)

2.7 Kerangka Berfikir

Pajak merupakan sumber pemasukan bagi pemerintahan yang cukup penting. Pajak ini tidak hanya untuk kepentingan pemerintah pusat, akan tetapi daerah pun akan merasakan manfaatnya. Salah satunya yaitu Pajak Bumi dan Bangunan. Seperti yang kita ketahui jenis pusat di indonesia (**Zain:2003:15**) terdiri dari:

- a. Pajak Penghasilan
- b. PPn dan PPnBM
- c. Pajak Bumi dan Bangunan**
- d. Bea Materai
- e. BPHTB
- f. Penerimaan negara yang berasal dari Migas (pajak dan Royalti)

Seperti yang telah dipaparkan diatas bahwa pajak tidak hanya dirasakan oleh pemerintah pusat, akan tetapi pemerintah daerahpun merasakannya. Karena berdasarkan hasil penerimaan PBB, daerahlah yang lebih merasakannya.

Demi tercapainya realisasi penerimaan PBB untuk mencapai target dibutuhkan kepatuhan yang tinggi dari wajib pajak untuk membayar pajak.

Kepatuhan membayar pajak adalah masalah pola pikir yang mempengaruhi kemauan si pembayar pajak untuk memenuhi dan melaksanakan kewajiban perpajakannya. Kepatuhan membayar pajak dapat dilihat dari sikap dan perilaku wajib pajak yang diperlihatkan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, sadar akan pentingnya membayar pajak, taat terhadap peraturan, selalu tepat waktu dan lancar dalam membayar pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan. (Mustofa, 2011:47)

Terdapat beberapa faktor yang diperkirakan memberikan pengaruh yang cukup besar untuk meningkatkan kepatuhan dalam membayar Pajak bumi dan Bangunan. Faktor – faktor yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah Kualitas Pelayanan, Sanksi Pajak, dan Kesadaran Wajib pajak dalam membayar Pajak bumi dan Bangunan.

Dengan adanya peningkatan Kepatuhan dalam membayar pajak mungkin dapat membantu dalam peningkatan penerimaan pajak yang merupakan sumber utama pendanaan untuk APBN.

2.8 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut, maka penulis menarik beberapa hipotesis yaitu:

1. Faktor Kualitas Pelayanan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Wangunharja Kecamatan Lembang (**H₁**)
2. Faktor Penegakan Sanksi berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Wangunharja Kecamatan Lembang (**H₂**)

3. Faktor Kesadaran berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Wangunharja Kecamatan Lembang (H3)

Menurut peneliti – peneliti sebelumnya, peneliti menarik kesimpulan pengaruh kualitas pelayanan, Sanksi Pajak, Kesadaran wajib pajak untuk memaksimalkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Sehingga, peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian lebih lanjut lagi atas hasil penelitian oleh peneliti sebelumnya karena Pajak Bumi dan Bangunan ini merupakan pajak yang membantu pemerintah daerah karena hasil yang didapat dikembalikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Perbedaan dengan peneliti sebelumnya adalah objek penelitiannya yang dilakukan di Desa wangunharja Kecamatan Lembang.