

## **BAB IV**

### **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Dan Keadaan Kota Yogyakarta.**

##### **1. Luas Wilayah Kota Yogyakarta<sup>21</sup>.**

Luas wilayah Kota Yogyakarta adalah sekitar 3.250 Ha atau 32.5 Km<sup>2</sup> atau 1,02% dari luas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan jarak terjauh dari Utara ke Selatan kurang lebih 7,5 Km dan dari Barat ke Timur kurang lebih 5,6 Km. Secara administratif Kota Yogyakarta terdiri dari 14 Kecamatan, 45 Kelurahan, 614 RW dan 2.523 RT serta dihuni oleh 451.118 jiwa. Penggunaan lahan paling banyak diperuntukkan bagi perumahan yaitu sebesar 2.103,272 Ha dan bagian kecil berupa lahan kosong seluas 20,2087 Ha.

##### **2. Letak Geografis Kota Yogyakarta**

Letak geografis Kota Yogyakarta diantara 110° 24' 19" dan 110° 28' 53" Bujur Timur, 7° 49' 26" dan 7° 15' 24" Lintang Selatan dengan ketinggian rata-rata 114 meter diatas permukaan air laut. Kota yang terletak di tengah-tengah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Mlati dan Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.
- b. Sebelah Selatan : Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Sewon dan Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul.

---

<sup>21</sup>Bappeda Kota Yogyakarta 2015, 2016

- c. Sebelah Timur : Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dan Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul.
- d. Sebelah Barat : Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman dan Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul<sup>22</sup>.

Kota Yogyakarta yang terletak di daerah dataran lereng aliran Gunung Merapi memiliki kemiringan lahan yang relatif datar (antara 0-2%) dan berada pada ketinggian rata-rata 114 meter dari permukaan air laut (dpa). Sebagian wilayah dengan luas 1.657 Ha terletak pada ketinggian kurang dari 100 meter dan sisanya 1.593 Ha berada pada ketinggian antara 100-119 meter dpa. Sebagian besar jenis tanahnya adalah regosol. Terdapat 3 sungai yang mengalir dari arah Utara ke Selatan yaitu Sungai Gajah Wong yang mengalir di bagian Timur kota, Sungai Code di bagian tengah dan Sungai Winongo di bagian Barat kota. Ketinggian wilayah Kota Yogyakarta dari permukaan air laut dapat dibagi menjadi empat kelas yaitu ketinggian <100m dan 100-119m dari permukaan laut. Ketinggian <100m dari permukaan laut seluas 1.657 Ha atau 51,98% dari luas wilayah,terdapat di Kecamatan Mantrijeron, Kraton, Mergangsan, Umbulharjo, Kotagede, Gondomanan, Ngampilan dan Wirobrajan. Ketinggian 100-119m dari permukaan laut seluas 1.593 Ha atau 49,02% dari luas wilayah, terdapat di Kecamatan Mergangsan, Umbulharjo, Kotagede, Gondokusuman, Danurejan, Pakualaman, Gondomanan, Ngampilan, Wirobrajan, Gedongtengen, Jetis dan Tegalrejo.

---

<sup>22</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/kota\\_yogyakarta](http://id.wikipedia.org/wiki/kota_yogyakarta), 2012 di unduh pada tanggal 2 maret 2017 pada pukul 20.45

### 3. Kondisi Sosial Budaya Kota Yogyakarta

#### a. Kesenian.

Kota Yogyakarta selain mempunyai predikat sebagai kota pelajar juga mempunyai predikat kota seni dan budaya. Seni dan budaya yang kental dengan kehidupan orang Jawa. Banyak sekali kesenian yang terlahit dan berkembang di kota Yogyakarta ini. Seperti kesenian-kesenian wayang yang banyak berkembang di wilayah Kota Yogyakarta sendiri yang merupakan pusat pemerintahan kerajaan yang banyak dilahirkan dari adat istiadat Kraton Yogyakarta atau keluarga kerajaan. Selain kesenian wayang ada pula kesenian lain seperti tari klasik, tari modern dan gamelan. Kesenian ketoprak, tayub, serandu juga banyak berkembang di kota Yogyakarta. Bahkan ada upacara yang sudah turun temurun seperti upacara siraman pusaka kraton, upacara sekaten dan kuda lumping<sup>23</sup>.

