

## NASKAH PUBLIKASI

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

Yogi Dwi Astorino.

[yogidwiastorino@gmail.com](mailto:yogidwiastorino@gmail.com)

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sleman. Hal ini merupakan konsekuensi Pemerintah Daerah menjalankan otonomi daerah serta desentralisasi, sejalan dengan desentralisasi tersebut, maka aspek pembiayaannya juga ikut terdesentralisasi dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan sebagai dasar hukumnya. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan yang bersumber dari permasalahan dengan melihat kenyataan yang terjadi di lapangan dalam penelitian normatif. Ditambah dengan pendekatan secara kualitatif yang menganalisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yang diperoleh dari narasumber secara tertulis maupun lisan dalam penelitian empiris. Tempat penelitian di Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman. Penelitian ini menggunakan data Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sleman mulai dari tahun 2015-2017. Hasil analisis menunjukkan Penerimaan PBB P2 di tahun 2015 kontribusi terhadap PAD di Kabupaten Sleman sebesar 9,8 %. Tahun 2016 kontribusi PBB P2 9,4 %. Tahun 2017, kontribusi PBB P2 terhadap PAD Kabupaten Sleman sebesar 11,3 %. Hasil perhitungan menunjukkan peran PBB P2 terhadap PAD di Kabupaten Sleman dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 sangat signifikan. Berdasarkan hasil perhitungan analisis dan kontribusi PBB P2 seharusnya Badan Keuangan dan Aset Daerah seharusnya memberi target penerimaan PBB P2 yang ditingkatkan melihat data kontribusi PBB P2 disetiap tahunnya signifikan. Dengan tetap menjaga konsistensi dan peningkatan pelayanan pajak PBB P2 dalam hal efisien administrasi perpajakan, efektivitas sosialisasi perpajakan, kepatuhan wajib pajak.

**Kata kunci :** Peran, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pendapatan Asli Daerah.

**HALAMAN PENGESAHAN**

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

**NOMOR 11 TAHUN 2012**

Naskah Publikasi

Diajukan oleh:

Yogi Dwi Astorino  
20150610227

Disetujui oleh :  
Dosen Pembimbing

  
Nasrullah, SH., S.Ag., MCL.

NIK. 19700617200004153045

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.

NIK. 19710409199702153028

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Di Indonesia pajak memiliki peran penting sebagai sumber penerimaan negara paling utama. Pajak digunakan sebagai sumber pembiayaan pembangunan negara maupun suatu daerah yang harapannya setiap tahunnya meningkat guna untuk menunjang pembangunan-pembangunan yang ada di wilayah Republik Indonesia. Menurut Santoso Brotodiharjo hukum pajak dianggap sebagai hukum fiskal, artinya keseluruhan aturan untuk mengambil kekayaan seseorang yang dilakukan oleh pemerintahan yang berwenang didalam hal ini dengan mengembalikan kembali dalam bentuk kas negara, sehingga ia merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan-hubungan hukum antar negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya disebut wajib pajak).<sup>1</sup>

Pemerintah dalam hal ini sudah konsisten untuk membangun aturan yang kuat dan menyempurnakan kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi secara fiskal untuk memenuhi kebutuhan dan peningkatan pelayanan publik di daerah.<sup>2</sup> Salah satu upaya pemerintah adalah dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Berdasarkan UU PDRD bahwa Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan dari pemerintah pusat ke

---

<sup>1</sup> Santoso Brotodiharjo, 1978, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Jakarta, Eresco, hlm 1

<sup>2</sup> Kaho Josep Riwu, 1995, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 10.

pemerintah daerah. Dengan adanya pengalihan PBB-P2 ke pemerintah daerah memberikan kewenangan dan tanggung jawab untuk melakukan tindakan terhadap penilaian, pendataan, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/ penagihan serta pelayanan PBB-P2. Upaya UU PDRD ini guna untuk memperbaiki struktur dan jenis pajak daerah dan menyederhanakan serta meningkatkan pendapatan daerah mulai dari sistem perpajakan dan retribusi daerah. pengelolaan PBB-P2 dinilai terwujud dengan baik apabila diserahkan kepada masing-masing pemegang otonomi daerah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya agar memberikan sebesar-besarnya kemakmuran bagi anggota masyarakat. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi, air, dan kekayaan alam karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan negara wajib menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah menyebutkan bahwa pajak daerah merupakan iuran wajib oleh orang pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan daerah dengan mengoptimalkan potensi pajak daerah tersebut.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. PBB merupakan pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/ tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek ( siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menyebutkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 157 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008, pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah. Jadi salah satu sumber pendapatan asli daerah adalah didapat dari pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 2 ayat (2) huruf j tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Kabupaten Sleman saat ini semakin berkembang dalam segi perekonomian. Dengan pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, pendapatan yang ada di Kabupaten Sleman mengalami peningkatan atau ada penurunan dibandingkan dengan sebelum berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Banguna perdesaan dan perkotaan. Dalam hal ini tentunya ada beberapa

