

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pembangunan merupakan suatu proses perubahan di segala bidang kehidupan yang dilakukan dengan sengaja berdasarkan suatu rencana tertentu, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun oleh masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.¹ Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 18 Ayat 2 menyebutkan bahwa Pemerintah Daerah Provinsi, Daerah Kabupaten dan Kota mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan menurut azas otonomi dan tugas pembantuan. Pemberian otonomi ini diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat dalam pembangunan. Untuk melaksanakan Pasal 18 Ayat 2 Undang – Undang Dasar 1945 diatas, maka dikeluarkanlah Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah. Undang – Undang ini menjelaskan bahwa otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

¹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1982, hal. 358

Sesuai dengan Undang - Undang tersebut maka tujuan dari otonomi daerah adalah :

- a. Meningkatkan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat di daerah agar semakin baik
- b. Memberi kesempatan daerah untuk mengatur dan mengurus daerahnya sendiri
- c. Meringankan beban pemerintah pusat
- d. Memberdayakan dan mengembangkan potensi sumber daya alam dan masyarakat daerah
- e. Mengembangkan kehidupan demokrasi, keadilan dan pemerataan di daerah
- f. Memelihara hubungan yang serasi antara pemerintah pusat dan daerah maupun antardaerah untuk menjaga keutuhan NKRI
- g. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan
- h. Mewujudkan kemandirian daerah dalam pembangunan.

Untuk merealisasikan tujuan tersebut, negara memerlukan sumber dana yang cukup besar, sumber dana tersebut memegang peranan penting guna mendukung kelangsungan pemerintahan dan masyarakat itu sendiri. Sumber dana tersebut dapat diperoleh melalui peran serta masyarakat secara bersama dalam berbagai bentuk. Penyelenggaraan pemerintahan daerah akan terlaksana secara optimal apabila penyelenggaraan urusan pemerintahan diikuti dengan pemberian sumber – sumber penerimaan yang cukup kepada daerah. Oleh sebab itu

dikeluarkanlah Undang – Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dengan berpedoman kepada Undang – Undang tersebut, daerah diberikan hak untuk mendapatkan sumber – sumber keuangan yang dapat menjamin kepastian tersedianya pembiayaan dari pemerintah sesuai dengan urusan pemerintahan yang diserahkan.

Menurut Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, bagian pembukaan huruf (b) dan (c) menjelaskan penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan partisipasi masyarakat serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selain itu, efisiensi dan efektifitas penyelenggaraan pemerintahan daerah perlu ditingkatkan dengan lebih memperhatikan aspek – aspek hubungan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dan antar daerah, potensi dan keanekaragaman daerah, serta peluang dan tantangan persaingan global dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintah daerah.

Dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bagian pembukaan huruf (c), (d), dan (e) menjelaskan bahwa pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan

daerah. Selain itu dalam rangka peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah perlu dilakukan perluasan obyek pajak daerah dan retribusi daerah serta pemberian diskresi atau salah satu hak yang dimiliki oleh pejabat pemerintahan dalam mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penetapan tarif. Berkaitan dengan hal tersebut, kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah.

Pembiayaan pemerintah daerah dalam melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan senantiasa memerlukan sumber penerimaan yang dapat diandalkan. Kebutuhan ini semakin dirasakan oleh daerah terutama sejak diberlakukannya otonomi daerah di Indonesia. Dengan adanya otonomi, daerah dipacu untuk dapat mencari sumber penerimaan daerah yang dapat mendukung pembiayaan pengeluaran daerah. Sebagai daerah otonom, setiap daerah mempunyai sumber keuangan yang dapat dipungut dari daerahnya sendiri berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan perundang-undangan atau disebut juga Pendapatan Asli Daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendapatan Asli Daerah merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah.

Pajak sendiri merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa, dengan tidak mendapatkan

imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat. Pajak merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat. Sistem perpajakan selalu mengalami perubahan dari masa ke masa sesuai dengan perkembangan masyarakat dan negara, baik dalam bidang kenegaraan maupun dalam bidang sosial dan ekonomi. Pajak sebagai penerimaan negara tampaknya sudah jelas apabila pajak ditingkatkan maka penerimaan negara pun juga akan meningkat, sehingga negara dapat berbuat lebih banyak untuk kepentingan masyarakat. Sebagai pemerataan pendapatan masyarakat, kenyataan menunjukkan bahwa dikalangan masyarakat masih banyak terdapat kesenjangan antara warga negara yang kaya dan yang miskin. Pajak adalah salah satu alat untuk meredistribusi pendapatan dengan cara memungut pajak yang lebih besar bagi warga yang berpendapatan lebih tinggi dan memungut pajak yang lebih rendah bagi warga yang berpendapatan lebih kecil.

