

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan memiliki beberapa pengertian dan definisi yang diungkapkan dari para ahli, tetapi secara garis besar pengertian pajak bumi dan bangunan memiliki arti yang sama. berikut uraian definisi pajak bumi dan bangunan yang dikemukakan oleh para ahli:

Pajak Bumi dan Bangunan ialah kewajiban pajak yang dibebankan atau ditujukan atas kepemilikan Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan Pajak yang memiliki sifat Kebendaan dan besarnya dari pajak terutang dttetapkan dari suatu keadaan Objek Pajak ialah Bumi atau Tanah dan atau Bangunan keadaan dari suatu subjek tidak ikut menentukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (Early dan Suandy, 2015).

Menurut Direktorat Jendaral Pajak, Pajak Bumi dan juga Bangunan ialah Pajak memiliki sifat kebendaan berarti besarnya dari pajak terutang ditetapkan karena keadan objek Pajak ialah Bumi atau Tanah dan atau Bangunan. Keadaan suatu Subjek tidak ikut serta dalam menentukan besarnya pajak.

Dari dua pendapat yang telah dikemukakan oleh para ahli diatas dapat disimpulkan pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas Bumi dan Bangunan, sementara besarnya pajak ditentukan oleh keadaan dari objeknya yakni Bumi/Tanah dan bangunan.

2.2. Regulasi Dalam Pemungutan PBB-P2 di Daerah

A. Peraturan Daerah

Sebagai suatu landasan hukum dalam melakukan pemungutan PBB-P2, pemda harus terlebih dahulu menetapkan perda. Sesuai pada pasal 95 ayat (3) UU 28, perda harus mengatur sekurang-kurangnya:

1. Nama, objek, dan subjek PBB-P2
2. Dasar pengenaan, tarif, dan cara perhitungan PBB-P2
3. Wilayah pemungutan
4. Masa pajak
5. Penetapan
6. Tata cara pembayaran dan penagihan
7. Kadaluarasa
8. Sanksi administrasi dan
9. Tanggal mulai berlakunya
10. Perda tentang PBB-P2 juga mengatur ketentuan-ketentuan mengenai:
11. Pemberian atas pengurangan, keringanan, dan melakukan pembelaan dalam suatu hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya;
12. Tata cara dalam melakukan penghapusan piutang pajak yang sudah kadaluarsa; dan/atau asas timbal balik, berupa pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak pada kedutaan, konsulat, dan perwakilan negara asing sesuai dengan peraturan internasional.

Sebelum ditetapkan menjadi perda, rancangan peraturan daerah (Raperda) tentang PBB-P2 wajib disampaikan kepada gubernur dan menteri keuangan paling

lambat 3 hari kerja terhitung dari tanggal setelah persetujuan bersama antara bupati/walikota dan DPRD kabupaten/kota. Gubernur memberikan evaluasi kepada raperda untuk menguji dari kesesuaian raperda dengan UU 28/2009, kepentingan umum, dan/atau peraturan perundang-undangan lebih tinggi, dalam melakukan proses evaluasi, gubernur berkordinasi dengan Menteri keuangan.

Hasil dari evaluasi dapat bentuk persetujuan ataupun penolakan. Jika hasil evaluasi berupa penolakan, maka bupati/walikota harus merevisi terlebih dahulu. Perda yang sudah ditetapkan wajib disampaikan bupati/walikota kepada menteri dalam negeri dan juga menteri keuangan paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah ditetapkan.

B. Peraturan Kepala Daerah

Setelah penetapan perda tentang PBB-P2, daerah harus menyusun peraturan kepada daerah (Perkada) yang mengatur mengenai;

Bentuk dan isi formulir surat pemberitahuan pajak terutang PBB-P2 (SPPT PBB-P2);

1. Tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi dan pengurangan atau pembatalan ketetapan PBB-P2;
2. Tata cara pengajuan keberatan PBB-P2;
3. Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2;
4. Tata cara pembayaran, penyetoran dan tempat pembayaran PBB-P2;
5. Tata cara pelaporan PBB-P2;
6. Tata cara pembetulan ketetapan PBB-P2;

