

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Pajak Bumi dan Bangunan

3.1.1 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

1. Undang – undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

3.1.2 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Definisi dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ada berbagai macam dan para ahli atau pemerhati pajak yang menyajikan definisi tersebut sesuai dengan kemampuan pemahaman dan pemikiran mereka. Berikut definisi- definisi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh para ahli yang dapat penulis cantumkan antara lain adalah:

1. Menurut Soemitro (2001) pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai berikut: “Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, maka yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak”.
2. Menurut Mardiasmo (1997) pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Bumi dan Bangunan terdiri atas pajak terhadap bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, meliputi tanah dan perairan, serta laut wilayah Republik Indonesia

3. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal 6 mendefinisikan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan yang selanjutnya disebut Pajak Bumi dan Bangunan adalah “Pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasi dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan”.

Yang dimaksud dengan “kawasan” adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan dan pertambangan di tanah yang diberi hak guna usaha perkebunan, tanah yang diberi hak pengusahaan hutan dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan.

Pengertian dari bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah daerah, sehingga objek-objek yang ada di atas perairan seperti restoran-restoran terapung misalnya, disamping konstruksi bangunannya sendiri dikenakan PBB, maka terhadap perairannya juga dikenakan PBB karena termasuk pengertian bumi. Pengenaannya adalah seluas lantai bangunan.

Pengertian bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan pedalaman dan atau laut. Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. jalan tol;
- c. kolam renang;
- d. pagar mewah;
- e. tempat olahraga;
- f. galangan kapal, dermaga;
- g. taman mewah;

- h. tempat penampungan/ kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. menara.

3.1.3. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

1. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak / Wajib Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

1. mempunyai suatu hak atas Bumi dan/ atau;
2. memperoleh manfaat atas Bumi, dan/ atau;
3. memiliki, menguasai, dan/ atau;
4. memperoleh manfaat atas Bangunan.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal 4 ayat (1).

Berdasarkan undang-undang Wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Dengan demikian maka yang wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukan saja pemilik tanah dan/ atau bangunan tetapi juga penyewa atau siapa saja yang memanfaatkan tanah dan/ atau bangunan misalnya penghuni rumah dinas suatu instansi (Siahaan, 2004).

2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011, yang menjadi Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi/Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

1. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;

2. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, social, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
3. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu. Dalam hal objek kuburan masih diperlukan suatu penjelasan yang lebih rinci yaitu mengenai jenis kuburan yang bagaimana yang tidak dikenakan PBB, karena saat ini ada jenis kuburan mewah yang bias dipindah tangankan kepada pihak lain (di perjual belikan).
4. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak;
5. digunakan oleh perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
6. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

3.2 Kegiatan Updating Data

3.2. 1 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal 5 diputuskan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Di dalam pengenaan PBB Pedesaan Perkotaan ini ditentukan suatu batas tidak kena pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Ketentuan ini mengandung arti bahwa apabila seorang wajib pajak di dalam wilayah satu kabupaten/kota memiliki lebih dari satu objek pajak, maka yang

memperoleh pengurang (batas tidak kena pajak) sebesar paling rendah Rp. 10.000.000,00 hanya satu objek pajak saja.

3.3. 2 Nomor Objek Pajak (NOP)

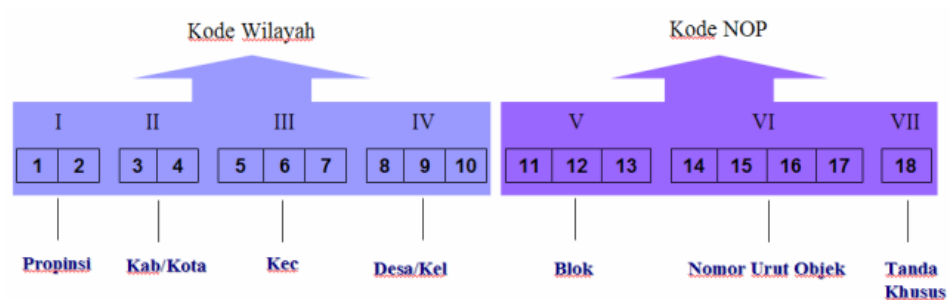
Pada setiap objek yang telah di data akan di berikan penomoran yang bersifat unik dan permanen yang disebut dengan Nomor Objek Pajak (NOP). Nomor ini yang akan mengidentifikasi setiap objek pajak. Setiap objek di berikan satu nomor yang berbeda dengan objek yang lainnya dan bahkan nomor objek ini tidak ada yang sama di seluruh wilayah Indonesia.

Selain unik nomor ini juga bersifat permanen dimana nomor ini akan tetap selama objek tersebut tidak mengalami perubahan walaupun berubah nama subjek pajaknya, misalnya dalam kasus jual beli tanah antara A dan B, B sebagai pembeli tanah akan mempunyai Nomor Objek Pajak atas objek pajak yang sama dengan pada waktu dimiliki oleh A sebagai penjual tanah. Contoh pemberian NOP untuk objek pajak adalah sebagai berikut ini.

- Misalnya sebidang tanah memiliki NOP sebagai berikut 33.74.050.001.004.0056.0,
- Kode 33.74.050.001 adalah kode wilayah kelurahan meteseh, kecamatan tembalang,
- Kode 004 adalah kode blok 004 di kelurahan tersebut,
- Kode 0056 adalah nomor urut 0056 di blok tersebut,

Tanda khusus 0, adalah penomoran objek tertentu untuk mempermudah identifikasi dan pengelompokan objek pajak, misalnya kode 9, untuk objek jenis *strata title* (penggunaan bersama misal rumah susun/ apartemen).