Organisasi kesenian yang terdapat di kota Yogyakarta terdiri dari 18 jenis kelompok kesenian dengan total 184 kelompok kesenian. Kelompok kesenian tersebut meliputi karawitan 82 kelompok, tari tradisional 5 kelompok, tari kontemporer 4 kelompok, tari jatilan 2 kelompok, wayang orang 2 kelompok, mocopat 28 kelompok, ketoprak 3 kelompok, band 5 kelompok, teater 10 kelompok, orkes melayu 6 kelompok, paduan suara 2 kelompok, thek-thek 1 kelompok,

---

<sup>23</sup> <http://jogjabiz.com/seni-dan-budaya-jogjakarta-sebagai-kota-seni-dan-budaya/>, di unduh pada tanggal 7 maret 2017 pada pukul 19.56

kolintang 2 kelompok, gejog lesung 4 kelompok dan campursari 11 kelompok<sup>24</sup>.

b. Kebudayaan.

Kota Yogyakarta mempunyai beragam potensi budaya baik budaya yang berupa fisik maupun non fisik. Potensi budaya yang berupa fisik antara lain kawasan cagar budaya dan benda cagar budaya sedangkan potensi budaya non fisik seperti gagasan, sistem nilai atau norma, karya seni, sistem sosial yang ada dalam masyarakat kota Yogyakarta.

Ada 515 bangunan cagar budaya yang tersebar di 13 kawasan cagar budaya. Keberadaan aset budaya peninggalan peradaban tinggi masa lampau tersebut, dengan Kraton Yogyakarta sendiri sebagai institusi warisan adi luhung yang masih melestarikan keberadaannya, merupakan embrio dan member spirit bagi tumbuhnya dinamika masyarakat dalam kehidupan kebudayaan terutama dalam berseni budaya dan beradat istiadat tradisi.

Sebagai sarana informasi dan hiburan, kesenian pentas dan museum di Kota Yogyakarta baik jumlah pengunjung maupun jumlah uang yang masuk dari tahun 2015-2016 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2015 jumlah pengunjung kesenian pentas sebesar 1.077.142 orang (turun 14,93%), turun dibandingkan dua tahun sebelumnya. Berbeda dengan pengunjung kesenian pentas, pengunjung museum pada tahun 2016 mengalami kenaikan 20% yaitu 1.173.056 orang.

---

<sup>24</sup> Bappeda Kota Yogyakarta 2015, 2016

c. Pendidikan

Kota Yogyakarta mempunyai sebutan sebagai kota pelajar. Pendidikan merupakan salah satu sarana untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia. Untuk itu perlu didukung dengan penyediaan sarana fisik pendidikan maupun tenaga pengajar yang memadai. Gambaran umum mengenai jumlah sekolah, jumlah kelas, jumlah guru maupun jumlah murid dari jenjang pendidikan prasekolah sampai menengah di Kota Yogyakarta sebagai berikut ini :

Tabel.4.1 Data Statistik Pendidikan Di Kota Yogyakarta.

NO.	BIDANG	GEDUNG		KELAS		GURU		SISWA	
		Negeri	Swasta	Negeri	Swasta	Negeri	Swasta	Negeri	Swasta
1.	TK	2	204	14	515	27	901	310	11.084
2.	SD	127	81	999	706	1.575	1.145	23.782	21.130
3.	MI	1	1	6	6	34	21	143	75
4.	SLB	3	4	87	40	145	44	438	326
5..	SMP	16	43	280	347	797	1.011	11.210	11.464
6.	MTS	3	4	15	36	45	135	552	1.292
7.	SMA	11	38	209	417	593	1.236	7.874	12.147
8.	MA	2	4	39	29	130	154	1.276	946
9.	SMK	7	23	253	204	796	724	8.343	5.674
10.	Perguruan Tinggi	50				344		76.071	

Sumber: BAPPEDA Kota Yogyakarta .

d. Ekonomi .

Pariwisata bagi Kota Yogyakarta sudah merupakan sebuah industri. Sebagai sebuah industri, sektor ini banyak melibatkan sektor ekonomi lainnya, seperti hasil pajak daerah, pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan, BPHTB. Kontribusi sektor-sektor itu dalam PDRB mencapai 102,79% dari seluruh kegiatan perekonomian masyarakat Yogyakarta. Yogyakarta adalah merupakan kota yang unik. Dilihat secara keseluruhan Provinsi DIY, biasanya transformasi struktural selalu menunjukkan mekanisme dari agrikultur ke manufaktur, baru ke sektor jasa. Sedangkan yang terjadi di Kota Yogyakarta adalah loncatan dari agrikultur ke jasa, dimana jasa menjadi leading sector yang dominan (hotel, bisnis rumah kos, restoran) .jadi dari sini dapat dilihat bahwa pendapatan pajak bumi dan bangunan di kota yogyakarta sangat di perhitungkan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah.