Pemerintah Kota Semarang dalam usaha mendapatkan sumber – sumber pembiayaan APBD, melakukan berbagai bentuk kebijakan dalam pengelolaan terhadap sumber – sumber pendapatan tersebut, diantaranya dengan penanganan dan pengelolaan manajemen pada aset – aset daerah yang dimilikinya. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kontribusi yang dapat diandalkan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), selain itu berbagai upaya dilakukan untuk

peningkatan pendapatan dari sektor perpajakan, seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), retribusi dan sumber – sumber pendapatan keuangan lainnya melalui laporan realisasinya Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang. Dari beberapa sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), pajak merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang paling penting karena setiap tahunnya pajak daerah mampu memberikan sumbangan yang cukup besar bagi penerimaan pendapatan daerah, salah satu pajak daerah yang menjadi andalan bagi pemerintah Kota Semarang adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pengelolaan PBB di Kota Semarang sebagai sumber penerimaan daerah yang sangat berperan dalam pembiayaan pembangunan di daerah.

Berdasarkan pembahasan singkat diatas, penulis tertarik untuk mengetahui realisasi pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang dan mempelajari bagaimana hambatan – hambatan yang dialami Pemerintah Kota Semarang dalam mencapai target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah kota Semarang. Oleh karena itu penulis bermaksud membuat Tugas Akhir (TA) dengan judul **“Realisasi Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang Tahun 2012 – 2016”**.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan beberapa hal yang diuraikan dalam latar belakang tersebut, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang Tahun 2012 – 2016 ?
2. Bagaimana hambatan dalam realisasi tersebut ?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Agar penelitian ini jelas, maka tujuan yang dicapai adalah :

1. Untuk mendeskripsikan dan menjelaskan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang Tahun 2012 – 2016.
2. Untuk mendeskripsikan dan menjelaskan hambatan apa saja yang dialami oleh Pemerintah Kota Semarang dalam mencapai realisasi tersebut.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Dengan adanya penelitian ini, penulis mempunyai beberapa manfaat dalam penelitian, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah pengetahuan serta wawasan kepada masyarakat umum tentang penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang dan bagaimana cara Pemerintah Kota Semarang dalam mengoptimalkan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan asli daerah Kota Semarang. Serta sebagai syarat penulis untuk

mendapatkan gelar DIPLOMA III pada program studi D-III Keuangan Daerah Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu politik Universitas Diponegoro.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dan bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam mengurus dan meningkatkan pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan prosedur agar tidak terjadi ketimpangan dan penyelewengan. Dan juga sebagai bahan ukur kinerja yang dilakukan oleh aparatur negara dalam menjalankan tugasnya supaya menjadi lebih baik dan amanah.

1.5 DASAR TEORI

1.5.1 Pajak

1.5.1.1 Pengertian Pajak

Tentang pengertian pajak, ada beberapa pendapat dari beberapa para ahli, antara lain :

Definisi pajak menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro SH, :

Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan Undang – Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal

(kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.²

Berdasarkan definisi di pajak atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pajak memiliki unsur – unsur yang melekat yaitu :

1. Iuran dari rakyat kepada Negara.

Yang berhak memungut pajak hanyalah Negara, iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Dan yang disebut rakyat adalah Wajib Pajak yang diwajibkan membayar pajak menurut Undang – Undang.

2. Pajak dapat dipaksakan

Pajak dipungut berdasarkan Undang – Undang yang mempunyai kekuatan hukum, sehingga apabila Wajib Pajak tidak memenuhi kewajibannya maka dapat dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku.

3. Berdasarkan Undang – Undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan Undang – Undang serta aturan pelaksanaannya.

4. Tanpa mendapat Kontra prestasi dari Negara secara langsung.

Negara tidak memberi balas jasa secara langsung kepada Wajib Pajak, akan tetapi pajak yang terpungut dimanfaatkan untuk pembiayaan kepentingan masyarakat luas.