7. Tata cara penagihan PBB-P2;

C. **Pendaftaran**

Pada kewajibannya semua wajib pajak yang sudah memenuhi persyaratan subjek dan objek sesuai yang tertera pada peraturan perundangan-undangan perpajakan, wajib untuk melakukan pendaftaran pada kantor pengelola pajak daerah yang wilayah tempat kerjanya meliputi dari tempat tinggal (bagi Wajib Pajak Orang Pribadi) atau bertempat kedudukan (Bagi Wajib Pajak Badan) agar di catat sebagai wajib pajak dan kepadanya diberikan nomor pokok wajib pajak daerah (NPWPD) dan/atau nomer objek pajak daerah (NOPD). Wajib pajak adalah orang pribadi atau suatu badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungutan pajak, yang mempunyai hak atas kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang diatur perundang-undangan perpajakan.

Persyaratan Subjektif pada PBB-P2 adalah untuk orang pribadi/badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, persyaratan objektif pada PBB-P2 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.

Persyaratan objektif pada pendaftaran objek pajak menjadi faktor yang dominan dalam pengelolaan PBB-P2, dalam UU No. 28 Tahun 2009, surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan atau mendaftarkan data subjek dan objek PBB-P2 tata cara pelaporan atau

pendaftaran data subjek dan objek PBB-P2 secara khusus tidak diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 dan peraturan dibawahnya, karena itu perkada dapat mengaturnya. Perkada dapat mengatur tata cara pendaftaran objek dan subjek PBB-P2 dan SOP untuk SKPD pelaksanaan sesuai dengan kondisi pemda masing-masing. Perkada juga dapat memodifikasi bentuk-bentuk dan isian formulir-formulir yang digunakan dalam proses pendaftaran PBB-P2.

Agar lebih mudah dalam membuat perkada tersebut, pemda dapat mengacu kepada peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Dirjen Pajak pada saat PBB-P2 masih dikelola oleh pemerintah. Pemda dapat mengacu kepada keputusan dirjen pajak Nomor KEP-553/PJ/2000 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data sistem manajemen informasi objek pajak (SISMIOP) J0. Keputusan dirjen pajak Nomor KEP-115/PJ2002 tentang perubahan keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-553/PJ/2000 dalam keputusan Dirjen Pajak tersebut dijelaskan bahwa tujuan dari proses pendaftaran objek PBB adalah untuk meningkatkan akuntabilitas kinerja dengan cara memberikan pelayanan prima kepada wajib pajak serta meningkatkan potensi penerimaan PBB secara nasional dengan mempertimbangkan perkembangan kondisi dan perekonomian terkini.

Adapun hal-hal yang terkait dengan kegiatan pendaftaran objek pajak

1. pendaftaran objek PBB-P2 dilakukan oleh wajib pajak dengan cara mengisi SPOP;

2. SPOP diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani dan disampaikan ke Dispenda/DPPKAD yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak atau kuasanya;
3. Formulir SPOP disediakan dan dapat diperoleh di despenda/ DPPKAD atau di tempat-tempat lain yang ditunjuk;
4. Setiap petugas yang melaksanakan kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan objek PBB-P2 dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data, wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau yang diberitahukan oleh wajib pajak;
5. Didalam melakukan kegiatan pendaftaran, pendataan dan penilaian objek pajak dan subjek pajak PBB-P2, dispenda/DPPKAD dapat bekerjasama dengan kantor pertanahan, dan/atau instansi lain yang terkait;
6. Biaya pelaksanaan pendaftaran, pendekatan dan penilaian objek dan subjek PBB-P-2 dibebankan pada APBD kabupaten/kota;
7. Tata cara pertanggung jawaban dan pengawasan keuangan sebagai pelaksanaan kegiatan di atas ditentukan oleh masing-masing pemda sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
8. Pendaftaran dilakukan dengan menggunakan SPOP dan lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) sedangkan untuk objek pajak khusus, data-data tambahan menggunakan lembar kerja objek khusus (LKOK) ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing objek pajak.

