

BAB III

PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dibahas mengenai pengertian pajak, pengertian pajak daerah, pengertian Pajak Bumi dan Bangunan. Di bab ini pun dijelaskan mengenai apa saja yang menjadi subjek pajak dan objek pajak. Dan dijelaskan pula dasar pengenaan, tarif, cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan serta manfaat dari pengenaan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang. Berdasarkan peraturan daerah Kota Semarang tahun 2013. Di dalam bab ini penulis menganalisis tingkat pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang berdasarkan data yang ada. Serta penulis menjelaskan upaya dan kendala dalam meningkatkan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang.

3.1 Pengertian Pajak, Pajak Daerah dan Pajak Bumi Bangunan

3.1.1 Pengertian Pajak

Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (**UU KUP Pasal 1 ayat (1)**).

Menurut Prof Dr Rochmat Soemitro pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut kemudian dikoreksinya yang berbunyi sebagai berikut: Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.

3.1.2 Pengertian Pajak Daerah

Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. (Pasal 1 angka 10 UU Nomor 28 Tahun 2009)

3.1.3 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Yang dimaksud dengan bumi dan bangunan itu sangat luas. Yang dimaksud dengan bumi bukan daratan saja, bumi menurut undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan bisa mencakup daratan, perairan dan udara. Sedangkan yang dimaksud bangunan disini berupa konstruksi apapun yang berada diatas bumi. Bangunan ini bisa berupa gedung, sekolah, pelabuhan dan sebagainya. Namun tidak semua bumi dan bangunan dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

Menurut peraturan daerah Kota Semarang nomor 13 tahun 2011 Pasal 3 ayat (2) yang 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 atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. menara.

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

3.2 Subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan

3.2.1 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata:

- mempunyai suatu hak atas Bumi dan atau
- memperoleh manfaat atas Bumi, atau
- memiliki bangunan atau
- menguasai bangunan dan
- Memperoleh manfaat atas bangunan

Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

3.2.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut peraturan daerah Kota Semarang nomor 13 tahun 2011 Bab II Pasal 3 ayat (1) tentang Pajak Bumi dan Bangunan perkotaan. Objek Pajak Bumi dan Bangunan 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.

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

- a. digunakan oleh Pemerintah , Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional sesuai ketentuan Peraturan Perundang Undangan.

Adapun objek pajak yang tidak dikenakan pajak adalah yang nilai jual objek pajak tidak kena pajak sebesar Rp 10.000.000, 00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

3.3 Dasar pengenaan, tarif, cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang

Kondisi awal era otonomi daerah menjadikan daerah berlomba-lomba menambah jenis pungutan daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerahnya. Dengan banyaknya pungutan daerah tersebut menimbulkan masalah, yakni pungutan tanpa dasar hukum, pungutan didasarkan pada keputusan Kepala Daerah. Hal tersebut berdampak pada tidak adanya

kepastian hukum, memberikan beban berlebihan kepada masyarakat serta menghambat kegiatan investasi di daerah, oleh karena itu dibentuklah Undang-Undang yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, didalam UndangUndang tersebut mengatur segala jenis pungutan yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah.

Dengan demikian Pemerintah Daerah tidak boleh memungut pajak daerah dan retribusi daerah selain yang ditetapkan dari Undang-Undang tersebut. Sumber utama dari penerimaan asli daerah adalah pajak daerah, sebagai syaratnya pajak daerah hanya dapat dipungut dengan berdasarkan pada satu aturan hukum yang mendasari pemungutan suatu pajak daerah. Landasan hukum bagi pajak daerah hingga saat ini berjalan sesuai dengan dinamika yang berkembang didalam masyarakat, sehingga juga mengalami perubahan-perubahan agar dapat sesuai dengan tuntutan serta kebutuhan Pemerintah Daerah.

Seperti halnya Pajak Bumi dan BangunanPerkotaan dan Perdesaan yang semula merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat melalui Direktorat Jendral Pajak, namun saat ini pemungutan PBB Perkotaan dan Perdesaan diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah. Hal ini merupakan implikasi atas kebijakan otonomi daerah, dimana daerah diberikan kewenangan seluas-luasnya untuk mengatur dan mengelola daerahnya dengan tujuan mensejahterakan masyarakat di daerah tersebut.