Gambar 3.1
Gambar Pembagian Kelompok NOP



3.2.3 Cara Penilaian Objek Pajak

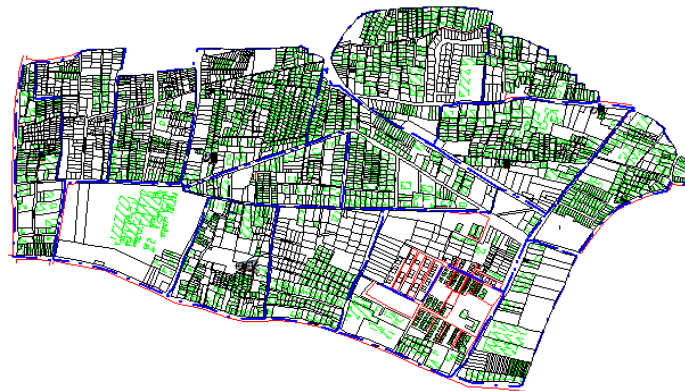
Demi efektifitas dan efisiensi administrasi mengingat jumlah objek pajak yang diadministrasikan sangat banyak dan menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu pelaksanaan penilaian yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu penilaian massal yang diterapkan bagi objek dengan kriteria standar dan penilaian secara individual yang diterapkan untuk objek pajak non-standar dan objek khusus. Perbedaan ini lebih ditekankan pada nilai ekonomis dan potensi pengenaan pajak dari objek yang bersangkutan.

1. Penilaian Massal

Dalam cara penilaian ini NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). ZNT adalah zona geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang memiliki NIR sama dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi pemerintahan. Sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

Gambar 3.2
Program Komputer Kontruksi Umum
Pajak Bumi dan Bangunan Wajib Pajak Kelurahan Gayamsari



Sumber :Pos IT Pajak Bumi dan Bangunan Pos 1

Penilaian NOP(Nilai Objek Pajak) selain menggunakan IT Program yang secara otomatis akan muncul berapa kisaran harga tanah dan harga bangunan, pembuatan harga komputerisasi ini menggunakan perintah Wali Kota yang sudah ditetapkan dalam Surat Ketetapan Wali Kota tentang kode ZNT yang setiap tahunnya selalu mengalami kenaikan.

2. Penilaian Individual

Cara penilaian ini diterapkan untuk pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut.

Proses penghitungan nilai dilaksanakan dengan menggunakan formulir penilaian yang tersedia khusus untuk masing-masing jenis

penggunaan. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu per 1 Januari tahun pajak yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam pasal 82 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

3.2 4 Pelaksanaan Penilaian

Dalam proses penentuan nilai tanah, maka pelaksanaan penilaiannya dimulai dengan pembuatan konsep sket/peta (Zona Nilai Tanah) ZNT dan penentuan nilai indikasi rata-rata (NIR) menggunakan metode perbandingan data pasar. Peta ZNT ini dibuat per satuan desa/kelurahan yang dituangkan dalam suatu peta dengan dibuat warna khusus yang membatasi setiap ZNT. Nilai bumi ditentukan terlebih dahulu melalui perbandingan dengan data pasar tanah di lingkungan sekitar. Data pasar tanah tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti broker, penjual langsung, lelang, PPAT dan lain-lain.

Pelaksanaan penilaian terhadap objek pajak dilakukan secara massal atau secara individual dalam proses pelaksanaan dilakukan melalui cara sebagai berikut :

1. Penilaian Massal

Pembuatan Konsep Sket/Peta ZNT dan Penentuan INI

- a. Batasan-batasan dalam Pembuatan Sket/Peta ZNT
 - i. ZNT dibuat per kelurahan
 - ii. Pengisian NIR tanah ditulis dalam ribuan rupiah
 - iii. Garis batas setiap ZNT diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT
- b. Proses pembuatan Sket/Peta ZNT

- i. Tahap Persiapan
- ii. Pengumpulan data harga jual
- iii. Kompilasi Data
- iv. Rekapitulasi Data dan Plotting Data Transaksi pada Peta Kerja ZNT
- v. Menentukan Nilai Pasar tanah per meter persegi
 - 1) Tanah kosong, Nilai Pasar dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi.
 - 2) Tanah dan bangunan;
 - Menentukan nilai bangunan dengan menggunakan DBKB setempat
 - Nilai pasar dikurangi nilai bangunan diperoleh Nilai Pasar Tanah kosong untuk kemudian dibagi luas tanah dalam satuan meter persegi
- vi. Membuat batas imijiner ZNT
- vii. Analisi Data Penentuan NIR
 - 1) Analisis data dilakukan berdasarkan Zona Nilai Tanah, Data-data yang dianalisis untuk memperoleh Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam satu ZNT harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - Data relatif baru
 - Data Transaksi atau penawaran yang wajar
 - Lokasi yang relatif berdekatan
 - Jenis penggunaan tanah/bangunan yang relatif sama
 - Memperoleh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang relatif sama
 - 2) Penyesuaian Nilai Tanah dan Penentuan NIR

