

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PADA KANTOR KELURAHAN DINOYO KECAMATAN  
LOWOKWARU KOTA MALANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi**



**Oleh :**

**ROMLAH**

**NIM. 2016110172**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS TRIBHUANA TUNGGADDEWI  
MALANG  
2021**

# **IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA KANTOR KELURAHAN DINOYO KECAMATAN LOWOKWARU KOTA MALANG**

Romlah<sup>1</sup>

Risnarningsih<sup>2</sup>

Hendrik Suhendri<sup>3</sup>

Mahasiswa Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi

Universitas Tribhuwana Tunggaladewi Malang

(2)(3) Dosen Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi

Universitas Tribhuwana Tunggaladewi

Malang

Email: Ukhtiromlah@gmail.com

## **ABSTRAK**

Pajak Bumi dan Bangunan termasuk diantara jenis pajak terpusat dengan kewenangan pemungutannya dilakukan pelimpahan pada pemerintah daerah. Data pemungutan PBB di Kantor Kelurahan Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang memperlihatkan bahwa selama lima (5) tahun terakhir target penerimaan PBB tak pernah mencapai tujuan kenyataan ini memperlihatkan bahwa masih terdapat suatu masalah saat menerapkan kebijakan pemungutan PBB. Hal demikian dikarenakan masyarakat tak mempunyai kesadaran berinisiatif dalam hal membayar pajak. Selain itu masih adanya komunikasi yang belum efisien serta perilaku petugas pada masyarakatnya. Hal ini mengakibatkan berkurangnya sumber Keuangan Negara terkait pembiayaan aktivitas pembangunan serta pemerintahan, sehingga perlu dilakukan pemecahan masalah serta perhatian yang serius.

Penelitian ini adalah kualitatif interpretif, dalam mengumpulkan data dapat melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Validitas data dilaksanakan melalui triangulasi data. Teknik analisis data yang dipergunakan oleh peneliti yakni teknis analisis deskriptif.

Penelitian ini mempunyai tujuan guna melihat proses implementasi kebijakan pemungutan PBB pada Kantor Kelurahan Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang.

Hasil penelitian Pajak Bumi dan Bangunan rata-rata per tahunnya sebanyak 74%, maka bisa diutarakan bahwa kebijakan pelaksanaan penarikan PBB yang dijalankan oleh Kelurahan Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang masih kurang efektif. Faktor penyebab kurang efektifnya penerapan pendapatan PBB sebab jumlah penerimaannya dalam hal mengelola belum selaras dengan target yang sudah direncanakan, dan minimnya inisiatif masyarakat akan wajib pajak.

***kata kunci: implementasi, efektifitas, PBB.***

POLICY IMPLEMENTATION OF EARTH AND BUILDING TAX COLLECTION  
IN DINOYO SUB-DISTRICT OFFICE, SUB-DISTRICT LOWOKWARU,  
MALANG CITY

Romlah<sup>1</sup>

Risnaningsih<sup>2</sup>

Hendrik Suhendri<sup>3</sup>

Accounting Study Program Student, Faculty of Economics

Tribhuana Tunggadewi University Malang

(2) (3) Lecturer in accounting Study Program, Faculty of Economics

Tribhuwana Tunggadewi University

Email: Ukhtiromlah@gmail.com

ABSTRACT

Land and Building Tax (PBB) is a type of central tax whose collection authority is delegated to local governments. PBB collection data at the Office of the Dinoyo Village, Kec. Lowokwaru Malang City shows that in the last five (5) years the UN revenue target has never been achieved. This fact shows that there are still problems in the implementation of the PBB collection policy. This is because the community does not have their own initiative in making payments. Meanwhile, there is still ineffective communication and the attitude of officers to the community. This results in a reduction in the source of State Finances in order to finance development and government activities, so serious handling and attention is needed.

This research is a qualitative interpretive, collecting data through observation, interviews and documentation. Data validity was done by data triangulation. The data analysis technique used is descriptive analysis technique. The purpose of this study was to determine the implementation process of land and building tax collection policies at the Dinoyo Village Office, Lowokwaru District, Malang City.

The results of the research on Land and Building Tax which averaged 74% per year, so it can be said that the implementation of land and building tax collection policies carried out by Dinoyo Village, Lowokwaru District, Malang City is still ineffective.

The factor that causes the ineffective implementation of Land and Building Tax revenue is because the amount of Land and Building Tax revenue managed so far is not in accordance with the target of Land and Building Tax revenue, the lack of public awareness of taxpayers.