Dasar pengenaan PBB adalah “Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)”. NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati atau Walikota serta memperhatikan :

- a. harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
- b. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
- c. nilai perolehan baru;

d. penentuan Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

Landasan Hukum Pajak Bumi dan Bangunan, adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan atau berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan khusus untuk Kota Semarang.

Peraturan Daerah tentang PBB Perkotaan tersebut dibentuk sebagai operasionalisasi serta sebagai syarat yang harus disiapkan apabila melakukan pemungutan PBB P2 secara mandiri oleh Pemerintah Kota Semarang. Dengan adanya Peraturan Daerah tersebut diharapkan dapat memberikan kesadaran, kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam meningkatkan keuangan daerah dalam membiayai penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan pelayanan umum.

Dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tidak memberlakukan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebagai dasar penghitungannya. Namun dalam hal dasar pengenaan yang masih sama yakni, dasar pengenaan pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dalam Peraturan Daerah Kota Semarang tentang PBB Perkotaan juga mengatur Nilai Jual Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Sesuai dengan aturan dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah NJOPTKP dapat ditetapkan adalah minimal sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan tinggi sebesar Rp.24.000.000,- (Dua Puluh Empat Juta Rupiah). Dalam hal ini Pemerintah Kota Semarang menetapkan besarnya NJOPTKP di Kota Semarang sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) atau ketentuan minimum menurut Undang-Undang PDRD. Ketentuan NJOPTKP tersebut lebih tinggi dari ketentuan sebelumnya yang hanya sebesar Rp.8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah). Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 disebutkan bahwa PBB disektor perdesaan dan perkotaan ditetapkan tarif 5 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13

Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan , Pasal 3 ayat 4 maksimal 0,3%.

Di Kota Semarang Pemungutan PBB P2 dilaksanakan dengan sistem tarif yang bersifat bivarian atau dengan menetapkan 2 golongan tarif. Yakni tarif 0,1% dan 0,2%, tarif tersebut ditetapkan oleh Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 13 Tahun 2011. Selain terdapat perbedaan tarif, terdapat pula perbedaan formula penghitungan, Hal ini dikarenakan karena Nilai jual Kena Pajak (NJKP) sebesar 20% dan 40% sudah tidak diberlakukan lagi dalam formula perhitungan PBB P2 yang baru. Dalam hal pemberlakuan tarif serta formula perhitungan PBB Perkotaan di Kota Semarang pada dasarnya adalah sama dengan pemberlakuan tarif saat dikelola Pemerintah Pusat. Hanya saja dilakukan penyederhanaan perhitungan yang menghilangkan unsur Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dalam formula perhitungan PBB Perkotaan. Sehingga didapatkan formula perhitungan PBB Perdesaan dan Perkotaan menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011, sebagai berikut :

- PBB untuk $NJOP \leq 1$ Miliar : $0,1\% \times (NJOP - NJOPTKP)$
- PBB untuk $NJOP > 1$ Miliar : $0,2\% \times (NJOP - NJOPTKP)$

Contoh perhitungan PBB Kota Semarang dengan Objek perumahan:

- Luas Bumi 1.000 m² dengan nilai jual Rp 840.000,00/m² Nilai jual tanah tersebut termasuk kelas A 17 dengan nilai jual Rp 802.000,00/m²
- Luas Bangunan 400 m² dengan nilai jual Rp 1.000.000,00/m². Nilai jual bangunan tersebut termasuk kelas A 2 dengan nilai jual Rp 968.000,00 /m²
- Penghitungan PBB-nya :
Jumlah NJOP bumi (1.000 x Rp 802.000,00) = Rp 802.000.000,00

Jumlah NJOP Bangunan (400 x Rp 968.000,00) = Rp
387.200.000,00

NJOP sbg dasar pengenaan = Rp 1.189.200.000,00

NJOPTKP = Rp10.000.000,00

NJOP untuk penghitungan PBB = Rp 1.179.200.000,00

PBB yang terutang 0,2% x Rp 1.179.200.000,00 = Rp 2.358.400,00

(Dua juta tiga ratus lima puluh delapan ribu empat ratus rupiah)

Dengan adanya pengalokasian penerimaan Pajak Bumi dan Bangunandari pajak pusat ke pajak daerah-daerah. Serta berkembangnya undang undang no 28 Tahun 2009 tentang PDRD (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah) yang mengkhususkan Pajak Bumi dan Bangunanpada sector perkotaan dan pedesaan menjadi sepenuhnya pajak daerah. Hal ini memberikan dampak positif terhadap Pendapatan Asli Daerah karena meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah.