Sebelum menentukan NIR pada masing-masing ZNT, nilai tanah yang telah dianalisis disesuaikan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Untuk ZNT yang memiliki data transaksi lebih dari satu penentuan NIR dilakukan dengan cara merata-rata data transaksi.
 - b. Untuk ZNT yang hanya memiliki satu data transaksi NIR ditentukan dengan cara mempertimbangkan data transaksi dari ZNT lain yang terdekat setelah dilakukan proses penyesuaian seperlunya.
 - c. Untuk ZNT yang tidak memiliki data transaksi, penentuan NIR dapat mengacu pada NIR di ZNT lain yang terdekat dengan melakukan penyesuaian faktor lokasi, jenis penggunaan tanah dan keluasan persil.
- viii. Pembuatan Peta ZNT Akhir
- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang milik dalam satu kelurahan
 - 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang milik dan tidak boleh memotong bidang milik
 - 3) Cantumkan NIR (nilai tanah hasil analisis bukan nilai tanah hasil klasifikasi NJOP) dan kode ZNT pada peta kerja
 - 4) Peta ZNT akhir diberi warna yang berbeda pada setiap garis batas ZNT
- ix. Pemberian warna garis batas ZNT dan pencamtuman angka NIR dalam peta kerja
- 1) Garis batas imajiner ZNT pada peta kerja diberi warna yang berbeda sehingga jelas batas antar ZNT

- 2) Untuk setiap ZNT dicantumkan angka NIR-nya
 - 3) NIR dicantumkan sebagaimana hasil analisis, bukan dalam bentuk ketentuan nilai jual bumi
- x. Membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja.
- 1) Untuk setiap ZNT dibuat kode ZNT dan ditulis tepat dibawah angka NIR
 - 2) Kode ZNT dibuat pada peta kerja, dimulai dari sudut kiri atas (sudut barat laut) berurutan mengikuti bentuk spiral
 - 3) Setiap ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf, dimulai dari AA s/d ZZ
 - 4) ZNT yang memiliki NIR sama, jika dipisahkan oleh ZNT lain harus dibuatkan kode ZNT yang berbeda
- xi. Pengisian Formulir ZNT
- ZNT yang telah diberi kode dan telah ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada Formulir ZNT
- xii. Membuat sket/peta ZNT akhir
- 1) Tahap ini dilaksanakan setelah selesai pengukuran bidang objek pajak dalam satu kelurahan
 - 2) Garis batas ZNT dibuat mengikuti garis bidang objek pajak tetapi tidak boleh memotong bidang objek pajak
 - 3) Untuk mempermudah penentuan batas ZNT sesuai garis bidang objek pajak, terlebih dahulu dibuat sket/peta ZNT blok yang selanjutnya dipindahkan ke dalam seket/peta ZNT kelurahan
 - 4) Cantumkan NIR dan kode ZNT sesuai dengan NIR dan ZNT pada peta kerja, ZNT yang telah diberi kode dan ditentukan NIR-nya, datanya diisikan pada formulis ZNT

- 5) Sket/peta ZNT akhir diberi warna pada setiap garis batas ZNT
- 6) Sket/peta ZNT akhir merupakan lampiran Keputusan Walikota tentang besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB. Dalam hal ini sket/peta ZNT tersebut diperkecil dengan cara fotokopi (lichtdruk) dari tidak perlu diberi warna, namun kode ZNT dan NIR harus jelas.

2. Penyusunan DBKB

Konstruksi bangunan sebagai satu kesatuan terdiri dari beberapa biaya satuan pekerjaan. Biaya satuan pekerjaan tersebut dikelompokkan dalam 3 (tiga) komponen, yaitu biaya komponen utama, biaya komponen material dan biaya pembuatan fasilitas. Keseluruhan komponen tersebut disusun dalam suatu daftar yang disebut sebagai daftar biaya komponen bangunan (DBKB). Dalam penerapan DBKB ini, objek-objek berupa bangunan yang dinilai dilakukan pengelompokan berdasarkan jenis penggunaan bangunan (JPB).

3.3 NJOP(Nilai Jual Objek Pajak)

3.3.1 Pengertian NJOP(Nilai Jual Objek Pajak)

Berdasarkan PERDA Kota Semarang Nomor 13 tahun 2011 yang dimaksud dengan NJOP(Nilai Jual Objek Pajak) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

3.3.2 Latar belakang kenaikan NJOP

Kenaikan NJOP didasari dengan adanya perkembangan perekonomian yang sangat drastis kenaikannya. Salah satunya adalah

perkembangan suatu wilayah. Dimana wilayah tersebut daerah yang dulunya daerah pedesaan menjadi daerah perkotaan. Dan banyaknya perumahan mewah yang dibangun sehingga secara otomatis maka akan berpengaruh dengan kenaikan NJOP tersebut. Banyaknya perkembangan suatu wilayah yang mulai modern dapat memicu pertumbuhan ekonomi yang lebih maju. Ini dapat dilihat dengan tipe bangunan perumahan yang mulai mewah. Perubahan infrastruktur dari desa ke kota mulai terlihat juga banyaknya pabrik yang dibangun disuatu daerah. Maka inilah yang akan menjadi patokan satu NJOP.

3.3.3 Penentuan besarnya NJOP(Nilai Jual Objek Pajak) PBB

Penentuan besarnya NJOP adalah proses penting karena mengingat NJOP ini yang akan menentukan besarnya pajak yang di bayar oleh masyarakat. Penentuan besarnya NJOP diperoleh secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan dengan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

3.3.4 Penetapan besarnya NJOP(Nilai Jual Objek Pajak) PBB

Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya, untuk daerah tertentu yang perkembangan pembangunannya cukup pesat mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Wali Kota. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Pendekatan/metode ini disebut dengan Pendekatan/Metode Data Pasar atau Perbandingan Harga (*Market data/Sales Comparison Approach*).
2. Nilai perolehan baru, yaitu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan kemudian dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut. Pendekatan/Metode ini disebut dengan Pendekatan/Metode Biaya (*Cost Approach*).
3. Nilai Jual Pengganti, yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek tersebut. Pendekatan/Metode ini disebut dengan Pendekatan/Metode Pendapatan (*Income Approach*).