## B. Peran Pajak Bumi Dan Bangunan.

Pada setiap daerah terutama di daerah kota Yogyakarta pajak bumi dan bangunan merupakan pendapatan daerah yang memiliki peran penting di dalam peningkatan pendapatan asli daerah. Berdasarkan Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, bahwa selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Pajak Bumi dan Bangunan menjadi sumber penerimaan pajak yang cukup besar jumlahnya serta sangat menunjang proses pembangunan nasional yang dicanangkan pemerintah, karena diketahui sebagian besar penduduk Indonesia dan masyarakat suatu daerah khususnya merupakan subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga memungkinkan sekali penerimaan sektor pajak ini terus ditingkatkan dalam menggalang sumber pembiayaan pembangunan. Pajak Bumi dan Bangunan menjadi sumber penerimaan pajak yang cukup besar jumlahnya serta sangat menunjang proses pembangunan nasional yang dicanangkan pemerintah, karena diketahui sebagian besar penduduk Indonesia dan masyarakat suatu daerah khususnya merupakan subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga memungkinkan sekali penerimaan sektor pajak ini terus ditingkatkan dalam menggalang sumber pembiayaan pembangunan.

Daerah kota Yogyakarta memiliki beberapa kecamatan yang 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 Dinas Pendapatan Daerah Kota Yogyakarta, tetapi juga di tingkat kecamatan dan kelurahan.

Penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut: Kepala Kantor Pelayanan SPPT dan menyampaikan kepada kabupaten/kota (Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten/Kota yang bersangkutan disertai dengan Berita Acara Serah Terima SPPT. Kemudian Dinas Pendapatan Daerah menyerahkan kepada para Lurah/Kepala Desa di wilayah kerjanya disertai dengan Berita Acara Serah Terima disertai penyuluhan. Selanjutnya para Lurah / Kepala Desa atau petugas yang ditunjuk 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 dalam pelaksanaan tugas pelayanan PBB adalah petugas di Kelurahan. PBB P2 dilimpahkan pengelolaannya pada daerah oleh pusat berkaitan dengan kebijakan desentralisasi fiskal yang merupakan salah satu semangat otonomi daerah. Oleh karena itu peningkatan penerimaan pajak daerah sangat penting bagi daerah, terkait dengan local taxing power dimana daerah memiliki kewenangan untuk mengelola keuangannya sendiri. Dalam penelitian ini, sesuai dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan, peneliti mencoba mengidentifikasi peran apa saja yang memengaruhi penerimaan pajak bumi dan bangunan perkotaan pedesaan di Kota Yogyakarta dan upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan

penerimaan tersebut agar dapat mencapai target dari pendapatan PBB P2. Berikut ini dijelaskan peran-peran yang diidentifikasi memengaruhi penerimaan PBB P2 di Kota Yogyakarta.

Sesuai data empiris yang di dapat dalam wawancara dengan Bapak Santoso selaku sub bagian dari bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset (DPPKA) yang ada di dinas pendapatan daerah kota yogyakarta menjelaskan mengenai peran pajak bumi dan bangunan sebagai berikut :

*“Peran pajak bumi dan bangunan merupakan pendapatan utama jadi di perlukan pengoptimalan dalam pengambilan pajak terhadap orang wajib pajak yang telah mendapat SPPT dari dinas DPPKA daerah kota yogyakarta, 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”* .(Bapak santoso sub. Bagian Kepala Seksi Pelaporan dan Pembukuan Bidang Pajak DPPKA ).

Ini juga di perkuat oleh penjelasan dari Staff bapak Santoso yang menjelaskan bahwa :

*“Peran dinas tidak hanya itu saja tapi juga ada peran lain dari dinas pendapatan daerah agar wajib pajak paham akan pajak yang telah tertanggung/belum membayar dalam tempo yang di tentukan dan memiliki tanggung jawab selaku wajib pajak dengan cara adanya kerja sama antara kelurahan dengan dinas pendapatan daerah dalam melakukan pelayanan pajak bumi dan bangunan”*. (penjelasan dari

Staff Bapak santoso sub. Bagian Kepala Seksi Pelaporan dan Pembukuan Bidang Pajak DPPKA)