Menurut Perda No 13 Tahun 2011 Bab III Pasal 6 pengenaan tariff PBB Kota Semarang memiliki manfaat sebagai alat penunjang pembangunan. Dengan adanya tarif PBB yang hanya dikenakan 0,1% - 0,2% maka masyarakat tidak perlu khawatir memiliki bangunan karena pajak yang dikenakan tidaklah besar dan pertumbuhan pembangunanpun menjadi pesat terutama pada sektor perumahan. Yang kedua manfaat dari pengenaan tarif PBB Kota Semarang adlah sebagai alat pencegahan, dimana tarif yang ditetapkan mencegah perbuatan yang dapat merugikan Pemerintah Daerah. Dengan tarif yang rendah diharapkan masyakat mampu menjalankan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Dan tarif yang ditetapkan sudah memenuhi asas keadilan, sehingga pengenaan tarif tidak salah sasaran.

3.4 Pendataan dan pendaftaran Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Pendaftaran objek Pajak Bumi dan Bangunandilakukan oleh subjek pajak dengan mengambil dan mengisi formulir SPOP secara jelas, benar dan

lengkap serta ditandatangani dan dikembalikan ke Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan atau tempat yang ditunjuk untuk pengambilan dan pengembalian SPOP dengan dilampiri bukti-bukti pendukung seperti:

- Sket atau denah objek pajak
- fotokopi KTP dan NPWP
- fotokopi sertifikat tanah
- fotokopi akta jual beli
- dan bukti pendukung lainnya.

Formulir SPOP disediakan dan dapat diambil gratis di Kantor Pelayanan Pajak atau tempat lain yang ditunjuk atau melalui teknologi internet dengan mencetak langsung dari : www.pajak.go.id.

3.4.1 Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Bumi dan Bangunan

A. Prosedur Kerja

1. Wajib Pajak mengajukan permohonan Pendaftaran Objek Pajak baru ke BAPENDA melalui pos pelayanan PBB wilayah setempat.
2. Petugas Pos Pelayanan PBB menerima permohonan Pendaftaran Objek Pajak Baru kemudian meneliti kelengkapan persyaratan. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran belum lengkap, berkas permohonan pendaftaran dikembalikan kepada Wajib Pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran sudah lengkap, Petugas Pos Pelayanan PBB akan mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). BPS akan diserahkan kepada Wajib Pajak sedangkan LPAD akan digabungkan dengan berkas permohonan pendaftaran, dan kemudian diteruskan ke Koordinator Pos Pelayanan PBB.
3. Koordinator Pos Pelayanan PBB meneruskan berkas permohonan ke Koordinator Lapangan Kecamatan untuk melakukan penelitian, menandatangani berkas SPOP di bagian petugas pendata dan membuat uraian penelitian.

4. Koordinator Pos Pelayanan PBB menyampaikan berkas permohonan beserta uraian penelitian kepada kepala BAPENDA, Kepala Bidang Pajak Daerah.
5. Kepala Bidang Pajak Daerah mendisposisi kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan untuk meneliti dan menandatangani uraian penelitian dan SPOP/LSPOP.
6. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan meneliti dan menandatangani berkas SPOP dan uraian penelitian.
7. Kepala Bidang Pajak menyetujui dan menandatangani uraian penelitian, kemudian mengembalikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan untuk diproses lebih lanjut.
8. Pelaksana melakukan pemutakhiran data grafis, perekaman SPOP, dan pencetakan SPPT.
9. Pelaksana menyerahkan SPPT dan berkas permohonan kepada Kepala Seksi Penetapan.
10. Kepala Seksi Penetapan meneliti dan memaraf SPPT, selanjutnya meneruskan kepada Kepala Bidang Pajak Daerah.
11. Kepala Bidang Pajak meneliti dan memaraf SPPT, selanjutnya meneruskan kepada Kepala BAPENDA untuk menandatangani.
12. Pelaksana Seksi Penetapan menatausahakan SPPT untuk dikirimkan ke Pos Pelayanan PBB.
13. Pos Pelayanan PBB menyampaikan SPPT kepada Wajib Pajak dengan menggunakan tanda terima.
14. Proses selesai.

