

HALAMAN PERSETUJUAN

**PENGATURAN MENGENAI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SERTA
IMPLEMENTASINYA DI KOTA YOGYAKARTA**

NASKAH PUBLIKASI

Diajukan Oleh :

Nama : Muainul Mubin

NIM : 20130610223

Telah disetujui dosen pembimbing pada tanggal 8 Mei 2018

Dosen Pembimbing 1

Dosen Pembimbing 2



Nasrullah, S.H., S.Ag., MCL
NIK. 1970061720004 153 045



Beni Hidayat, SH., M.Hum.
NIK. 1973123199804153030

**PENGATURAN MENGENAI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SERTA
IMPLEMENTASINYA DI KOTA YOGYAKARTA**

NASKAH PUBLIKASI

Disusun Oleh :

Muainul Mubin

20130610223

**Jurusan Ilmu Hukum Program S1
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
(Email : muainul.mubin.2013@law.umy.ac.id)**

Abstrak

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu pajak yang masuk dalam pendapatan daerah. Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu tanah dan bangunan.

Penelitian ini dilakukan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah Kota Yogyakarta dengan Jenis penelitian deskriptif, yang berarti berupaya menggambarkan secara umum tentang masalah yang diteliti, yaitu tentang Pengaturan Mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Serta Implementasinya di Kota Yogyakarta

Pengaturan pajak bumi dan bangunan di Kota Yogyakarta merupakan sumber penerimaan pajak yang cukup besar jumlahnya, serta sangat menunjang proses pembangunan yang direncanakan pemerintah seperti pembangunan infrastruktur jalan, dan pembangunan lainnya. Dalam pemungutan pajak harus diperhatikan juga mengenai pemungutannya

Prosedur Pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kota Yogyakarta yaitu dilakukan berdasarkan prosedurnya, yang pembayaran atau pemungutan dilakukan oleh bank yang telah ditunjuk sebagai tempat pembayaran PBB dan petugas pemungut, agar lebih memudahkan aparat yang ditunjuk sesuai dengan lokasi tempat tinggalnya, seperti kepala kepala dusun serta tokoh-tokoh masyarakat yang mempunyai peran dalam masyarakat.

Kata Kunci : Pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Prosedur Pemungutan, Hambatan

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang diberlakukan hampir seluruh negara di dunia ini. Di setiap negara yang memiliki pemerintah dan rakyat akan adanya pajak di negara tersebut. Oleh karena itu, dapat dikatakan hampir tidak ada negara di dunia yang tidak memberlakukan pajak. Masalah pajak merupakan masalah negara dan setiap orang yang hidup dalam negara harus berurusan dengan pajak. Oleh karena itu, masalah pajak menjadi masalah seluruh rakyat dalam negara tersebut. Dengan demikian, setiap anggota masyarakat dalam suatu negara harus mengetahui beberapa hal yang berhubungan dengan pajak.

Suatu negara dalam membangun bangsa ini tidak bisa berjalan dengan baik dan lancar, apabila tanpa didukung dengan adanya pajak, karena dengan pajak ini bisa memberikan masukan yang paling tinggi ke kas negara yang kemudian digunakan untuk pembangunan agar suatu negara itu dapat berkembang. Kelangsungan hidup negara juga berarti kelangsungan hidup individu. Kelangsungan hidup negara dibiayai dari penghasilan negara yang sebagian dari rakyatnya melalui pungutan pajak. Penghasilan tersebut digunakan untuk

membayai kegiatan pemerintah untuk menyelenggarakan kepentingan umum yang akhirnya juga mencakup kepentingan pribadi individu, seperti kesejahteraan, keamanan, dan sebagainya. Jadi dimana ada kepentingan masyarakat, disitu timbul pungutan pajak, sehingga pajak merupakan bagian dari kepentingan umum.

Sebagai wajib pajak yaitu untuk membayar pajak dan melunasi pajak yang terutang tepat pada waktunya. Wajib pajak yang patuh adalah wajib pajak yang taat dan memenuhi serta melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan perpajakan yang berlaku dalam suatu negara.¹ Hanya saja, kondisi ideal seperti ini tidak selamanya terlaksana, mengingat sesuai dengan fakta yang terjadi masih banyak wajib pajak tidak melunasi pajak yang menjadi kewajiban sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Hal ini tentunya merugikan negara mengingat negara akan kehilangan potensi pemasukan dari sektor pajak. Hal ini melatar-belakangi pentingnya penagihan pajak yang dilakukan

