II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Faktor Pengahambat Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam melaksanakan setiap pekerjaan, manusia sering menemukan hambatan-hambatan ataupun kendala-kendala yang dihadapi. Demikian juga halnya dengan Pekon Sukoharjo I Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Pringsewu, dalam melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan ada beberapa kendala-kendala yang ditemukan.

Menurut M. Arifin (2000:9) umumnya faktor-faktor penyebab rendahnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilihat dari :

1. **Kemampuan Sumber Daya Manusia**
   Sumber daya manusia merupakan potensi yang terkandung dalam diri manusia untuk mewujudkan perannya sebagai makhluk sosial yang adaptif dan transformatif yang mampu mengelola dirinya sendiri serta seluruh potensi yang terkandung dialam menuju tercapainya kesejahteraan kehidupan dalam tatanan yang seimbang dan berkelanjutan.
2. **Sarana dan Prasarana**
   Dalam hal sarana dan prasarana tentunya faktor pendukung agar semua pekerjaan dapat tercapai. Bila sarana dan prasarana tidak memadai maka hasil kegiatan tidak optimal. Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan harus disediakan kendaraan atau upah jalan bagi kolektor yang memungut pajak.
3. **Kepemimpinan**
   Pemimpin merupakan faktor penting dalam sebuah organisasi. Begitu pula Kepala Pekon, Kepala Pekon sebagai pemimpin di pekon harus menjalankan

tugas pokok fungsinya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kepala pekon diberikan tanggung jawab dalam perencanaan dan pemungutan Pajak Bumi Bangunan dan dilaksanakan oleh Ketua Rukun Tetangga (RT).

4. **Koordinasi dan Pengawasan**
   Bahwa tanggungjawab koordinasi adalah terletak pada pimpinan. Oleh karena itu, koordinasi adalah merupakan tugas pimpinan. Sekalipun demikian pimpinan tidak mungkin mengadakan koordinasi apabila mereka tidak melakukan kerjasama. Oleh karena itu, maka kerjasama merupakan suatu syarat yang sangat penting dalam membantu pelaksanaan koordinasi. Suatu organisasi akan berjalan terus dan semakin komplek dari waktu ke waktu, banyaknya orang yang berbuat kesalahan dan guna mengevaluasi atas hasil kegiatan yang telah dilakukan, inilah yang membuat fungsi pengawasan semakin penting dalam setiap organisasi. Tanpa adanya pengawasan yang baik tentunya akan menghasilkan tujuan yang kurang memuaskan, baik bagi organisasinya itu sendiri maupun bagi para pekerjanya.
5. **Kondisi Tempat Tinggal Wajib Pajak**
   Faktor domisili atau tempat tinggal wajib pajak merupakan salah satu dari sekian banyak hambatan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, hal ini sangat merugikan akibatnya dalam pemungutan dalam target tidak tercapai. Tempat tinggal wajib pajak berada diluar pekon merupakan faktor penghambat kolektor dalam memungut Pajak Bumi dan Bangunan.
6. **Kondisi Sosial Ekonomi**
   Keadaan sosial masyarakat ikut menentukan agar tercapainya realisasi Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahun. Kesadaran masyarakat terhadap pembayaran pajak perlu mendapatkan perhatian, terutama terhadap masyarakat yang berpenghasilan rendah. Faktor sosial seperti perekonomian, pemahaman tentang pajak, dan lain lain.

Dari pendapat ahli di atas penyebab rendahnya penerimaan pajak, maka penulis menarik kesimpulan untuk mengetahui penyebab rendahnya realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang terjadi di Pekon Sukoharjo I Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Pringsewu dari aspek Fiskus Petugas Pajak, Wajib Pajak dan Aparat Pekon atau Kolektor.

B. Tinjauan Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

1. Pengertian dan Ketentuan Umum Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak negara yang dikenakan terhadap 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. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terhutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Sebagaimana diketahui bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah wewenang pajak pusat yang dikenakan bagi setiap warga negara atas kekayaan alam yang dimilikinya, yang mana pajak pusat ini sudah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 yang disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 dalam pasal 18 ayat 1 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak, bahwa hasil Penerimaan Pajak merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dengan imbangan pembagian sekurang-kurangnya 90% (sembilan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan.

90% (Sembilan Puluh Per Seratus) yang merupakan bagian pemerintah daerah diperinci sebagai berikut:

a. 16,2% (enam belas koma dua per seratus) untuk daerah propinsi yang bersangkutan,

b. 64,8% (enam puluh empat koma delapan per seratus) untuk daerah kabupaten/kota yang bersangkutan,

a. 9% (Sembilan per seratus) untuk biaya pemungutan.

10% (Sepuluh Per Seratus) yang merupakan bagian pemerintah pusat diperinci sebagai berikut:

a. 6,5% (enam koma lima per seratus) dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten.

a. 3,5% (tiga koma lima per seratus) dibagikan sebagai insentif kepada daerah kabupaten/kota.

Penjelasan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan penulis menyimpulkan, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atau pungutan yang dikumpulkan oleh pemerintah pusat terhadap tanah dan bangunan kemudian di distribusikan kepada daerah otonom sebagai pendapatan daerah sendiri.