Jangka waktu penelitian :

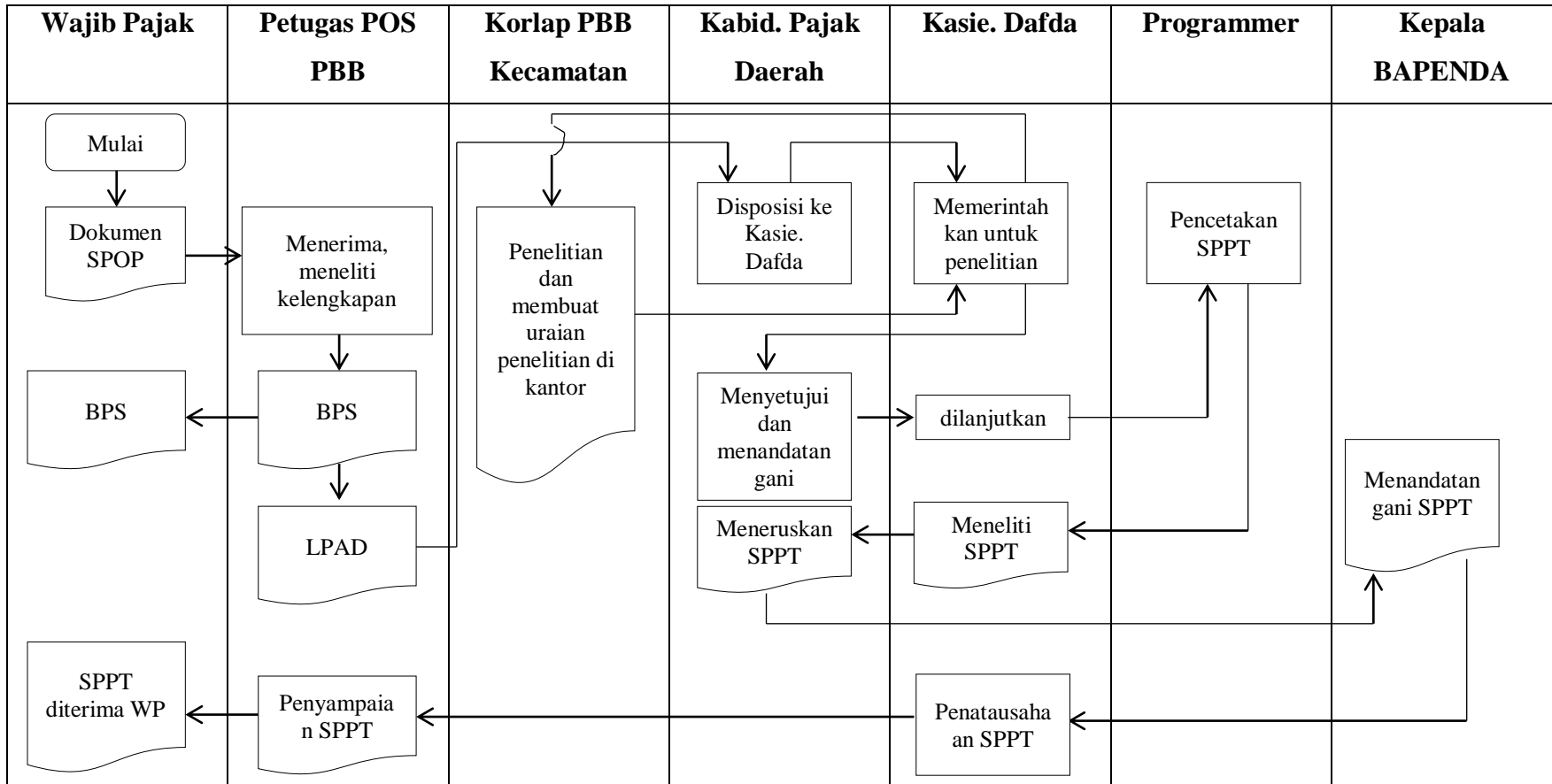
Paling lama 1 (satu) bulan

B. Bagan Arus (Flow Chart)

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Baru dengan Penelitian Kantor (Pendataan Secara Pasif), maka disajikan dalam gambar berikut ini.

