

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pajak bumi dan bangunan memiliki peranan penting dan manfaat yang besar bagi kehidupan masyarakat. Pajak memiliki peran yang sangat penting terhadap kelangsungan masyarakat, terutama di Indonesia. Setiap harta yang dimiliki wajib pajak dikenakan pajak sesuai dengan peraturan yang ada. Pajak terdiri dari pajak bumi dan bangunan, pajak tersebut merupakan pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak. Pajak bumi adalah pengenaan pajak atas permukaan bumi (lahan) berdasarkan UU nomor 12 tahun 1985. Sedangkan pajak bangunan adalah pengenaan pajak atas konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada lahan, konstruksi teknik tersebut dapat dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.<sup>1</sup>

Pajak merupakan iuran wajib yang dibayar oleh rakyat dengan dasar hukum yang jelas dan dikelola oleh pemerintah untuk menjalankan roda pemerintahan dan melakukan pembangunan dengan tujuan untuk mensejahterakan rakyat. Peranan pajak dalam suatu negara adalah sebagai salah satu pendapatan negara yang dapat menjadi asset Negara. Cukup banyak penduduk di Indonesia yang sadar akan arti pentingnya membayar pajak namun diantara mereka cukup banyak

---

<sup>1</sup> Darwin, *Pajak Bumi dan Bangunan*, (Bogor: Mitra Wacana Media, 2010), 5.

juga yang enggan membayar pajak. Hal ini cukup beralasan karena rendahnya tingkat pendapatan mereka maupun minimnya fasilitas dan sarana yang diberikan pemerintah sebagai timbal balik.

Perlawanan terhadap pajak yang dilakukan wajib pajak yang merupakan hambatan dalam pemungutan pajak, baik yang disebabkan oleh kondisi Negara dan masyarakat, maupun oleh usaha-usaha wajib pajak, baik yang disebabkan oleh kondisi Negara dan masyarakat, maupun oleh usaha-usaha wajib pajak yang disadari atau tidak mempersulit pemasukan pajak sebagai sumber penerimaan negara.

Ada dua bentuk perlawanan pajak yang dilakukan oleh warga Negara menurut R. Santoso Brotodiharjo, yakni:

1. Perlawanan Pasif: meliputi hambatan-hambatan yang mempersukar pemungutan pajak yang erat hubungannya dengan struktur ekonomi suatu negara, perkembangan intelektual dan moral penduduk, serta sistem dan cara pemungutan pajak itu sendiri.
2. Perlawanan Aktif: perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan kepada fiskus dan bertujuan untuk menghindari pajak.<sup>2</sup>

Menurut pendapat Nurdjaman Arsyad, Bambang Kusumanto, Yuwono Prawirosetoto bahwa pemungutan pajak bumi dan bangunan dilatarbelakangi oleh pemikiran bahwa bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau

---

<sup>2</sup>Chairil Anwar Pohan, *Manajemen Perpajakan* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 22-23.

kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat daripadanya, dan karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperoleh kepada negara melalui pajak.

Pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah penerimaan pajak pusat yang sebagian besar hasilnya kepada Pemerintah Daerah. Dalam APBD, penerimaan PBB dimasukkan dalam kelompok penerimaan bagi hasil pajak.

Mulai satu Januari 2010, Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah mengelola PBB perkotaan dan pedesaan.

#### Azas pemungutan PBB

- a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan administrasi maupun sistem manajemen operasional.
- b. Memberikan kepastian hukum, baik wajib pajak maupun aparat pajak.
- c. Mudah dimengerti dan adil dalam pembebanannya.
- d. Rasa gotong-royong. Semua orang pribadi atau badan usaha mempunyai rasa gotong-royong dan peran serta dalam pembangunan dengan membayar PBB.
- e. Menghindari pajak berganda.<sup>3</sup>

Bonanza minyak dan gas (migas) yang memberi kontribusi signifikan bagi penerimaan negara dimasa lalu kini tinggal catatan sejarah. Kondisi perekonomian nasional sejak krisis moneter (krismon) tahun 1997 sampai saat ini masih belum

---

<sup>3</sup> Irwansyah Lubis, *Review Pajak Orang Pribadi dan Orang Asing*, (Jakarta: Salemba Empat, 2010), 114.

mantap. Pemerintah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan penerimaan Negara dari sektor non migas, khususnya pajak, yang kini menjadi primadona penerimaan negara. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 23 ayat (2) UUD 1945 yang berbunyi “*segala pajak dan pungutan lainnya yang bersifat memaksa digunakan untuk keperluan Negara berdasarkan undang-undang*”.

Pajak harus lebih diberdayakan seiring dengan meningkatnya kegiatan sektor riil. Peranan pajak semakin besar dan signifikan dalam menyumbang penerimaan negara, hal ini dapat dilihat dari terus meningkatnya pendapatan pemerintah dari pajak dalam APBN, yang selanjutnya digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pembangunan maupun untuk biaya rutin Negara. Untuk itu perlu diupayakan peningkatan kesadaran dan kepedulian masyarakat dalam membayar pajak. Segala upaya dilakukan pemerintah dalam upaya peningkatan pendapatan Negara dari pajak guna mencapai saran pembangunan ekonomi yang disusun dengan semangat kebersamaan dan rasa optimis, namun tetap dengan mempertimbangkan kondisi riil yang telah, sedang, dan akan dihadapi.

