

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang–Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang–Undang Nomor 12 tahun 1994 tanggal 9 november 1994, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan.

Menurut Direktorat Jenderal Pajak, “PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak”.

Menurut Judowinarso, “Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak kebendaan atas bumi dan/atau bangunan yang dikenakan terhadap subjek pajak orang pribadi badan yang secara nyata :

1. Mempunyai hak dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau,
2. Memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

2.1.1 Objek Pajak

Di dalam Pasal 2 Undang–Undang No. 12 tahun 1985 telah diubah dengan Undang–Undang No. 12 tahun 1994 tentang pajak bumi dan bangunan disebutkan “Yang menjadi objek pajak bumi dan bangunan dan/atau bangunan”. Disebutkan di dalam penjelasan Pasal 1 yang dimaksud dengan bumi adalah tubuh bumi dan permukaan yang ada dibawahnya yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Selain itu, dijelaskan pula mengenai definisi bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau didekatkan secara

tetap pada tanah dan atau perairan. Bangunan yang dimaksud dapat berupa 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 dan taman mewah. Untuk memudahkan dalam menghitung besarnya pajak terhutang maka digunakan klasifikasi objek pajak. yang dimaksud dengan klasifikasi objek pajak bumi dan/atau bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya sebagai pedoman untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Faktor–faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Letak,
- 2) Peruntukan,
- 3) Pemanfaatan,
- 4) Kondisi lingkungan dan lain – lain.

Faktor–faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan klasifikasi bangunan adalah sebagai berikut :

- 1) Bahan yang digunakan,
- 2) Rekayasa,
- 3) Letak,
- 4) Kondisi lingkungan dan lain – lain.

Di dalam pengenaan PBB ada tidak semua bumi dan/atau bangunan yang dapat dikenakan PBB. Di dalam Pasal 3 Ayat (1) Undang–Undang No. 12 tahun 1985 disebutkan :

Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :

1. Digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, hutan suka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbale balik.
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.1.2 Subjek Pajak dan Wajib Pajak

2.1.2.1 Subjek Pajak

Subjek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, yang meliputi antara lain pemilik, penghuni, penggarap, pemakai, dan penyewa. Jika suatu obyek pajak belum diketahui secara pasti siapa wajib pajaknya, maka yang menjadi subyek pajak dapat ditunjuk oleh Dirjen Pajak.

2.1.2.2 Wajib Pajak

Menurut Pasal 1 Angka 1 UU KUP:

Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan undang – undang perpajakan. Istilah ‘Wajib Pajak’ dalam UU Perpajakan Indonesia terkait dengan pajak

subyektif, yaitu dicari dulu 'siapa subyeknya', kemudian keberadaan obyek pajak disana.

2.1.3 Hukum dan Peraturan Perpajakan

Hukum pajak yang juga sering disebut hukum fiskal yaitu kumpulan peraturan tertulis yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dengan rakyat sebagai pembayar pajak. hukum pajak ada dua yaitu (1) hukum pajak material dan (2) hukum pajak formil.

Hukum pajak material adalah jiwa suatu hukum/perundang-undangan yang mengikat para pelaku hukum, baik disebutkan secara eksplisit maupun tidak. Seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 Ayat (2) yang berbunyi: Segala pajak untuk keperluan Negara berdasarkan Undang – undang.

Hukum pajak formil adalah hukum/peraturan formil yang menjelaskan siapa (subjek), apa (obyek), berapa besar, bagaimana, dan kapan suatu pelaksanaan penetapan, pengenaan dan penagihan pajak. Undang–Undang, peraturan serta keputusan pejabat Negara yang diuraikan dibawah ini merupakan sebagian mengenai hukum pajak formil, khususnya yang berkaitan dengan pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku saat ini.