2. Dasar Hukum

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

- Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 Tentang Penerapan Besarnya Persentase Nilai Jual Kena Pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1002/KMK.04/1985 Tentang Tata Cara Pendaftaran Objek Pajak.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1006/KMK.04/1985 Tentang Tata Cara Penagihan PBB dan Penunjukan Pejabat Berwenang Mengeluarkan Surat Pakasa.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1007/KMK.04/1985 Tentang Pelimpahan Wewenang Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 TENTANG Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 tentang Penyesuaiian Besar NJOPTKP Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

3. Azas Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Mardiasmo (2002:261) Azas dari Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut :

1. Memberi kemudahan dan kesederhanaan
2. Adanya kepastian hukum
3. Mudah dimengerti dan adil
4. Menghindari pajak berganda

Dari pemaparan di atas maka penulis menyimpulkan azas Pajak Bumi dan Bangunan adalah memberikan kemudahan bagi wajib pajak, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan.

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Sedangkan, bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau bangunan. Di bawah ini yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

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 dan dermaga
7. Taman mewah
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
9. Fasilitas lain yang memberikan manfaat

Dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terhutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

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

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

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

Berdasarkan pemaparan diatas maka penulis menyimpulkan objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah sesuatu barang atau benda yang menjadi objek pengenaan Pajak Bumi dan Bagunan.

5. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang –Undang Nomor 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud dengan 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.

Dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 Pajak Bumi dan Bangunan subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.

Pasal 4 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 Pajak Bumi dan Bangunan, dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Ketentuan ini memberikan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukan subjek pajak sebagai wajib pajak, apabila objek pajak belum jelas pajaknya.

Untuk lebih jelasnya diberikan contoh sebagai berikut:

1. Subjek Pajak bernama A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama B bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian maka dalam hal demikian A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.

2. Suatu objek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
3. Subjek pajak dalam waktu yang lama berada diluar wilayah letak objek pajak, sedang untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak.

Dari pemaparan diatas maka penulis menyimpulkan subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang menikmati, memanfaatkan atau memiliki obyek pajak berupa tanah dan atau bangunan (pemilik atau penyewa).

6. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan

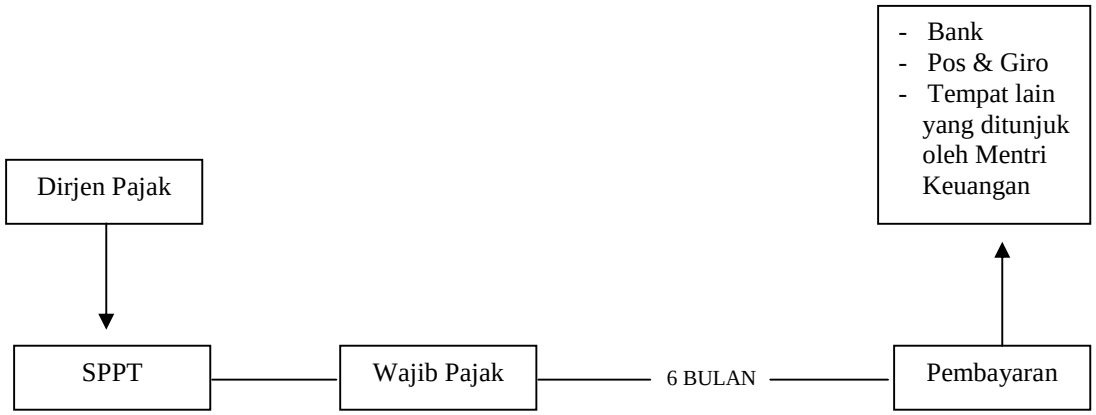
Mardiasmo (2002:274) menjelaskan tata cara pembayaran dan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut:

1. Pajak yang terhutang berdasarkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
2. Pajak terhutang berdasarkan SKP (Surat Ketetapan Pajak) harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak diterimanya SKP oleh wajib pajak.
3. Pajak yang terhutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda sebesar 2% (dua perseratus) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
4. Denda administrasi sebagaimana dimaksud no.3 diatas ditambah dengan utang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan

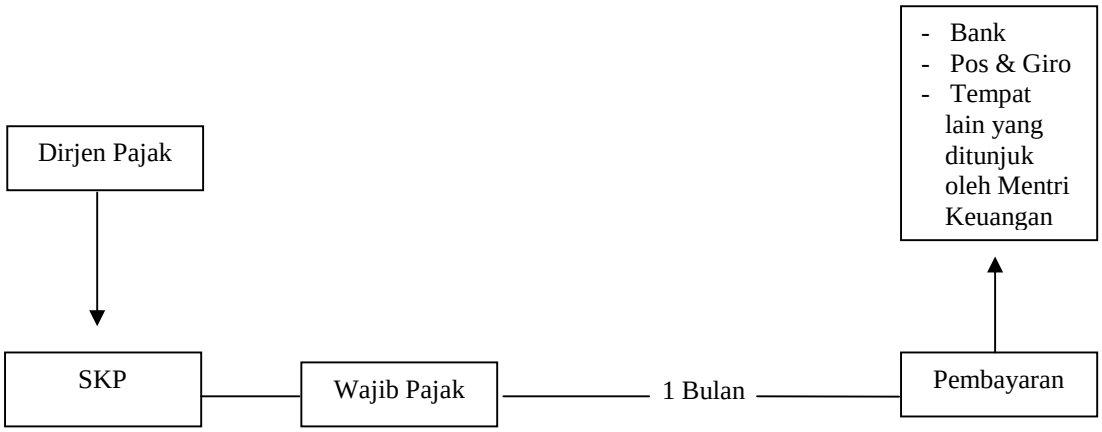
Surat Tagihan Pajak (STP) yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya STP tersebut.