¹ Winda Putri Ayunda, "Pengaruh Sanksi Perpajakan, Pengetahuan Pajak, Sikap Wajib Pajak, dan Tingkat Ekonomi Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Dengan Kontrol Petugas Kelurahan Sebagai Variabel Moderating di Kota Pekanbaru", *Jurnal Online Mahasiswa*, II (Oktober, 2015), hlm. 3

oleh fiksus terhadap wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya. Untuk permasalahan mengenai pajak ini, pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak harus memberikan keadilan serta memberikan kepastian hukum bagi pembayar pajak. Hal ini penting agar masyarakat mau membayar pajak tanpa memandang pajak sebagai beban, melainkan sebagai suatu kewajiban kenegaraan yang harus dipenuhi sebagai anggota masyarakat yang mendapatkan pelayanan dari pemerintah.

Ditinjau dari segi sosiologis, pajak merupakan gejala sosial dan hanya terdapat dalam suatu masyarakat. Masyarakat adalah kumpulan manusia yang pada suatu waktu berkumpul di suatu tempat (untuk jangka panjang maupun jangka pendek) dengan tujuan tertentu.² Masyarakat terdiri dari individu yang tidak mungkin hidup tanpa masyarakat. Jika tidak ada masyarakat, tidak akan ada pajak. Masyarakat luas memandang pajak sebagai beban, sehingga dicari untuk menghindarinya, hal ini dilakukan dengan menyembunyikan data maupun tidak melunasi pajak yang tertuang tepat pada waktunya. Keadaan ini membuat pemungutan pajak sangat diperlukan

ketegasan fiksus (administrasi pajak) terhadap wajib pajak dengan menerapkan ketentuan hukum (law enforcement) sesuai dengan ketentuan Undang-undang perpajakan yang berlaku. Tujuan dari penerapan law enforcement adalah agar wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan yang ditentukan dalam undang-undang perpajakan Indonesia.³

Pajak di Indonesia merupakan salah satu sektor yang memberikan sumbangan paling besar terhadap kas negara, oleh karena itu pajak sangat penting bagi negara untuk memenuhi kebutuhan suatu negara tersebut. Peran pemerintah dalam menerapkan pajak ini sangat dibutuhkan, karena pemerintahlah yang dapat menjalankan sebagaimana fungsinya pajak tersebut, terutama fungsi yang berkaitan dengan anggaran. Di Indonesia sebenarnya begitu banyak sektor pendapatan yang telah dikembangkan untuk meningkatkan anggaran dan pembangunan. Pembangunan di Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh suatu masyarakat yang bersama-sama dengan Pemerintah. Dengan itu maka peran untuk meningkatkan kesadaran masyarakat

² Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung: PT Eresco 1992, hlm. 1.

³ Marihot P.Siahaan, *Utang Pajak Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004, hlm. 1.

tentang kewajibannya membayar pajak. Salah satu jenis pajak yaitu pajak bumi dan bangunan yang merupakan pungutan wajib dipenuhi dan dipertanggungjawabkan oleh setiap pemilik usaha, bangunan, fasilitas, dan sarana kota lainnya.⁴

Pajak Bumi dan Bangunan yaitu merupakan suatu bagian terpenting dari denyut nadi perekonomian dalam suatu negara, dengan adanya pemungutan pajak, negara dapat memakmurkan rakyat dan dapat membiayai rumah tangga negara itu sendiri. Meskipun ada beberapa pajak yang bisa meningkatkan pendapatan di Indonesia diantaranya adalah Pajak Penghasilan, Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Hadiah dan lain-lain.⁵ Namun pajak bumi dan bangunan di Indonesia ini masih menjadi andalan dalam pendapatan negara yang paling banyak dan juga paling menempati urutan pertama dalam APBN.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu pajak yang masuk dalam pendapatan daerah. Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu tanah dan bangunan.

Peraturan mengenai pajak bumi dan bangunan ini juga diterapkan di Kota Yogyakarta, dimana Kota Yogyakarta mempunyai Peraturan Daerah (PERDA) yang mengatur mengenai pajak bumi dan bangunan, yaitu diatur dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Dalam perda tersebut dijelaskan bahwa yang menjadi subyek pajak PBB P2 yaitu orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan memperoleh manfaat atas bumi dan memiliki, menguasai dan memperoleh hak atas bangunan, dimana dalam peraturan daerah ini masyarakat perdesaan ataupun perkotaan yang diwajibkan membayar pajak, karena untuk memenuhi kebutuhan pemerintah daerah dalam mewujudkan suatu pembangunan kota, yang mana ini juga bisa di gunakan atau di nikmati oleh masyarakatnya yang

⁴ Iwan Sidharta, Mirna Wati, "Perancangan dan Implementasi Sistem Informasi Urutan Desa (URDES) Berdasarkan Pada Pajak Bumi dan Bangunan", *Jurnal Computech & Bisnis*, II (Desember, 2015), hlm. 96.