Dasar hukum yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang–undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang–undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam pelaksanaannya, PBB juga diatur oleh Peraturan Pemerintah serta Keputusan Menteri Keuangan diantaranya Keputusan Menteri Keuangan No.201/KMK.04/2000 tentang penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebagai Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor

SE-26/PJ.6/2001 tentang Peningkatan Pokok Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan.

2.1.4 Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak adalah tingkat ketaatan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kepatuhan berarti patuh dan taat pada peraturan yang berlaku. Dalam hal perpajakan, antara yang berlaku adalah aturan perpajakan. Sedangkan Wajib Pajak adalah orang atau badan yang karena peraturan perpajakan wajib melaporkan dan membayar pajak.

Menurut Ellyani (1989) disebutkan bahwa :

Kepatuhan Wajib Pajak didefinisikan sebagai memasukkan dan melaporkan pada waktunya informasi itu diperlukan, mengisi secara benar jumlah pajak yang terutang, dan membayar pajak tepat pada waktunya, tanpa ada tindakan pemaksaan. Ketidakpatuhan timbul jika salah satu syarat definisi tersebut tidak dipenuhi.

Dalam hal kepatuhan wajib pajak PBB sesuai dengan definisi diatas, dapat diukur dengan melihat peraturan PBB yang berlaku (Undang-undang No.12 Tahun 1994). Kepatuhan WP.PBB dapat dihubungkan misalnya dengan melihat perilaku WP dalam membayar PBB tepat pada waktunya, melaporkan setiap bentuk perubahan dari tanah/rumah yang ditempati sendiri ataupun tuan/rumah yang ditempati tetangga, mengurus dan mengisi SPOP dengan benar, serta menyerahkan SPOP yang sudah terisi ke Kantor Pelayanan PBB atau aparat yang ditunjuk.

2.1.5 Sikap Wajib Pajak

Sikap adalah pernyataan evaluatif yang menguntungkan atau tidak tentang objek, orang atau peristiwa (Robbinson, 2001:11). Perspektif individu sikap dapat menjadi dasar bagi interaksi seseorang dengan orang lain dan dengan dunia di sekeliling (Nimran, 1999:11). Berdasarkan dari pengertian sikap tersebut Sikap Wajib Pajak dapat diartikan sebagai pernyataan atau pertimbangan evaluatif dari wajib pajak, baik yang menguntungkan atau tak menguntungkan mengenai objek, orang atau peristiwa (Hardika, 2006:77 dalam Anisa, 2012).

Apabila wajib pajak merasa tidak membedakan perlakuan antara wajib pajak dengan tidak membedakan perlakuan antara wajib pajak badan dengan perorangan, wajib pajak besar dengan wajib pajak kecil dalam artian bahwa semua wajib pajak dapat diperlakukan secara adil maka setiap wajib pajak pajak cenderung untuk menjalankan kewajibannya dengan baik atau dengan kata lain menimbulkan kepatuhan dalam diri wajib pajak. Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa sikap wajib pajak adalah pernyataan, pertimbangan atau perspektif individu dari wajib pajak yang menjadi dasar interaksi dengan orang lain atau peristiwa, baik itu menguntungkan atau tidak menguntungkan mengenai suatu objek.

2.1.6 Pelayanan Fiskus

Pelayanan adalah cara melayani (membantu mengurus atau menyiapkan segala kebutuhan yang diperlukan seseorang). Sementara itu, fiskus merupakan petugas pajak. jadi, pelayanan fiskus dapat diartikan sebagai cara petugas pajak

dalam membantu, mengurus, atau menyiapkan segala keperluan yang dibutuhkan seseorang yang dalam hal ini adalah wajib pajak (Agus, 2006)

Kegiatan yang dilakukan otoritas pajak dengan menyapa masyarakat agar menyampaikan SPT tepat waktu, termasuk penyuluhan secara berkelanjutan melalui berbagai media, serta pawai peduli NPWP di jalan, patut untuk di puji. Dengan penyuluhan secara terus- menerus kepada masyarakat agar mengetahui, menghargai, dan menaati ketentuan pajak, diharapkan tujuan penerimaan pajak bisa berhasil.