5. Pajak yang terhutang dapat dibayar di Bank, Kantor Pos dan Giro, dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
6. Tata cara pembayaran dan penagihan pajak diatur oleh Menteri Keuangan.
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP), dan Surat Tagihan Pajak (STP) merupakan dasar penagihan pajak.
8. Surat pajak yang terhutang berdasarkan SPT yang tidak dibayarkan pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.

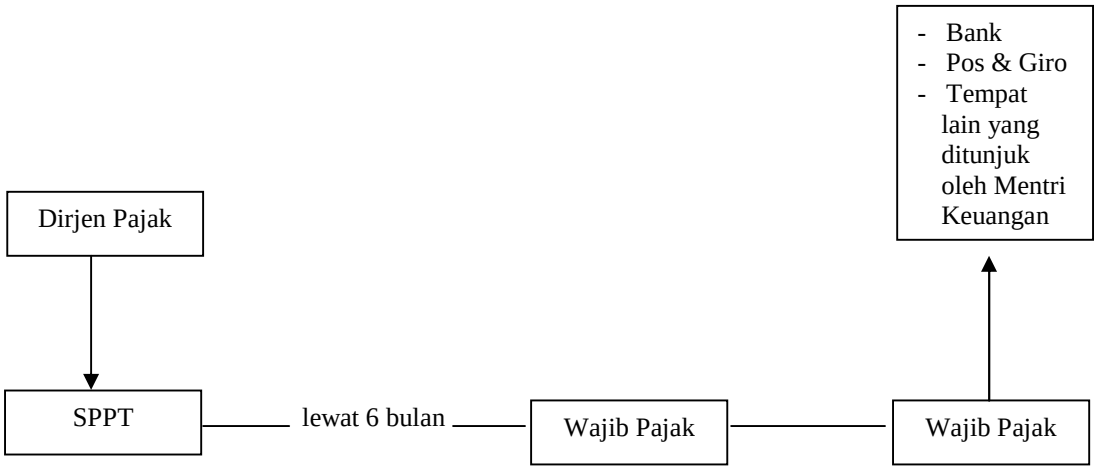
Agar lebih mudah dipahami berikut diberikan bagan tata cara pembayaran dan penagihan :



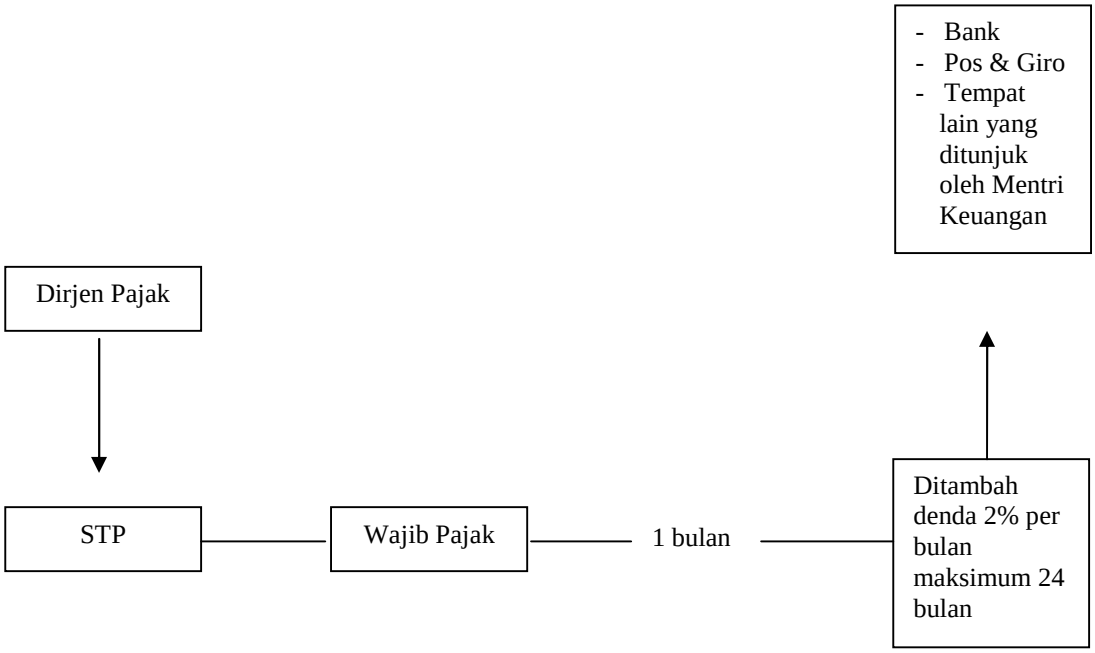
Bagan 1. Tata Cara Pembayaran dan Penagihan SPPT



Bagan 2. Pembayaran Berdasarkan Surat Ketetapan Pajak



Bagan 3. Pembayaran Tidak/Kurang Dibayar Pada Saat Jatuh Tempo



Bagan 4. Pambayaran Berdasarkan Surat Tagihan Pajak

7. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

1. Pengertian

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah sarana bagi wajib pajak untuk mendaftarkan objek pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang.

2. Hak Wajib Pajak

1. Memperoleh formulir SPOP secara gratis pada Kantor Pelayanan Pajak (KPP), Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) atau tempat lain yang ditunjuk.