***Key words: implementation, effectiveness, PBB.***

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

Indonesia merupakan suatu negara yang mempunyai tujuan serupa dengan tujuan negara yang lain, yakni tujuannya untuk memakmurkan rakyatnya, menumbuhkan perdamaian dan keadilan sosial sebagaimana yang tertuang pada pembukaan UUD 1945. Guna tercapainya cita-cita bangsa, suatu negara harus merencanakan adanya pembangunan pada segala bidang. Dengan harus mempunyai pegangan dan prinsip dalam memberdayakan kemampuan dalam negerinya, sehingga aktivitas dalam mewujudkan proses pembangunan terus dijalankan oleh pemerintah. Oleh karenanya setiap tahun pemerintah terus berupaya untuk mengoptimalkan masyarakatnya agar bersedia membayar pajak dengan tepat waktu. Untuk mendukung tujuan itu diperlukan suatu peraturan yang mendukung untuk merealisasikan penerimaan pajak bisa terwujud.

Pajak Bumi serta Bangunan termasuk diantara jenis pajak terpusat yang pemungutan tanggung jawabnya dilakukan pelimpahan pada pemerintah daerah. Dengan dasar hukum pengaturan PBB yang dipergunakan yakni UU RI No.12 Tahun 1994 adanya revisi dari UU No.12 Tahun 1985 terkait Pajak Bumi dan Bangunan, akan tetapi sesudah beralihnya pada Pemerintah Daerah sehingga dasar hukum PBB

untuk daerah yakni UU No. 28 Tahun 2009 terkait Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Daerah masing-masing.

Perubahan yang dilaksanakan pada sistem pajak yakni berawal *sistem official assessment* berubah jadi *sistem self assessment*. Melalui berubahnya sistem pajak itu dengan harapan dapat menaikkan patuhnya masyarakat untuk membayar wajib pajak.

Secara keseluruhan sistem perpajakan, dalam pelaksanaan peraturan perundang-undangan perpajakan terkait administrasi pajak harus dilakukan dengan efisien, yakni dengan cara membayar pajak dengan tepat waktu agar tak menyulitkan pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak. Pemaparan dari M.J.H Smeets dalam Sukrisno Agoes (2014:6): “Pajak ialah kontribusi pada negara yang terutang berdasar norma-norma secara general, serta sifatnya paksaan, dengan tidak terdapat timbal balik diantara diri sendiri; dengan maksud guna pembiayaan pengeluaran pemerintah.

Sedangkan pajak yang diutarakan oleh Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo (2016:1) memaparkan, pajak ialah sejumlah uang rakyat untuk kas negara yang didasarkan pada UU (yang bisa dilakukan paksaan) dengan tak mengharap jasa imbalan (kontraprestasi) yang langsung bisa diperlihatkan serta yang dipakai guna pembiayaan pengeluaran umum.

Kondisi subjek (orang yang membayar) tak sebagai penentu besar kecilnya pajak. Walaupun PBB mempunyai nilai rupiah kecil daripada melalui dari pajak

pusat yang lain namun berdampak secara meluas, karena hasil penerimaan PBB akan dipergunakan dalam pembangunan daerah yang berkaitan. PBB memiliki wajib pajak yang paling besar daripada pajak lainnya. Selain itu termasuk satu-satunya pajak yang setiap tahun mengalami peningkatan.

Kebijakan pemerintah terkait PBB tertuang pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 terkait berubahnya atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 terkait Pajak Bumi dan Bangunan.

Mengacu pada UU No.12 Tahun 1994, bahwa pemungutan PBB dilakukan penyerahan pada daerah, seperti halnya tertera dalam pasal 14 UU itu, yakni Menteri Keuangan bisa melakukan pelimpahan kewenangan penagihan pajak pada Gubernur ataupun Bupati/Walikota. Sementara dalam hal melaksanakan yang berikutnya akan dilakukan pelimpahan pada Lurah serta Camat selaku perangkat daerah Kabupaten/Kota.

Melalui terdapatnya kewenangan yang dilimpahkan pada pemerintah daerah, maka pemerintah daerah mengupayakan untuk merealisasikan suatu program-program itu agar dapat tercapainya target yang telah ditentukan oleh pemerintah pusat pada setiap pemerintah daerah. Program yang ditentukan oleh pemerintah diantaranya yaitu menentukan target apa yang akan diwujudkan oleh daerah pada tingkat bawahan, hingga dengan tingkat desa. Yang mana pungutan pada tingkat desa termasuk ujung tombak dari aktivitas pungutan PBB dengan menyeluruh, sebab dalam tingkat desa para aparatur pemungutan akan menghadapi secara langsung dengan warga yang berkewajiban membayar pajak.

Upaya guna melancarkan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan serta para aparatur juga memengaruhi terwujudnya tujuan penerimaan PBB. Yang mana guna melancarkan penarikan PBB perlu adanya aparatur yang bermutu, sebab para aparatur ialah para pihak yang bersangkutan secara langsung dalam mekanisme penarikan Pajak Bumi dan Bangunan.