⁵ Kadek Suciningsih, I Wayan Bagia, Wayan Cipta, "Pengaruh Sanksi Perpajakan dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kualitas Pelayanan Serta Dampaknya Pada Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan", *Jurnal Jurusan Manajemen*, I (2015), hlm. 2

membayar pajak khususnya pajak bumi dan bangunan.

Pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD). Selama ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah masih mengalami kendala dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan, karena masih terdapat masyarakat yang belum mengerti betapa pentingnya membayar pajak bumi dan bangunan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan mengenai pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta?
2. Bagaimana prosedur pemungutan serta hambatan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta
2. Untuk mengetahui prosedur pemungutan serta kendala pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta.

Tinjauan Umum

A. Pengertian Pajak

Pajak dalam perspektif ekonomi yaitu dipahami sebagai beralihnya sumber daya dari sektor privat ke sektor publik. Dalam

pemahaman ini memberi gambaran bahwa dengan adanya pajak dapat menyebabkan dua situasi berubah diantaranya:

- 1) Berkurangnya kemampuan individu dalam menguasai sumber daya untuk kepentingan penguasaan barang dan jasa.
- 2) Bertambahnya kemampuan keuangan negara dalam penyediaan barang dan jasa publik yang merupakan kebutuhan masyarakat.⁶

Undang-undang perpajakan sendiri tidak memberikan penjelasan atau definisi dari pajak, namun sampai dengan keluarnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). Dari definisi pajak menurut Undang-undang tersebut, yaitu “pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang tertuang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁷ Selain itu, dalam pajak juga terbagi dua kategori yakni pajak langsung dan pajak tidak langsung, diantaranya adalah sebagai berikut:

⁶ Adrian Sutedi, 2013, *Hukum Pajak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 1.

⁷ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP)

- a) Pajak langsung yaitu pajak yang dikenakan sebagai wajib pajak, setelah muncul atau terbit surat pemberitahuan/SPT atau kahir yang dikenakan berulang-ulang kali dalam jangka waktu tertentu. Contoh dari pajak langsung adalah pajak penghasilan (PPh), pajak bumi dan bangunan (PBB), pajak penerangan jalan, pajak kendaraan bermotor, dan lain sebagainya.
- b) Pajak tidak langsung adalah pajak yang dikenakan kepada wajib pajak pada saat tertentu/terjadi suatu peristiwa kena pajak seperti misalnya pajak pertambahan nilai (PPN), pajak bea balik nama kendaraan bermotor (BBNKB) dan lain-lain.

B. Manfaat dan Fungsi Pajak

Dengan membayar pajak maka masyarakat bisa menikmati manfaat dari hasil pemungutan pajak diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Fasilitas umum dan infrastruktur, seperti: jalan, jembatan, sekolah, rumah sakit
2. Pertahanan dan keamanan, seperti: bangunan, senjata, perumahan hingga gaji-gajinya
3. Subsidi pangan dan bahan bakar minyak
4. Kelestarian Lingkungan hidup dan Budaya
5. Dana Pemilu

6. Pengembangan Alat transportasi Massa, dan lain-lainnya.⁸

Adapun fungsi Pajak yaitu untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum sehubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan kesejahteraan rakyat.⁹ Dana yang diperoleh dari pajak antara lain dapat digunakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara, alat pemerataan pendapatan, dan pendorong investasi. Perlunya pungutan pajak pada suatu negara, sangat erat kaitannya dengan fungsi pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara. Fungsi pajak berkaitan erat dengan manfaat yang diperoleh dari pemungutan pajak, setidaknya ada dua fungsi pajak, yaitu fungsi budgetair atau fungsi penerimaan dan fungsi regulerend (regulasi) atau fungsi mengatur:¹⁰

1. Fungsi Budgetair/Penerimaan

Fungsi budgetair (penerimaan) yang juga disebut juga sebagai fungsi utama dari pajak atau fungsi fiscal (fiscal function) adalah fungsi dimana suatu pajak digunakan

⁸ Rizki Abadi, "Manfaat Pajak bagi Masyarakat dan Negara, 24 Maret 2016", <https://www.cermati.com/artikel/manfaat-pajak-bagi-masyarakat-dan-negara>, diunduh pada hari Kamis, 22 Maret 2018, jam. 12:20 WIB

⁹ Ishaq, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia (PHI)*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm. 286.