2. Memperoleh penjelasan, keterangan tentang tata cara pengisian maupun penyampaian kembali SPOP pada KPP atau KP2KP.
3. Memperoleh tanda terima pengembalian SPOP dari KPP, atau KP2KP.
4. Memperbaiki/mengisi ulang SPOP apabila terjadi kesalahan dalam pengisian dengan melampirkan foto kopi bukti yang sah (sertifikat tanah, akta jual beli tanah, dan lain-lain).
5. Menunjuk orang/pihak lain selain pegawai Direktorat Jenderal Pajak dengan surat kuasa khusus bermaterai, sebagai kuasa wajib pajak untuk mengisi dan menandatangani SPOP.
6. Mengajukan permohonan tertulis mengenai penundaan penyampaian SPOP sebelum batas waktu dilampaui dengan menyebutkan alasan-alasan yang sah.

3. Kewajiban Wajib Pajak

1. Mendaftarkan objek pajak dengan cara mengisi SPOP.
2. Mengisi SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap:

    a. Jelas berarti dapat dibaca sehingga tidak menimbulkan salah tafsi.

    b. Benar berarti data yang diisi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

c. Lengkap berarti terisi semua dan ditandatangani serta dilampiri surat kuasa khusus bagi yang dikuasakan.

3. Menyampaikan kembali SPOP yang telah diisi WP ke KPP Pratama atau KP2KP setempat selambat-lambatnya 30 hari setelah formulir SPOP diterima.
4. Melaporkan perubahan data objek pajak/wajib pajak ke KPP Pratama atau KP2KP setempat dengan cara mengisi SPOP sebagai perbaikan/pembetulan SPOP sebelumnya.

4. Sanksi

a. Sanksi Administrasi

Dalam hal wajib pajak tidak menyampaikan kembali Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) pada waktunya dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran, maka akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% dari Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang. Apabila pengisian SPOP setelah diteliti atau diperiksa ternyata tidak benar (lebih kecil), maka akan diterbitkan SKP dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% dari selisih besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang.

b. Sanksi Pidana

1. Barang siapa karena kealpaannya tidak mengembalikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) atau mengembalikan tetapi

isinya tidak benar atau tidak lengkap dan atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan kerugian bagi negara, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya 2 (dua) kali lipat pajak yang terutang

2. Barang siapa karena dengan sengaja:
    a. Tidak mengembalikan atau menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak
    b. Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar
    c. Memperlihatkan surat palsu atau dipalsukan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar
    d. Tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya
    e. Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan; sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak yang terutang.

Sanksi pidana tersebut dilipatkan dua apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat satu tahun,

terhitung sejak selesainya menjalani sebagian atau seluruh pidana penjara yang dijatuhkan atau sejak dibayarnya denda.

Terhadap bukan Wajib Pajak yang bersangkutan yang melakukan tindakan sebagaimana huruf iv dan huruf v, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 2.000.000,-.

8. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

1. Pengertian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah Surat Keputusan Kepala KPP mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak.

2. Hak Wajib Pajak

1. Menerima SPPT PBB untuk setiap tahun pajak.
2. Mendapatkan penjelasan berkaitan dengan ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan dalam hal wajib pajak meminta.
3. Mengajukan keberatan dan/atau pengurangan.
4. Mendapatkan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan dari Bank/Kantor Pos dan Giro tempat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang tercantum pada SPPT, atau

5. Mendapatkan Resi/struk ATM/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya (sebagai bukti pelunasan pembayaran yang sah sebagai pengganti STTS) dalam hal pembayaran dilakukan melalui fasilitas ATM/fasilitas perbankan elektronik lainnya atau,
6. Mendapatkan Tanda Terima Sementara (TTS) dari petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan kelurahan/pekon yang ditunjuk resmi dalam hal pembayaran dilakukan melalui petugas pemungut pajak (kolektor pajak).

3. Kewajiban Wajib Pajak

1. Mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dengan jelas, benar dan lengkap, dan menyampaikan ke KPP Pratama/KP2KP setempat, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.
2. Menandatangani bukti tanda terima SPPT dan mengirimkannya kembali kepada Lurah/Kepala Desa/Dinas Pendapatan Daerah/KP2KP untuk diteruskan ke KPP Pratama yang menerbitkan SPPT.
3. Melunasi PBB pada Tempat Pembayaran PBB yang telah ditentukan.

4. **Cara Mendapatkan SPPT**

1. Mengambil sendiri di Kantor Kelurahan/Kepala Pekon atau di KPP Pratama/KPPBB tempat objek pajak terdaftar atau tempat lain yang ditunjuk.
2. Dalam rangka pelayanan, SPPT dapat dikirim melalui Kantor Pos dan Giro atau diantarkan oleh aparat Kelurahan/Pekon.
3. Wajib Pajak dapat menggunakan fasilitas Kring Pajak (500200) yang merupakan layanan pulsa lokal dari Fixed Phone/PSTN.

C. Kewajiban dan Hak WajibPajak

1. Kewajiban Wajib Pajak

Menurut Hilarius Abut (2010:28) adapun kewajiban wajib pajak dalam perpajakan nasional pada dasarnya meliputi :

a. Mendaftarkan diri untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
b. Menyelenggarakan pembukuan dan pencatatan
c. Menghitung dan membayar sendiri pajak dengan benar (SSP)
d. Mengambil sendiri, mengisi dan memasukkan surat pemberitahuan (SPT) ke Direktorat Jendral Perpajakan pada waktunya.
e. Jika diperiksa harus :
   - Memberikan keterangan yang diperlukan
   - Memperlihatkan/meminjamkan pembukuan/pencatatan
   - Member bantuan guna kelancaran pemeriksaan termasuk memasuki ruang-ruangan/tempat yang dipandang perlu.