2.3. Fungsi Pajak

Pajak memiliki peran yang cukup penting dalam kehidupan negara, salah satunya adalah dalam melaksanakan pembangunan pajak sangatlah penting yang merupakan suatu faktor sumber pendapatan bagi negara untuk mendukung pembiayaan dalam pembangunan disuatu daerah. Terdapat dua fungsi pajak, yaitu fungsi *budgetair* dan fungsi menetapkan *regulerend*

Pengertian dari Fungsi *budgetair* ialah pajak merupakan sumber pendanaan bagi pemerintah memiliki tujuan mendukung pembiayaan kebutuhan pemerintah, selain itu dari fungsi menetapkan *regulerend* memiliki arti pajak digunakan sebagai alat dalam menetapkan atau menjalankan kebijakan dari pemerintah untuk sektor sosial dan ekonomi (Rahayu, 2017).

Terdapat dua fungsi pajak dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Sebagai salah satu sumber untuk pendapatan negara, dan juga berfungsi untuk pembiayaan dari pengeluaran pemerintah. Untuk menjalankan tugas-tugas negara Seperti pembiayaan pembangunan tentunya negara membutuhkan biaya. Biaya tersebut diperoleh dari penerimaan pajak. Pajak digunakan untuk suatu pembiayaan yang rutin untuk belanja pegawai, belanja barang, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan sumber dana dikeluarkan dari tabungan pemerintah yaitu pengeluaran dalam negeri dikurangi dari pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah dari tahun ketahun ditingkatkan sesuai dengan kebutuhan untuk pembiayaan pembangunan yang terus meningkat terutama diharapkan dari sektor pajak.

2. Pemerintah akan mengatur pertumbuhan ekonomi melalui pendapatan pajak. Dengan fungsi yang mengatur, pajak akan digunakan sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Dalam contoh melindungi produksi yang ada didalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang sangat tinggi untuk produk dari luar negeri.

Jadi bisa ambil kesimpulan fungsi pajak adalah sebagai suatu sumber dana bagi pemerintah yang berfungsi untuk membiayai dari pengeluaran pemerintah dan juga mengatur dalam kebijaksanaan pajak untuk mencapai suatu tujuan dari Pajak pusat atau pajak negara, pajak yang disahkan oleh pemungutan pajak di pemerintah pusat yang sama, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui kebijakan fiskal kena pajak (2008), Pajak PPN dan PPN bm dan bea materai. (Mardiasmo, 2009)

Pajak daerah dibagi menjadi dua yaitu pajak provinsi, dan pajak kabupaten atau kota. Pajak provinsi terdiri dari pajak kendaraan bermotor dan kendaraan diatas air, biaya balik nama untuk kendaraan bermotor dan kendaraan air. Pajak atas bahan bakar kendaraan bermotor, pajak atas pengambilan dan penggunaan air, air dari tanah atau air dari permukaan. Untuk pajak kabupaten dan kota terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pemungutan pajak galian, pajak bumi dan bangunan, parkir kota. (BPHTB).

Yang dimaksud dengan iuran adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang meliputi pembayaran pajak dan pemungutan pajak yang berhak atas kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

Menurut Wajib Pajak dapat juga dinyatakan bahwa Wajib Pajak adalah orang perseorangan atau wajib membayar kewajiban perpajakan, pemotongan pajak, dan pembayaran pajak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bumi dapat diartikan sebagai Permukaan Bumi dan juga tubuh bumi yang ada dibawahnya, dan meliputi tanah, perairan dan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak dan perairan) serta laut yang terletak diwilayah Republik Indonesia (Mardiasmo, 2009). Sedangkan bangunan adalah termasuk konstruksi teknik yang ditanam dan diletakkan secara tetap atau permanen pada tanah dan perairan Republik Indonesia.

Pajak Bumi dan jug Bangunan (PBB) ialah pajak yang memiliki sifat kebendaan yang bisa diartikan pajak terutang akan ditentukan dari keadan objek yaitu bumi atau tanah dan atau bangunan. Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 dan telah diubah ke Undang-undang Nomor 28 tahun 2009.

Menurut (Salman & Farid, 2008), Dalam penelitian yang berjudul Pengaruh dan Moral Wajib Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Sektor Perbankan di Surabaya, dinyatakan bahwa sikap wajib pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak. Hanya dari sikap sikap wajib pajak terhadap kebijakan perpajakan yang belum mampu membentuk konstruk dengan baik, pelayanan dari indikator lainnya, atau dari sikap wajib pajak terhadap pajak.