Gambar 3.1

Bagan Arus Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Baru Dengan Penelitian Kantor (Pendataan Secara Aktif)



Sumber : Peraturan Walikota Semarang Nomor 31 Tahun 2011

3.4.2 Prosedur Pendataan Objek Pajak Baru Dengan Penelitian Lapangan (Pendataan Secara Aktif)

A. Prosedur Kerja

1. Pendaftaran Objek Pajak baru ke BAPENDA melalui pos pelayanan PBB wilayah setempat.
2. Petugas Pos Pelayanan PBB menerima permohonan Pendaftaran Objek Pajak Baru kemudian meneliti kelengkapan persyaratan. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran belum lengkap, berkas permohonan pendaftaran dikembalikan kepada Wajib Pajak untuk dilengkapi. Dalam hal berkas permohonan pendaftaran sudah lengkap, petugas Pos Pelayanan PBB akan mencetak Bukti Penerimaan Surat (BPS) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD). BPS akan diserahkan kepada Wajib Pajak sedangkan LPAD akan digabungkan dengan berkas permohonan pendaftaran, dan kemudian diteruskan ke Koordinator Pos Pelayanan PBB.
3. Koordinator Pos Pelayanan PBB meneruskan berkas permohonan ke Koordinator Lapangan Kecamatan untuk melakukan penelitian lapangan, membuat Berita Acara Penelitian Lapangan, menandatangani berkas SPOP di bagian petugas pendata dan membuat uraian penelitian.
4. Koordinator Pos Pelayanan PBB menyampaikan berkas permohonan beserta uraian penelitian kepada Kepala BAPENDA cq. Kepala Bidang Pajak Daerah.
5. Kepala Bidang Pajak Daerah mendisposisi kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan untuk meneliti dan menandatangani uraian penelitian dan SPOP/LSPOP.
6. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan meneliti dan menandatangani berkas SPOP dan uraian penelitian.

7. Kepala Bidang Pajak menyetujui dan menandatangani uraian penelitian, kemudian mengembalikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan untuk diproses lebih lanjut.
8. Pelaksana melakukan pemutakhiran data grafis, perekaman SPOP dan pencetakan SPPT.
9. Pelaksana menyerahkan SPPT dan berkas permohonan kepada Kepala Seksi Penetapan.
10. Kepala Seksi Penetapan meneliti dan memaraf SPPT, selanjutnya meneruskan kepada Kepala Bidang Pajak Daerah.
11. Kepala Bidang Pajak meneliti dan memaraf SPPT, selanjutnya meneruskan kepada Kepala BAPENDA untuk menandatangani.
12. Pelaksana Seksi Penetapan menatausahakan SPPT untuk dikirimkan ke Pos Pelayanan PBB.
13. Pos Pelayanan PBB menyampaikan SPPT kepada Wajib Pajak dengan menggunakan tanda terima.
14. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian:

