

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Penelitian Terdahulu

- a. Penelitian yang dilakukan oleh Windah, dkk (2020) tentang Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Pematangsiantar Tahun 2000-2019 menyimpulkan bahwa:
 - a.1. Variabel Luas Tanah (X1) berdampak positif dan signifikan terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di kota Pematangsiantar.
 - a.2. Variabel PDRB (X2) berdampak positif dan signifikan terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Pematangsiantar.
 - a.3. Variabel Inflasi (X3) berdampak negatif dan tidak signifikan terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Pematangsiantar.
 - a.4. Variabel Jumlah Penduduk (X4) berdampak negatif dan signifikan terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Pematangsiantar.
 - a.5. Luas Tanah (X1), PDRB (X2), Inflasi (X3), dan Jumlah Penduduk (X4) berpengaruh signifikan secara bersama-sama (simultan) terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Pematangsiantar

- a.6. Variabel bebas yang dominan berpengaruh signifikan terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Pematangsiantar adalah PDRB per kapita (X_2).
- a.7. Koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,950 yang artinya 95% variabel penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dijelaskan oleh variabel luas tanah, PDRB, inflasi, dan jumlah penduduk sedangkan sisanya sebesar 5,00% dipengaruhi oleh variabel lain di luar persamaan regresi ini atau variabel yang tidak diteliti.
- b. Penelitian yang dilakukan oleh Sherly (2014) tentang Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Di Kota Medan, menyimpulkan bahwa:
- b.1. Variabel bebas Produk Domestik Regional Bruto berpengaruh positif dan substansial terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Medan.
- b.2. Variabel tingkat inflasi memiliki pengaruh positif dan dapat diabaikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan kota Medan.
- b.3. Variabel tingkat bunga memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap pendapatan pajak bumi dan bangunan kota Medan.
- b.4. Penerimaan pajak bumi dan bangunan di kota Medan dipengaruhi secara positif dan tidak signifikan oleh variabel jumlah penduduk.
- b.5. Di Kota Medan, Produk Domestik Regional Bruto, inflasi, suku bunga, dan jumlah penduduk berpengaruh signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan.

- c. Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Haris (2018) tentang Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Di Kabupaten Gowa, menyimpulkan bahwa:
- c.1. Tingkat suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan.
 - c.2. Laju pertumbuhan PDB berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan
 - c.3. Objek pajak bumi dan bangunan berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan pada derajat kepercayaan 5%.
- d. Penelitian yang dilakukan oleh Amril Hak (2012) tentang Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, menyimpulkan bahwa :
- d. 1. Berdasarkan hasil uji secara parsial terdapat pengaruh positif dan tidak signifikan jumlah wajib pajak terhadap penerimaan PBB P2 Kota Medan, pengaruh positif dan signifikan PDRB per kapita ADHB terhadap pendapatan PBB P2 Kota Medan, pengaruh positif dan signifikan PDRB per kapita ADHB terhadap pendapatan PBB P2 Kota Medan dan pengaruh tidak signifikan inflasi terhadap pendapatan PBB P2 Kota Medan, pengaruh negatif dan signifikan suku bunga terhadap pendapatan P2 PBB Medan, dan pengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan P2 PBB Medan.

- d. 2. Hasil pengujian memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap jumlah wajib pajak, PDRB per kapita ADHB, inflasi, suku bunga, dan investasi terhadap penerimaan PBB P2 di Kota Medan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama.
- d. 3. Berdasarkan hasil pengujian model regresi, komponen yang berpengaruh positif terbesar terhadap adopsi PBB P2 di Kota Medan adalah PDRB per kapita. ADHB dan suku bunga berpengaruh negatif terhadap penerimaan PBB P2 Medan. Temuan penelitian ini diharapkan dapat menginformasikan dan mempengaruhi kebijakan perpajakan Kota Medan.
- e. Selain itu, Sinaga (2015) meneliti dampak konsumsi, kepadatan penduduk, dan Indeks Biaya Konstruksi secara simultan atau parsial terhadap pendapatan BPHTB, serta dampak PDRB sebagai variabel pemoderasi yang dapat memperkuat atau memperlemah hubungan antara konsumsi dan jumlah penduduk. kepadatan. Indeks Kepadatan dan Biaya Konstruksi Terhadap Pendapatan BPHTB di Kabupaten/Kota Sumatera Utara. Karakteristik konsumsi, kepadatan penduduk, dan indeks biaya konstruksi memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap pendapatan BPHTB, demikian kesimpulan dari penelitian ini. Hanya variabel kepadatan penduduk yang memiliki pengaruh positif yang besar terhadap pendapatan BPHTB, tetapi variabel konsumsi maupun biaya konstruksi tidak berpengaruh. Keterkaitan antara variabel kepadatan penduduk, akseptabilitas BPHTB, dan konsumsi dapat dimoderasi oleh variabel PDRB. Namun, indeks biaya konstruksi dan

variabel pendapatan BPHTB tidak dapat dibandingkan.