Dalam rangka untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) perlu adanya peningkatan kesadaran dan kepedulian dari masyarakat

didalam bidang Perpajakan, sistem pemungutan pajak yang digunakan saat ini untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Official Assesment System, dari sistem pemungutan tersebut dari jumlah Pajak yang harus dilunasi atau terutang oleh wajib pajak bumi dan bangunan dihitung dan ditetapkan oleh Fiskus atau aparat pajak (Jati, 2016).

Dalam penerapan Official Assesment System ini wajib Pajak bersifat Pasif sedangkan Fiskus bersifat aktif (Jati, 2016). Walaupun dari wajib pajaknya sendiri bersifat Pasif, tanpa adanya kesadaran dari wajib pajak untuk mencari tahu dari besarnya jumlah pajak terutang dan membayarkan pajaknya, maka dari perilaku yang seperti itu, akan menyebabkan turunya kepatuhan dari wajib pajak yang membayar pajak, terutama untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dari berdasarkan pernyataan diatas menunjukkan bahwa meskipun perhitungan pajak Bumi dan Bangunan sudah dilakukan secara Official Assesment System akan tetapi diperlukan kesadaran kepatuhan dalam pembayaran (wardani, 2015).

2.4. Obyek dan Subyek Pajak

Berikut adalah objek dan subjek pajak bumi dan bangunan:

A. Obyek

Yang ditujukan dengan dengan klasifikasi pajak Bumi dan Bangunan yaitu pengelompokan dari Bumi dan Bangunan menurut dari nilai jualnya yang digunakan sebagai pedoman dan juga untuk memudahkan dalam penghitungan pajak Bumi dan bangunan yang terutang. Faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam menentukan klasifikasi Bumi/Tanah adalah sebagai Letak, Peruntukan, Pemanfaatandan Kondisi lingkungan dan lain-lain. Faktor-faktor yang harus

diperhatikan dalam menentukan klasifikasi bangunan adalah sebagai Bahan yang digunakan, Rekayasa, Letak dan Kondisi lingkungan lain-lain.

Dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan, tidak hanya semua bumi dan bangunan yang dapat dikenakan pajak bumi dan bangunan. Dalam pasal 3 ayat 1 undang-undang no. 12 Tahun 1985 menyatakan bahwa objek pajak yang tidak dikenai pajak bumi dan bangunan adalah objek pajak yang meliputi:

1. Digunakan hanya untuk semata-mata melayani kepentingan umum dibidang ibadah, kesehatan, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional.
2. Digunakan untuk Kuburan, peninggalan Purbakala, atau yang sejenis dengan itu merupakan hutan lindung, hutan suka alam, hutan wisata, Taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani hak.
3. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
4. Digunakan oleh badan atau perwakilan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.
5. Objek Pajak yang digunakan untuk negara sebagai penyelenggaran pemerintah, penentuan dari pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan yang diatur oleh pemerintah.

B. Subyek Pajak

Yang menjadi dasar subjek pajak Bumi dan Bangunan adalah dari orang atau badan yang secara jelas mempunyai hak atas bumi atau bangunan dan mendapatkan manfaat atas bumi dan bangunan tersebut dengan demikian tanda

pembayaran atau pelunasan pajak bumi dan bangunan bukan merupakan bukti dari hak kepemilikan.

Subjek pajak sebagai mana telah diungkapkan, yang dikenakan kewajiban dalam membayar pajak bumi dan bangunan menjadi wajib pajak. Dalam suatu hal objek pajak belum jelas mengetahui wajib pajaknya, direktoral jendral pajak dapat menentukan subjek pajaknya sebagaimana yang dimaksud. Sebagai wajib pajak bumi dan bangunan hal tersebut berrarti wajib pajak memberikan kekuasaan kepada Direktorat Jendral Pajak yang akan menentukan subjek wajib pajak apabila subjek pajaknya belum jelas wajib pajaknya.