² Prof. Dr. Mardiasmo, MBA., Ak, *Perpajakan*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2005, hal.1

5. Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara yakni pengeluaran – pengeluaran pemerintah seperti penyelenggaraan kegiatan pemerintahan, pengelolaan pembangunan, pembinaan kehidupan masyarakat, menjaga keamanan rakyat dan sebagainya.

1.5.1.2 Fungsi Pajak

Mengingat betapa pentingnya fungsi pajak terhadap penyelenggaraan Negara, masyarakat perlu mendapatkan penjelasan mengenai fungsi pajak. Ada dua (2) fungsi pajak yaitu :

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperlukan bagi pembiayaan pengawasan pengeluaran – pengeluaran pemerintahan.

Contoh : pajak merupakan sumber penerimaan Negara dan dimasukkannya pajak dalam APBN dan APBD sebagai unsur penerimaan.

2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi.

Contoh : pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras, pajak yang tinggi juga dikenakan terhadap barang – barang mewah untuk mengurangi gaya hidup yang

konsumtif, tarif pajak ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

1.5.1.3 Asas Pemungutan Pajak

1. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal)

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal diwilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri.

2. Asas Sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber diwilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.

3. Asas Kebangsaan

Pengenaan Pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

1.5.1.4 Syarat Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak supaya tidak terjadi hambatan atau perlawanan maka pemungutan pajak harus memnuhi syarat sebagai berikut :

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Untuk mencapai tujuan hukum dalam keadilan, Undang-Undang da pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan

diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang (syarat yuridis)
Di Negara Indonesia pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 23 ayat 2.
3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)
Pemungutan yang dilakukan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)
Sesuai fungsi penerimaan (budgetair), biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.
5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana
Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

1.5.1.5 Tata Cara Pemungutan Pajak

1. Stelsel Pajak

Pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel :

a. Stelsel nyata (*riël stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

b. Stelsel anggapan (*fictieve stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

c. Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan

dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar dari pada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah. Sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

1.5.1.6 Sistem Pemungutan Pajak

1. Official Assessment System

Suatu pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

2. Self Assessment System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

3. With Holding System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

1.5.1.7 Pengelompokan Pajak

1. Menurut golongannya

- a. Pajak langsung, yaitu pajak yang lama harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contohnya Pajak Penghasilan.
 - b. Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contohnya Pajak Pertambahan Nilai.
2. Menurut sifatnya
- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contohnya Pajak Penghasilan.
 - b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contohnya Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
3. Menurut lembaga pemungutnya
- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contohnya Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.
 - b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah terdiri atas:

- 1) Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- 2) Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

1.5.2 Pajak Daerah

Pajak Daerah menurut Undang-undang No.28 Tahun 2009 Pasal 1 Angka 10 Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, 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.

Pajak Daerah dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor
 - b. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - c. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - d. Pajak Air Permukaan
 - e. Pajak Rokok
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
 - a. Pajak Hotel
 - b. Pajak Restoran
 - c. Pajak Hiburan

- d. Pajak Reklame
- e. Pajak Penerangan Jalan
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g. Pajak Parkir
- h. Pajak Air Tanah
- i. Pajak Sarang Burung Walet
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Khusus untuk daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota otonom, seperti DKI Jakarta, jenis pajak yang dipungut untuk daerah tersebut termasuk dalam pungutan jenis pajak kabupaten/kota.

1.5.3 Pajak Bumi dan Bangunan

1.5.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam bab I, menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 diatur tentang Ketentuan Umum yang memberikan penjelasan tentang istilah-istilah teknis atau definisi-definisi PBB :

1. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Pengertian ini berarti bukan hanya tanah permukaan bumi saja tetapi betul-betul tubuh bumi dari permukaan sampai dengan magma, hasil tambang, gas material yang lainnya.

2. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Pagar mewah.
- e. Tempat olah raga.
- f. Galangan kapal, dermaga.
- g. Taman mewah.
- h. Tempat penampungan / kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan atas bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.³

1.5.3.2 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Nomor 13 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang

³ MARIHOT P. SIAHAAN, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, 2009, hal. 553

secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan / atau memperoleh manfaat atas bumi dan / atau memiliki, menguasai, dan / atau memperoleh manfaat atas bangunan. Subjek pada Pajak Bumi dan Bangunan sama dengan Wajib Pajak yang berarti seluruh masyarakat Indonesia yang mempunyai, memiliki, memanfaatkan atas tanah dan/atau bangunan yang wajib untuk membayar dan dapat dikuasakan oleh orang lain untuk menjalankan hak dan memenuhi kewajiban pajak.