2. Hak-hak Wajib Pajak

Menurut Hilarius Abut (2010:44) adapun hak-hak wajib pajak dalam perpajakn nasional pada dasarnya meliputi :

1. **Penundaan Pemasukan SPT**
   Wajib pajak dapat mengajukan surat permohonan penundaan penyampaian SPT Tahunan kepada Direktorat Jendral Pajak dengan disertai :
   - Alasan-alasan penundaan penyampaian SPT tahunan
   - Surat pernyataan perhitungan sementara pajak yang terhutang dalam satu tahun pajak
   - Bukti pelunasan kekurangan pembayaran perhitungan sementara tersebut.
2. **Pembetulan Surat Pemberitahuan**
   Jika setelah SPT disampaikan, diketahui terdapat kesalahan dalam pengisiannya, maka wajib pajak dapat membetulkannya sendiri.
3. **Keberatan dan banding**
   a. **Keberatan**
      Wajib pajak berhak mengajukan keberatan apabila merasa tidak puas atas ketetapan pajak yang dilakukan oleh Direktorat Jendral Pajak atau pejabat berwenang.
   b. **Banding**
      Jika wajib pajak masih kurang puas terhadap keputusan Direktorat Jendral pajak atas keberatan yang diajukan, wajib pajak masih diberikan kesempatan untuk mengajukan banding kepada Badan Peradilan Pajak atau Majelis Pertimbangan Pajak (MPP)
4. **Restitusi**
   Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) adalah surat keputusan yang menentukan pengambilan kelebihan pembayaran pajak (restitusi) yang telah dibayar dan/atau dipotong dan/atau dipungut, katena jumlah pajak yang telah dibayar dan/atau dipotong dan/atau dipungut lebih besar dari jumlah pajak yang terhutang.

D. Wewenang dan Kewajiban Fiskus

1. Wewenang Fiskus

Wewenang fiskus (petugas pajak) adalah untuk melakukan penetapan pajak secara sepihak. Penetapan merupakan keputusan yang menetapkan besarnya

jumlah pajak yang terhutang dalam satu tahun pajak, bagian tahun pajak atau masa pajak sesudah saat terutang pajak.

Menurut Hilarius Abut (2010:49) fiskus mempunyai wewenang sebagai berikut :

1. Penerbitan Penetapan dan Surat Ketetapan Pajak.
2. Mengadakan penelitian, pemeriksaan dan penyidikan.
3. Penagihan.

2. Kewajiban Fiskus

1. Kewajiban Umum

Kewajiban umum fiskus meliputi :

a. Memberikan NPWP sementara dalam jangka waktu 3 (tiga) hari setelah formulir pendaftaran diterima.
b. Menerbitkan kartu NPWP dalam waktu (tiga) bulan setelah formulir pendaftaran diterima
c. Menerbitkan SK Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (PKP) dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal formulir surat permohonan.
d. Menerbitkan SKKP dalam jangka waktu 12 bulan sejak diterima surat permohonan
e. Menerbitkan SPMKP dalam waktu satu bulan setelah tanggal SKKP.
f. Menerbitkan surat keputusan angsuran/penundaan membayar pajak.
g. Memberikan keputusan keberatan dalam waktu 12 bulan sejak surat keberatan diterima.

h. Memberikan keputusan atas pengurangan.

i. Memberikan keputusan atas pengurangan/pengharusan bunga,denda, dan kenaikan, pengurangan/pembatalan ketetapan pajak dalam waktu 3 bulan sejak tanggal permohonan diterima.

2. Kewajiban Khusus

Kewajiban khusus fiskus meliputi :

a. Menerbitkan SKPKB, SKPKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Pembetulan dan Putusan Banding.

b. Melakukan pengembalian kelebihan pembayaran pajak.

c. Merahasiakan diri wajib pajak berkaitan dengan keterangan yang diberikan kepadanya.

E. Tugas Kolektor atau Aparat Pekon Pajak Bumi dan Bangunan

Pekon merupakan komponen terdepan dan menentukan dalam tata kelola Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu kepala pekon mempunyai tugas diantaranya :

1. Menerima SPPT yang dituangkan dalam berita acara penyerahan dari camat kepada kepala desa/lurah serta tembusan kepada dinas perpajakan daerah.
2. Menugaskan kepada para pemungut di lingkungan pekon dalam bentuk surat tugas.
3. Melaksanakan fungsi kontrol dan lainnya.

Petugas pemungut atau kolektor pajak di pekon merupakan ujung tombak capaian realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, karena itu petugas pemungut/kolektor Pajak Bumi dan Bangunan di pekon mempunyai tugas :

1. Menerima dan merekapitulasi SPPT yang harus didistribusikan kepada wajib pajak.
2. Mencatat penyetoran penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan kelurahan/pekon yang dituangkan dalam buku laporan.
3. Menyampaikan SPPT kepada wajib pajak dan melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor kelurahan/pekon.
4. Menghimpun dan melaporkan tanda terima/struk penyampaian SPPT dan wajib pajak ke pekon.
5. Memberikan Tanda Terima Sementara kepada wajib pajak sebagai tanda terima sementara, untuk selanjutnya ditukarkan kembali dengan STTS, dan menyampaikan STTS dari kelurahan/pekon kepada wajib pajak sebagai bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang sah.