2.5. Pajak Bumi dan Bangunan

A. Dasar Hukum

Ketentuan umum untuk Pajak Bumi dan Bangunan pada Pasal 1 (UU No 12 Tahun 1985 adalah :

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman termasuk Rawa-rawa,tambak dan perairan serta laut wilayah Repoblik Indonesia.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan disuatu daerah :

1. Jalan lingkungan yang terletak pada suatu kompleks bangunan
2. Jalan tol;
3. Kolam renang;
4. Pagar mewah;

5. Tempat olah raga;
6. Galangan kapal, dermaga;
7. Taman mewah;
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
9. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Nilai jual untuk pengganti adalah suatu pendekatan atau metode untuk penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan dari hasil produksi objek pajak yang tertera Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi:

1. Objek Pajak Sektor Pedesaan dan Perkotaan
2. Objek pajak sektor perkebunan
3. Objek pajak sektor atas hak pengusaha hutan, hak pengusaha hasil hutan, izin pemanfaatan serta serta izin sah lainnya selain hak pengusaha hutan tanaman industry
4. Objek pajak sektor kehutanan atas hak pengusaha hutan tanaman industry
5. Objek pajak sektor pajak pertambangan minyak dan gas bumi
6. Objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi
7. Objek pajak sektor pertambangan non migas selain pertambangan energi panas bumi dan galian
8. Objek pajak pertambangan non migas galian
9. Objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerjasama
10. Objek pajak usaha bidang perikanan laut
11. Objek pajak usaha bidang perikanan darat dan

12. Objek pajak yang bersifat khusus

B. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan untuk Wajib Pajak untuk melaporkan data objek atau pembayaran pajak, objek pajak atau bukan objek pajak, harta dan kewajiban menurut dengan sesuai ketentuan undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan (Suandy, 2008). Berdasarkan undang-undang Nomor 12 tahun 1985 Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang diperuntukkan oleh wajib pajak untuk melaporkan data dari objek menurut ketentuan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan.

C. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya dari pajak terutang kepada wajib pajak berdasarkan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) kepada Wajib Pajak.

D. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga yang didapatkan dari rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, bilamana tidak ada transaksi jual beli. Nilai jual item pajak akan ditentukan dengan membandingkan harga item lain yang sejenis atau nilai penjualan item pajak pengganti (Mardiasmo, 2009).

Dibawah ini memiliki pengertian;

1. Harga dengan benda lain yang sejenis adalah cara atau cara penetapan harga kena pajak dengan membandingkannya dengan benda lain yang letaknya tidak jauh, mempunyai fungsi yang sama dan harga yang mempunyai fungsi yang sama.
2. Nilai beli baru adalah cara untuk menentukan suatu objek kena pajak dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dan dikurangi dengan dasar pengenaan pajak.
3. Harga jual substitusi ialah cara untuk menentukan harga jual suatu objek kena pajak berdasarkan hasil produksi dari suatu objek kena pajak.

E. Tarif Pajak

Menurut pasal Undang-undang No. 12 Tahun 1985 jo. Undang-undang No 12 Tahun 1994 tarif pajak yang diperuntukkan atas objek pajak adalah 0,5% (lima per sepuluh persen).

2.6. Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Menghitung Pajak

Dasar untuk pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJOP. Besarnya NJOP sebagaimana yang telah dimaksud dan ditetapkan setiap 3 (Tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan untuk setiap tahun sesuai dengan praturan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana yang dimaksud dilakukan oleh kepala daerah.

Berdasarkan Pasal 5 dan 6 (Undang-undang No. 12 Tahun 1985) tarif dan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan ialah Besarnya dari pungutan Pajak

Bumi atau bangunan adalah 0,5%. Untuk lebih jelasnya lagi penulis akan membuat sebuah contoh. Diketahui NJOP suatu objek pajak Rp 100.000.000, maka berapakah Pajak Bumi dan Bangunannya?

Langkah pertama yang harus dilakukan adalah mengetahui NJKP nya. NJKP sendiri adalah 20% dari NJOP, jadi : $NJKP : 20\% \times Rp\ 100.000.000 = Rp\ 20.000.000$

Jadi sudah didapat NJKP = Rp 20.000.000

Kemudian baru kita lakukan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

$PPB : 0,5\% \times Rp\ 20.000.000 = Rp\ 100.000$

Jadi PBB = Rp 100.000

Itu adalah sebagai contoh yang sederhana untuk menghitung dari besaran pajak bumi dan bangunan, dan selanjutnya penulis akan mencontohkan kembali dengan contoh yang lebih kompleks sebagai berikut ini :

Pak Agus mempunyai salah satu rumah di daerah Surabaya selatan 30 meter persegi yang berdiri diatas sebidang tanah seluas 50 meter persegi. Misalkan harga bangunan tersebut adalah Rp 50 Juta, sementara harga tanahnya adalah Rp 70 Juta. Maka, berapakah Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar pak Agus?