1.5.3.3 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Pengertian Obyek 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.

Dalam menentukan klarifikasi bumi / tanah harus memperhatikan faktor – faktor sebagai berikut :

- a. Letak
- b. Peruntukan
- c. Pemanfaatan
- d. Kondisi lingkungan dan lain – lain.

Dalam menentukan klarifikasi bangunan harus memperhatikan faktor – faktor sebagai berikut :

- a. Bahan yang digunakan

- b. Rekayasa
- c. Letak
- d. Kondisi lingkungan dan lain – lain.

Dalam pengenaan PBB termasuk pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan 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 olah raga.
- f. Galangan kapal, dermaga.
- g. Taman mewah.
- h. Tempat penampungan / kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- i. Menara.

Tidak semua tempat dikenakan pajak, namun ada beberapa tempat yang masuk dalam pengecualian Objek pajak antara lain :

- a. Digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain :
 - 1) Di bidang ibadah, contoh : masjid, gereja, vihara.
 - 2) Di bidang kesehatan, contoh : rumah sakit.
 - 3) Di bidang pendidikan, contoh : madrasah, pesantren.

- 4) Di bidang sosial, contoh : panti asuhan.
- 5) Di bidang kebudayaan nasional, contoh : museum, candi.

Yang dimaksud dengan tidak untuk mencari keuntungan adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani masyarakat / kepentingan umum, dan nyata tidak tujuan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan / badan yang bergerak dalam bidang ibadah, social, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk hutan wisata milik Negara sesuai pasal 2 Undang – Undang No. 5 tahun 1967 tentang Ketentuan – Ketentuan Pokok Kehutanan.

- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbale balik.
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

1.6 METODE PENULISAN

Disuatu penulisan diperlukan metode, metode yang digunakan dalam penulisan dan penelitian untuk mempermudah pencarian data.

1.6.1 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu metode kualitatif yang memberikan informasi lengkap sehingga bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan serta dapat diterapkan pada berbagai masalah untuk menyelesaikan masalah yang terjadi pada saat sekarang.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua jenis, meliputi:

1. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
2. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen, naskah, catatan penelitian, dan informasi yang ada hubungannya dengan masalah yang sedang diteliti dalam penelitian ini.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

1. Interview (Wawancara)

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung terhadap responden atau subjek penelitian.

Metode pengumpulan data dengan metode wawancara dengan melakukan tanya jawab secara langsung terhadap petugas yang dapat memberi informasi. Wawancara dilakukan dengan Bapak M. Zainuddin, Bapak Agus Miharso, Bapak Benny, Ibu Martha, dan Ibu Alifah yang menangani pos pelayanan PBB pada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

2. Observasi

Dalam metode ini diadakan peninjauan langsung ke Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang khususnya pada bidang pajak daerah untuk mengamati secara langsung situasi kerja terutama yang berhubungan dengan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi dari penulisan laporan tugas akhir, maka penulis memberikan gambaran umum dari masing – masing bab dengan tujuan agar penulisan lebih terarah dan sistematis. Adapun sistematika penulisan terdiri dari :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penulisan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, landasan teori dan sistematika penulisan.

**BAB II GAMBARAN UMUM DINAS PENGELOLAAN
KEUANGAN DAN ASET DAERAH KOTA SEMARANG**

Berisi tentang sejarah berdirinya DPKAD Kota Semarang, Visi dan Misi DPKAD, Struktur Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta penjabaran tugas dan uraian masing – masing bagian susunan kepegawaian.

**BAB III PEMBAHASAN REALISASI PEMUNGUTAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN KOTA SEMARANG**

Bab ini berisi uraian tentang Pengelolaan PBB, Target dan realisasi penerimaan PBB, Kontribusi PBB terhadap PAD dan Pajak Daerah, Piutang PBB, dan hambatan – hambatan dalam pemungutan dan pembayaran PBB, serta strategi pemerintah dalam mengoptimalkan target penerimaan PBB.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penyusunan tugas akhir yang berisi kesimpulan dan saran.