Oleh karena itulah aturan-aturan tersebut dibuat untuk menjamin adanya kepastian, dan mengatur jalannya suatu pemerintahan. Administrasi perpajakan yang ditetapkan di Kota Yogyakarta untuk melaksanakan pemungutan PBB P2, tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Peraturan Walikota Nomor 83 Tahun 2011. 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 dinas pendapatan daerah dalam meningkatkan pajak bumi dan bangunan dapat di lihat dari data yang telah di berikan oleh dinas pendapatan daerah mengenai tabel perkembangan pajak bumi dan bangunan . melalui tabel ini peneliti bisa menjelaskan bahwa pajak bumi bangunan itu efektif dan optimal atau tidak dalam penerapannya selama 3 tahun sebelumnya dapat dilihat pendapatan yang ada di daerah kota yogyakarta mulai dari 2014 sampai 2016 agar dapat menunjang infrastruktur daerah. Tabel yang diberikan oleh dinas pendapatan daerah sebagai berikut:

**TABEL 4.2 DATA TARGET DAN REALISASI PENERIMAAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) TAHUN 2014-2016.**

TAHUN	TARGET	REALISASI	PRESENTASI
2014	46.700.000.000	48.775.400.672	104,44
2015	50.000.000.000	51.177.583.620	103,56
2016	53.000.000.000	56.447.522.521	106,50

Sumber : Dinas Pengelolaan, Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah  
(DPPKAD).

Dari data di atas jelas bahwa perlunya di tingkatkan peran pemerintah dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan agar mencapai target yang telah di harapkan . mulai dari tahun 2014 pajak bumi dan bangunan mengalami peningkatan secara presentasi sesuai tabel tersebut tetapi ketika mulai 2015 pajak bumi bangunan secara presentasi mengalami penurunan. Ini yang akan mempengaruhi ketidak konsistenan sebuah kinerja dinas pendapatan yang telah di lakukan selama setiap tahun. Secara tata pemungutan sudah jelas bahwa sanksi bagi yang tidak membayar pajak akan di kenakan denda atau menyita suatu bangunan milik wajib pajak yang tidak membayar pajak sesuai dengan sanksi administrasi yang ada dalam PERDA NO 2 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN yang di jelaskan pada pasal sebagai berikut :

*“Pasal 35 ayat 1 Wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SPOP atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah diancam pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan atau denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak yang terutang. Ayat 2 Wajib pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SPOP atau mengisi dengan tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah diancam pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak yang terutang” .*

*“Pasal 37 Ayat 1 Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan pidana denda paling banyak Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah). Ayat 2 Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Walikota yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling banyak Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Ayat 3 Penuntutan terhadap tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dilakukan atas pengaduan orang yang kerahasiaannya dilanggar. Ayat 4 Tuntutan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat*

*(1) dan ayat (2) sesuai dengan sifat adalah menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau badan selaku wajib pajak karena itu dijadikan tindak pidana pengaduan”.*

*“Pasal 38 Denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, dan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) merupakan penerimaan negara”.*

Seharusnya ada peran pemerintah dalam tindakan hukum bagi wajib pajak yang nakal dan tidak mau membayar pajak . setelah peneliti menanyakan tentang tindakan hukum bagi pelaku wajib pajak yang tidak membayar pajak ini tanggapan bapak santoso selaku Sub bagian Kepala Seksi Pelaporan dan Pembukuan Bidang Pajak DPPKA di daerah kota yogyakarta menjelaskan bahwa :

*“Bagi wajib pajak yang belum membayar pajak akan di kasih waktu sampai akhir tahun dan pembayaran di lakukan di awal tahun tapi dari pihak dinas pendapatan belum memberikan sanksi secara yuridis tetapi hanya memberikan sanksi administrasi saja” .*

Dari pernyataan di atas otonomi daerah yang di berikan oleh pemerintah daerah dengan di keluarkannya UU NO 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH ini membuat kerja dinas menjadi lebih efisien dan lebih optimal dalam melakukan kebijakan tentang pajak bumi dan bangunan.