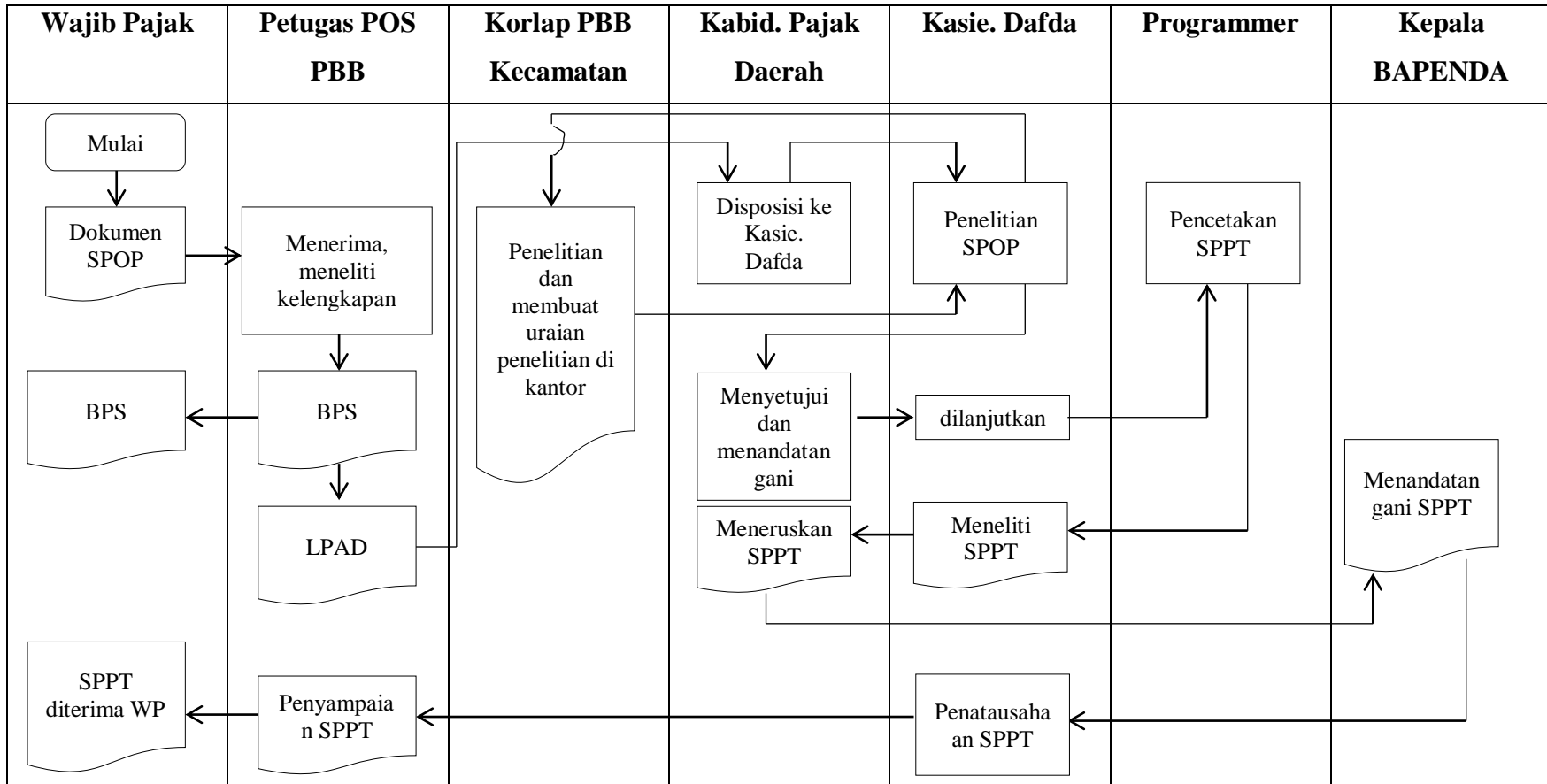
Paling lama 1 (satu) bulan

B. Bagan Arus (Flow Chart)

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai Prosedur Pendataan Objek Pajak Baru dengan Penelitian Lapangan (Pendataan Secara Aktif), maka disajikan dalam gambar berikut ini.

Gambar 3.2

Bagan Arus Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Baru Dengan Penelitian Kantor (Pendataan Secara Aktif)



Sumber : Peraturan WaliKota Semarang Nomor 31 Tahun 2011

3.5 Analisis tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dilihat dari target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan 2012,2013,2014,2015 dan 2016 Kota Semarang

Sektor penerimaan terbesar dari Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang adalah dari pendapatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Realisasi setiap tahunnya mengalami kenaikan yang signifikan. Dengan ditetapkannya Pajak Bumi dan Bangunan P2 sejak tahun 2011, maka pada tahun 2012 Pemerintah Daerah Kota Semarang menetapkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Pajak Daerah yang dikelola langsung oleh Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Semarang atau yang sekarang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang.

Pemerintah Kota Semarang pada awalnya menargetkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp 159.000.000.000,- dan target tersebut terus meningkat dari tahun ke tahun. Sehingga BAPENDA juga harus meningkatkan kinerjanya demi tercapainya target yang telah ditetapkan.

