

**PERAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM PENINGKATAN PENDAPATAN  
ASLI DAERAH DI KABUPATEN SLEMAN BERDASARKAN PERATURAN  
DAERAH KABUPATEN SLEMAN NOMOR 11 TAHUN 2012**

**SKRIPSI**

Diajukan Dalam Rangka Penyelesaian Studi Strata Satu (S-1) Untuk Mencapai

Gelar Sarjana Hukum



Disusun oleh :

Nama : Yogi Dwi Astorino  
NIM : 20150610227  
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Administrasi Negara

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2019**

## PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS SKRIPSI

*Bismillahirroahmanirrahim*

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yogi Dwi Astorino

NIM : 20150610227

Judul : **Peran Pajak Bumi dan Bangunan dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012.**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulis skripsi ini adalah betul karya dari saya sendiri berdasarkan penelitian, pemikiran dan pemaparan asli saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 25 Februari 2019

Yang Menyatakan



Yogi Dwi Astorino

20150610227

## MOTTO

وَسِعَهَا إِلَّا نَفْسًا اللَّهُ يُكَلِّفُ لَا

”Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya”.

(Q.S. Al Baqarah 286 )

Ilmu memiliki tiga tahapan : jika seseorang memasuki tahap pertama, ia merasa sombong. Jika dia memasuki tahap kedua, ia merasa tawadhu ( rendah hati). Dan jika dia memasuki tahap ketiga, ia akan merasa dirinya tidak ada apa-apanya. (Umar Bin Khatab)

Sambut masa depan cemerlang dengan iman, ilmu dan amal.

Pengetahuan akan berarti jika diamalkan.

(Anonim)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Penulisan hukum (skripsi) ini saya persembahkan sebagai bentuk rasa syukur dan hormat beserata terima kasih:

1. Ayahanda Sutomo dan ibunda Wiwit Mujiani yang menjadi orang tua penulis, ucapan terima kasih untuk keduanya yang telah menjadi orang yang senantiasa memberi semangat, motivasi dan menasehati untuk jadi orang baik dalam kehidupan.
2. Kakak Cici Eka Dwi Astarina yang selalu memberi dukungan baik moral maupun moril dalam menyelesaikan kewajiban penulis sebagai mahasiswa.
3. Almamater penulis, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah Rabbil' Alamin, segala Puji dan Syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan segala Rahmat serta Hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi ini dengan lancar dan tepat pada waktunya. Shalawat beriring salam penulis kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari zaman kegelapan hingga zaman yang terang benderang penuh dengan keberkahan ini.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, dimana hal tersebut merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa/mahasiswi yang ingin menyelesaikan bangku perkuliahannya. Adapun judul Skripsi yang penulis angkat ialah: **“Peran Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 ”.**

Dalam penulisan skripsi ini penulis mendapatkan banyak bantuan, bimbingan serta arahan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada “kedua orang tua penulis terutama kepada ayah saya Sutomo dan Ibu tercinta Wiwit Mujiani dan kakak tercinta Cici Eka Dwi Astarina semoga nasihat, kesabaran, dan dedikasi yang selalu beliau berikan menjadikan amal ibadah dan barokkah untuk kedua orang tua penulis aamiin. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr.Ir Gunawan Budiyanto, M.P. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum. Selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Bapak Nasrullah, SH.,S.Ag.,MCL. Selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih atas waktu, saran dan kritik, kesabaran dan nasihat yang membantu dalam mengevaluasi penulisan skripsi ini hingga penulisan ini berjalan dengan baik. Penulis sangat terkesan dengan keakraban dan nasihat bapak dalam proses penulisan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum serta seluruh staf karyawan yang ada di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Ibu Tin Ibriz Fana, SE, M.Ec.Dev selaku Kasubbag Perencanaan dan Evaluasi serta staff Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman yang telah membuka peluang penulis untuk penelitian sekaligus banyak belajar di instansi tersebut.
7. Sahabat-sahabat saya Abdussalam Ali Dejan, Cg Kartika Merta, Alif Anugerah Iskandar, Bima Kurniawan Syamra, Ferbiano Geraldi Putra, Septian Al Ghifari, Haris Saputra, Umar Syarief Rumlatur, Gangsar Prasetyo, Karina, Kiki yang senantiasa memberi dukungan moril yang baik untuk proses penyelesaian penulisan ini dan bersyukur menjadi bagian keluarga kecil yang solid di Yogyakarta ini, serta teman-teman yang lainnya yang berada dalam keluarga besar mahasiswa Fakultas Hukum UMY angkatan 2015.

8. Rekan-rekan Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) yang dapat mawadahi dan selalu setia memberikan ilmu yang tidak didapatkan pada bangku perkuliahan dan mempererat hubungan silaturahmi seperti keluarga.