### C. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Pemungutan PBB.

Berdasarkan tabel data target dan realisasi penerimaan tahun 2014-2016 dapat dilihat bahwa selama periode waktu 3 tahun terakhir mengalami penurunan dan kenaikan . Hal ini di karenan dengan adanya kendala yang di hadapi oleh Dispenda Kota Yogyakarta antara lain yaitu :

- a. berbagai peraturan pelaksanaan undang-undang seringkali tidak konsisten dengan undang-undangnya, apabila peraturan pelaksanaan dijadikan dasar dalam melaksanakan aturan hukum pajak tidak konsisten tentu akan mengakibatkan kendala yang fatal dalam pemungutan pajak.
- b. kurang atau tidak adanya kesadaran masyarakat, dalam pemungutan pajak dituntut untuk memenuhi kewajiban kenegaraan atau daerah.
- c. database yang masih jauh dari standar internasional atau database yang masih belum diperbaharui, database sangat menentukan untuk menguji kebenaran pembayaran pajak dengan sistem self-assesment dimana pemungutan pajak memberikan wewenang, kepercayaan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.
- d. lemahnya penegakan hukum (law enforcement) terhadap kepatuhan membayar pajak bagi peningkatan pendapatan daerah.

- e. alamat tidak jelas atau beralamat ganda ini terjadi karena kesalahan pencatatan di KPP Pratama yang menerbitkan SPPT. Pada saat objek pajak dijual, pembeli melapor tetapi data pemilik lama tidak dirubah mengakibatkan satu objek pajak tercatat dimiliki oleh dua wajib pajak adanya wajib pajak yang mempunyai alamat tidak jelas menyebabkan data yang dimiliki oleh Dispenda seringkali kurang lengkap.

#### D. Tata Cara Penagihan Pemungutan Pajak

Berikut ini ada beberapa tahapan dalam melaksanakan penagihan pajak yang dilakukan oleh Dispenda Kota Yogyakarta yaitu:

- a. tahapan pertama yaitu pemerintah kota bagian pajak daerah dapat melakukan penagihan apabila pajak yang terutang telah lewat jatuh tempo pembayaran.
- b. tahapan kedua yaitu pemerintah kota akan menerbitkan Surat Teguran (ST) untuk penanggung pajak sebagai awal tindakan penagihan pajak yang akan dilakukan segera setelah 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo pembayaran.
- c. tahapan ketiga, jika setelah lewat 21 (dua puluh satu) hari sejak diterbitkannya ST, jumlah utang pajak yang harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung pajak, maka akan segera diterbitkan Surat paksa (SP).

- d. tahapan keempat setelah lewat waktu 2 (dua) kali 24 (dua puluh empat) jam sejak SP diberitahukan kepada penanggung pajak, jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak maka akan di terbitkan surat Perintah Melaksanakan Penyitaan (SPMP).
- e. tahapan kelima setelah 14 (empat belas) hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, apabila utang pajak dan biaya penagihan masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak maka akan segera dilaksanakan Pengumuman Lelang (PL).

#### E. Strategi Pemungutan PBB .

Untuk mengetahui pemungutan PBB Kota Yogyakarta sudah berjalan dengan baik, maka dilakukan perbandingan antara PBB dalam Anggaran Pendapatan Dan Belanja (APBD) dengan realisasi pajaknya sendiri. Pemungutan PBB yang dikelola pemerintah pusat maupun pemerintah daerah mempunyai strategi yang berbeda, pada tahun 2014-2016 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 2012 sampai sekarang yang dikelola oleh pemerintah kota 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 dikantor kecamatan.
- b. mobil keliling aplikasi pembayaran PBB yang melakukan sistem komputerisasi dalam pembayaran yang bekerjasama dengan pihak Bank Jatim dan Dispenda dengan UPTD, setiap hari mobil keliling berada di wilayah masing-masing UPTD yang per wilayah terdapat 8-10 kecamatan, mobil keliling beroperasi pada jam kerja bertempat di kecamatan.
  - c. strategi door to door penagihan yang dilakukan dengan data tunggakan SPPT Rp.5.000.000 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.
  - d. pembayaran via ATM dan Bank yang di tunjuk oleh Dispenda melalui aplikasi online teller (core banking app) dalam hal ini Bank yang di tunjuk oleh Dispenda adalah Bank BPD DIY. Dengan pembayaran online ini memudahkan bagi wajib pajak untuk membayar PBB dan tidak menyita waktu wajib pajak untuk datang langsung ke kantor dispenda untuk membayar PBB. Jika dilihat dari strategi pemungutan pajak PBB yang dilakukan pemerintah kota Yogyakarta, seharusnya dilakukan pembenahan karena melihat data yang masih kurang dalam perbaikan data, jadi perlu dilakukan pembenahan data setiap tahunnya, 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 Dispenda 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.