Mengacu pada sejumlah definisi tersebut memperlihatkan yaitu pajak termasuk sejumlah uang rakyat yang diberikan untuk kasa negara serta termasuk keikutsertaan masyarakat yang wajib untuk negara dengan sifatnya yang pemaksa yang di dasarkan pada UU dengan tak mengharapkan imbalan dengan langsung, namun dipakai guna pembangunan nasional serta pengeluaran-pengeluaran negara.

Kebijakan ialah serangkaian asas yang menjadi garis besarnya serta dilakukan perencanaan terkait penerapan sebuah tugas kepemimpinan serta apa yang akan ditindakannya (tentang organisasi ataupun pemerintah).menurut Rahmat Alyakin Dachi (2017:4).

Dalam penerapan pungutan PBB tak lepas dari beberapa upaya yang dilaksanakan oleh aparatur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang diawali dari hal menyampaikan terkait surat pemberitahuan pajak terhutang hingga pendapatan yang didapat dari hasil penarikan PBB, diantaranya terkait proses administrasi yang dilaksanakan.

Sesuai dengan Undang Undang No 12 Tahun 1994 Pasal 10 yang menyatakan, terkait surat yang memberitakan mengenai objek pajak, direktur jendral pajak mempublikasikan SPPT adalah petugas kelurahan.

Selain itu terkait dalam hal membayar PBB yang selaras tertuang pada UU No. 12 Tahun 1994 pasal 11 yang menyatakan, “PBB cara membayarnya bisa dilaksanakan langsung ke bank ataupun kantor pos yang telah dipilih oleh menteri keuangan”. Tapi kebanyakan warga membayarnya saat ada petugas pemungut yang datang ke setiap desanya dibanding membayar langsung ke bank ataupun kantor pos. Hal demikian berakibat pada minimnya sosialisasi yang dilaksanakan oleh tim intensifikasi kecamatan pada warga terkait proses dalam membayar PBB. Dan masih banyak ditemukannya kewajiban pajak yang pembayarannya masih mangkir.

Hal demikianlah yang menjadikan pendapatan yang diterima dari PBB mengalami penurunan. Masyarakat tak mempunyai kesadaran berinisiatif sendiri untuk membayar pajak. Selain itu masih adanya komunikasi yang belum efektif serta perilaku aparatur pada masyarakat.

Teringat betapa krusialnya PBB sebagai diantara sumber Keuangan Negara dalam rangka guna pembiayaan aktivitas pembangunan nasional serta pemerintahan, sehingga perlu ada pemecahan masalah serta penanganan serius dalam hal itu. Baik terkait wajib pajak, aparatur pemungut, ataupun terkait mekanisme dalam melaksanakan penarikan dalam membayar pajak.

Diantara apek yang paling krusial yang dibutuhkan perhatian yang serius terkait



pelaksanaan otonomi daerah ialah bagaimana menaikkan penerimaan untuk membiayai pelaksanaannya dalam aktivitas pembangunan nasional serta pemerintahan. Data pemungutan PBB di Kantor Kelurahan Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang memperlihatkan bahwa selama lima (5) tahun terakhir target penerimaan PBB tak pernah mencapai target kenyataan ini memperlihatkan bahwa masih terdapat suatu masalah dalam penerapannya dalam program pemungutan PBB.

Berdasarkan uraian itu, sehingga peneliti tertarik untuk mengangkat judul penelitian mengenai pelaksanaan pemungutan PBB yang berjudul :”***Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangun(PBB) Studi Kasus Pada Kantor Kelurahan Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang***”

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, sehingga dirumuskan permasalahannya yakni bagaimana Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Kelurahan Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang ?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan guna melihat proses implementasi kebijakan pemungutan PBB di Kantor Kelurahan Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **1. Bagi mahasiswa**

- a. Sebagai syarat dalam memenuhi tugas akhir (skripsi) pada mahasiswa Fakultas Ekonomi.
- b. Melatih mahasiswa dalam menarik solusi dari permasalahan yang telah

dilakukan dilingkungan masyarakat melalui pengamatan.

- c. Mahasiswa belajar kritis menghadapi masalah-masalah yang berkaitan dengan keahlian akademik atau profesinya.
- d. Mengasah wawasan mahasiswa tentang pentingnya menyusun laporan keuangan serta mengaplikasikannya pada lingkup dunia kerja.
- e. Melatih mahasiswa supaya bisa memahami kondisi dunia kerja seperti apa sekaligus guna menaikkan mutu mahasiswa itu sendiri.
- f. Sebagai sarana untuk meluaskan pengetahuan dan sebagai tambahan referensi terkait PBB, terkhusus untuk implementasi peungutan PBB maka dengan harapan bisa memberi manfaat untuk penelusur di masa mendatang.