3.3.5 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pasal 6 ditetapkan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut:

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen);
2. Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen).

3.3.5.1 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan ditetapkan bahwa besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan Tarif dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Besarnya pokok Pajak Bumi dan Bangunan terutang dapat dihitung dengan menggunakan formula:

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}^*)$$

*) NJOP : Nilai Jual Objek Pajak

NJOPTKP : Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Perhitungan besarnya pajak terutang PBB, nilai jual objek pajak dikurangi terlebih dahulu dengan nilai jual objek pajak tidak kena pajak. Berikut contoh perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan:

1. Perhitungan NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000 dengan tarif 1%.

Wajib Pajak A seorang wajib pajak PBB memiliki objek pajak berupa:

Tanah seluas 800 m² dengan nilai jual Rp. 350.000,-/m²

Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp. 365.000,-/m²

Besar pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

NJOP Bumi	800 m ² x Rp. 350.000	Rp. 280.000.000	
NJOP Bangunan	400 m ² x Rp. 365.000	Rp. 146.000.000	
			+
Total NJOP Bumi dan Bangunan		Rp. 426.000.000	

NJOPTKP	Rp. 10.000.000
	<hr/>
NJOP Bumi dan Bangunan Kena Pajak	Rp. 416.000.000
Tarif pajak yang ditetapkan dalam perda 0,1 %	
PBB Terutang = 0,1 % x Rp. 416.000.000	
	= Rp. 416.000

2. Perhitungan NJOP diatas Rp. 1.000.000.000 dengan tarif 0,2%.

Wajib Pajak B seorang wajib pajak PBB memiliki objek pajak berupa:

Tanah seluas 1.500 m² dengan nilai jual Rp. 2.013.000,-/m²

Bangunan seluas 800 m² dengan nilai jual Rp. 823.000,-/m²

Besar pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

NJOP Bumi	1.500 m ² x Rp. 2.013.000	Rp. 3.019.500.000
NJOP Bangunan	800 m ² x Rp. 823.000	Rp. 658.400.000
		<hr/> +
Total NJOP Bumi dan Bangunan		Rp. 3.677.900.000
NJOPTKP		Rp. 10.000.000
		<hr/>
NJOP Bumi dan Bangunan Kena Pajak		Rp. 3.667.900.000
Tarif pajak yang ditetapkan dalam perda 0,2 %		
PBB Terutang = 0,2 % x Rp. 3.667.900.000		
		= Rp. 7.335.800

3. Perhitungan untuk objek pajak lebih dari satu

Wajib Pajak C mempunyai dua objek pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di Jalan Mawar dan Jalan Melati. Objek pajak di Jalan Mawar berupa:

Tanah seluas 150 m² dengan nilai jual Rp 1.573.000,-/m²

Bangunan seluas 106 m² dengan nilai jual Rp 823.000,-/m².

Sedangkan objek pajak di Jalan Melati berupa:

Tanah seluas 119 m² dengan nilai jual Rp 1.147.000,-/m²

Bangunan seluas 56 m² dengan nilai jual Rp 823.000,-/m².

Besar pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

A. Objek Pajak Jalan Mawar :

NJOP Bumi 150 m ² x Rp 1.573.000	Rp 235.950.000
NJOP Bangunan 106 m ² x Rp 823.000	<u>Rp 87.238.000+</u>
Total NJOP Bumi dan Bangunan	Rp 323.188.000
NJOPTKP	<u>Rp 10.000.000-</u>
NJOP Bumi dan Bangunan Kena Pajak	Rp 313.188.000

Tarif Pajak yang ditetapkan perda 0,1 %

PBB terutang = 0.1% x 313.188.000

$$= 313.188$$

B. Objek Pajak Jalan Melati :

NJOP Bumi 119 m ² x Rp 1.147.000	Rp 136.493.000
NJOP Bangunan 56 m ² x Rp 823.000	<u>Rp 46.088.000+</u>
Total NJOP Bumi dan Bangunan	Rp 182.581.000
NJOPTKP	<u>Rp 0</u>
NJOP Bumi dan Bangunan Kena Pajak	Rp 182.581.000

Tarif Pajak yang ditetapkan perda 0,1 %

PBB terutang = 0.1% x 182.581.000

$$= 182.581$$

Objek pajak di Jalan Melati tidak dikenakan NJOPTKP sebesar Rp 10.000.000,- karena NJOPTKP telah dikenakan untuk objek pajak yang berada di Jalan Mawar.

3.4 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Pemerintah Daerah Kota Semarang melakukan upaya menggali potensi dana dari daerah. Salah satunya adalah meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan, pemerintah daerah memberikan target untuk penerimaan dari pajak bumi dan bangunan. Berikut ini tabel target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2012 sampai 2015.