kendala dan faktor pendukung dalam pelaksanaan pajak daerah ini kepada wajib pajaknya yang harus ditangani oleh lembaga yang diberi wewenang oleh pemerintah sebagai penyelenggara program pajak. Selain itu dengan adanya program pajak bumi dan bangunan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sleman. Berdasarkan uraian diatas bahwa permasalahan ini diperlukan kerja nyata dan peran dari lembaga ataupun instansi yang berwenang dalam pemungutan pajak daerah tersebut yang diketahui Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman yang mempunyai wewenang tersebut, maka dari itu penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang **“Peran Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2012”**.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peran pajak bumi dan bangunan dalam peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 2012?
2. Faktor apa yang menjadi pendukung dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Sleman?

## **II. METODE PENELITIAN**

### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan, yang bersumber dari permasalahan dengan melihat kenyataan yang terjadi di lapangan dalam penelitian normatif di

tambah dengan pendekatan secara kualitatif yang menganalisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yang diperoleh dari narasumber secara tertulis maupun lisan dalam penelitian empiris.

## **B. Sumber Bahan Penelitian**

### a. Sumber Data.

#### 1) Data primer

Data Primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.<sup>3</sup> Sumber data primer yaitu data yang diambil dari sumbernya atau dari lapangan, melalui wawancara dengan pihak berkepentingan atau responden yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

#### 2) Data Sekunder

Data sekunder berfungsi sebagai pelengkap atau pendukung data primer. Menurut Soerjo Soekamto menyatakan menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku buku, bahkan hasilhasil penelitian yang bersifat laporan Soerjono Sukamto menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasilhasil penelitian yang berwujud laporan.<sup>4</sup>

### b. Sumber Bahan Hukum Penelitian

---

<sup>3</sup> *Ibid*, Hlm 156.

<sup>4</sup> Soejono Soekamto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm 12.

Terdapat tiga macam bahan pustaka yang digunakan penulis dalam penelitian, yakni :

1) Bahan Hukum Primer

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad menjelaskan bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu. Bahan hukum primer dapat berupa<sup>5</sup> :

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor: 213/pmk.07/2010, nomor: 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai salah satu pajak daerah.
- c) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- e) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

---

<sup>5</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *op, cit*, hlm 157.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu proses analisis penelitian.<sup>6</sup> Bahwa bahan hukum sekunder ini menyakup literatur-literatur, publikasi mengenai hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Dalam hal ini penulis memakai beberapa bahan yaitu:

- a) Buku-buku ilmiah yang terkait.
- b) Hasil penelitian yang terkait.
- c) Makalah-makalah seminar yang terkait.
- d) Jurnal-jurnal dan literatur yang terkait.
- e) Doktrin, pendapat dan kesaksian dari ahli hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis.

## 3) Bahan hukum Tersier

- a. Kamus Hukum.
- b. Kamus Bahasa Indonesia.

### **C. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu di Kabupaten Sleman.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

#### 1. Dalam Penelitian Hukum Normatif

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan, yang bersumber dari

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op,cit.* Hlm, 318

permasalahan dengan melihat kenyataan yang terjadi di lapangan dalam penelitian normatif.

## 2. Dalam Penelitian Hukum Empiris

Dalam penelitian hukum empiris, teknik pengumpulan data terdapat 2 (dua) teknik yang dapat digunakan, baik gunakan secara sendiri-sendiri maupun digunakan secara bersama-sama sekaligus. Kedua teknik tersebut adalah wawancara dan angket atau kuisioner.<sup>7</sup>

### a. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.<sup>8</sup> Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris. Karna tanpa wawancara, peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan dalam bertanya secara langsung oleh responden atau narasumber. Responden yang diwawancarai meliputi:

- 1) Kepala Dinas Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman.