Dengan penuh kesadaran bahwa yang ada di penulis adalah kekurangan dan kesempurnaan hanya milik Allah Azza Wa Jalla , penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Kritik beserta masukan yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Namun harapan penulis agar skripsi ini dapat menjadi salah satu sumbangan pikiran yang bermanfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi para pembaca sekalian.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb

Yogyakarta, 24 Januari 2019

Penulis

Yogi Dwi Astorino

## DAFTAR ISI

|  |             |
|--|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....                               | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....                         | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....                          | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS SKRIPSI</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 ISI</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 .....                                 | 7           |
| C. Tujuan Penelitian.....                                | 7           |
| D. Manfaat Penelitian.....                               | 7           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....                     | <b>9</b>    |
| 1. Pengertian Pajak.....                                 | 9           |
| 2. Ciri-ciri yang melekat pada pengertian Pajak .....    | 9           |
| 3. Fungsi Pajak.....                                     | 10          |
| 4. Syarat Pemungutan Pajak.....                          | 11          |
| 5. Kedudukan Hukum Pajak .....                           | 12          |
| 6. Asas Pemungutan Pajak .....                           | 13          |
| 7. Tata Cara Pemungutan Pajak .....                      | 13          |
| 8. Sistem Pemungutan Pajak .....                         | 15          |
| 9. Jenis Pajak.....                                      | 16          |
| 10. Pajak daerah .....                                   | 18          |
| 11. Pajak Bumi dan Bangunan .....                        | 18          |
| 12. Pendapatan Asli Daerah .....                         | 19          |
| 13. Hambatan Pemungutan Pajak.....                       | 21          |
| 14. Proses Peralihan PBB-P2 .....                        | 21          |

|   |           |
|---|-----------|
| 15. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan .....  | 22        |
| 16. Objek Pajak dan Objek Tidak Kena Pajak PBB.....   | 24        |
| 17. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan.....  | 26        |
| 18. Asas Pajak Bumi dan Bangunan .....  | 27        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>  | <b>28</b> |
| A. Jenis Dan Tipe Penelitian.....   | 28        |
| B. Sumber Bahan Penelitian .....  | 29        |
| C. Lokasi Penelitian.....   | 32        |
| D. Teknik Pengumpulan Data.....   | 32        |
| E. Teknik Pengelolaan Data .....  | 34        |
| F. Analisis Data.....   | 34        |
| <b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>   | <b>36</b> |
| A. Gambaran Umum Dan Keadaan Kabupaten Sleman .....   | 36        |
| 1. Luas Wilayah dan Letak Geografis Kabuapten Sleman .....  | 36        |
| 2. Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman .....   | 40        |
| 3. Kondisi Sosial Budaya Kabupaten Sleman.....  | 42        |
| 4. Visi dan Misi Kabupaten Sleman.....  | 51        |
| B. Gambaran Umum Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman.....                       | 52        |
| C. Peran Pajak Bumi dan Bangunan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sleman. ....     | 55        |
| 1. Analisis Kontribusi .....  | 55        |
| 2. Peran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan.....   | 57        |
| 3. Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ( PBB P2). ....                 | 65        |
| 4. Strategi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....   | 65        |
| 5. Faktor-Faktor pendukung dalam pemungutan PBB P2 .....  | 67        |
| 6. Upaya Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah..... | 69        |
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b>   | <b>79</b> |
| A. Kesimpulan .....   | 79        |
| B. Saran .....  | 80        |

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| 1. <b>Tabel 4.1:</b> Luas Wilayah dan Jumlah Dusun, Desa Dan Kecamatan di Kabupaten Sleman.....  | 37 |
| 2. <b>Tabel 4.2:</b> Banyaknya Penduduk Menurut Jenis Kelamin Perkecamatan di Kabupaten Sleman.....  | 38 |
| 3. <b>Tabel 4.3:</b> Penggunaan Lahan Di Kabupaten Sleman.....   | 40 |
| 4. <b>Tabel 4.4:</b> Angka Melek Huruf, Lama Sekolah dan Angka Partisipasi Tahun 2014-2016.....  | 45 |
| 5. <b>Tabel 4.5:</b> Ketersedian Sekolah dan Penduduk Usia Sekolah Tahun 2014-2016.....  | 46 |
| 6. <b>Tabel 4.6:</b> Daftar Nama PTN/Kedinasan dan PTS di Kabupaten Sleman.....  | 47 |
| 7. <b>Tabel 4.7:</b> Analisis Kontribusi PBB P2.....   | 56 |
| 8. <b>Tabel 4.8:</b> Data Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB P2) di Tahun 2015-2017..... | 61 |

## DAFTAR GAMBAR

1. **Gambar 4.1:** Peta Wilayah Kabupaten Sleman.....37