Anisa (2012) menjelaskan bahwa meskipun kampanye dan penyuluhan perpajakan telah dilaksanakan ditjen Pajak, cara yang dirasa paling baik untuk bisa mengubah sikap masyarakat yang masih kontra dan belum memahami pentingnya membayar pajak, dan akhirnya mau mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWP adalah melalui pelayanan. Masih dalam Ilyas dan Burton (2010), dijelaskan bahwa sikap atau pelayanan fiskus yang baiklah yang harus diberikan kepada seluruh wajib pajak, karena dalam membayar pajak seseorang tidak mempunyai kontrapretasi yang langsung. Jika dalam dunia perdagangan ada ungkapan “pembeli adalah raja”, maka ungkapan “wajib pajak adalah raja” juga perlu dimasyarakatkan, sehingga wajib pajak bersemangat dalam membayar pajak.

Dalam hal untuk mengetahui bagaimana pelayanan terbaik yang seharusnya dilakukan oleh fiskus kepada wajib pajak, diperlukan juga pemahaman mengenai hak dan kewajiban sebagai fiskus. Kewajiban fiskus yang diatur dalam UU perpajakan adalah :

1. Kewajiban untuk membina wajib pajak
2. Kewajiban menerbitkan surat ketetapan pajak lebih bayar
3. Kewajiban merahasiakan data wajib pajak
4. Kewajiban melaksanakan putusan

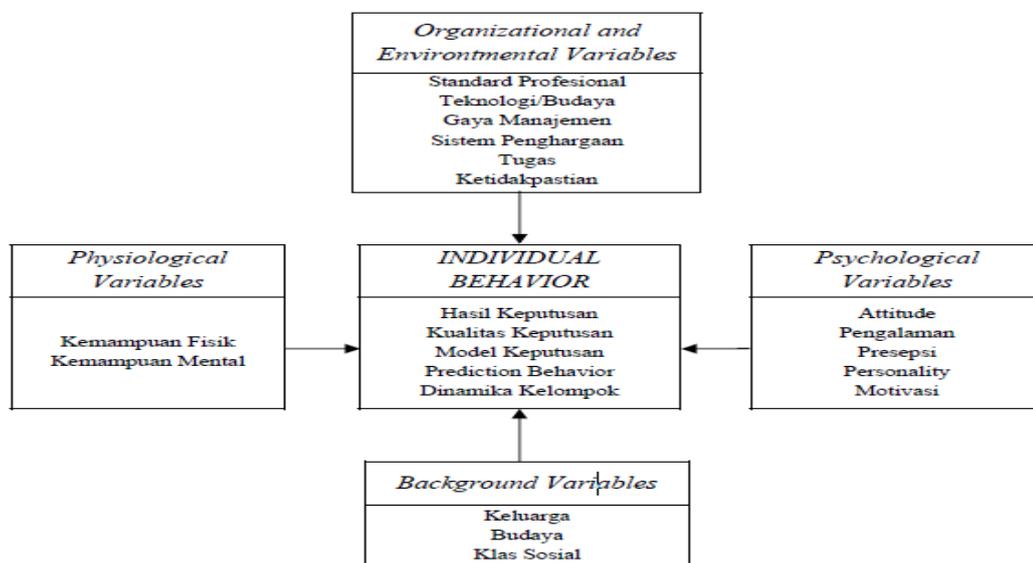
Sementara itu, terdapat pula hak–hak fiskus yang diatur dalam undang–undang perpajakan, antara lain :

1. Hak menerbitkan NPWP atau NPPKP secara jabatan
2. Hak menerbitkan surat ketetapan pajak
3. Hak menerbitkan Surat paksa dan Surat Perintah Melaksanakan penyitaan
4. Hak melakukan pemeriksaan dan penyegelan
5. Hak menghapuskan atau mengurangi sanksi administrasi
6. Hak melakukan penyidikan
7. Hak melakukan pencegahan
8. Hak melakukan penyanderaan