### b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun tabel, tempat yang dijadikan

---

<sup>7</sup> *Ibid*

<sup>8</sup> *Ibid*, Hlm 161.

penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

### **E. Analisis Data**

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis.<sup>9</sup> Serta menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh narasumber secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

## **III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

### **A. Peran Pajak Bumi dan Bangunan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sleman.**

#### **1. Analisis Kontribusi**

Analisis Kontribusi adalah alat analisis yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang dapat disumbangkan dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sleman, maka akan dibandingkan antara realisasi penerimaan pajak PBB P2 terhadap

---

<sup>9</sup> *Ibid*, Hlm 183

PAD. Rumus yang akan digunakan untuk menghitung kontribusi adalah sebagai berikut:

$$P_n = \frac{QX_n}{QY_n} \times 100\%$$

Keterangan:

$P_n$  = Kontribusi penerimaan PBB P2 terhadap PAD (Rupiah)

$QY$  = Jumlah penerimaan PAD (Rupiah)

$QX$  = Jumlah penerimaan Pajak PBB P2 (Rupiah)

$N$  = Tahun

Dengan analisis ini akan didapatkan seberapa besar kontribusi PBB P2 terhadap PAD di Kabupaten Sleman. Dengan membandingkan hasil analisis tersebut dari tahun ke tahun selama tahun 2015-2017, maka selanjutnya akan diketahui kontribusi yang terbesar dan yang terkecil dari tahun ke tahun. Sehingga diketahui seberapa besar peran pajak PBB P2 dalam menyumbang kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sleman, menurut Fuad Bawasir kriteria kontribusi adalah sebagai berikut:

**Tabel**  
**Analisis Kontribusi**

<b>Persentase</b>	<b>Tingkat Kontribusi</b>	<b>Tanda/Kode</b>
>4%	Dinyatakan bahwa sangat mempunyai	SB

	kontribusi	
3% - 3,9%	Dinyatakan bahwa mempunyai kontribusi	B
2% - 2,9%	Dinyatakan bahwa cukup mempunyai kontribusi	CB
1% - 1,9%	Dinyatakan bahwa kurang mempunyai kontribusi	KB
0 % - 0,9%	Dinyatakan bahwa tidak mempunyai kontribusi	TB

Sumber: Fuad Bawasir, 1999<sup>10</sup>.

## 2. Peran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan merupakan salah pendapatan daerah yang memiliki peran penting di dalam peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Sleman. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan ialah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

---

<sup>10</sup> Fuad dalam Irwansyah, "Efektivitas dan Kontribusi Pajak Hotel Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi di Pemerintah Daerah Kota Semarang)", *skripsi*, Semarang, Universitas Diponegoro Semarang, 2014, hlm. 46-47.

Kabupaten Sleman melalui instansi kecamatan turut membantu dalam pelaksanaan administrasi pelayanan pajak daerah, khususnya pajak bumi dan bangunan di tingkat kecamatan dan kelurahan. Dengan demikian, tugas administrasi pelayanan pajak tidak hanya terdapat di Badan Keuangan dan Aset Daerah namun juga bisa di kantor kecamatan maupun kelurahan wilayah Kabupaten Sleman.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), besarnya tarif Pajak ditetapkan sebagai berikut:

- b. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebesar 0,1 % (nol koma satu persen).
- c. Untuk NJOP lebih dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebesar 0,2 % (nol koam dua persen).

Untuk besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk setiap pajak. .

Pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang ditandatangani dan disampaikan kepada Bupati atau Pejabat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimannya SPOP oleh subjek pajak. Kemudian setelah setiap objek Pajak setelah dilakukan pendataan diberikan Nomor Objek Pajak

(NOP), NOP selanjutnya diterbitkan oleh Bupati atau Pejabat yang berwenang dalam hal ini yang diatur dalam Peraturan Bupati.

Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut: Bupati atau Pejabat yang berwenang menyampaikan SPPT kepada kabupaten/kota (Kepala Dinas Pendapatan) yang bersangkutan atau yang disini dimaksud Dinas Badan Keuangan Aset Daerah Kabupaten Sleman disertai dengan Berita Acara Serah Terima SPPT. Kemudian Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman ataupun Dinas Pendapatan Daerah setempat menyerahkan kepada kelurahan melalui Lurah/Kepala Desa setempat disertai dengan Berita Acara Serah Terima disertai penyuluhan. Selanjutnya para Lurah/kepala desa atau petugas yang ditunjuk untuk menyampaikan SPPT PBB kepada masing-masing wajib pajak dengan beberapa tahapan tugas yang harus dilakukan.

