
IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 13 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM MEWUJUDKAN DESENTRALISASI FISKAL

Isfariyanto, Noor Rahadjo, Henny Juliani *)

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Jl. Prof. Soedarto, SH. Tembalang, Semarang, 50239, Telp : 024-76918201 Fax : 024-76918206

ABSTRACT

Economic development in the region is one of the goals of the government. Therefore, it required the efforts of the central government and local governments to increase budgetary revenue and expenditure. In order to realize the success of regional autonomy in accordance with Law No. 32 of 2004 jo Law Number 12 Year 2008 on Regional Government, the City of Semarang on demand capabilities in terms of providing funds for the administration and development of the sector especially in the area of local tax. In limpahkannya authority land and building tax (PBB) from the central government to the regions as an effort to increase revenue mainly from local taxation sector.

The method used in this research is empirical juridical approach, the specification of descriptive analytical study, where the informants, the types and sources of data derived from field observations and literature study. What the research conducted at the Department of Finance and Asset Management District (DPKAD) of Semarang, the method of analysis, qualitative data analysis, verification or validation technique where the data were trigulasi.

Land and Building Tax (PBB) as a very important local tax to be implemented in order to increase Revenue and Expenditure (Budget). For serious step that's needed for any local government to develop regional regulation as a basis for land and building tax collection. Preparation of Regulation on Land and Building Tax is a mandate of Law Number 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies, for land and building tax no later than December 31, 2013 the area had already made the Regulation on Land and Building Tax. Department of Finance and Asset Management District (DPKAD) Semarang as local agencies authorized to manage and administer local finance began in 2012 independently manages the Land and Building Tax (PBB), with the formation of Semarang Regional Regulation No. 11 Year 2011 on Land Tax and The building, in pewujudkan fiscal decentralization based on Law No. 32 of 2004 jo Law Number 12 Year 2008 on Regional Government.

Keyword : Land and Building Tax, Fiscal Decentralization

Pendahuluan

Pembangunan ekonomi dalam suatu wilayah merupakan salah satu target yang hendak dicapai oleh pemerintah. Pembangunan ekonomi dapat dilakukan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Perlunya pembangunan ekonomi di tingkat daerah bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat dan disamping itu untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Pendapatan Asli Daerah sangat diperlukan oleh setiap pemerintah daerah, melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang dimiliki akan dapat dilaksanakan pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu

* Penulis Penanggung Jawab

diperlukan upaya pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk meningkatkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Salah satu sumber penghasilan daerah yang sangat potensial adalah pajak daerah. Sebagai suatu pajak, maka pemungutan pajak daerah harus didasarkan pada suatu aturan hukum yang mendasari pemungutan pajak. Peraturan tentang Pajak Daerah senantiasa dengan dinamika masyarakat, dan sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka telah terjadi pembaruan di bidang pajak daerah. Selanjutnya juga ditetapkan bahwa peraturan pelaksanaannya selambat-lambatnya telah diundangkan satu tahun sejak Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di sedangkan, dengan demikian setiap Pemerintahan Daerah akan bekerja keras selama satu tahun ini untuk menyusun Naskah Akademik serta Rancangan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah agar pada saat Peraturan Pelaksanaan telah diundangkan seketika dapat dilakukan pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah melalui Peraturan Daerah yang baru, sehingga tidak terjadi kekosongan hukum yang dapat berdampak pada Pendapatan Asli Daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah sangat penting untuk dilaksanakan dalam upaya meningkatkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Untuk itulah diperlukan adanya suatu langkah serius bagi setiap pemerintah daerah untuk menyusun Peraturan Daerah sebagai dasar pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Penyusunan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sehingga pemerintah daerah harus segera menyusun Peraturan Daerah agar dapat melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang ini merupakan payung hukum bagi pembentukan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang. Undang-Undang ini jelas mengamanatkan bagi Daerah untuk membuat regulasi setingkat Peraturan Daerah untuk mengatur lebih lanjut tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Semua bagian dari Undang-Undang ini dijadikan rujukan dalam pembentukan Rencana Peraturan Daerah Pajak Bumi dan Bangunan.