Tabel 3.1
Tabel Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun	Target	Realisasi	Presentase
2012	159.000.000.000	161.333.156.112	101%
2013	170.000.000.000	185.176.162.590	108%
2014	186.000.000.000	211.012.897.742	113%
2015	215.000.000.000	215.303.968.108	100%

Sumber: BAPENDA Kota Semarang 2017

Berdasarkan tabel 3.1 dapat disimpulkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2012 sampai tahun 2015 sudah efektif dan realisasi telah diatas target dengan mencapai presentase 100% bahkan lebih. Pada tahun 2015 presentase penerimaan pajak bumi dan bangunan menurun dibandingkan tahun sebelumnya menjadi 100% meskipun realisasi yang dicapai telah melebihi target. Target sebesar Rp. 215.000.000.000 diperoleh dari target penerimaan pembayaran dari 16 kecamatan yang ada di Kota Semarang. Realiasi tahun 2015 dapat ditentukan dari pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan ditambah dengan denda sehingga menghasilkan jumlah sebesar Rp. 215.303.968.108. Untuk penjelasan perhitungan target dan realisasi tahun 2015 terdapat dalam lampiran III Tugas Akhir ini.

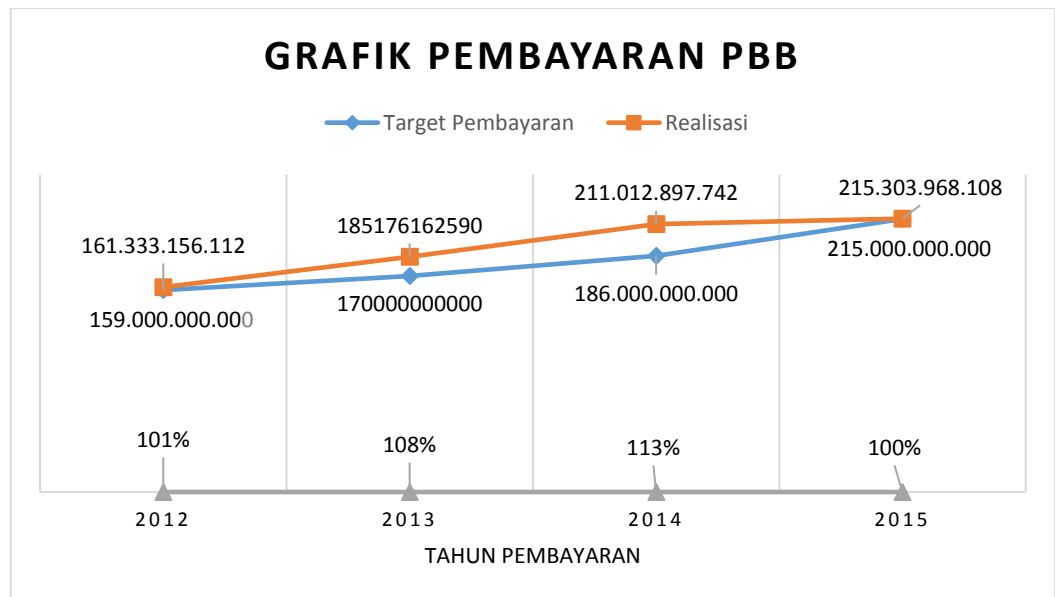
Pada tahun 2014 merupakan presentase paling tinggi selama 4 tahun terakhir dimana target sebesar Rp. 186.000.000.000 dengan realisasi yang dicapai sebesar Rp. 211.001.447.064 sehingga presentasinya mencapai 113%. Hal tersebut membuktikan bahwa upaya yang dilakukan untuk meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan mengalami kenaikan. Target sebesar Rp. 186.000.000.000 diperoleh dari target penerimaan pembayaran dari 16 kecamatan yang ada di Kota Semarang. Realiasi tahun 2014 dapat ditentukan dari pokok ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan ditambah dengan denda sehingga menghasilkan jumlah sebesar Rp. 211.012.897.742. Untuk penjelasan perhitungan target dan realisasi tahun 2014 terdapat dalam lampiran IV Tugas Akhir ini.

Pada tahun 2013, target penerimaan yang diharapkan sebesar Rp 170.000.000.000 dengan realisasi sebesar Rp 185.176.162.590 sehingga tercapailah realisasi yang melebihi target yaitu sebesar 108%. Target penerimaan pajak bumi dan bangunan tahun 2013 juga mengalami peningkatan dari tahun 2012 sebesar 7%.

Pada tahun 2012 sebagai tahun awal pemungutan pajak bumi dan bangunan menjadi pajak daerah. Target yang diharapkan sebesar Rp. 159.000.000.000 jumlah yang tidak sedikit, akan tetapi realisasi yang dicapai justru melebihi target sebesar Rp. 161.333.156.112 dengan presentase 101%.

3.5 Tingkat keefektifan masyarakat dengan kenaikan NJOP terhadap pembayaran PBB pertahun

Tabel 3.2
Tabel Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan



Sumber: BAPENDA Kota Semarang 2017

Berdasarkan Tabel diatas dapat diketahui bahwa Efektifitas penerimaan PBB disuatu kota dapat diketahui dengan membandingkan target dan realisasi penerimaan di kota Semarang pada tahun pajak yang berbeda. Berdasarkan kriteria tersebut maka untuk tahun pajak tahun 2014 memiliki efektifitas penerimaan yang paling tinggi dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu sebesar 113 % dan tahun yang memiliki tingkat efektifitas penerimaan paling rendah adalah tahun 2015 yaitu sebesar 100%.