Pertama kita harus terlebih dahulu menghitung nilai bangunan dan tanahnya:

Bangunan: $30 \times Rp\ 50.000.000 = Rp\ 1.500.000.000$

Tanah: $50 \times Rp\ 70.000.000 = Rp\ 3.500.000.000$

Kedua, kita hitung NJOP nya dengan cara menjumlahkan nilai bangunan dan tanah:

Nilai Bangunan : Rp 1.500.000.000

Nilai Tanah : Rp 3.500.000.000

NJOP : Rp 5.000.000.000

Ketiga, setelah mengetahui NJOP nya, kita hitung nilai NJKP dengan cara:

NJKP: $20\% \times \text{Rp}5.000.000.000 = \text{Rp} 1.000.000.000$

Terakhir baru kita hitung PBB nya

PBB $0,5\% \times \text{Rp} 1.000.000.000 = \text{Rp} 5.000.000$

2.7. Variabel – variabel Penelitian

Berikut akan diuraikan dari Variabel – variabel penelitian

A. Sikap Wajib Pajak

Sikap merupakan suatu ungkapan evaluasi yang baik akan memberikan keuntungan atau tidak untuk suatu objek atau peristiwa. Sikap bisa menjadi suatu pedoman untuk suatu interaksi seseorang dengan orang lain dan dengan situasi yang ada dikeliling seorang tersebut. Berdasarkan dari penjelasan mengenai sikap tersebut bisa diartikan sikap wajib pajak dapat seperti ungkapan ungkapan atau pertimbangan evaluasi dari wajib pajak, baik yang akan mendapatkan keuntungan atau tidak mendapatkan keuntungan (Hardika, 2006).

Bila seorang wajib pajak merasa bahwa keadilan pajak telah di jalankan kepada wajib pajak dengan cara tidak membedakan satu sama lain , wajib pajak

besar dan juga wajib pajak kecil yang diartikan bahwa dari semua wajib pajak diperlakukan secara adil maka semua wajib pajak akan cenderung untuk mematuhi kewajiban pajaknya dengan benar atau dengan kata lain akan mendorong kepatuhan dalam diri wajib pajak. Berdasarkan dari definisi yang telah dijelaskan diatas dapat disimpulkan bahwa sikap wajib pajak adalah pernyataan, pertimbangan atau perspektif dari individu wajib pajak yang menjadi dasar komunikasi dengan orang lain atau suatu peristiwa, baik yang menguntungkan atau tidak menguntungkan mengenai suatu objek.

B. Kesadaran Wajib Pajak

Kesadaran dalam artian keadaan mengetahui atau paham, sedangkan perpajakan adalah prihal kewajiban. Sehingga kesadaran perpajakan dapat diartikan keadaan mengetahui atau paham tentang perpajakan. Kesadaran membayar pajak adalah suatu kerelaan memenuhi kewajiban perpajakannya, termasuk rela dalam memberikan kontribusi dana untuk berjalannya pelaksanaan fungsi pemerintah dengan cara membayar kewajiban pajak.

Kesadaran perpajakan merupakan sikap sadar terhadap fungsi pajak, berupa konstelasi komponen kognitif, efektif dan konatif, yang berhubungan dalam memahami, merasakan dan berperilaku terhadap makna dan fungsi pajak. Kesadaran perpajakan logis untuk wajib pajak, yaitu kerelaan dari wajib pajak untuk membayar kewajiban perpajakannya untuk iuran dana untuk pelaksanaan fungsi perpajakan dengan membayar pajak tepat waktu dan dalam jumlah yang tepat.

C. Pengetahuan Perpajakan

Pengetahuan adalah bahwa manusia memahami sesuatu melalui indera atau rasionalitas, atau memahami suatu objek tertentu berupa komoditas dari semua perilaku manusia. Perpajakan adalah iuran masyarakat wajib pajak kepada kas negara sesuai dengan undang-undang (yang dapat bersifat wajib), karena tidak ada jasa timbal balik yang dapat langsung membimbing dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo, 2009). dapat menjelaskan pengetahuan pajak sebagai kemampuan seseorang untuk membayar pajak. Wajib pajak memahami peraturan perpajakan, termasuk tarif pajak yang akan mereka bayarkan menurut undang-undang dan manfaat yang mereka terima dari membayar pajak.