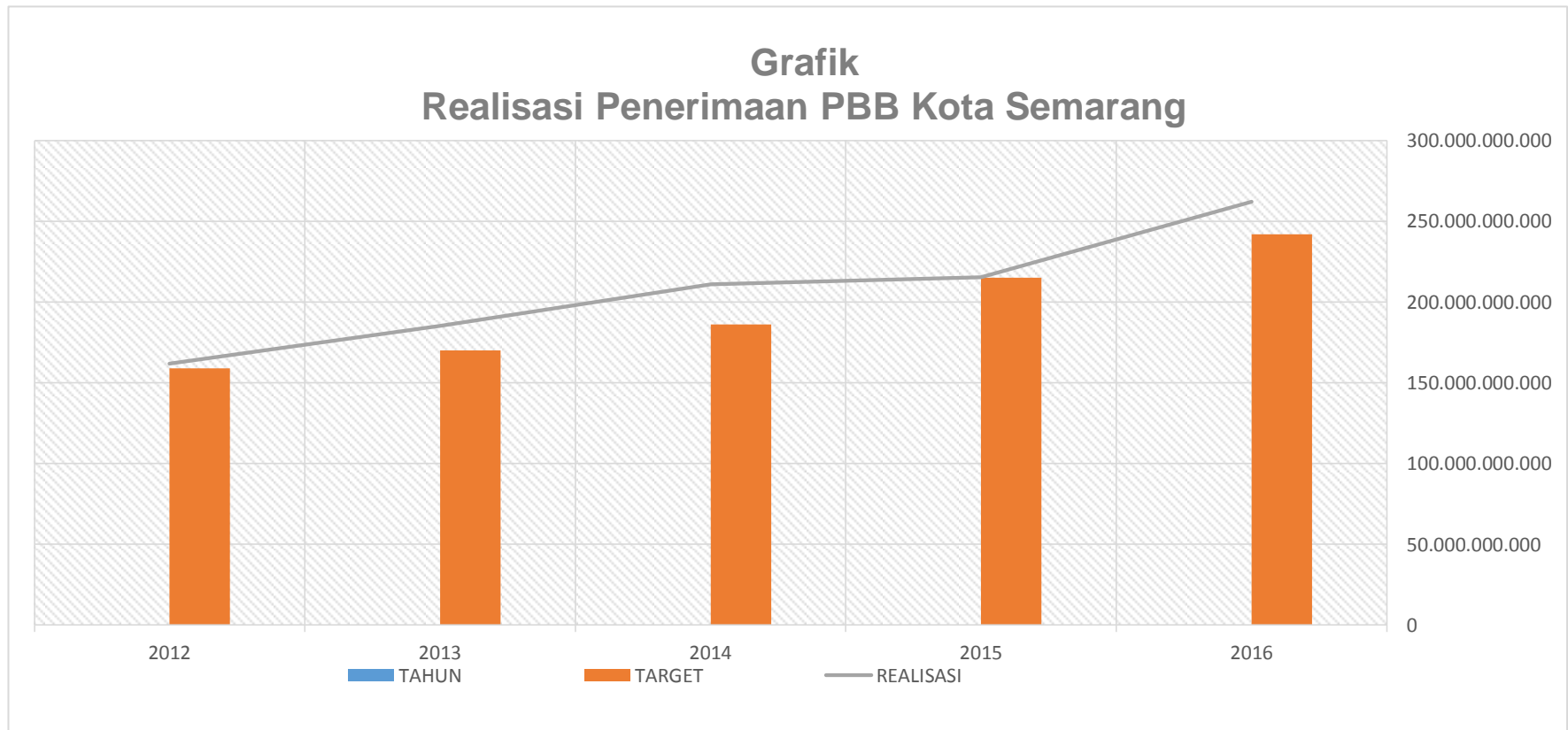
Besarnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang, sangat memberikan kontribusi terhadap penerimaan asli daerah dan dapat meningkatkan perekonomian Kota Semarang. Selama lima tahun terakhir ini realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang selalu melampaui target yang ditentukan. Ini semua tidak lepas dari upaya yang dilakukan untuk mencapai target yang dibebankan. Untuk lebih jelasnya akan disajikan dalam bentuk tabel perbandingan antara target dan realisasi mulai dari tahun 2012 sampai 2016.