Perbandingan efektifitas penerimaan antara tahun 2015 dengan tahun sebelumnya ini diketahui bahwa efektifitas tertinggi dicapai tahun 2014 dengan tingkat efektifitas 113 % sedangkan tingkat efektifitas terendah adalah tahun 2015 dengan efektifitas penerimaan 100 %. Secara keseluruhan terjadi peningkatan pada tahun-tahun tersebut. Yang dapat mencapai target

penerimaan PBB pada penerimaan pajak setiap tahunnya dimana terdapat 3 tahun yang berhasil melebihi target yang telah ditentukan oleh BAPENDA (Badan Pendapatan Daerah) Kota Semarang. Target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai tingkat pencapaian yang bervariasi.

Peningkatan ini juga merupakan kontribusi dari pendapatan harian lalu di jumlahkan kedalam pendapatan bulanan per kantor cabang pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang kemudian di rata-rata menjadikan hasil tahunan BAPENDA (Badan Pendapatan Daerah) . Kemudian menjadi penghasilan tahunan. Perbandingan efektifitas antar tahun memperlihatkan bahwa efektifitas per tahun dengan adanya target realisasi memang memperlihatkan hasil yang berbeda. Pada tahun 2015 yaitu sebesar 100% yaitu dengan target Rp. 215.000.000.000 dan hanya terealisasi sebesar Rp. 215.303.968.108. Walaupun angka tersebut sudah melebihi target tetapi kisaran angka tersebut masih jauh dari kenaikan persentase pendapatan BAPENDA Kota Semarang tahun sebelum-sebelumnya. Sehingga pada tahun 2015 mengalami pemenuhan realisasi yang kurang dibandingkan dengan tahun 2012,2013, dan 2014.

BAPENDA dapat mencapai target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kota Semarang selama beberapa tahun terakhir seharusnya mendapat perhatian dari pemerintah daerah agar dapat mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan tidak stabilan pembayaran PBB. Kestabilan boleh terjadi jikalau grafik pendapatan mengalami kenaikan, namun BAPENDA tidak dapat mempertahankan pencapaian dalam penerimaan PBB pertahun. Akibat penurunan pendapatan BAPENDA pada tahun 2015 ini maka sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2017 maka atas perintah Wali Kota maka PBB selalu mengalami kenaikan pembayaran. Kenaikan pada tahun 2017 ini mencapai 36% untuk Pajak tanah dan Pajak Bangunan. Ini dilakukan agar tidak terjadi kejadian seperti tahun 2015 yaitu pendapatan tidak jauh berbeda dengan realisasi penerimaan PBB.

3.5.1 Upaya Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Upaya peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) harus dilakukan secara optimal agar mendapatkan hasil yang sesuai dengan target. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Depdikbud, 1995) Optimal adalah yang berarti terbaik, tertinggi, paling menguntungkan, menjadikan paling baik, menjadikan paling tinggi, pengoptimalan proses, cara, perbuatan mengoptimalkan (menjadikan paling baik, paling tinggi, dan sebagainya). Dalam upaya peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang melakukan upaya-upaya untuk meningkatkan penerimaan pajak, untuk mengupayakan hal tersebut juga ada kendala – kendala yang dihadapi dan berupaya memberikan solusi untuk menghadapi kendala tersebut.

3.5.1.1 Upaya dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Upaya meningkatkan kemampuan penerimaan daerah, khususnya penerimaan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan, harus diarahkan pada potensi pajak daerah agar pendapatan asli daerah tersebut terus meningkat, sehingga pada akhirnya diharapkan agar dapat memperkecil ketergantungan terhadap sumber penerimaan dari pemerintah di atasnya (pemerintah pusat). Upaya yang dilakukan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang menggunakan upaya preventif. Upaya preventif merupakan tindakan yang dilakukan sebelum sesuatu terjadi atau mencegah sebelum terjadi. Menurut wawancara dengan Bapak Iwan salah satu Kepala Bidang Pajak 1 Pajak Bumi dan Bangunan, untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Semarang Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang melakukan beberapa kegiatan antara lain:

1. Pekan Panutan

Kegiatan pekan panutan bertujuan untuk menggiatkan dan menggugah kesadaran masyarakat akan kewajiban membayar pajak utamanya Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu, juga memberikan suri tauladan kepada masyarakat untuk membayar PBB lebih awal yang dipelopori oleh wajib pajak dari jajaran pemerintahan, pengusaha, camat, lurah, tokoh masyarakat, wajib pajak kolektif dan segenap PNS di lingkungan Pemkot Semarang. Pekan panutan memberikan kesempatan untuk membayar PBB karena Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT-PBB) sudah disebar dan diterima oleh wajib pajak, sehingga pembayaran tidak harus menunggu batas akhir pembayaran pada 31 agustus. Pekan panutan yang dilaksanakan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Semarang diharapkan dapat menjadi panutan dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebelum jatuh tempo.

Pada tahun 2015 kegiatan ini dilakukan selama tiga hari berturut-turut mulai hari Selasa tanggal 26 Mei 2015 dan akan berakhir hari Kamis tanggal 28 Mei 2015. Pembukaan kegiatan pekan panutan dibuka oleh Sekda Kota Semarang, Adi Trihananto mewakili Walikota Semarang di Hall Balaikota Semarang. Kegiatan ini juga melibatkan beberapa wajib pajak yang turut berpartisipasi dalam membayar PBB. Diantaranya PT. Astra Internasional, PT Perhutani, Indonesia Power, PT. Pertamina, PT. Bank Mandiri, PT. Bank Jateng, dan Patra Jasa Hotel. Kegiatan pekan panutan sebagai simbol bahwa

para pejabat pemerintahan ataupun swasta dapat memberikan contoh keteladanan dalam pembayaran PBB lebih awal sehingga dapat menjadi panutan oleh masyarakatnya. Kegiatan ini hanya dilaksanakan di balaikota sehingga sasaran kurang luas dan undangan ditujukan untuk masyarakat golongan tertentu, akan lebih baik apabila kegiatan ini dapat dilaksanakan pada tingkat kelurahan dan kecamatan sehingga masyarakat akan lebih banyak yang berpartisipasi dalam kegiatan ini.