Dengan demikian dapat dikemukakan bahwa aparatur pemerintah yang menjadi garis depan maupun mengkoordinir secara langsung dalam pelaksanaan tugas pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan adalah petugas di Kelurahan PBB P2 dilimpahkan pengelolaannya pada daerah oleh pusat berkaitan dengan kebijakan desentralisasi fiskal yang merupakan salah satu semangat kinerja otomi daerah. Oleh karena itu peningkatan penerimaan pajak daerah sangat penting bagi wilayah daerah itu sendiri, terkait dengan *local taxing power* yang dimana

daerah memiliki suatu kewenangan untuk mengelola keuangannya sendiri.

Dalam penelitian ini, sesuai dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan, peneliti mencoba mengidentifikasi peran apa saja yang mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Perdesaan dan faktor apa yang melatar belakangi penghambatan pemungutan pajak tersebut di Kabupaten Sleman dan upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan penerimaan tersebut agar dapat mencapai target dari pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan. Berikut ini dijelaskan peran-peran yang diidentifikasi mempengaruhi penerimaan dan faktor apa yang menjadi penghambat dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan di Kabupaten Sleman.

Peran Pajak Bumi dan Bangunan bahwa Peran Pajak Bumi dan Bangunan PBB P2 merupakan pendapatan utama dan besar dengan capaian pendapatan pajak daerah kurang lebih 551 Milyar, PBB menyumbang kurang lebih 72 Milyar dengan tingkat kesulitan pemungutan PBB cukup besar untuk sampai ke wajib pajak. Untuk itu diperlukan pengoptimalan dalam pengambilan pajak terhadap orang wajib pajak yang telah mendapat SPPT dari dinas BKAD daerah Kabupaten Sleman lebih awal, bagi seseorang yang belum mendapatkan SPPT dan belum paham akan pembayaran pajak ketika di hitung secara

NJOP telah menjadi wajib pajak akan di lakukan sosialisasi oleh dinas pendapatan daerah.<sup>11</sup>

Oleh karena itulah aturan-aturan tersebut dibuat untuk menjamin adanya kepastian, dan mengatur jalannya suatu pemerintahan. Administrasi perpajakan yang ditetapkan di Kabupaten Sleman untuk melaksanakan pemungutan PBB P2, tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Didalamnya sudah dicantumkan tentang tata-cara pemungutan PBB P2 mulai dari pendaftaran dan pendataan, penilaian, penetapan, penagihan dan pembayaran, serta terakhir adalah pelayanan. Dengan adanya peran Badan Keuangan Aset Keuangan dan Aset Daerah dalam meningkatkan pajak bumi dan bangunan dapat di lihat dari data yang telah di berikan oleh tersebut mengenai tabel perkembangan pajak bumi dan bangunan.

Melalui tabel ini peneliti bisa menjelaskan bahwa Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) efektif dan optimal atau tidak dalam penerapannya selama 3 tahun sebelumnya dapat dilihat pendapatan yang ada di Kabupaten Sleman mulai dari 2015 sampai 2017. Tabel yang diberikan oleh Badan Keuangan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman sebagai berikut :

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Ibu Tin Ibriz Fana, SE, M.Ec. Dev Kepala Subbagian Perencanaan dan Evaluasi.

**TABEL**  
**Data Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan**  
**Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB P2) dan Pendapatan Asli**  
**Daerah (PAD) Tahun 2015-2017.**

Tahun	Penerimaan PAD (Rp)	Target PBB P2 (Rp)	Realisasi PBB (Rp)	Kontribusi (%)
2015	643.111.042.141	60.000.000.000	63.111.572.726	9,8
2016	717.672.384.751	64.000.000.000	67.891.906.085	9,4
2017	823.336.685.172	70.000.000.000	70.968.745.936	11,3