2.1.7 Akuntansi Keprilakuan dalam Bidang Perpajakan

Pemahaman akuntansi keprilakuan dalam bidang perpajakan pada umumnya terpusat pada kepatuhan wajib pajak yang mencerminkan perilaku secara individu/*individual behavior* (Bamber, 1993 dalam Andrian, 2011). Kepatuhan pajak sangat dipengaruhi oleh aspek lingkungan (*environmental variables*) dan aspek psikologis (*psychological variables*), disamping aspek fisik (*physiological variables*), latar belakang individu (*background variables*), dan organisasi (*organizational variables*).

Gambar dibawah ini menjelaskan tentang aspek–aspek yang berpengaruh terhadap perilaku individu tersebut.



Sumber : Diadaptasi dari Ferris dan Dillard (1988), Bamber (1993) dan Sulud kahono (2003) dalam Laporan akhir Andrian (2011).

Gambar 2.1

Variabel – variabel yang Mempengaruhi Perilaku Individu

Berdasarkan pendapat dari Ferris dan Dillard (1988) dalam Bamber (1993) dalam Andrian (2011) mencoba untuk melihat salah satu variabel yang dapat mempengaruhi perilaku individu. Variabel tersebut adalah variable psikologi, dimana didalamnya terdapat komponen sikap (*attitude*). Sikap yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah sikap wajib pajak PBB yang meliputi sikap pajak terhadap prioritas pembangunan daerah, sikap wajib pajak terhadap sanksi dan denda PBB, sikap wajib pajak terhadap pelayanan Fiskus, dan sikap wajib pajak bahwa penghindaran PBB telah umum.

Menurut Bumber (1993) dalam Andrian (2011), dinyatakan bahwa terdapat lima bidang riset yang dapat dilembangkan dalam akuntansi leperilaku (*behavioral research in accounting*) yaitu bidang auditing, keuangan, manajerial, system akuntansi, dan perpajakan (*taxation*). Oleh karena penelitian tentang sikap wajib pajak dalam perpajakan termasuk dalam pengembangan riset akuntansi, khususnya akuntansi keprilaku, maka penelitian ini relevan jika dihubungkan dengan akuntansi dalam pengertian yang lebih luas.

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1

Rangkuman Hasil Penelitian Terdahulu

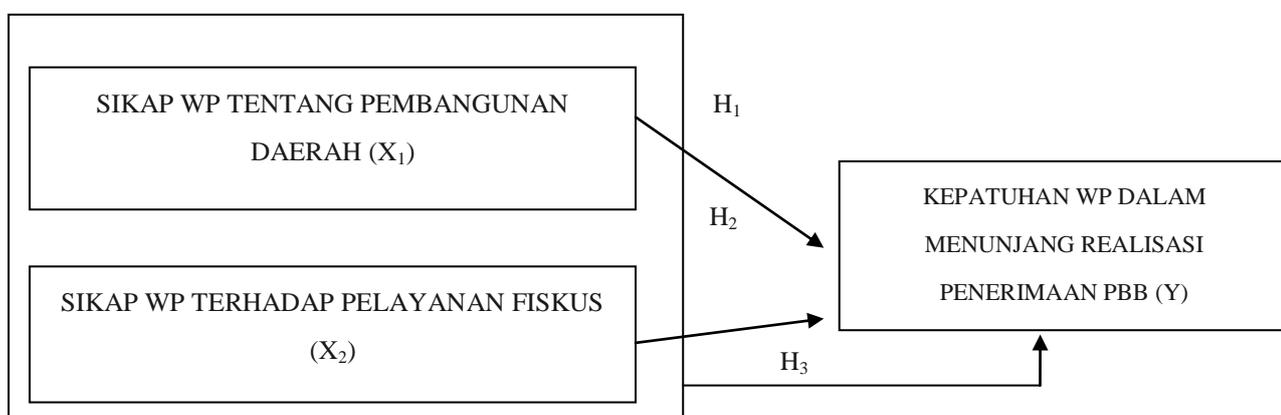
No	Peneliti (thn)	Variabel	Alat Analisis	Hasil Penelitian
1.	Cindy Jotopurno dan Yenni Mangoting (2009)	Variable terikat : <i>Kepatuhan wajib pajak orang pribadi</i> Variable bebas : Kesadaran wajib pajak, kualitas pelayanan fiskus, sanksi perpajakan, lingkungan wajib pajak Orang Pribadi	Regresi Berganda	a) Meneliti pengaruh kesadaran wajib pajak, kualitas pelayanan fiskus, sanksi perpajakan, lingkungan wajib pajak berada terhadap kepatuhan wajib pajak orang pribadi di surabaya. b) Kesadaran wajib pajak, kualitas pelayanan fiskus, sanksi perpajakan, dan lingkungan wajib pajak berada secara persial berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak orang pribadi KPP Sawahan Surabaya.