2. Operasi Bhakti

Operasi bhakti merupakan kegiatan sosialisasi yang dilaksanakan sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kegiatan ini dilaksanakan setelah pekan panutan selesai hingga tanggal jatuh tempo pembayaran PBB. Operasi bhakti dilakukan dengan cara mendekatkan tempat pembayaran kepada wajib pajak, dalam kegiatan ini petugas PBB cenderung lebih aktif dalam melaksanakan pemungutan dengan berkeliling kelurahan dan kecamatan dengan menggunakan mobil pembayaran PBB keliling. Operasi bhakti dilakukan setelah SPPT-PBB didistribusikan hingga bulan Agustus sebelum jatuh tempo.

Operasi bhakti yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Semarang adalah sejumlah tiga unit mobil pembayaran PBB bergiliran mengelilingi kelurahan dan kecamatan sekota semarang yang telah ditunjuk sebagai tempat pembayaran PBB. Selain itu, upaya lain adalah dengan cara memperpanjang jam buka loket pembayaran PBB pada Pos Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Wilayah I, II, III, dan IV hingga pukul 15.00. Biasanya hanya buka sampai pukul 14.00 tapi jelang jatuh

tempo loket pembayaran PBB buka hingga pukul 15.00. Kegiatan operasi bhakti diikuti oleh wajib pajak yang akan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Petugas PBB juga berkoordinasi dengan camat dan lurah untuk memberikan informasi kepada masyarakatnya agar membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebelum jatuh tempo. Dengan adanya operasi bhakti masyarakat dimudahkan dalam melakukan pembayaran PBB dan tidak perlu melakukan pembayaran ke tempat yang lebih jauh karena sudah disediakan mobil pembayaran PBB keliling dan mendekatkan loket pembayaran PBB. Sehingga, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) meningkat.

Kendala yang dihadapi dalam kegiatan operasi Bhakti adalah jumlah mobil pembayaran PBB keliling masih sedikit sehingga harus bergantian dalam pelaksanaan pemungutan PBB di Kota Semarang. Seharusnya, jumlah mobil pembayaran PBB keliling harus memadai sehingga kegiatan ini dapat berjalan efektif dan menjangkau daerah – daerah tertentu yang masih jauh dari tempat pembayaran PBB.

3. Operasi Sisir

Operasi sisir merupakan kegiatan yang dilaksanakan setelah jatuh tempo pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau 6 bulan setelah diterimanya SPPT PBB. Kegiatan ini dilaksanakan setelah operasi bhakti selesai, operasi sisir hampir sama dengan operasi bhakti yang membedakan operasi sisir dengan operasi bhakti adalah masyarakat yang melakukan pembayaran PBB akan dikenakan sanksi sebesar 2% perbulan selama maksimal 24 bulan setelah tanggal jatuh tempo. Dalam pelaksanaan

operasi sisir, petugas PBB juga berkoordinasi dengan lurah dan camat untuk menghimbau wajib pajak untuk segera melakukan pembayaran agar sanksi yang diterima tidak memberatkan wajib pajak itu sendiri.

Kegiatan operasi sisir didukung dengan mobil pembayaran PBB keliling. Mobil pembayaran PBB keliling bertempat di kelurahan dan kecamatan yang telah ditunjuk atau ditempat yang telah ditunjuk oleh kecamatan / kelurahan seperti di rumah ketua RW atau RT setempat. Operasi sisir diikuti oleh wajib pajak yang akan membayar PBB setelah melewati tanggal jatuh tempo. Kegiatan ini mendorong wajib pajak untuk segera membayar PBB agar sanksi/denda yang diterima tidak semakin bertambah 2% tiap bulannya. Operasi sisir dilakukan selama 3 bulan setelah jatuh tempo pembayaran PBB. Hasil penerimaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dalam kegiatan operasi sisir pada umumnya lebih sedikit daripada hasil kegiatan operasi bhakti. Hal ini membuktikan bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak yang cukup tinggi. Karena banyak wajib pajak yang melaksanakan pembayaran sebelum jatuh tempo pembayaran, sehingga operasi sisir sasarannya wajib pajak yang belum melaksanakan pembayaran setelah jatuh tempo.

4. Undian Berhadiah

Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang setiap tahun mengadakan program undian berhadiah untuk wajib pajak PBB yang membayar pajak lebih awal dan sebelum jatuh tempo. Program ini dilakukan dalam rangka peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai salah satu bentuk penghargaan bagi wajib pajak karena telah patuh

pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib Pajak yang berhak mengikuti program ini adalah wajib pajak yang telah melaksanakan pembayaran pajaknya sampai dengan masa jatuh tempo pembayaran pada tanggal 31 Agustus setiap tahunnya.