*Sumber : Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD), Kab. Sleman.*

Berdasarkan perhitungan kontribusi PBB P2 terhadap PAD di Kabupaten Sleman pada tabel 4.7 dapat diketahui bahwa pada tahun 2015 kontribusi PBB P2 sebesar 9,8 %. Berdasarkan Tabel 4.6 tentang kategori penilaian kontribusi PBB P2, bahwa hasil tersebut menunjukkan bahwa kontribusi PBB P2 terhadap PAD Kabupaten Sleman pada tahun 2015 bahwa sangat mempunyai kontribusi dan melampaui target yang dicanangkan dalam penerimaan PBB P2. Artinya bahwa pada tahun tersebut PBB P2 sudah maksimal dalam memberikan sumbangan terhadap PAD Kabupaten Sleman. Pada tahun 2016 kontribusi PBB P2 sebesar 9,4%, artinya kontribusi PBB P2 terhadap terhadap PAD Kabupaten Sleman pada tahun 2016 besar dengan capaian melampaui terget realisasi PBB P2. Angka tersebut jika dibandingkan dengan tahun 2015, presentase kontribusi PBB P2 tahun 2016 turun 0,4%. Kemudian untuk tahun 2017, kontribusi PBB P2 terhadap PAD Kabupaten Sleman sebesar 11,3%, artinya kontribusi PBB P2 kembali maksimal dengan capaian melampaui target realisasi penerimaan

PBB P2. Bahkan jika dibandingkan dengan tahun 2016 menunjukkan ditahun 2017 PBB P2 mengalami peningkatan presentase sebesar 1,9 %.

Berdasarkan tabel tersebut, peran PBB P2 mulai tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 mencapai target yang ada dalam realisasi penerimaan PBB P2. Artinya kontribusi PBB P2 terhadap Pendapatan Asli daerah besar dan melampaui target. Hal ini dibuktikan dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sleman dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 meningkat, dengan capain PBB P2 juga di setiap tahunnya melampaui realisasi.

### **3. Strategi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Untuk mengetahui pemungutan PBB P2 Kabupaten Sleman sudah berjalan dengan baik, maka dilakukan perbandingan antara PBB dalam Anggaran Pendapatan Dan Belanja (APBD) dengan realisasi pajaknya sendiri. Pemungutan PBB P2 yang dikelola pemerintah pusat maupun pemerintah daerah mempunyai strategi yang berbeda, pada tahun 2012 strategi pemungutan dikelola oleh pemerintah pusat yaitu dengan strategi polling atau jemput bola dimana masih menggunakan cara manual, petugas pajak mendatangi kantor RW atau kecamatan untuk melakukan pembayaran PBB, sedangkan pada saat peralihan wewenang pada tahun 2015 sampai sekarang yang dikelola oleh pemerintah kabupaten terdapat 4 strategi yaitu:

- a. Berkoordinasi dengan RT/RW kelurahan atau kecamatan untuk meminta bantuan dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak

Terutang (SPPT) kepada wajib pajak serta menyediakan tempat pembayaran seperti di Balai RW atau di kantor kecamatan.

- b. Strategi *door to door* penagihan yang dilakukan dengan data tunggakan SPPT Rp. 500.000.000 keatas kepada wajib pajak, apabila penagihan tidak dihiraukan maka wajib pajak akan mendapatkan Surat Teguran (ST) dan sampai saat ini dispenda belum pernah melakukan penyitaan hanya ST terus-menerus.
- c. Pembayaran via ATM dan Bank yang ditunjuk oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah melalui aplikasi *online teller (core banking app)* dalam hal ini Bank yang di tunjuk oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah adalah Bank BPD DIY, BRI Syariah dan Bank Mandiri. Dengan pembayaran online ini memudahkan bagi wajib pajak untuk membayar PBB dan tidak menyita waktu wajib pajak untuk datang langsung ke kantor Badan Keuangan dan Aset Daerah untuk membayar PBB.
- d. Inovasi baru sudah diciptakan Badan Keuangan dan Aset Daerah sebagai penyelenggara pemungutan/penagihan dan memberi akses informasi Pajak Bumi dan Bangunan dengan menyediakan *aplikasi* Sistem Mobile PBB berguna untuk melihat status nama, alamat, pokok, denda Wajib Pajak maupun riwayat pembayaran pajak dalam kurun waktu 10 Tahun yang lalu.