#### F. Upaya Dinas Pendapatan Daerah Kota Yogyakarta Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Pada perkembangannya sekarang ini sumbangsih yang dilakukan dinas pendapatan daerah dalam melakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan sangat besar untuk menambah infrastruktur daerah. Sumbangan pajak daerah untuk pendapatan asli daerah di Kota Yogyakarta dari tahun ke tahun memang tidak terlalu besar. Secara keseluruhan pembiayaan daerah masih bergantung pada dana perimbangan. Salah satu pajak daerah yang juga menjadi topik bahasan dalam penelitian ini adalah pajak bumi dan bangunan perkotaan dan pedesaan. PBB P2 merupakan jenis pajak daerah yang bersifat tidak bergerak dan relatif mudah penaksirannya. Upaya yang dilakukan ini dengan cara sebagai berikut :

- a. Administrasi Perpajakan Yang Efisien.

Bukan hal baru bila setiap administrasi dituntut untuk dapat terlaksana secara efisien. Lopez dan Kadar menjelaskan bahwa perpajakan dalam anggota Organisation for Economic Development Countries (OECD) secara serentak diarahkan untuk mencapai efisiensi, peningkatan penerimaan pajak yang signifikan, keadilan dan penegakan hukum<sup>25</sup>. Individu dan organisasi mencapai kepentingan mereka dalam sebuah struktur institusi berupa aturan-aturan formal (hukum, peraturan, kontrak konstitusional) dan aturan informal (etika, kepercayaan dan norma-norma yang tidak tertulis lainnya). Oleh karena itulah aturan-aturan tersebut dibuat untuk menjamin adanya kepastian, dan mengatur jalannya suatu pemerintahan. Administrasi perpajakan yang ditetapkan di Kota Yogyakarta untuk melaksanakan pemungutan PBB P2, tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Peraturan Walikota Nomor 83 Tahun 2011. Didalamnya sudah dicantumkan tentang tata-cara pemungutan PBB P2 mulai dari pendaftaran dan pendataan, penilaian, penetapan, penagihan dan pembayaran, serta terakhir adalah pelayanan.

Beberapa indikator yang digunakan dalam penelitian ini untuk mengukur efisiensi administrasi perpajakan di Kota Yogyakarta, antara lain adalah:

---

<sup>25</sup> Lopez, A. dan Kadar. Z. 2001. Introduction. *International Tax Review: World Tax 2002*. 1stJan: 6-11. proquest.umi.com. di unduh pada tanggal 15 maret 2017 pukul 21:30.

- 1) Adanya kepastian yang jelas terkait subjek, objek, dan besaran pajak yang dikenakan.
- 2) Adanya pengenaan pajak secara adil, merata dan sesuai kondisi pasar wajar.
- 3) Sistem pembayaran pajak yang sederhana, rapi, mudah, dan tidak berbelit-belit.
- 4) Permohonan keberatan, banding, pengurangan, pembetulan dan pembatalan yang dilayani secara tepat dan cepat.

Dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan perlu diketahui beberapa macam konsep untuk mempermudah administrasi perpajakannya. Salah satunya adalah mengenai objek pajak dan subjek pajak. Objek pajak dalam PBB adalah 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. Sementara subjek atau wajib pajak dalam PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Oleh karena itulah mengapa kategori pajak ini menjadi kategori pajak yang “gampang-gampang-susah” pengadministrasiannya. Secara objek pajak, objek pajak PBB bukan objek pajak yang dapat berpindah sehingga relatif mudah untuk diketahui, namun kemudian

akan menjadi cukup rumit ketika dikaitkan dengan penilaian nilai jual objek pajak, penilaian properti, dan proyeksi investasi, oleh karena itulah dibutuhkan sumber daya manusia dengan skill khusus untuk pekerjaan ini. Seperti dijelaskan dalam beberapa pembahasan diatas, bahwa efisiensi administrasi perpajakan ini berpengaruh terhadap optimalisasi penerimaan PBB P2 di Kota Yogyakarta.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jenis pajak progresif yang akan bertambah seiring dengan pertambahan luas area dari rumah dan jenis bangunan, sehingga validitas dari data subjek dan objek pajak merupakan hal yang utama. Pembaharuan pendataan sangat diperlukan mengingat hal tersebut berpengaruh pada besaran penerimaan pajak. Meskipun demikian, administrasi perpajakan di Kota Yogyakarta tergolong sudah cukup baik, dengan adanya penilaian kemudahan pembayaran pajak yang sangat mudah, mayoritas wajib pajak melakukan pembayaran dengan cara membayarkan langsung di Bank Pembangunan Daerah DIY ataupun transfer. Meski demikian ada pula upaya dari Dinas Pajak Daerah dan Pengelolaan Keuangan untuk melakukan upaya jemput bola agar semakin mempermudah wajib pajak dalam membayar pajak. Fasilitas seperti ini didapatkan oleh beberapa kelurahan di Kota Yogyakarta, salah satunya adalah Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta. Melalui kemudahan administrasi perpajakan yang diberikan dan berbagai layanan yang dilakukn mendorong wajib pajak