¹⁰ Marihot P.Siahaan, *Op.Cit*, hlm. 9.

sebagai alat untuk memasukan dan secara optimal ke kas negara berdasarkan dengan Undang-undang perpajakan yang berlaku. Fungsi ini disebut sebagai fungsi utama, karena dari fungsi inilah yang secara historis pertama kali timbul. Berdasarkan dengan adanya fungsi ini pemerintah (yang membutuhkan dan untuk membiayai berbagai kepentingannya) memungut pajak dari penduduknya.

Yang dimaksud dengan memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan dengan Undang-undang perpajakan yang berlaku adalah sebagai berikut:

- a) Jangan sampai ada wajib pajak/subjek pajak yang tidak memenuhi sepenuhnya kewajiban perpajakan;
- b) Jangan ada objek pajak yang tidak dilaporkan oleh wajib pajak kepada fiskus; dan
- c) Jangan sampai ada objek pajak yang terlepas dari pengamatan dan penghitungan fiskus.

Dengan demikian, optimalisasi pemasukan dari pajak ke kas negara tidak hanya tergantung kepada fiskus saja atau kepada wajib pajak saja, namun kepada

kedua-duanya harus berdasarkan dengan Undang-undang perpajakan yang berlaku.¹¹

2. Fungsi Regulerend/Regulasi

Fungsi regulerend (regulasi) atau fungsi mengatur disebut juga fungsi tambahan, merupakan suatu fungsi dimana pajak digunakan oleh pemerintah sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Fungsi regulasi atau fungsi mengatur juga berarti pajak digunakan untuk mengatur perekonomian guna mencapai pertumbuhan yang lebih cepat. Fungsi ini terlihat antara lain dalam bentuk:

- a) Pemberian insentif perpajakan secara tepat guna bagi pengusaha sebagai cara untuk mendorong kegiatan investasi;
- b) Penetapan tarif pajak yang tinggi terhadap barang-barang yang mengganggu kesehatan, seperti alkohol dan rokok demi mencegah dan mengurangi konsumsi atas barang-barang tersebut;
- c) Serta pengenaan pajak atas barang mewah agar dapat membatasi kecenderungan pola hidup konsumtif dan membantu terlaksananya pola hidup sederhana.

¹¹ Safitri Nurmant, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Granit, hlm. 30.

C. Pajak Bumi dan Bangunan

1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah mendefinisikan mengenai pajak bumi dan bangunan yang diatur dalam Pasal 1 ayat (37), yaitu pajak atas 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 (P3).¹²

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, pemerintah pun memberikan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah, serta memberikan diskresi dalam penetapan tarifnya.¹³ Ketentuan peraturan dalam aturan ini, sampai saat ini masih berlaku

dalam hal kewenangan pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah dan diikuti dengan peraturan-peraturan penunjang di bawahnya yaitu PP 69/2010, PP91/2010, PP 55/2016, PP 97/2012.¹⁴

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi dan atau bangunan. Keadaan subjek tidak ikut menentukan besarnya pajak. Pajak Bumi dan Bangunan pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya.

2. Dasar Hukum Pemungutan PBB

a) Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum Perpajakan

¹² Lucia Silveria Napitupulu, Novi Budiarmo, "Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah dan Implikasinya Terhadap Pencatatan Pada Pemerintah Kota Manado", *Jurnal EMBA*, I (Maret, 2015), hlm. 465

¹³ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Mengenal Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, 26 Januari 2016,

<https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/mengenal-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah/>, diunduh pada hari Kamis, 5 Mei 2018, jam. 15:48 WIB.

¹⁴ Ahmadszuhri, Reformasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, 28 Oktober 2017, <https://belajarpajakdaerah.wordpress.com/2017/10/28/reformasi-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah/>, diunduh pada hari Kamis, 5 Mei 2018, jam. 15:31 WIB

- b) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan diperbaharui lagi dengan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009
- c) PP Nomor 74 Tahun 1998 tentang Nilai Jual Kena Pajak
- d) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523 /KMK.01/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak
- e) Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-16/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Individual
- f) Keputusan direktur Jenderal pajak No.533 / PJ / 2000 tentang Petunjuk Pelaksana Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data sistem manajemen informasi objek pajak.
- g) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/pmk.07/2010, Nomor: 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan.

3. Asas Pajak Bumi Bangunan

Asas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu:

- a) Memberikan kemudahan dan kesederhanaan
- b) Adanya kepastian hukum
- c) Mudah dimengerti dan adil
- d) Menghindari pajak berganda

Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana ternyata dari namanya yaitu bermaksud mengenakan pajak atas bumi dan bangunan tentunya perlu diketahui apa yang dimaksud dengan bumi dan bangunan.