Kekuatan.

Penguasaan pengetahuan pajak membantu meningkatkan kepatuhan iuran dalam pembayaran, meningkatkan kepatuhan. Pada dasarnya orang yang terinformasi secara otomatis akan menuntut dan mengikuti hak dan kewajibannya, tanpa disadari dan diancam dengan berbagai denda dan hukuman. Wajib pajak yang memiliki pengetahuan perpajakan dengan sadar akan memenuhi pajaknya. Mereka sudah tahu bagaimana aliran pajak akan bekerja, sehingga pada akhirnya mereka akan merasakan manfaat dari membayar pajak.

D. Kepatuhan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah kepatuhan adalah ketaatan pada ajaran atau peraturan. Dari segi perpajakan dapat dipahami sebagai pelaksanaan ketaatan, ketaatan dan kepatuhan terhadap peraturan perpajakan. Oleh

karena itu, wajib pajak yang patuh adalah wajib pajak yang telah mematuhi kewajiban perpajakannya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku (Imaniyah & Handayani, 2008). Kepatuhan wajib pajak adalah perilaku wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan yang berlaku (Tjahjono, 2006).

Kepatuhan wajib pajak merupakan kondisi wajib pajak untuk dapat memenuhi kewajiban perpajakannya dan melaksanakan hak perpajakannya. Singkatnya, kepatuhan wajib pajak mengacu pada perilaku atau perilaku wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya dan menjalankan hak perpajakannya. Jika Anda mengisi jumlah kena pajak dengan benar, membayar pajak tepat waktu, tidak mengambil tindakan wajib, dan memperoleh informasi yang diminta tepat waktu sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembayaran pajak wajibpajak (Tarjo & Kusumawati, 2006).

1. Faktor pendidikan wajibpajak, diantaranya yaitu, pendidikan formal dan pengetahuan perpajakan.
2. Faktor penghasilan WajibPajak, diantaranya yaitu penghasilan utama dan penghasilan sampingan Wajib Pajak, dan jumlah anggota keluarga yang belum disubsidi.
3. Faktor-faktor dalam proses pemberian pelayanan informasi, pelayanan pembayaran, dan pelayanan keberatan dan saran kepada instansi pelayanan pajak.

4. Faktor penegakan hukum perpajakan, berupa sanksi, penetapan jumlah pajak yang wajar, pengawasan dan pengendalian dll.

5. Salah satu faktor sosialisasi ialah kegiatan sosialisasi dan media sosialisasi.

E. Kepatuhan Wajib Pajak dan Peraturan Perpajakan

Kepatuhan Wajib Pajak adalah kepatuhan untuk melaksanakan ketentuan perpajakan yang telah disyaratkan atau harus dilaksanakan dalam rangka pelaksanaannya. Wajib Pajak mengetahui undang-undang perpajakan wajib pajak dengan benar dan benar. Hitung pajak dengan jumlah yang benar dan bayar pajak tepat waktu.

Menurut keputusan menteri keuangan Nomor 544/KMK.04/2000, kriteria wajib pajak yang patuh adalah :

1. Disampaikan tepat waktu kepada SPT untuk semua jenis pajak dalam dua tahun terakhir.
2. Jangan menunggak pajak atas semua jenis pajak, kecuali jika Anda berwenang untuk mencicil atau menunda pembayaran pajak.
3. Tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana di bidang perpajakan selama 10 (sepuluh) tahun terakhir.
4. Selama dua tahun terakhir pembukuan dan untuk wajib pajak yang telah melakukannya, korelasi pada pemeriksaan terakhir untuk setiap jenis wajib pajak paling banyak 5%.
5. Wajib Pajak yang laporan keuangannya selama dua tahun terakhir telah diperiksa oleh akuntan dengan pendapatan wajar tanpa pengecualian, atau

pendapatan dengan pengecualian sepanjang tidak mempengaruhi hasil kena pajak.