2.	Muliari dan Setiawan (2010)	<p>Variable terikat : <i>Kepatuhan pelaporan wajib pajak orang pribadi.</i></p> <p>Variable bebas : Persepsi tentang sanksi perpajakan dan kesadaran wajib pajak.</p>	Regresi linear berganda	<p>a) Persepsi wajib pajak tentang sanksi perpajakan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan pada kepatuhan pelaporan wajib pajak orang pribadi.</p> <p>b) Kesadaran wajib pajak secara parsial berpengaruh positif dan signifikan pada kepatuhan pelaporan wajib pajak orang pribadi.</p>
3.	Anisa Nirmala Santi (2012)	<p>Variable terikat : <i>Kepatuhan Wajib Pajak</i></p> <p>Variable bebas : Kesadaran perpajakan, Sikap Rasional, lingkungan, sanksi denda, dan sikap fiskus.</p>	Regresi Berganda	<p>a) Meneliti pengaruh kesadaran perpajakan, sikap rasional, lingkungan, sanksi denda dan sikap fiskus terhadap kepatuhan wajib pajak di kota Semarang.</p> <p>b) Keseluruhan variable yang diujikan berpengaruh terhadap Kepatuhan WP yaitu : Kesadaran perpajakan, Sikap Rasional, lingkungan, sanksi denda, dan sikap fiskus.</p>
4.	Harjanti Puspa Arum (2012)	<p>Variable terikat : Kepatuhan wajib pajak</p> <p>Variable bebas (4 var.) : Persepsi WP tentang pelaksanaan sanksi pajak, sikap WP terhadap pelayanan fiskus, persepsi WP terhadap kesadaran WP.</p>	Regresi Berganda	<p>a) Meneliti pengaruh kesadaran wajib pajak, pelayanan fiskus, dan sanksi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak orang pribadi yang melakukan kegiatan usaha dan pekerjaan bebas.</p> <p>b) Keseluruhan variable yang diujikan berpengaruh terhadap Kepatuhan WP yaitu</p>

				: persepsi WP tentang pelaksanaan sanksi pajak, sikap WP terhadap pelayanan fiskus, persepsi wp terhadap kesadaran wp.
--	--	--	--	--

2.3 Kerangka Pemikiran Teoritis

Peneliti mempunyai pemikiran bahwa sikap wajib pajak berpengaruh pada kepatuhan wajib pajak baik itu secara parsial maupun secara simultan yang menjadi tolak ukur keberhasilan suatu penerimaan pajak khususnya untuk penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dimana secara parsial (individual) sikap wajib pajak tentang pembangunan daerah dirasakan berpengaruh terhadap kepatuhan WP dalam menunjang realisasi penerimaan PBB (H_1), bahwa sikap wajib pajak tentang pelayanan fiskus (perpajakan) dirasakan berpengaruh terhadap kepatuhan WP dalam menunjang realisasi penerimaan PBB (H_2), dan juga secara simultan (bersama –sama) seluruh sikap WP tersebut berpengaruh terhadap kepatuhan WP dalam menunjang realisasi penerimaan PBB (H_3). Dengan demikian kerangka pemikiran teoritis diatas digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran Teoritis