- a) Bumi adalah suatu permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Dari 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.
- b) Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Metode Penelitian

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yang berarti berupaya menggambarkan secara umum tentang masalah yang diteliti, tentang Pengaturan Mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Serta Implementasinya di Kota Yogyakarta.

B. Unit Analisis

Unit analisis dilakukan di Kota Yogyakarta dimana berfokus pada aparat/pegawai yang terlibat dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Penentuan unit analisis ini untuk mengetahui Pengaturan Mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Serta Implementasinya di Kota Yogyakarta.

C. Narasumber

Informan adalah orang yang berada pada lingkup penelitian, artinya orang yang dapat memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian. Untuk memperoleh data secara representatif, maka diperlukan informan kunci yang memahami dan mempunyai kaitan dengan permasalahan yang sedang dikaji. Adapun informan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1). Kepala UPTD PBB
- 2). Kepala Staf UPTD PBB
- 3). Penanggungjawab UPTD PBB

D. Jenis Sumber Data

Sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Dimana data hasil

penelitian didapatkan melalui 2 sumber data, yaitu :

1. Data primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber data yang dianggap berpotensi dalam memberikan informasi yang relevan dan sebenarnya di lapangan melalui wawancara.

2. Data sekunder

Yaitu data pendukung yang diperoleh dari literatur-literatur dan dokumen-dokumen serta laporan-laporan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Untuk mengumpulkan data primer dan data sekunder peneliti menggunakan beberapa instrumen pengumpulan data yaitu dengan wawancara. Wawancara adalah metode pengumpulan data yang sering digunakan dalam metode penelitian survei ialah wawancara dengan responden untuk mendapatkan isu-isu yang menarik minat peneliti.¹⁵

F. Teknik Analisis Data

¹⁵ Ulber Silalahi, 2009, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung, PT. Refika Aditama, hlm. 312.

Proses analisis data dilakukan secara terus menerus dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen dan sebagainya sampai dengan penarikan kesimpulan. Didalam melakukan analisis data peneliti mengacu kepada beberapa tahapan yang dijelaskan Miles dan Huberman yang terdiri dari beberapa tahapan antara lain:

- 1) Pengumpulan informasi melalui wawancara terhadap key informan yang compatible terhadap penelitian kemudian observasi langsung ke lapangan untuk menunjang penelitian yang dilakukan agar mendapatkan sumber data yang diharapkan.
- 2) Reduksi data (data reduction) yaitu proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyerderhanaan, transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan di lapangan selama meneliti tujuan diadakan transkrip data (transformasi data) untuk memilih informasi mana yang dianggap sesuai dan tidak sesuai dengan masalah yang menjadi pusat penelitian di lapangan.
- 3) Penyajian data (data display) yaitu kegiatan sekumpulan informasi dalam bentuk naratif, grafik jaringan, tabel dan

bagan yang bertujuan mempertajam pemahaman penelitian terhadap informasi yang dipilih kemudian disajikan dalam tabel ataupun uraian penjelasan.

- 4) Pada tahap akhir adalah penarikan kesimpulan atau verifikasi (conclusion drawing/verivication), yang mencari arti pola-pola penjelasan, konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat dan proposisi. Penarikan kesimpulan dilakukan secara cermat dengan melakukan verifikasi berupa tinjauan ulang pada catatan-catatan di lapangan sehingga data-data dapat diuji validi.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Profil Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang terletak di Kota Yogyakarta, dimana Kota Yogyakarta memiliki luas sekitar 3.250 Ha atau 32.5 Km² atau 1,02% dari luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta . Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah merupakan lembaga teknis daerah, Lembaga daerah adalah salah satu unsur pendukung tugas Walikota yang bertugas melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah yang bersifat spesifik, dalam hal ini PBB (pajak bumi dan bangunan) merupakan instansi yang

mengatur khususnya dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, dimana tugas dan fungsinya untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang Pajak Bumi dan Bangunan. Dasar hukum keberadaan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah sesuai dengan Peraturan Daerah (perda) yaitu Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Perdesaan dan Perkotaan.

B. Pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta merupakan salah satu kota yang melakukan pengelolaan pajak PBB P2 sejak tahun 2012 dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Perdesaan. Perda yang berlaku sejak 1 Januari 2012 juga Peraturan ini ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 30 Juni 2011. Dalam Perda ini diatur tentang:

- 1) Ketentuan umum yang memuat tentang istilah-istilah yang dimaksud dalam peraturan ini.
- 2) Nama, objek, subjek, dan wajib pajak
- 3) Dasar pengenaan, tarif, dan cara penghitungan pajak
- 4) Masa pajak dan wilayah pemungutan pajak

- 5) SPOP, NOP, dan SPPT
- 6) Pemungutan pajak
- 7) Pengembalian kelebihan pembayaran pajak
- 8) Kedaluwarsa penagihan
- 9) Pemeriksaan
- 10) Insentif pemungutan
- 11) Ketentuan Khusus
- 12) Penyidikan
- 13) Ketentuan Pidana
- 14) Ketentuan Peralihan
- 15) Ketentuan Penutup

C. Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta

Pembayaran dilakukan juga berdasarkan prosedurnya, pembayaran atau pemungutan dilakukan oleh bank yang telah ditunjuk sebagai tempat pembayaran PBB-P2 dan petugas pemungut. Agar lebih memudahkan, aparat yang ditunjuk sesuai dengan lokasi tempat tinggalnya, seperti kepala kepala dusun serta tokoh-tokoh masyarakat yang mempunyai peran dalam masyarakat.¹⁶

Dalam prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta adalah sebagai berikut:

¹⁶ Jefri Muliadi, "Local Government Coordinating in Low Income of Payment of Earth and Urban Building (PBB-P2)", *JOM Fisip*, I (April, 2018), hlm. 13.

a) Pengisian SPOP dan Lampirannya

Pengisian SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan objek pajak. SPOP ini juga salah satu kewajiban perpajakan yang rutin setiap awal tahun yang harus dijalankan terutama bagi wajib pajak PBB-P3 (Perkebunan, Kehutanan, Pertambangan) adalah mengisi SPOP (Surat Pemberitahuan Wajib Pajak) untuk segera penilaian atas objek pajak sekaligus menetapkan nominal PBB yang terutang untuk tahun pajak tersebut yang akan tercantum dalam SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)

b. Menyerahkan SPPT kepada Wajib Pajak (WP)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau yang biasa disebut SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan suatu besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dan bukan hanya merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan atau bangunan.

c. Membayar di Bank untuk menerima SSPD

Surat Setoran Pajak Daerah atau SSPD adalah suatu bukti pembayaran atau penyetoran pada pajak yang telah dilakukan

dengan menggunakan formulir yang telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Walikota.

D. Hambatan dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta

Hambatan yang biasa ditemukan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan menurut wawancara kepada Bapak Santoso selaku Sub bagian dari bidang pendapatan, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, hambatan itu diantaranya yaitu sebagai berikut:

“(pertama) yaitu kendala Mutasi (perubahan nama) tidak dilaporkan, (kedua) Ketetapan Pajak tidak mampu membayar sehingga menimbulkan Piutang Pajak, (ketiga) Wajib Pajak susah ditemui”

Menurut beliau (Bapak Santoso) kendala yang pertama tersebut yaitu sebagian masyarakat wajib pajak tidak mengetahui tentang pajak bumi dan bangunan ini, sehingga mutasi atau perubahan nama ini tidak dilaporkan. Kemudian dari kendala kedua yaitu ketetapan pajak tidak mampu membayar, sehingga menimbulkan piutang pajak, dengan adanya piutang pajak ini,

maka masyarakat sebagai wajib pajak tidak bisa membayar pajak bumi dan bangunan ini karena piutang pajak yang begitu banyak. Dan kendala yang ketiga ini adalah kendala yang dikarenakan masyarakat sebagai wajib pajak yang susah ditemui.

TABEL IV.1
Jumlah Wajib Pajak Bumi dan Bangunan per Kecamatan Tahun 2017

N O	KECAMATAN	JUMLAH KELURAHAN	JUMLAH WAJIB PAJAK
1	TEGALREJO	4	8,666
2	JETIS	3	5,556
3	GONDOKUSUMAN	5	8,551
4	DANUREJAN	3	3,973
5	GEDONG TENGEN	2	4,044
6	PAKUALAMAN	2	2,178
7	NGAMPILAN	2	3,646
8	WIROBRAJAN	3	5,398
9	MANTRIJERON	3	7,951
10	KRATON	3	4,341
11	GANDOMANAN	2	3,098
12	MERGANSAN	3	7,375
13	UMBULHARJO	7	20,556
14	KOTAGEDE	3	8,654
	JUMLAH	45	93,996

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta 2017

Berdasarkan tabel diatas jumlah SPPT Kecamatan Umbulharjo adalah yang paling banyak yaitu dengan jumlah Kelurahan 7 dan 20,556 SPPT, artinya Umbulharjo harus mendapatkan paling banyak jumlah realisasinya dari pajak bumi dan bangunan ini. Berbeda dengan Umbulharjo, Kecamatan Pakualaman adalah Kecamatan dengan jumlah SPPT yang paling sedikit diantara Kecamatan lainnya, Pakualaman

memiliki 2 Kelurahan yaitu Kelurahan Purwokinanti dan Kelurahan Gunungketur dengan jumlah SPPT yaitu 2,178 SPPT.

