

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

**SKRIPSI**



**Skripsi ini Disusun Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**Disusun Oleh:**

**Nama : Muainul Mubin**  
**NIM : 20130610223**  
**Fakultas : Ilmu Hukum**  
**Bagian : Hukum Administrasi Negara**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2018**

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

SKRIPSI

Diajukan Oleh :

Nama : Muainul Mubin

NIM : 20130610223

Telah disetujui dosen pembimbing pada tanggal 21 April 2018

Dosen Pembimbing 1

Dosen Pembimbing 2

  
Nasrullah, S.H., S.Ag., MCL  
NIK. 19700617200004 153 045

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

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PENGATURAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SERTA**  
**IMPLEMENTASINYA DI KOYA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Skripsi ini telah diujikan dihadapan Penguji pada tanggal 28 April 2018

Yang terdiri dari:

Ketua

  
Sunarno, SH. M.Hum

NIP. 19721228200004153046

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



Nasrullah, S.H., S.Ag., MCL.

NIK. 19700617200004 153 045



Beni Hidayat, SH., M.Hum.

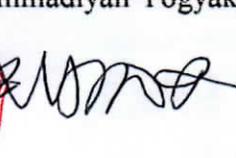
NIK. 1973123199804153030

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



  
Dr. Trisno Raharjo, SH. M.Hum

NIK. 19710409199702 153 028

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

*Bismillahirrahmanirrahim*

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muainul Mubin  
NIM : 20130610223  
Judul Skripsi : **PENGATURAN MENGENAI PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN SERTA IMPLEMENTASINYA DI  
KOTA YOGYAKARTA**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan skripsi dan gelar yang saya peroleh dalam penulisan hukum skripsi ini, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 21 April 2018

Yang Menyatakan,



**Muainul Mubin**

NIM : 20130610223

## HALAMAN MOTTO

*“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.” (QS. Al-Insyirah,6-8).*

*“Ketika kau melakukan usaha mendekati cita-citamu, di waktu yang bersamaan cita-citamu juga sedang mendekatimu. Alam semesta bekerja seperti itu” (Fiersa Besari)*

*“Pendidikan merupakan senjata paling ampuh yang bisa kamu gunakan untuk merubah dunia” (Nelson Mandela).*

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

- Pertama-tama saya ucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas nikmat dan hidayahnya, sehingga bisa memberikan kelancaran dalam penulisan skripsi ini
- Terima kasih kepada Bapak dan Ibu tercinta yang telah memberikan bantuan moral, material dan selalu mendoakanku dengan penuh kasih sayang, perhatian, kesabaran, dan dorongan untuk kemajuan dan keberhasilan selama ini.
- Kakak (Musonif & Imanullah) yang sudah memberikan motivasi dan arahannya.

## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Alhamdulillahirabbil'alamin puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayahnya, sehingga penyusun mamup menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "PENGATURAN MENGENAI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SERTA IMPLEMENTASINYA DI KOTA YOGYAKARTA". Yang merupakan persyaratan guna memperoleh gelar sarjana Hukum pada program study S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini dapat terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak, baik bersifat langsung maupun tidak langsung, baik moral maupun spiritual. Untuk itu pada kesempatan kali ini,

1. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Nasrullah, S.H., S.Ag., MCL & Bapak Beni Hidayat, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I & II yang tidak pernah lelah membimbing penulis dan selalu meluangkan waktu di sela kepadatan kesibukan beliau. Kemudian untuk Bapak Bagus Sarnawa, S.H., M.Hum. selaku dosen penguji
3. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
4. Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
5. Staff dekanat (Pak Maman) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

6. Staff perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
7. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta khususnya di bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
8. Teman-teman Kampus Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Muhammad Syafik, Didit, Irfan Hielmi, Gema Mahardika, Indah Isnaeni, Ade Putra Kurniawan, Alvin, dll yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.
9. Teman-teman KKN 029 UMY Dusun Majegan (Tanaka, Vania, Mina, Ferizal, Dio, Bustanul, Afendo, Afif, Lepoy) walaupun hanya sebulan tapi ini menjadi pelajaran yang tidak bisa dilupakan kerana kebersamaan, terima kasih juga atas ilmu-ilmu yang ditularkan selama KKN baik ilmu kepemimpinan, agama dan lain-lain.
10. Teman-teman Kost CASSANOVA, Ghifari, Ridho, Roman, dll.
11. Teman-teman Kp. Kilasah III, Aris, Seh, Angoleh, Eenk, Ocon, Savik, dll.
12. Teman-teman Alumni SMAN 5 Kota Serang Vidhy Darmawan, Robi Nurkholis, Robi Sugiarto, Eli Solihin, dll
13. Teman-teman HAMASY (Himpunan Mahasiswa dan Pelajar Serang Yogyakarta)
14. Teman-teman di Yogyakarta, Cak Johan, Pak Sugiono (Pasar Sentir) dll
15. Seluruh pihak yang telah banyak membantu yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dari skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu, kritik serta saran yang sifatnya membangun semangat, penulis harapkan untuk perbaikan kekurangan yang ada. Akhirnya penulis berharap

laporan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi penulis, para pembaca, masyarakat dan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum Administrasi Negara.

Wassalamualaikum. Wr. Wb

Yogyakarta, 21 April 2018

Yang Menyatakan,

**Muainul Mubin**

NIM : 20130610223

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN UMUM .....</b>	<b>8</b>
<b>A. Pengertian Pajak.....</b>	<b>8</b>
B. Manfaat dan Fungsi Pajak .....	14
C. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .....	17
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>24</b>
A. Jenis Penelitian .....	24
B. Unit Analisis .....	24
C. Narasumber.....	24
D. Jenis Sumber Data .....	25
E. Teknis Pengumpulan Data.....	25
F. Teknik Analisis Data .....	26
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>28</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	28

B. Pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta.....	46
C. Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta.....	56
D. Hambatan dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Yogyakarta.....	58
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>68</b>
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran .....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>71</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR TABEL**

Tabel IV. 1	Jumlah Wajib Pajak Bumi dan Bangunan per Kecamatan .....	61
Tabel IV. 2	Laporan Realisasi Penerimaan Sistem PBB Kota Yogyakarta Tahun Anggaran 2017 .....	62
Tabel IV. 3	Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang dikelola Oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta 2015-2017 .....	64

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar IV. 1 Sturktur Organisasi Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.....31

## 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