Dari kerangka pemikiran teoritis diatas inilah, terdapat sebuah keyakinan bahwa sikap wajib pajak berpengaruh pada kepatuhan wajib pajak yang menjadi tolak ukur keberhasilan suatu penerimaan pajak khususnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Namun, hal tersebut tidak menutup kemungkinan apabila tidak terdapat hubungan antara sikap WP terhadap Kepatuhan WP dalam membayar pajak PBB-nya.

2.4 Pengembangan Hipotesis

2.4.1 Pengaruh Sikap WP tentang Pembangunan Daerah Terhadap Kepatuhan WP Dalam Pembayaran PBB di Kota Palembang.

Dengan diberlakukannya Undang-undang nomor 22 Tahun 1999 tentang Otonom Daerah, dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pertimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, akan Mendorong Pemerintah Daerah untuk Berlomba-lomba dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Sendiri (PADS). PADS bagi Pemerintah Daerah sangat penting, karena merupakan sumber utama dalam menunjang pembangunan daerah bersangkutan, disamping sumber yang berasal dari dana APBN.

PBB merupakan salah satu sumber pemasukan bagi pemerintah daerah. Hasil penerimaan PBB dipergunakan untuk pembangunan infrastruktur daerah yang bersangkutan. Karena terbatasnya dana, maka pembangunan infrastruktur tersebut dilakukan secara bertahap sesuai dengan skala prioritas pemerintah daerah yang bersangkutan.

Andrian (2011), mengatakan bahwa layanan pemerintah termasuk pembangunan infrastruktur akan mempengaruhi pembayaran pajak PBB, khususnya wajib pajak PBB perkotaan. Untuk itu sikap WP dalam memandang pembangunan daerahnya diduga akan berpengaruh dalam kepatuhan WP dalam memenuhi kewajibannya membayar pajak khususnya PBB. Dalam hal ini sangat relevan jika sikap WP terhadap pembangunan pembangunan daerah digunakan sebagai variabel bebas dalam penelitian ini.

H₁ : Sikap WP tentang pembangunan daerah berpengaruh positif terhadap kepatuhan WP dalam pembayaran PBB di Kota Palembang

2.4.2 Sikap WP Terhadap Pelayanan Fiskus

Tingkat keberhasilan penerimaan PBB selain dipengaruhi oleh faktor *tax-payer*, juga dipengaruhi oleh *tax-policy*, *tax-administration* dan *tax-law*. Tiga faktor terakhir ini melekat dan dikendalikan oleh fiskus itu sendiri, sedangkan faktor *tax-payer* sangat didominasi dari dalam diri wajib pajaknya itu sendiri. Petugas pajak sangat dipengaruhi dengan adanya *tax-polcy*, *tax-administration* dan *tax-law*.

Kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban membayar pajak tergantung pada bagaimana petugas pajak memberikan mutu pelayanan yang terbaik kepada wajib pajak (Arum, 2012). Karanta et al, 2000 (dalam Arum,2012) menekankan pada pentingnya kualitas aparat (SDM) perpajakan dalam memberikan pelayanan kepada wajib pajak.

Fiskus diharapkan memiliki kompetensi dalam arti memiliki keahlian, pengetahuan, dan pengalaman dalam hal kebijakan perpajakn, administrasi pajak

dan perundang-undangan perpajakan. Selain itu fiskus juga harus memiliki motivasi yang tinggi sebagai pelayan publik (Ilyas dan Burton,2010). Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan bahwa pelayanan fiskus diduga akan berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak. Oleh karena itu dirumuskan hipotesis sebagai berikut :

H₂ : Pelayanan Fiskus berpengaruh positif terhadap Kepatuhan Wajib Pajak