di Kota Yogyakarta untuk lebih sigap terhadap pembayaran PBB P2, maka dari itulah benar jika kemudian efisiensi administrasi perpajakan paling berpengaruh terhadap optimalisasi penerimaan PBB P2 di Kota Yogyakarta.

b. Sosialisasi Perpajakan Yang Efektif.

Sosialisasi merupakan salah satu komponen penting dalam melaksanakan suatu kebijakan. Keefektifan sosialisasi dapat menentukan keberhasilan suatu kebijakan. Oleh karena itu pemerintah perlu menerapkan langkah pendekatan yang pas dan sesuai untuk masyarakat agar lebih mengenal kebijakan publik yang diimplementasikan. Salah satu langkah yang dilakukan adalah dengan memberikan sosialisasi perpajakan kepada wajib pajak untuk dapat meningkatkan pengetahuan wajib pajak sehingga mendorong motivasi untuk melakukan pembayaran pajak dan meningkatkan penerimaan pajak. Dinas Pajak Daerah dan Pengelolaan Keuangan merupakan institusi yang berwenang dalam mengelola perpajakan daerah di Kota Yogyakarta . Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan adalah jenis pajak daerah baru, adapun sebelumnya pengelolaan pajak ini dilakukan oleh pemerintah pusat. Untuk kegiatan sosialisasi dilakukan dengan berbagai cara, antara lain adalah :

- 1) Penyuluhan, yang dilakukan oleh DPPKAD di seluruh kelurahan di Kota Yogyakarta. Penyuluhan dilakukan setelah SPPT diterbitkan dan didistribusikan kepada wajib pajak.

DPPKAD membentuk 3 tim, dimana masing-masing tim berkewajiban untuk melakukan penyuluhan terhadap 15 kelurahan.

- 2) Edaran pengumuman untuk ditempel di papan pengumuman RT-RW.
- 3) Pembukaan loket pembayaran PBB di Dinas Perijinan untuk mempermudah pelayanan administrasi perpajakan.
- 4) Pemasangan Spanduk di kantor Kecamatan, Kelurahan, Balai Kota, KPP Pratama, dan sejumlah panggung spanduk di Kota Yogyakarta.
- 5) Mengadakan saluran interaksi, melalui radio RRI, yang dimaksudkan untuk memberikan sosialisasi dan membagikan informasi kepada wajib pajak bahwa SPPT PBB P2 telah dibagikan dan menghimbau wajib pajak untuk melakukan pembayaran tepat waktu.
- 6) Menyebarkan surat himbauan kepada beberapa wajib pajak potensial yang belum melakukan pembayaran hingga bulan Agustus 2017 agar dapat segera membayarkan tagihan pajak mereka.

Seiring dengan penjelasan di atas, pihak DPPKAD sendiri mengklaim bahwa mereka telah berusaha dalam memberikan informasi kepada masyarakat sebagai salah satu bentuk pelayanan publik. Hal ini juga dilakukan untuk memberikan pengetahuan seluas-

luasnya kepada masyarakat tentang permasalahan pajak yang mereka hadapi khususnya PBB P2. Secara berkala misalnya pihak DPDPK melakukan penyuluhan ke masing-masing kelurahan dengan mengundang seluruh ketua RT dan RW yang ada di kelurahan tersebut untuk mengikuti sosialisasi. Dalam rangka pemenuhan fasilitasi perpajakan tersebut, setiap tahunnya DPPKAD mengalokasikan sejumlah dana untuk melakukan kegiatan sosialisasi, sesuai yang diungkapkan oleh pihak DPPKAD berikut :

*“Setiap tahun kami mengalokasikan sejumlah dana untuk kegiatan sosialisasi, penyuluhan SPPT dilakukan setelah SPPT diterbitkan yaitu sekitar bulan April-Mei, kemudian akan ada selebaran kepada RT-RW yang di tempel di papan-papan pengumuman, kemudian kami juga ada pembukaan loket khusus PBB di Dinas Perijinan, kemudian juga memasang spanduk panjang berupa panggung spanduk, sesungguhnya secara sosialisasi sudah tidak kurang menurut kami, hanya masyarakat yang butuh kesungguhan”* (Bapak Santoso Sub bagian Kepala Seksi Pelaporan dan Pembukuan Bidang Pajak DPPKA )