Inovasi tersebut dibuat untuk memudahkan masyarakat mendapat informasi tentang PBB sekaligus mengikuti perkembangan zaman yang

sebagain besar masyarakat sudah mempunyai *smartphone*.<sup>12</sup> Jika dilihat dari strategi pemungutan pajak PBB yang dilakukan pemerintah Kabupaten Sleman sudah memberikan wadah maupun solusi yang baik untuk masyarakatnya. Tentunya BKAD sebagai penyelenggara pemungutan PBB perlu melakukan peningkatan kualitas petugas pemungut PBB, peningkatan disiplin kerja, serta peningkatan pengarahannya tentang pengetahuan seputar PBB.

Selain itu pemerintah juga perlu mencari strategi baru tetapi BKAD tidak mengubah strategi atau menambah strategi baru dalam pemungutan melainkan hanya berupaya meningkatkan kualitas kualitas strategi dan tetap mengoptimalkan strategi pemungutan yang telah dikelola walaupun banyak strategi yang masih belum efektif dan efisien.

#### **4. Faktor-Faktor pendukung dalam pemungutan PBB P2**

- a. Strategi yang dilakukan BKAD untuk pemungutan PBB P2 bekerja sama dengan kelurahan, padukuhan sampai RT/RW. Dalam hal ini yang menjabatani wajib pajak untuk melakukan pembayaran selain pembayaran yang bisa dilakukan di bank yang bekerja sama dengan BKAD.

---

<sup>12</sup> Ditulis oleh BKAD Kabupaten Sleman , 02 Januari 2019, "*Sleman PBB Mobile*" <https://bkad.slemankab.go.id/2019/01/02/sleman-mobile-pbb/> . Diakses Kamis, 18 Februari 2019, Pukul . 11.11 WIB.

- b. Pemungutan dilakukan secara *door to door* atau jemput bola, dalam hal ini BKAD terjun langsung ke wajib pajak yang nominalnya Rp. 500.000.000 keatas.
- c. Memberi *reward* sebagai panutan baik melalui pejabatnya maupun perwakilan wajib pajak dari lintas usaha seperti restoran, hotel, yayasan maupun perguruan tinggi yang telah memenuhi kewajibannya untuk diundang dalam sosialisasi PBB P2.
- d. Melakukan studi banding untuk beberapa desa yang sebagian besar wajib pajaknya belum memenuhi kewajibannya dengan desa yang sudah melakukan prestasinya dengan tujuan ada motivasi dalam hal pembayaran pajak.
- e. Inovasi baru sudah diciptakan BKAD sebagai penyelenggara pemungutan/penagihan dan memberi akses informasi Pajak Bumi dan Bangunan dengan menyediakan *aplikasi Mobile* PBB berguna untuk melihat status nama, alamat, pokok, denda Wajib Pajak maupun riwayat pembayaran pajak dalam kurun waktu 10 Tahun yang lalu.

#### **IV. PENUTUP**

##### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya mengenai peran PBB P2 dalam peningkatan PAD di Kabupaten Sleman, berikut kesimpulan dari peneliti untuk menjawab rumusan masalah yang ada:

1. Tahun 2015 kontribusi PBB P2 terhadap PAD di Kabupaten Sleman sebesar 9,8 %. Tahun 2016 Kontribusi PBB P2 9,4 %. Tahun 2017, kontribusi PBB P2 terhadap PAD Kabupaten Sleman sebesar 11,3 %. Hasil perhitungan menunjukkan peran PBB P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sleman dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 sangat signifikan. Dengan angka pencapaian tiap tahunnya melampaui target pendapatan PBB P2.
2. Adapun beberapa faktor pendukung yang mempengaruhi penerimaan PBB P2 di Kabupaten Sleman:
  - a. Strategi yang dilakukan BKAD untuk pemungutan PBB P2 bekerja sama dengan kelurahan, padukuhan sampai RT/RW. Dalam hal ini yang menjabatani wajib pajak untuk melakukan pembayaran selain pembayaran yang bisa dilakukan di bank yang bekerja sama dengan BKAD.
  - b. Pemungutan dilakukan secara *door to door* atau jemput bola, dalam hal ini BKAD terjun langsung ke wajib pajak yang nominalnya Rp. 500.000.000 keatas.
  - c. Memberi *reward* sebagai panutan baik melalui pejabatnya maupun perwakilan wajib pajak dari lintas usaha seperti restoran, hotel, yayasan maupun perguruan tinggi yang telah memenuhi kewajibannya untuk diundang dalam sosialisasi PBB P2.
  - d. Melakukan studi banding untuk beberapa desa yang sebegini besar wajib pajaknya belum memenuhi kewajibannya dengan desa yang

sudah melakukan prestasinya dengan tujuan ada motivasi dalam hal pembayaran pajak.