Desentralisasi fiskal kemudian muncul dengan mulai diberlakukannya kebijakan pemerintah tentang Otonomi daerah, yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, untuk Pajak Bumi dan Bangunan paling lambat tanggal 31 Desember 2013 Daerah harus sudah membuat Peraturan Daerah tentang Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Otonomi daerah pada awalnya dianggap sebagai suatu jawaban atas masalah yang ditimbulkan dari kecenderungan sentralisasi perencanaan dan pengelolaan sumberdaya pembangunan yang terbukti selama ini ternyata tidak mendorong adanya pengembangan potensi sumberdaya manusia dari sisi prakarsa, sumberdaya ekonomi setempat dan partisipasi masyarakat. Salah satu soal yang selalu muncul ialah soal ketergantungan pemerintah daerah pada bantuan dari pemerintah pusat. Meskipun telah diambil berbagai upaya selama bertahun-tahun yang lalu untuk menyerahkan wewenang memungut pajak kepada Pemerintah Daerah, sumberdaya Pemerintah Daerah tetap saja pada umumnya pada tingkat yang rendah.

Dalam rangka mewujudkan keberhasilan Otonomi Daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, maka pemerintah Kota Semarang dituntut kemampuan dan dalam hal penyediaan dana untuk menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan di daerah, khususnya di sektor pajak daerah. Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang sebagai dinas daerah yang diberi kewenangan mengurus dan mengelola keuangan daerah yang berasal dari semua pos penerimaan daerah juga ikut berperan dalam meningkatkan pemungutan pajak daerah.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang dalam setiap tahun anggaran selalu meningkat, maka Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang telah berusaha untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yaitu wajib pajak agar mereka lebih mudah dan memperoleh pelayanan lebih cepat

dalam melaksanakan kewajiban pembayaran pajak. Upaya Pemerintah Kota Semarang meningkatkan pelayanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan diharapkan masyarakat tidak banyak mengeluarkan biaya dan waktu, sehingga prosesnya akan lebih optimal.

Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang sebagai *koordinator* pelaksanaan pemungutan pajak dan retribusi daerah mempunyai peranan yang sangat penting, sehingga dituntut untuk lebih objektif dan lebih menetapkan kinerjanya agar tegas dan tanggung jawabnya tersebut dapat dilaksanakan dengan sebenar-benarnya.

Alasan pemilihan Kota Semarang sebagai lokasi penelitian, dikarenakan Semarang merupakan ibu Kota Provinsi Jawa Tengah sehingga dapat menjadi barometer atau tolok ukur bagi kota-kota lain di Jawa Tengah. Selain itu, sangat menarik untuk diketahui pembangunan di berbagai sektor yang saat ini sedang berjalan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terutama dari sektor Pajak Daerah Kota Semarang. Kota Semarang Mulai tahun 2012 secara mandiri akan mengelola Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan diatur dalam Pasal 182 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa:

”Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lambat 31 Desember 2013.”

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan secara mandiri menyusul telah dilimpahkannya kewenangan itu dari pusat kepada pemerintah daerah. Sebelum kebijakan ini diberlakukan Pajak Bumi dan Bangunan, sektor perdesaan dan perkotaan dikelola oleh pusat, sekarang secara resmi diserahkan Pemerintah Kota Semarang, dan dengan pengalihan ini yang dulunya pemerintah Kota Semarang hanya mendapat bagian 64%, sekarang menjadi 100%.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- Untuk mengetahui perangkat hukum yang mengatur mengenai pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Untuk mengetahui implementasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang.