Pada tahun 2016 pengundian hadiah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilaksanakan pada bulan Oktober hari Minggu tanggal 4 Oktober 2016 pukul 06.00-09.00 di Car Free Day Semarang. BAPENDA Kota Semarang memberikan apresiasi berupa 1 unit mobil avanza sebagai hadiah utama, 2 unit sepeda motor, 10 unit TV LED 22”, 10 unit mesin cuci, 10 unit lemari es, dan 10 unit DVD yang diundi pada tanggal 4 Oktober 2016. Kegiatan ini sebagai sarana untuk meningkatkan dan mengoptimalkan penerimaan PBB serta untuk memberikan motivasi kepada para Wajib Pajak. Undian dilaksanakan dengan menggunakan data Nomor Objek Pajak (NOP) yang telah dinyatakan sah dalam membayar PBB dan diberikan Nomor PIN. Pengundian dilaksanakan dengan menekan tombol komputer yang mengundi secara acak PIN para wajib pajak di hadapan Notaris, Saksi dari Pejabat Dinas Sosial, Pejabat dari Kepolisian serta perwakilan Wajib Pajak PBB.

Kegiatan undian berhadiah ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat/wajib pajak akan pentingnya melakukan pembayaran pajak. Selain itu kegiatan ini juga memotivasi dan mendorong wajib pajak agar di tahun – tahun berikutnya melakukan pembayaran sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran.

3.6 Manfaat kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Pembangunan Kota Semarang

Pajak sering kita bedakan dengan retribusi, retribusi pada umumnya mempunyai hubungan langsung dengan kembalinya prestasi karena pembayaran tersebut ditujukan semata-mata untuk mendapatkan suatu prestasi tertentu dari pemerintah. Setelah pada 2016 menaikkan nilai jual objek pajak (NJOP), Pemkot akhirnya menaikkan nilai NJOP tersebut pada tahun 2017. Pada tahun ini wali kota menaikkan sebesar 36% PBB. Otomatis dengan naiknya harga NJOP, beban pajak bumi dan bangunan (PBB) yang ditanggung pemilik lahan juga meningkat. Kebijakan ini bisa menaikkan pendapatan asli daerah (PAD) guna untuk pembangunan Kota Semarang.

Sebagai sumber pendapatan daerah, pajak digunakan untuk pembangunan dan untuk kesejahteraan masyarakat. Kondisi perekonomian antara daerah yang satu dengan daerah yang lain tidak sama. Demikian juga dengan pendapatan masyarakat, ada yang pendapatannya tinggi, menengah dan rendah.

Pajak dapat berfungsi sebagai pemerata pendapatan. Pajak yang diperoleh di daerah yang maju dapat digunakan untuk membantu pertumbuhan ekonomi di daerah yang tertinggal. Pajak juga dapat digunakan untuk membantu masyarakat yang pendapatannya rendah. Contohnya hasil pungutan pajak dari masyarakat yang berpenghasilan tinggi digunakan oleh pemerintah untuk membantu biaya produksi obat-obatan, agar harga jualnya menjadi lebih murah karena biaya sudah ditanggung dari pajak. Pajak juga berperan sebagai pembatas suatu produk sehingga produk yang dianggap sifatnya dapat membahayakan kehidupan manusia dapat dicegah sehingga masyarakat suatu daerah terhindar dari bahaya akibat efek dari produk yang menjadikan generasi dari daerah tersebut masih sehat dan daerah juga akan aman.

Dengan adanya pungutan pajak dan adanya kesadaran masyarakat suatu daerah untuk membayar pajak sesuai dengan kewajibannya, maka daerah tersebut akan berkembang dengan maju dan masyarakatnya akan sejahtera, karena pajak digunakan dan diberikan untuk kepentingan masyarakat seperti:

1. Pembangunan sekolah

Manfaat pajak daerah terhadap suatu daerah sangatlah penting untuk kemajuan suatu daerahnya. Manfaat Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang secara rinci adalah untuk Pembangunan infrastruktur daerah yang sangat vital yaitu adalah perbaikan dan pembangunan Sekolah. Banyaknya fasilitas sekolah yang kurang memadai akan diperbaiki melalui pendapatan pajak daerah yang akan di bagi-bagi kepada beberapa sektor penting antara lain sekolah, rumah sakit, Jalan raya, dan lain-lain.

2. Pembangunan rumah sakit

Pendapatan suatu daerah sangatlah penting untuk kemajuan suatu daerah. Pajak Bumi dan Bangunan adalah penyumbang tertinggi untuk pendapatan Daerah Kota Semarang. Pendapatan Daerah tersebut selanjutnya di bagi ke dalam beberapa sektor. Selain penjelasan diatas, pendapatan daerah digunakan untuk fasilitas umum daerah lainnya yaitu rumah sakit. Tiak hanya rumah sakit melainkan juga Puskesmas. Puskesmas didirikan di pusat Kecamatan. Hal ini berguna untuk masyarakatan desa dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat agar lebih dekat terhadap pusat kesehatan ketimbang harus pergi ke rumah sakit yang jaraknya jauh terhadap tempat tinggal.

3. Pembangunan jalan raya

Banyaknya jalan raya yang mulai rusak mendapat perhatian khusus oleh pemerintah daerah karena jalan yang rusak bahkan kurang layak untu dilewati akan berpengaruh kurang baik terhadap pengguna jalan. Salah satunya dapat mengakibatkan kecelakaan dan kendaraan akan mengalami kerusakan yang lebih cepat. Untuk itu pengalokasian dana Pajak Bumi dan Bangunan salahsatunya digunakan untuk perbaikan jalan raya. Selain untuk perbaikan, dapat digunakan untuk pembangunan jalan raya di dalam daerah yang terpecil atau bahkan kedalam suatu plosok daerah.