- e. Inovasi baru sudah diciptakan BKAD sebagai penyelenggara pemungutan/penagihan dan memberi akses informasi Pajak Bumi dan Bangunan dengan menyediakan *aplikasi Mobile* PBB berguna untuk melihat status nama, alamat, pokok, denda Wajib Pajak maupun riwayat pembayaran pajak dalam kurun waktu 10 Tahun yang lalu.

Dengan demikian kualitas layanan signifikan berpengaruh positif terhadap kemauan membayar pajak. Hal ini menunjukkan bahwa wajib pajak telah mendapatkan pelayanan yang memadai sehingga meningkatkan kemauan membayar pajak.

## **B. Saran**

1. Petugas yang berwenang tetap tegas dalam menangani wajib pajak yang menunggak dalam membayar kewajiban pajaknya dengan sanksi yang nyata dan jelas, sehingga dapat mengurangi jumlah wajib pajak yang menunggak membayar pajak.
2. Sosialisasi kepada masyarakat, serta melakukan diskusi dijaga dan terus ditingkatkan dengan warga Sleman sebagai wajib pajak agar pemerintah Kabupaten Sleman mengetahui keinginan dan pendapat warganya.

3. Perlunya dibentuk petugas untuk melakukan survei mengenai data-data terbaru wajib pajak yang bertujuan untuk mencapai tujuan dari program yang sudah dibuat.
4. BKAD seharusnya memberi target penerimaan PBB P2 yang ditingkatkan melihat data kontribusi PBB P2 disetiap tahunnya sangat signifikan.
5. BKAD harus tetap menjaga konsistensi dan peningkatan pelayanan pajak PBB P2 sebagai berikut:
  - f. Efisien administrasi perpajakan
  - g. Efektivitas sosialisasi perpajakan
  - h. Kepatuhan wajib pajak
6. Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman perlu melakukan verifikasi ulang terhadap subjek dan objek pajak di Kabupaten Sleman, sehingga dengan pembaharuan ini diharapkan dapat memberikan data jumlah wajib pajak dan jumlah total ketetapan pajak yang valid.
7. Perlu adanya penilaian ulang untuk seluruh tanah dan bangunan di Kabupaten Sleman, terkait dengan sudah naiknya harga jual tanah. Sehingga perhitungan ulang dari NJOP diperlukan.
8. Sosialisasi perpajakan hendaknya menggunakan media-media yang lebih ramah terhadap masyarakat, seperti baleho, pamflet, brosur dengan tidak hanya sekedar penyuluhan yang hanya bisa diikuti oleh ketua RT saja. Namun juga harus memberikan inovasi baru dalam melakukan sosialisasi yang mengikuti arah perkembangan zaman.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Erly Suandy, 2000, *Hukum Pajak*, Yogyakarta, Salemba Empat.
- Halim Abdul, 2007. *Akuntansi Sektor Publik, Akuntansi Keuangan Daerah*, Yogyakarta: Salemba.
- Kaho Josep Riwu, 1995, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Penyuluhan Pelayanan dan Hubungan Masyarakat, 2011, *Buku Panduan Hak dan Kewajiban Pajak*, Jakarta, Direktorat Jenderal Pajak.
- Mardiasmo, 2011, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta, Andi Yogyakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana.
- Santoso Brotodiharjo, 1978, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Jakarta, Eresco.
- Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press
- Sugianto, 2007, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Jakarta, Grasindo.

### Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

### Jurnal

- Andreoni, James; Erard, Brian; dan Feinstein, Jonathan, 1998, "Tax Compliance", *Journal of Economic Literature*, Vol. 36, NO.2.