F. Tinjauan Tentang Pajak

1. Pengertian Pajak

Penulis mengemukakan beberapa pengertian pajak agar mengetahui apa yang dimaksud dengan pajak. Pengertian pajak bermacam-macam yang dikemukakan, antara lain :

Imam Wahyutomo (1994:1) memberikan definisi tentang pajak. Pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor publik (pemerintah) berdasarkan undang-undang yang pemungutannya dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan secara langsung ditunjukkan, yang berfungsi sebagai alat pendorong, penghambat atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada diluar keuangan negara.

Menurut Soeparman Soemahamidjaja dalam Waluyo (2005:3) memberi definisi Pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh

penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

Menurut Rochmat Soemitro dalam Bohari (1984:33) menyatakan pengertian pajak yaitu iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Menurut P.J.A. Adriani dalam Bohari (1984:31) menjelaskan pengertian pajak. Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan. Dengan tidak mendapat kontrak prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan kegunaannya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menjalankan pemerintahan.

Dari berbagai pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah :

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang bersifat dapat dipaksakan
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan kontraprestasi individual oleh pemerintah
3. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah
4. Pajak dipungut bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah.
5. Pajak mempunyai tujuan mengatur.

Dari berbagai pendapat di atas maka penulis menyimpulkan bahwa pajak adalah hak prerogatif pemerintah, iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung berdasarkan undang-undang.

2. Fungsi Pajak

Menurut Waluyo (2005:6), ada dua fungsi pajak yaitu:

1. Fungsi *budgetair* yaitu pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi pengatur (*regulerend*) yaitu pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contoh penggunaan pajak sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu yaitu pemberian insentif pajak dalam rangka meningkatkan investasi, baik investasi dalam negri maupun luar negeri.

Dari pemaparan diatas maka penulis menyimpulkan yang dimaksud dengan fungsi pajak adalah sumber dana untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, tugas-tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan.

3. Azas Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2002:7), Azas pemungutan pajak dibagi menjadi tiga yaitu :

1. Azas Domisili (azas tempat tinggal)
   Yaitu negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang

berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Azas ini berlaku bagi wajib pajak dalam negeri.

2. Azas Sumber
   Yaitu negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber dari wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.

3. Azas Kebangsaan
   Yaitu pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara. Misalnya pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan pada setiap orang yang bukan berkebangsaan Indonesaia yang bertempat tinggal di Indonesia. Azas ini berlaku untuk Wajib Pajak Luar Negeri.

Penulis menyimpulkan yang dimaksud dengan azas domisili (tempat tinggal) adalah negara mempunyai hak untuk memungut atas seluruh penghasilan wajib pajak berdasarkan tempat tinggal wajib pajak. Wajib pajak yang bertempat tinggal di Indonesia dikenai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh, yang berasal dari Indonesia atau berasal dari luar negeri. Sedangkan Azas Sumber adalah negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas penghasilan yang bersumber pada suatu negara yang memungut pajak. Dengan demikian wajib pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenai pajak di Indonesia tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak. Kemudian Azas Kebangsaan adalah azas ini diberlakukan kepada setiap orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia untuk membayar pajak.

4. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2002:7), cara untuk menentukan jumlah pajak dapat dilakukan dengan beberapa sistem antara lain :

1. *Official Assessment System*, adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh Wajib Pajak. Adapun ciri-ciri sistem ini adalah:
   a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
   b. Wajib Pajak bersifat pasif.
   c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh fiskus.
2. *Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan besarnya pajak terutang. Adapun ciri-ciri sistem ini adalah
   a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib pajak yang terutang,
   b. Fiskus tidak ikut campur tetapi hanya mengawasi.
3. *With Holding Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Adapun ciri-ciri sistem ini adalah wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga selain fiskus dan wajib pajak.

Dari tiga sistem pengertian diatas maka penulis menyimpulkan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan sistem *Official Assessment System* karena besarnya pajak yang terutang dihitung dan ditetapkan oleh fiskus melalui Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT).

5. Hambatan Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2002:9) ada beberapa hambatan terhadap pemungutan pajak yang terdiri dari:

1. Perlawanan pasif yaitu masyarakat enggan (pasif) membayar pajak hal ini disebabkan oleh:
   a.Perkembangan intelektual dan moral masyarakat
   b.Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat.
   c.Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik.
2. Perlawanan aktif, yakni semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan kepada fiskus dengan tujuan untuk menghindari pajak. Perlawanan ini terdiri dari dua cara/bentuk yaitu:
   a.*Tax Avoidance* adalah usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar Undang Undang.
   b.*Tax Evasion* adalah usaha meringankan beban pajak dengan cara yang melanggar undang-undang (menggelapkan pajak).

6. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Rochmat Soemitro (1988:3) berpendapat bahwa pemungutan pajak harus berdasarkan hukum yang berlaku berupa undang-undang yang disetujui oleh rakyat dan pemerintah untuk memberikan jaminan dan keadilan yang tegas, baik untuk negara maupun warganya.

Dasar hukum pemungutan pajak antara lain :

1. Undang-Undang dasar 1945, pasal 23 ayat (2) berbunyi segala pajak untuk keperluan Negara berdasarkan Undang-Undang
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1984 sebagai mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun1994.