TABEL IV.2
LAPORAN REALISASI PENERIMAAN SISTEM PBB KOTA YOGYAKARTA TAHUN ANGGARAN 2017

No	Kecamatan	Target Oprasional	Total Penerimaan 2017	Prosen WP
1	Tegalrejo	RP. 5.087.634.042	RP. 4.200.861.237	71.60
2	Jetis	RP. 9.903.501.724	RP. 8.397.596.994	71.27
3	Gondokusuman	RP. 18.224.840.730	RP. 16.611.387.352	72.55
4	Danurejan	RP. 3.552.825.712	RP. 3.241.189.724	72.51
5	Gedong Tengen	RP. 5.211.229.610	RP. 4.455.920.677	66.94
6	Pakualaman	RP. 1.286.413.719	RP. 1.037.054.202	67.86
7	Ngampilan	RP. 2.000.671.638	RP. 1.652.167.222	72.02
8	Wirobrajan	RP. 2.235.442.603	RP. 1.793.789.233	76.82
9	Matrijeron	RP. 4.226.273.924	RP. 3.079.137.251	73.51
10	Kraton	RP. 1.279.751.193	RP. 1.019.062.753	76.16
11	Gondomanan	RP. 5.393.320.779	RP. 4.823.136.659	74.89
12	Mergansan	RP. 4.376.828.387	RP. 3.324.028.822	72.64
13	Umbulharjo	RP. 13.196.954.887	RP. 9.784.140.186	67.57
14	Kotagede	RP. 3.416.097.820	RP. 2.631.171.087	71.59
	Jml. Perkotaan	RP. 79.391.786.758	RP. 66.050.643.399	71.40

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta 2017

Berdasarkan tabel diatas jumlah SPPT Kecamatan Umbulharjo adalah yang paling banyak yaitu dengan jumlah Kelurahan 7 dan 20,556 SPPT, artinya Umbulharjo harus mendapatkan paling banyak jumlah realisasinya dari pajak bumi dan bangunan ini. Berbeda dengan Umbulharjo,

Kecamatan Pakualaman adalah Kecamatan dengan jumlah SPPT yang paling sedikit diantara Kecamatan lainnya, Pakualaman memiliki 2 Kelurahan yaitu Kelurahan Purwokinanti dan Kelurahan Gunungketur dengan jumlah SPPT yaitu 2,178 SPPT.

TABEL IV.3
LAPORAN REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG DIKELOLA OLEH BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KOTA YOGYAKARTA 2015-2017

N O	TAHU N	ANGGARA N	REALISASI	PROSE N
1	2015	Rp. 51.687.145.4 05	Rp. 43.753.961.7 20	68.79%
2	2016	Rp. 56.286.518.7 11	Rp. 46.171.820.7 67	68.56%
3	2017	RP. 79.391.786.7 58	RP. 66.050.643.3 99	71.40

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta 2015-2017

Meskipun dari data sebelumnya menunjukkan masih terdapat beberapa masyarakat sebagai wajib pajak yang belum memenuhi kewajibannya membayar pajak bumi dan bangunan. Untuk pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kota Yogyakarta dari tahun ketahun selama ini selalu mengalami peningkatan jika dilihat dari hasil realisasi. Meskipun tidak terlalu banyak, namun hasil ini belum sesuai dengan anggaran yang ditetapkan. Hal ini dapat dilihat dari data yang menunjukkan pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kota Yogyakarta dari tahun

2015-2017. Walaupun pada tahun 2016 secara persentasi mengalami sedikit penurunan, tetapi secara realisasi mengalami peningkatan dari sebelumnya yaitu pada 2015, meskipun belum sesuai dengan anggaran. Bagaimanapun juga ini adalah hasil kerja keras dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta yang mana masih mengupayakan masyarakatnya untuk lebih taat lagi dalam membayar pajak

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta telah melakukan segala hal dalam mengurangi angka kesadaran atau kaptuhan masyarakat terhadap pajak bumi dan bangunan, seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta menjemput bola dengan sosialisasi dan turun langsung ke masyarakat yang di wakili oleh setiap RW yang telah diundang sebelumnya, kegiatan ini berguna untuk mengetahui keluhan masyarakat Kota Yogyakarta.