Metode

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal tersebut di sebabkan, karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut di adakan analisis dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Metodologi adalah suatu hal yang sangat penting bagi penelitian dan dapat di katakan bahwa metodologi merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam kegiatan penelitian, sebab dalam suatu penelitian, peneliti perlu menggunakan metode yang tepat karena ada tidaknya suatu karya ilmiah, pertama-tama tergantung pada metode yang digunakan. Metode penelitian terdiri dari metode pendekatan; spesifikasi penelitian; informasai; jenis dan sumber data; lokasi penelitian; metode pengumpulan data; metode analisis data dan teknik pengabsahan atau validasi data. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah metode yuridis empiris.

Spesifikasi Penelitian

Bila ditinjau dari sifat, dan tujuan penelitian, maka jawaban atas permasalahan dalam penelitian akan diuraikan secara deskriptif anaalitis. Penggambaran secara deskriptif analitis, yaitu memberikan gambaran secara rinci dan berurutan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan

Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan.

Sasaran dalam meliputi pihak yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011. Jenis dan sumber data yang berhasil dikumpulkan adalah sebagai berikut:

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil pengamatan lapangan, berupa hasil wawancara. Data primer tersebut dipergunakan untuk menjawab permasalahan kedua, sumber data primer, diperoleh dengan wawancara.
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan dokumentasi, antara lain berasal dari bahan hukum, bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data sekunder meliputi:
 - a. Bahan hukum primer, terdiri atas:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - 2) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Otonomi Daerah
 - 3) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah
 - 4) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
 - b. Bahan hukum sekunder, terdiri atas:
 - 1) Data dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang
 - 2) Hasil penelitian, dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang.

Hasil dan Pembahasan

Perangkat Hukum yang Mengatur tentang Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan setelah Belakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah .

Dilihat dari pentingnya pajak bagi pendapatan suatu negara, maka pajak tersebut pemungutannya haruslah berdasarkan pada Undang-Undang yang diatur dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi:

“Pajak dan pemungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”.

Dalam rangka rangka mewujudkan keberhasilan Otonomi Daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah, maka pemerintah Kota Semarang dituntut kemampuan dan kemandiriannya dalam hal penyediaan dana untuk menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan didaerah, khususnya disektor pajak daerah.

Pajak merupakan sumber keuangan pokok bagi daerah disamping retribusi daerah. Pajak Daerah menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah adalah “iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan Daerah dan Pembangunan Daerah.”

Dalam litelatur pajak dan *public finance*, pajak dapat diklafikasikan berdasarkan golongan, wewenang sifat dan lain sebagainya. Pajak Daerah termasuk klafikasi pajak menurut wewenang

pemungutnya. Artinya, pihak yang berwenang dan berhak memungut pajak daerah adalah pemerintah daerah. Selanjutnya, pajak daerah ini dapat diklasifikasikan kembali menurut wilayah kekuasaan pihak pemungutnya. Menurut wilayah pemungutannya pajak daerah dibagi menjadi:

- a. Pajak Provinsi, terdiri dari:
 - 1) Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di atas Air.
 - 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di atas Air.
 - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
 - 4) Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan
- b. Pajak kabupaten/kota, terdiri dari:
 - 1) Pajak Hotel
 - 2) Pajak Restoran
 - 3) Pajak Hiburan
 - 4) Pajak Reklame
 - 5) Pajak Penerangan Jalan
 - 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
 - 7) Pajak Parkir
 - 8) Pajak Air Tanah
 - 9) Pajak Sarang Burung Walet
 - 10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
 - 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pajak merupakan pungutan yang bersifat politis dan strategis sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Negara menggunakan hasil pajak untuk membiayai kesejahteraan umum, penyelenggaraan pemerintahan, pertahanan dan lain-lain. Pajak sangat menentukan bagi kelangsungan eksistensi pembangunan untuk sekarang dan masa yang akan datang. Untuk itu perlu adanya kesadaran dari masyarakat untuk secara sukarela memenuhi kewajibannya dibidang pajak.