- Galih Wicaksono dan Tree Setiawan Pamungkas. 2017. "Analisis efektifitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sleman" *Jurnal STIE SEMARANG, Volume 9 Nomor 1 Edisi Februari 2017*.
- Rahman Adi Nugroho. "Faktor-Faktor yang Memengaruhi Kemauan Untuk Membayar Pajak Dengan Variabel Intervening". *Diponegoro Journal Of Accounting*. Universitas Diponegoro. Semarang. Volume,1 Nomor 2, Tahun 2012.
- Riana Widiastuti, "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Pajak Bumi dan Bangunan P-2 (Studi pada WOP di Kabupaten Klaten)" *Jurnal Akuntansi*, Universitas Diponegoro, Volume 3, Nomor 2, 2014.
- Nur Riza Utirahman, Een N. Walewangko, Hanly F. Dj. Siwu, "Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon". *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*. Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Manado. Volume 16 No. 02 Tahun 2016.
- Pancawati Hardiningsih, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kemauan Membayar Pajak" *Jurnal Dinamika Keuangan dan Perbankan*, Program Studi Akuntansi Universitas Stikubank, Semarang, Vol. 3, No. 1 Vol. 3, ISSN :1979-4878, 2016.
- Sasana, Hadi (2005) "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) (Studi Kasus Di Kabupaten Banyumas". *Jurnal Dinamika Pembangunan (JDP)*, Volume 2 (Nomor 1). pp. 19-29. ISSN 1829-7617. Fakultas Ekonomi Binis, Universitas Diponegoro.
- Marisa Herryanto, Agus Arianto Toly (2005), "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Kegiatan Sosialisasi Perpajakan, dan Pemeriksaan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Penghasilan di KPP Pratama Surabaya Sawahan". *Jurnal Tax & Accounting Review*, Volume 1 Nomor 1, Universitas Kristen Petra Surabaya.
- Mohammad Riduansyah (2003), "Kontribusi Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Guna Mendukung Pelaksanaan Otonomi Daerah (Studi Kasus Pemerintah Daerah Kota Bogor)". *Jurnal Makara Dan Sosial Humaniora*, Pusat Pengembangan dan Penelitian, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia.

Rudi Saputro (2014), "Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Pbb P2) terhadap Peningkatan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (Pad) (Studi Pada Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya)". *Jurnal Perpajakan*, Volume 2 Nomor 1. Universitas Brawijaya.

## Website

Ditulis oleh Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman, 2016, "*Letak Geografis dan Batas Wilayah Kabupaten Sleman*",  
<https://slemankab.bps.go.id/statictable/2017/11/09/104/letak-geografis-dan-batas-wilayah-kabupaten-sleman-2016.html>. Diakses Kamis, 18 Februari 2019, Pukul 14.12 WIB.

Ditulis oleh Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman, 2015-2017, "*Kondisi ekonomi dan perdagangan*",  
<https://slemankab.bps.go.id/statictable/2018/10/11/348/banyaknya-perusahaan-industri-kecil-dan-industri-besar---menengah-per-kecamatan-di-kabupaten-sleman-2015-2017.html> Diakses Kamis, 18 Februari 2019, Pukul 14.12 WIB

Ditulis dalam kategori kondisi dan infrastruktur,  
<http://www.slemankab.go.id/215/geografis.slm>. Diakses 16 Januari 2019, Pukul 14.29 WIB.

Elmiani Adams, <http://keragamanbudayakotasleman.blogspot.com/> , Diakses Senin, 21 Januari 2019, Pukul 21.35 WIB.

Ditulis oleh BKAD Kabupaten Sleman , 02 Januari 2019, "*Sleman PBB Mobile*"  
<https://bkad.slemankab.go.id/2019/01/02/sleman-mobile-pbb/> . Diakses Kamis, 18 Februari 2019, Pukul . 11.11 WIB.

Lopez, A. dan Kadar. Z. 2001. "*Introduction. International Tax Review: World Tax 2002*". 1stJan: 6-11. proquest.umi.com. Diakses Senin, 21 Januari 2019. Pukul 18.02 WIB.

Lintje Kalangi, <https://media.neliti.com/media/publications/64278-ID-pengaruh-tarif-pajak-dan-probabilitas-au.pdf>. Diakses Kamis, 24 Januari 2019, Pukul 02.41 WIB.

Fadli M. Nur, "Tax Ratio Indonesia dan 10 Ide Kreatif untuk Meningkatkan" [https://www.academia.edu/8205300/Tax\\_Ratio\\_Indonesia\\_dan\\_10\\_Ide\\_Kreatif\\_untuk\\_Meningkatkannya](https://www.academia.edu/8205300/Tax_Ratio_Indonesia_dan_10_Ide_Kreatif_untuk_Meningkatkannya), diakses Kamis, 24 Januari 2019, Pukul 02.20 WIB.