7. Sanksi Perpajakan

Mardiasmo (2003:39) berpendapat sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan

dituruti/dipatuhi atau biada dikatakan bahwa sanksi perpajakan merupakan alat pencegah (preventif) agar wajib pajak tidak melanggar hukum.

Menurut Mardiasmo (2003:39) dalam undang-undang perpajakan dikenal dua macam sanksi yaitu :

1. Sanksi Administrasi
   Sanksi administrasi merupakan pembayaran kerugian kepada negara khususnya yang berupa denda, bunga dan kenaikan.
2. Sanksi Pidana
   Sanksi Pidana merupakan siksaan atau penderitaan, merupakan suatu alat terakhir atau benteng hukum yang digunakan fiskus agar norma perpajakan dipatuhi. Ada tiga macam sanksi pidana yaitu, denda pidana, pidana kurungan, dan pidana penjara.

8. Intensifikasi dan Ekstensifikasi Pajak

1. Pengertian Intensifikasi

Intensifikasi pajak adalah pengungkapan pelaporan pajak yang tidak benar dan tidak dilakukan oleh wajib pajak. Sedangkan berdasarkan SE No. 06/PJ.9/2001 pengertian intensifikasi pajak adalah kegiatan optialisasi penggalian penerimaan pajak terhadap objek dan suyek pajak yang telah tercatat dalam administrasi Direktorat Jendral Pajak, dan dari hasil pelaksanaan ekstensifikasi wajib pajak.

Dengan demikian dapat simpulkan bahwa Intensifikasi pajak adalah usaha dari pihak pajak untuk menambah jumlah penerimaannya dari pajak yang terhutang. Secara umum kedua cara ini memilki tujuan yang berbeda jika ektensifikasi pajak bertujuan untuk memperbanyak wajib

pajak baik wajib pajak orang pribadi atau wajib pajak badan usaha untuk menambah jumlah pembayaran pajak atau wajib pajak yang terutama memiliki nomor pokok wajib pajak.

2. **Pengertian eksentifikasi**

   Ektensifikasi pajak adalah mencari wajib pajak yang bersembunyi dan belum terkena kewajiban pajak, Sedangkan berdasarkan SE No. 06/PJ.9/2001 pengertian ekstensifikasi wajib pajak adalah kegiatan yang berkaitan dengan penambahan jumlah wajib pajak terdaftar dan perluasan objek pajak dalam admistrasi Direktorat Jendral Pajak.

   Dengan demikian dapat simpulkan bahwa pengertian dari ekstensifikasi pajak adalah kegiatan untuk mencari sesuatu yang sembunyi yaitu subyek pajak yang telah memenuhi syarat sebagai wajib pajak tetapi belum terdaftar sebagai wajib pajak.

Dalam hal bertambahnya jumlah wajib pajak dan meningkatnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, bahkan tidak jarang disuatu wilayah telah dilakukan ekstensifikasi dan intensifikasi pajak tidak menghasilkan apa-apa karena diwilayah terebut semua wajib pajak telah terdaftar dan memiliki nomor wajib pajak.

G. Hasil Penelitian Terdahulu

Dari literatur-litelatur yang dihimpun, diperoleh beberapa hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan realisasi/penerimaan pajak bumi dan bangunan. Evin (2010) Meneliti evaluasi realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Boyolali tahun 2005-2009. Universitas Muhammadiyah Surakarta Solo, yang mendasari penelitian adalah karena Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu jenis pajak dapat dimengerti mengingat bumi dan bangunan telah memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai sesuatu hak atasnya atau memperoleh dari bumi dan/atau bangunan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui realisasi penerimaan sesuai dengan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ada di Kabupaten Boyolali tahun 2005-2009 dan penelitian ini menggunakan data sekunder yang berasal dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Boyolali. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif yang meneliti fakta-fakta yang diperoleh dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Boyolali. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Realisasi penerimaan di Kabupaten Boyolali dari tahun 2005-2009 dilihat dari sektor Pedesaan dan Perkotaan terus melampaui target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Hasra (2007) meneliti tentang efektivitas pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Persiapan Salohe Kecamatan Sinjai Timur Kabupaten Sinjai Propinsi Sulawesi Selatan. Penelitian ini dilaksanakan di Desa Persiapan

Salohe, Kecamatan Sinjai Timur Kabupaten Sinjai Propinsi Sulawesi Selatan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh wajib pajak yang berdomisili di Desa Persipan Salohe Kecamatan Sinjai Timur Kabupaten Sinjai Propinsi Sulawesi Selatan yang berjumlah 328 orang. Jumlah sampel yang diperoleh 50 orang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat keefektifan pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dikategorikan cukup efektif. Hal tersebut didukung faktor kepemimpinan, faktor koordinasi dan kerjasama, faktor pengawasan, faktor kesadaran wajib pajak. Adapun faktor penghambat yaitu: faktor sarana dan prasarana dan, faktor domisili atau tempat tinggal wajib pajak.

Dalam penelitian Evin (2010) bahwa untuk melihat evektivitas penerimaan PBB dari faktor lokasi wajib pajak, tingkat pendidikan perangkat desa, dan kepemimpinan kepala desa. Sedangkan Hasra (2007) bahwa untuk melihat hambatan realisasi PBB yaitu dari aspek perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan.