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan Negara yang sangat penting bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu masyarakat diharapkan ikut berperan aktif memberikan kontribusinya bagi peningkatan pendapatan Negara, sesuai dengan kemampuannya.

Perkembangan 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.<sup>4</sup>

Pendapatan daerah menurut Ketentuan Umum Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Pasal 1 poin 15 adalah:

*“Pendapatan daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambahan nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan”.*

Penyelenggaraan pemerintahan daerah akan dapat terlaksana secara optimal apabila diikuti dengan sumber-sumber penerimaan daerah yang cukup memadai. Menurut Nurlan Darise pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambahan nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan, sedangkan pembiayaan adalah semua penerimaan yang perlu dibayar kembali dan atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran yang bersangkutan maupun pada tahun-tahun anggaran

---

<sup>4</sup> Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, *Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*

berikutnya. Pendapatan Asli Daerah merupakan penerimaan daerah yang dihasilkan dengan mengoptimalkan potensi-potensi daerah sesuai dengan kondisi daerah masing-masing.<sup>5</sup>

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa pajak bumi dan bangunan dikenakan atas bumi dan/atau bangunan, otomatis yang yang menjadi objek pajaknya adalah bumi dan/atau bangunan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
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 memeberikan manfaat.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Nurlan Draise, *Pengelolaan Keuangan Daerah*, (Jakarta: Indeks, 2009), 42.

<sup>6</sup> Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), 201.

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dasar hukum lain adalah peraturan Bupati dan Peraturan Daerah (Kota/Kabupaten) masing-masing. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) awalnya merupakan pajak pusat yang kemudian dialihkan menjadi pajak daerah kota/kabupaten. Pengalihan menjadi pajak daerah dapat dimulai sejak diundangkannya UU PDRD, yaitu per 1 Januari 2010. Namun Pemerintah Daerah (kota/kabupaten) diberikan tenggang waktu paling lambat harus sudah menerapkan PBB P2 sebagai Pajak Daerah per 1 Januari 2014. Selanjutnya masing-masing kota/kabupaten harus menyusun peraturan sebagai dasar pemungutan PBB P2 tersebut.<sup>7</sup>

Pajak merupakan kewajiban yang pengenaan atau pemungutannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan bukan iuran/pungutan bersifat suka rela; jadi pajak tidak perlu dibayar lebih dari jumlah yang seharusnya dibayar. Secara sengaja tidak melaporkan adanya suatu penghasilan, aktivitas, transaksi atau perbuatan-perbuatan yang berakibat timbulnya kewajiban pajak; dengan maksud untuk mengurangi jumlah pajak yang terutang atau penggelapan pajak merupakan tindakan ilegal (*tax evasion*) sehingga berpotensi akan mempunyai konsekuensi sanksi administrasi berupa denda, bunga, bahkan pidana.<sup>8</sup>

Berikut merupakan data Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Serang

---

<sup>7</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), 241.

<sup>8</sup> Harnanto, *Perencanaan Pajak*, (Yogyakarta: Cipta Pustaka, 2013), 3.

**Tabel 1.1**  
**Data PBB dan PAD Kota Serang**  
 Tahun 2014-2016 (Miliar Rupiah)

NO	TAHUN	PBB	PAD
1	2014	11,813,037,524	95,101,714,365
2	2015	12,341,574,616	111,062,806,774
3	2016	16,458,994,874	107,856,550,936

Sumber: *BPKAD Kota Serang*

Dari table diatas dapat dilihat bahwa pajak bumi dan bangunan selalu mengalami peningkatan, pada tahun 2014 kontribusi PBB terhadap PAD sebesar 11,8 milyar rupiah. Pada tahun 2015 PBB mengalami peningkatan dengan pendapatan sebesar 12,3 milyar rupiah. Terjadi peningkatan yang cukup pesat pada tahun 2016, dimana pendapat realisasi PBB sebesar 16,4 milyar rupiah. PBB berkontribusi terhadap PAD sebesar 6,7% pada tahun 2016.

Pendapatan Asli Daerah kota Serang setiap tahun mengalami peningkatan pada tahun 2014 senilai 95,1miliar rupiah.Pada tahun 2015 mengalami peningkatan sebesar 111 miliar rupiah. Namun pada tahun berikutnya PAD mengalami penurunan, yaitu sebesar 107,8 milyar rupiah atau turun 1,04% pada tahun 2016.

Berdasarkan data dan uraian diatas mengenai adanya Pengaruh Pada Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh**



## **Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Serang.”**

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Pajak bumi & bangunan ialah pungutan daerah atas pembayaran jasa atau ijin yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dengan meningkatnya jumlah Pajak Bumi dan Bangunan maka akan mendorong terjadinya peningkatan dalam PAD daerah.
2. Ketika pajak mengalami fluktuasi, maka akan menyebabkan perubahan pada pendapatan asli di suatu daerah.
3. Apabila belanja daerah meningkat maka akan meningkatkan juga anggaran pendapatan daerah di suatu wilayah.