Tabel 3.1**Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang Tahun 2012 – 2016**

NO	Tahun	Target Penerimaan PBB	Realisasi Penerimaan PBB	Presentase Keberhasilan %
1	2012	159,000,000,000	161,783,079,601	101,75
2	2013	170,000,000,000	185,292,332,200	108,99
3	2014	186,000,000,000	211,001,447,064	113,44
4	2015	215,000,000,000	215,303,968,105	100,14
5	2016	241,875,000,000	262,001,193,467	108,32

Tabel 3.2

Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang Tahun 2012 – 2016



Dalam grafik yang telah dicantumkan dapat dilihat, bahwa target yang ditetapkan oleh pemerintah Kota Semarang dari tahun 2012 sampai dengan 2016 meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 2012 target yang ditetapkan sebesar Rp 159.000.000.000 dan terelaisasai sebesar Rp 161,783,079,601. Pada tahun 2013 target yang ditetapkan sebesar Rp 170,000,000,000 dan terealisasi sebesar Rp 185,292,332,200. Pada tahun 2014 target yang ditetapkan sebesar Rp 186,000,000,000 dan terealisasi sebesar Rp 211,001,447,064. Pada tahun 2015 target yang ditetapkan sebesar Rp 215,000,000,000 dan terealisasi sebesar Rp 215,303,968,105. Pada tahun 2016 target yang ditetapkan sebesar Rp 241,875,000,000 dan terealisasi sebesar Rp 262,001,193,467. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2012-2016 telah mencapai target yang ditetapkan. Namun, pada tahun 2015 realisasi yang terjadi hanya melebihi 0,14% dari target yang ada. Penerimaan Pajak Bumi dan Daerah ini menyumbang 30% pada Pendapatan Asli Daerah, sehingga dapat meningkatkan APBD dan juga dapat meningkatkan pembangunan Kota Semarang. Pengoptimalan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2015 terbilang kurang. Dikarenakan adanya kerusakan system dan kurangnya SDM (sumber daya manusia) pada bagian Teknologi Informasi. Sehingga proses penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tidak berjalan lancar.

Realisasi rata-rata penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang selama lima tahun terakhir ini sebesar 105,13%. Rata-rata tersebut dapat dilihat dari realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tiap tahunnya. Hasil rata-rata penerimaan PBB itu dapat meningkat jika adanya peningkatan pada penerimaan PBB itu sendiri. Kenaikan yang akan terjadi tergantung pada tingkat NJOP (nilai jual objek pajak) dan seberapa banyak wajib pajak yang membayar spt (surat pemberitahuan pajak terutang) . Ditambah dengan pelayanan yang baik dan program yang diadakan oleh BAPENDA sendiri dapat membantu meningkatkan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang. Dengan adanya kenaikan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan pada tiap

tahunya, maka penerimaan Pendapatan Asli Daerah pun meningkat dan ini dapat meningkatkan pertumbuhan perekonomian maupun pembangunan Kota Semarang.

3.6 Kendala dan Upaya dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang

3.6.1 Kendala yang dihadapi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang

Kendala yang sering timbul di lapangan terkait pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

1. Kurangnya kesadaran masyarakat dalam peran serta pembayaran pajak
2. Lemahnya penegakan hukum terhadap kepatuhan membayar pajak bagi penyelenggara Negara
3. Kurangnya sosialisasi yang diberikan oleh pegawai PBB tentang manfaat membayar Pajak Bumi dan Bangunan
4. Banyaknya objek pajak yang belum ditetapkan tempat pembayarannya
5. Belum adanya juru tagih dan juru sita

3.6.2 Upaya yang dilakukan dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang

Kendala-kendala yang terjadi diatas memang harus diatasi, adapun upaya yang dilakukan oleh BAPENDA sendiri adalah:

1. Melakukan operasi bakti dan operasi sisir
2. Menjalin kerjasama dengan kecamatan dan kelurahan
3. Melakukan penyuluhan dan sosialisasi
4. Mengikuti sertakan diklat untuk juru tagih dan juru sita

Dengan adanya upaya-upaya tersebut output yang diharapkan adalah semakin meningkatnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang karena terbentuknya kesadaran para wajib pajak atas pentingnya membayar pajak