Dalam hal ini yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu diatas menambahkan dari aspek Sanksi dan Proses Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan menganalisis dari aspek-aspek tersebut sehingga dapat mengetahui apakah penyebab rendahnya realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Pekon Sukoharjo I Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Pringsewu, dengan menetapkan target tinggi, namun kenyataan hanya terealisasi dibawah 80%. Hal ini menimbulkan pertanyaan bagi penulis untuk meneliti penyebab rendahnya

realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Pekon Sukoharjo I Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Pringsewu.

H. Kerangka Pikir

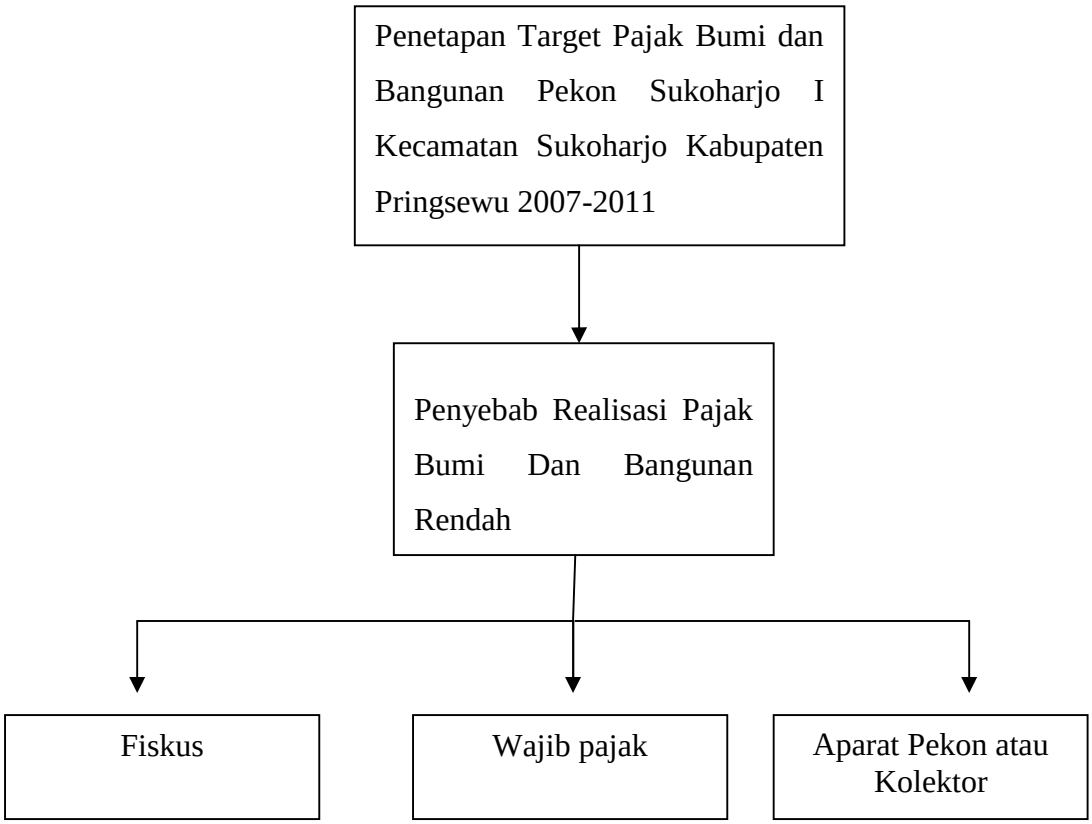
Menurut Widayat dan Amirullah dalam Mashuri dan M.Zainudin (2008:113), kerangka pikir atau kerangka konseptual merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Kerangka pikir menjelaskan sementara tehadap gejala yang menjadi masalah atau objek penelitian.

Target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai target nasional didalam merealisasikannya dibebankan kepada seluruh daerah-daerah di wilayah Indonesia. Penetapan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk setiap daerah didasarkan pada ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan yang dikirim oleh daerah ke pusat (Dirjen Pajak) dan berdasarkan inilah Dirjen Pajak menetapkan besarnya target yang harus dicapai/direalisasikan daerah yang bersangkutan untuk satu tahun anggaran. Adapun cara penetapan target secara keseluruhan dengan melihat data-data yang ada dari setiap objek pajak dan melihat perkembangan di masing-masing wilayah serta menentukan objek tersebut masuk dalam kelas mana. Kemudian semua objek pajak tersebut disatukan dalam satu daerah dan menjadi ketetapan suatu daerah. Penetapan target yang ingin dicapai didasarkan pada pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan dan besarnya target yang ingin dicapai adalah 80% dari ketetapan tahun tersebut. Rencana

target yang telah disusun ini selanjutnya menjadi pedoman bagi aparat pelaksana untuk merealisasikan penerimaan pada setiap tahun periodenya.

Menurut M.Arifin (2000:9) kurang optimalnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan disebabkan oleh banyak faktor antara lain : kemampuan sumber daya manusia, sarana dan prasarana, kepemimpinan, koordinasi dan pengawasan, kondisi tempat tinggal, kondisi sosial ekonomi.

Berdasarkan pada fenomena berkaitan rendahnya realisasi Pajak Bumi dan Bangunan tersebut, maka penulis menyimpulkan untuk mengetahui apakah penyebab rendanya realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Pekon Sukoharjo I Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Pringsewu dilihat dari aspek Fiskus, Wajib Pajak dan Aparat Pekon atau Kolektor Pajak . Untuk dapat mempermudah kerangka pikir ini, maka secara sederhana penulis menggambarkan bagan sebagai beriku:



Bagan 5. Kerangka Pikir