Mandasari (2018) melakukan penelitian yang bertujuan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan BPHTB di Kecamatan Subosukwonosraten antara tahun 2011 sampai dengan tahun 2015. Berdasarkan hasil analisis regresi diketahui bahwa variabel PDRB dan Kinerja Pemerintah Daerah berpengaruh cukup besar terhadap pendapatan BPHTB. Sebaliknya, faktor-faktor seperti jumlah penduduk, inflasi, dan KKNi tidak berdampak besar terhadap pendapatan BPHTB.

2.2 Teori dan Konsep

a. Pengertian Pajak

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009, menjelaskan bahwa definisi pajak adalah suatu kontribusi wajib warga kepada negara yang terutang baik oleh orang pribadi ataupun badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

b. Pengertian Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada

Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan pengertian menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak daerah oleh pemerintah daerah kepada masyarakat bertujuan sebagai sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai tugas-tugas pemerintahan dan pembangunan daerah sehingga meningkatkan taraf hidup masyarakat.

c. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menjelaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan pajak atas bumi dan/atas bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Menurut Nurtanzila dan Kumorotomo (2015) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ini merupakan pelimpahan dari pusat ke daerah dalam rangka mendukung reformasi perpajakan. Dalam semangat mereformasi perpajakan di Indonesia, pelimpahan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB juga dimaksudkan untuk dapat menambah pemasukan pada pos pendapatan daerah. Bumi dan Bangunan yang merupakan objek pajak statis, tidak

berpindah dan merupakan kekuasaan daerah, sudah seharusnya dikelola oleh daerah itu sendiri.

c.1. Subjek Pajak

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang atau badan yang secara nyata memiliki hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat dari Bumi, dan/atau memiliki, mengelola, dan/atau memperoleh manfaat dari Bangunan Gedung.

c.2. Objek Pajak

Kecuali kawasan yang digunakan untuk industri perkebunan, kehutanan, dan pertambangan, objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikelola, dan/atau digunakan oleh orang pribadi atau perusahaan. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
- jalan tol;
- kolam renang;
- pagar mewah;
- tempat olahraga;
- galangan kapal, dermaga;
- taman mewah;

- tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- menara.

c.3. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan

Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

d. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak

atas Tanah dan Bangunan, menjelaskan bahwa BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, selanjutnya disebut pajak. Sedangkan Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diporlehnya hak atas tana dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adanya pertumbuhan jumlah penduduk di suatu wilayah mengakibatkan kebutuhan akan tanah dan bangunan tidak hanya memiliki fungsi sosial saja, namun merupakan alat investasi jangka panjang yang menguntungkan.

d. 1. Objek Pajak BPHTB

1. Pemindahan hak karena:

- Jual beli
- Tukar-menukar
- Hibah
- Hibah wasiat
- Waris
- Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- Penunjukan pembeli dalam lelang
- Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- Penggabungan usaha
- Peleburan usaha

- Pemekaran usaha
 - Hadiah
2. Pemberian hak baru karena:
- Kelanjutan pelepasan hak
 - Di luar pelepasan hak

e. Tingkat Suku Bunga

Menurut teori klasik, tingkat bunga ditentukan oleh permintaan uang (tabungan) di pasar uang. Mereka yang memiliki surplus pendapatan yang dapat dibelanjakan dan keinginan untuk menabung bertanggung jawab atas perluasan jumlah uang beredar. Di sisi lain, orang-orang tertentu membutuhkan modal untuk tujuan investasi. Bunga adalah harga yang harus dibayar investor untuk memperoleh dana untuk tujuan investasi.

Menurut Chairita (2014), seseorang harus membayar bunga untuk menggunakan uang. Tingkat bunga sebanding dengan bunga yang dibayarkan per unit waktu. Atau dinyatakan, meminjam uang membebankan biaya pada masyarakat. Biaya utang tahunan dihitung per rupiah yang dipinjam. Tingkat bunga juga dapat dinyatakan sebagai persentase per tahun. Orang bersedia membayar bunga karena meminjam uang memungkinkan mereka membeli barang konsumsi atau melakukan investasi yang menguntungkan.

a. Produk Domestik Regional Bruto

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) di tingkat daerah (provinsi), sebagaimana didefinisikan oleh Badan Pusat Statistik, adalah kemampuan suatu daerah untuk menciptakan nilai tambah pada saat tertentu.

b. Tingkat Inflasi

Secara umum, tingkat inflasi adalah ukuran kenaikan harga produk dan jasa selama periode waktu tertentu. Ketika harga barang dan jasa naik, begitu juga inflasi. Bank Indonesia mendefinisikan inflasi sebagai periode kenaikan harga yang berkelanjutan.