Berdasarkan persepsi dan pendapat dari responden, dengan adanya sosialisasi yang tepat baik secara substansi maupun cara penyampaian dapat menumbuhkan motivasi dalam membayar pajak sehingga penerimaan pajak dapat lebih optimal. Hal ini sesuai dengan penelitian Nugroho bahwa kegiatan sosialisasi dapat merangsang dan

memotivasi seseorang untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayarkan pajak<sup>26</sup>.

c. Kepatuhan Wajib Pajak.

Elia Mustikasari menjelaskan bahwa Dalam rangka mengoptimalkan penerimaan pajak sebaiknya kepatuhan wajib pajak pun ditingkatkan, sementara kenyataan yang ada di Indonesia menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan masih rendah, hal ini dapat dilihat dari belum optimalnya penerimaan pajak yang tercermin dari angka tax ratio.

Tony Prasentiantono menjelaskan bahwa Tax ratio Indonesia di tahun 2012 yang masih dibawah 13% sebagai negara emerging market masih terlalu kecil. Tax ratio adalah perbandingan antara jumlah penerimaan pajak dibandingkan dengan Produk Domestik Bruto (PDB) suatu negara. Penerimaan pajak 2012 hanya Rp. 980 triliun. Berarti hanya di bawah 13%. Jauh dari standar negara-negara tetangga yang setara dengan Indonesia.

Pemerintah harus lebih atraktif dalam mengupayakan kesadaran dalam membayarkan pajak. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah memang ditujukan untuk dapat meningkatkan pendapatan daerah dari sektor pembiayaan daerah, bukan lagi dari transfer pusat atau dana perimbangan. Melihat

---

<sup>26</sup> Nugroho. 2012. Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Kemauan Untuk Membayar Pajak Dengan Variabel Intervening. Universitas Diponegoro. Semarang.

kepatuhan wajib pajak yang masih cenderung lemah ini lah dalam penelitian ini mencoba melihat korelasinya dengan optimalisasi penerimaan pajak. Dengan hipotesis bahwa memang benar kepatuhan wajib pajak berpengaruh terhadap optimalisasi penerimaan pajak. Lihat Tabel 4.2 yang menjelaskan tentang target dan realisasi PBB P2 di Kota Yogyakarta dari tahun ke tahun. Dari Tabel 4.2 dilihat bahwa target yang ditetapkan oleh DPPKAD selaku institusi yang berwenang untuk melakukan pengelolaan PBB P2 di Kota Yogyakarta berada dibawah pokok pajak. tentunya ini sangat jauh dibandingkan dengan pokok pajak sesungguhnya. Meskipun realisasi penerimaan seringkali melampaui target namun bila sesuai dengan pokok pajak masih kurang beberapa persen. Tentunya hal ini berkaitan dengan kepatuhan wajib pajak di Kota Yogyakarta yang belum cukup baik untuk sadar dan patuh membayar pajak. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan kepatuhan dalam membayar pajak sehingga penerimaan pajak dapat optimal. Kepatuhan wajib pajak juga dapat tercermin dari tingkat piutang per tahun yang belum terbayarkan. sementara itu diketahui bahwa kepatuhan wajib pajak merupakan salah satu variabel yang menentukan optimalisasi penerimaan PBB P2 di Kota Yogyakarta.

Kepatuhan perpajakan dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan di mana Wajib Pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya. persepsi wajib pajak terhadap

kepatuhan wajib pajak dirinya atas PBB P2 yang dibebankan kepadanya. Semakin patuh wajib pajak terhadap pembayaran tarif pajak yang dikenakan kepadanya maka penerimaan PBB P2 cenderung semakin meningkat, ceteris paribus. Penerimaan pajak properti salah satunya dipengaruhi oleh kepatuhan sukarela wajib pajak.

Dengan upaya yang sudah dilakukan oleh dinas pendapatan daerah ini bentuk dalam meningkatkan pendapatan asli daerah yang ada di yogyakarta. Pajak bumi dan bangunan mempunyai peran penting dalam peningkatan pendapatan asli daerah kota yogyakarta jika di kelola dengan baik . dengan cara pengoptimalan secara administrasi, sosialisasi dan kepatuhan wajib pajak tanpa harus ada peringatan dari dinas pendapatan daerah.