### **C. Pembatasan Masalah**

Untuk menghindari meluasnya permasalahan, maka penulis membahas tentang masalah Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Serang pada tahun 2014-2016. Selain itu data dalam penelitian ini berupa keseluruhan Pajak Bumi dan Bangunan dari Januari 2014 sampai Desember 2016.

#### **D. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, identifikasi masalah maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Serang?
2. Seberapa besar pengaruh Pajak dan Bumi Bangunan terhadap Pendapatan Asli daerah Kota Serang?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Serang.
2. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Serang.

#### **F. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Bagi peneliti
  - a. Bagi peneliti, sebagai uji kemampuan dalam menerapkan teori-teori yang diperoleh diperkuliahan, dan juga untuk mengetahui apakah masyarakat membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

## 2. Bagi instansi

- a. Bagi Badan Pendapatan Asli Daerah Kota Serang dapat dijadikan bahan motivasi untuk terus mengajak masyarakat agar membayar Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Bagi karyawan Badan Pendapatan Asli Daerah Kota Serang dapat menjadikan sebagai referensi dan bahan bacaan perluasan wawasan pengetahuan perpajakan.

## 3. Bagi Pihak Lain

- a. Diharapkan memberi manfaat dan membantu bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi perpajakan khususnya yang berkaitan dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Bagi pihak lain diharapkan proposal ini dapat bermanfaat sebagai referensi penulisan dan menambah pengetahuan di bidang perpajakan dan Ekonomi Syariah.

## **G. Kerangka Pemikiran**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi atau tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 59.

PBB mempunyai peranan yang penting bahkan diharapkan dapat menempati kedudukannya sebagai sumber penerimaan yang potensial. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang pengelolaan dan penerimaannya diserahkan kepada pemerintah daerah kabupaten atau kota sehingga pemerintah daerah yang bersangkutan dapat memanfaatkan hasil penerimaan pajak tersebut untuk membiayai pembangunan daerahnya masing-masing.

Pendapatan asli daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>10</sup>

Sistem *self assessment* wajib pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri kewajiban perpajakannya ke Kantor Pelayanan Pajak atau Kantor Penyuluhan Pajak. Pembayaran pajak dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) dan untuk pelaporan menggunakan Surat Pemberitahuan (SPT). Dengan demikian sebagai berikut.

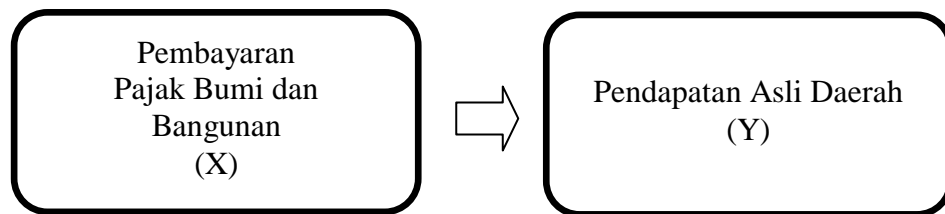
1. Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya surat ketetapan pajak.
2. Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

---

<sup>10</sup> Abdul Halim, *Akuntansi Keuangan Daerah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2004), 94.

3. Apabila direktur jendral pajak mendapatkan bukti jumlah pajak yang terutang menurut surat pemberitahuan tidak benar; direktur jendral pajak menetapkan jumlah pajak yang terutang.<sup>11</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas maka kerangka pemikiran dalam penelitian ini akan digambarkan sebagai berikut.



**Gambar 1.1**  
**Kerangka Pemikiran Penelitian**

Kerangka pemikiran pada gambar 1.1 di atas, maka dapat dijelaskan sebagai berikut. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu pajak pusat yang diserahkan pengelolaanya ke pemerintah daerah sehingga menjadi pajak daerah. PBB sebagai pajak daerah diharapkan dapat berkontribusi maksimal terhadap penerimaan daerah khususnya terhadap pendapatan asli daerah (PAD).

Penelitian ini akan meneliti hubungan antara pembayaran PBB sebagai variable (X) dan PAD Kota Serang selama periode Januari 2014 sampai dengan Desember 2017.

---

<sup>11</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 145.

## **H. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I: Dalam bab ini akan menjelaskan Latar belakang masalah, Identifikasi masalah, Pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, sistematika pembahasan.

BAB II: Dalam bab ini kajian teoritis akan menjelaskan tentang kajian pustaka yang memuat landasan teori, hubungan antar variabel, hipotesa, penelitian terdahulu yang relevan.

BAB III: Dalam bab ini metode penelitian berisi tentang waktu dan tempat penelitian, populasi dan sampel, variable penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis.

BAB IV: Dalam bab ini pembahasan hasil penelitian berisi tentang uraian mengenai hasil penelitian, dan objek penelitian.

BAB V: Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.