Kesimpulan

1. Pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta, yang menjadi salah satu Kota dengan pengelolaan PBB sejak tahun 2012. Jika dilihat dari hasil pendapatan realisasi PBB Kota Yogyakarta setiap tahunnya, PBB di Kota

Yogyakarta belum memenuhi target sesuai anggaran yang sudah ditetapkan. Pengelolaan PBB di Kota Yogyakarta dilaksanakan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta, yang berlandaskan dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Perdesaan. Dalam Perda ini diatur mengenai:

- a. Ketentuan umum yang membuat tentang istilah-istilah yang dimaksud dalam Perda ini
 - b. Nama, objek, subjek, dan wajib pajak
 - c. Dasar pengenaan, tariff, dan cara perhitungan pajak
 - d. Masa pajak dan wilayah pemungutan pajak
 - e. SPOP, NOP, dan SPPT
 - f. Pemungutan pajak
 - g. Pengembalian kelebihan
 - h. Kadaluwarsa penagihan
 - i. Pemeriksaan
 - j. Insentif pemungutan
 - k. Ketentuan khusus
 - l. Penyidikan
 - m. Ketentuan pidana
 - n. Ketentuan peralihan
 - o. Ketentuan penutup
2. Prosedur pemungutan dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang

dilaksanakan oleh Badan Pengelolaan Keuangan di Kota Yogyakarta yaitu:

- a. Wajib pajak mengisi SPOP dan Lampirannya
 - b. Pihak pelayanan akan menyerahkan SPPT kepada Wajib Pajak
 - c. Wajib pajak membayar di Bank untuk selanjutnya akan menerima SSPD
3. Bahwa terdapat beberapa hambatan yang sering terjadi di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta, faktor hambatan ini setidaknya ada 3 faktor yang sering ditemukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta, diantaranya yaitu:
- a. Masyarakat sebagai wajib pajak tidak melaporkan mutasi atau perubahan nama
 - b. Ketetapan pajak tidak mampu membayar sehingga menimbulkan Piutang Pajak
 - c. Wajib Pajak susah ditemui.

Daftar Pustaka

Buku

Adrian Sutedi, 2013, *Hukum Pajak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ishaq, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia (PHI)*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Marihot P.Siahaan, 2004, *Utang Pajak Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*, Jakarta: Rajawali Pers.

Rochmat Soemitro, 1992, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung: PT Eresco.

Safitri Nurmant, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Granit.

Ulber Silalahi, 2009, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung, PT. Refika Aditama.

Jurnal

Iwan Sidharta, Mirna Wati, “Perancangan dan Implementasi Sistem Informasi Urunan Desa (URDES) Berdasarkan Pada Pajak Bumi dan Bangunan”, *Jurnal Computech & Bisnis*, II (Desember, 2015), hlm. 96.

Jefri Muliadi, “Local Government Coordinating in Low Income of Payment of Earth and Urban Building (PBB-P2)”, *JOM Fisip*, I (April, 2018), hlm. 13.

Kadek Suciningsih, I Wayan Bagia, Wayan Cipta, “Pengaruh Sanksi Perpajakan dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kualitas Pelayanan Serta Dampaknya Pada Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan”, *Jurnal Jurusan Manajemen*, I (2015), hlm. 2.

Lucia Silveria Napitupulu, Novi Budiarmo, “Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah dan Implikasinya Terhadap Pencatatan Pada Pemerintah Kota Manado”, *Jurnal EMBA*, I (Maret, 2015), hlm. 465.

Website

Ahmadszuhri, *Reformasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, 28 Oktober 2017,

<https://belajarpajakdaerah.wordpress.com/2017/10/28/reformasi-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah/>, diunduh pada hari Kamis, 5 Mei 2018, jam. 15:31 WIB.

Kementrian Keuangan Republik Indonesia, *Mengenal Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, 26 Januari 2016, <https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/mengenal-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah/>, diunduh pada hari Kamis, 5 Mei 2018, jam. 15:48 WIB.

Rizki Abadi, “Manfaat Pajak bagi Masyarakat dan Negara, 24 Maret 2016”, <https://www.cermati.com/artikel/manfaat-pajak-bagi-masyarakat-dan-negara>, diunduh pada hari Kamis, 22 Maret 2018, jam. 12:20 WIB.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP)

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Perdesaan.