2. Bagi Prodi dan Fakultas Ekonomi UNITRI Malang.

- a. Membuka interaksi diantara Fakultas Ekonomi dan instansi yang berkaitan dalam memberi pengujian secara nyata terkait ilmu pengetahuan yang diperoleh mahasiswa.
- b. Menaikkan mutu SDM Universitas terutama pada bidang Akuntansi dari Fakultas Ekonomi UNITRI Malang.
- c. Meningkatkan profesionalisme, memperluas wawasan dan memantapkan pengetahuan serta keterampilan mahasiswa secara langsung.

3. Bagi Kantor Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kota Malang Wajib pajak, sebagai tinjauan dengan harapan bisa dijadikan sebagai bahan informasi guna menaikkan inisiatif masyarakat dalam pembayaran PBB.

4. Bagi Pihak-Pihak Lainnya.

- a. Dapat digunakan sebagai sarana informasi terkait pendapatan asli daerah (PAD) terutama PBB dengan memberi pembuktian secara empiris terkait implementasi kebijakan pemungutan PBB.

**DAFTAR PUSTAKA**

Agoes, Sukrisno & Estralita, Trisnawati, (2014), *Akuntansi Perpajakan Edisi 3*,

Jakarta, Salmba Empat

Beni Pekei. 2016. *Konsep dan Analisis Efektivitas Pengelolaan Keuangan Daerah di Era Otonomi*. Buku 1. Jakarta Pusat : Taushia

Dachi, A,A, (2017). *Proses dan Analisis Kebijakan Kesehatan (Suatu Pendekatan Konseptual*. Yogyakarta: Dee Publisher

Enggar, Sri Rahayu & Wahyudi. 2011. *Analisis Efisiensi dan Efektivitas Penerimaan Pajak Daerah Provinsi Jambi*. Jurnal Penelitian Universitas Jambi Seri Humaniora Volume 13 Nomor 1

Erly Sunandi. (2014). *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat

Hidayat,F,N & Fahlevi,D,R. (2016). *Analisis Efektivitas dan Efisiensi Retribusi Daerah di Kabupaten Pekalongan Tahun 2010- 2014*. Economics Development Analysis Journal. Vol.5 No.2, Hal 123- 136.

Lubis, Putri Kemala Dewi. (2017) *Pengaruh Motivasi Belajar Terhadap Prestasi Studi Kasus Tentang Pembelajaran Mandiri Mata Kuliah Matematika sEkonomi Dan Bisnis*. Dalam Jurnal Niagawan [Online]. Vol 6 halaman 4

Liyani. April, Endang Masitoh, & Yuli Chomsatun Samrotun. 2017 “ *Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Desa Gebangharjo, Pracimantoro, Wonogiri*. Dalam Journal ISSN : 2337 – 4349

Mardiasmo. *Perpajakan Edisi Revisi*( 2011) .Yogyakarta: Penerbit Andi. 2011.

Mardiasmo.(2016).*Efisiensi dan Efektifitas*.Jakarta: Andy.

Mahmudi.(2016). *Manajemen Kinerja sektor publik*.Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Miles, B. Mathew dan Michael Huberman. (2012). *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru*. Jakarta: UIP

Muniroh & Budiyanto, H. 2012. ”*Analisa Faktor-Faktor yang Berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Bangkalan*”, dalam Jurnal Komplek, 4 (2), hlm. 150-158.

Prastowo, A. (2012). *Panduan Kreatif Membuat Bahan Ajar Inovatif*.

- Yogyakarta: Diva Press.
- Purnamasari. 2016. *Pengaruh Pemahaman, Sanksi Perpajakan, Tingkat Kepercayaan Pada Pemerintah Dan Hukum, Serta Nasionalisme Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar PBB*. Skripsi, Purwokerto : Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jenderal Soedirman.
- Riduwan. (2010). *Teknik pengumpulan data*. Edisi kelima. Yogyakarta: BPFE
- Rahayu, Siti Kurnia & Ely Suhayati, (2010). *Perpajakan Teori dan Teknis Perhitungan*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2009
- Resmi, Siti. (2013). *Perpajakan Teori dan Kasus*. Salemba Empat. Jakarta
- Suharsimi, A, (2010). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta
- Satori, D & Komariah, A. (2011). *Teknik Pengumpulan Data*. Jakarta : Salemba Empat
- Subagyo, P, J (2011). *Metodologi Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*. Jakarta : Aneka Cipta.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukmadinata. 2012. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Rosdakarya
- Trianto, A. (2016). *Analisis efektivitas dan efisiensi pengelolaan keuangan daerah dikota Palembang*. Jurnal Akuntansi ISSN Online 2477-2984, hal 1-12.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Salemba Empat. Jakarta Selatan. 392 hlm