Berdasarkan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa:

Ayat (1)

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

Ayat (2)

Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:

- 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
- 2) Jalan tol;
- 3) Kolam renang;
- 4) Pagar mewah;
- 5) Tempat olahraga;
- 6) Galangan kapal, dermaga;
- 7) Taman mewah;
- 8) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- 9) Menara.

Ayat (3)

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

- Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;

- Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Ayat (4)

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Ayat (5)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, secara mandiri menyusul telah dilimpahkannya kewenangan itu dari pusat kepada pemerintah daerah. Sebelum kebijakan ini diberlakukan Pajak Bumi dan Bangunan dikelola pusat, sekarang secara resmi dikelola oleh pemerintah daerah.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang meliputi:

Pasal 2

Dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dipungut pajak atas kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan.

Pasal 3

- (1). Obyek 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.
- (2). Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah:
 - Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
 - Jalan tol;
 - Kolam renang;
 - Pagar mewah;
 - Tempat olahraga;
 - Galangan kapal, dermaga;
 - Taman mewah;
 - Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
 - Menara.
- (3). Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :

- Digunakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
 - Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
 - Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
 - Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
- (4). Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Pasal 4

- (1) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
- (2) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
- (3) Dalam hal atas objek pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Walikota dapat menetapkan subjek pajak sebagai Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal subyek pajak dan wajib pajak tidak diketahui keberadaannya maka Walikota dapat memberikan tanda khusus atas tanah dan/ atau bangunan yang dimaksud.
- (5) Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Walikota bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap objek pajak.
- (6) Bila Keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disetujui, maka Walikota membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya surat keterangan.
- (7) Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Walikota mengeluarkan keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
- (8) Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Walikota tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui dan Walikota segera membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJOP.

- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (3) Penentuan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada kriteria yang diatur dengan Peraturan Walikota.
- (4) Penetapan Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah sangat penting untuk dilaksanakan dalam upaya meningkatkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Untuk itulah diperlukan adanya suatu langkah serius bagi setiap pemerintah daerah untuk menyusun Peraturan Daerah sebagai dasar pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Penyusunan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sehingga pemerintah daerah harus segera menyusun Peraturan Daerah agar dapat melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang ini merupakan payung hukum bagi pembentukan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang. Undang-Undang ini jelas mengamanatkan bagi Daerah untuk membuat regulasi setingkat Peraturan Daerah untuk mengatur lebih lanjut tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Semua bagian dari Undang-Undang ini dijadikan rujukan dalam pembentukan Rencana Peraturan Daerah Pajak Bumi dan Bangunan.

Implementasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang

Dinas Pengelolaan keuangan daerah (DPKAD) Kota Semarang sebagai dinas daerah yang diberi kewenangan mengurus dan mengelola keuangan daerah yang berasal dari semua pos penerimaan daerah juga ikut berperan dalam meningkatkan pemungutan pajak daerah.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang dalam setiap tahun anggaran selalu meningkat, maka Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang telah berusaha untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yaitu wajib pajak agar mereka lebih mudah dan memperoleh pelayanan lebih cepat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran pajak. Upaya Pemerintah Kota Semarang meningkatkan pelayanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan diharapkan masyarakat tidak banyak mengeluarkan biaya dan waktu, sehingga prosesnya akan lebih optimal.

Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang sebagai *kodinotor* pelaksanaan pemungutan pajak dan retribusi daerah mempunyai peranan yang sangat penting, sehingga dituntut untuk lebih objektif dan lebih menetapkan kinerjanya agar tegas dan tanggung jawabnya tersebut dapat dilaksanakan dengan sebenar-benarnya.

Alasan pemilihan Kota Semarang sebagai lokasi penelitian, dikarenakan Semarang merupakan ibu Kota Provinsi Jawa Tengah sehingga dapat menjadi *barometer* atau tolok ukur bagi kota-kota lain di Jawa Tengah. Selain itu, sangat menarik untuk diketahui pembangunan diberbagai sektor yang saat ini sedang berjalan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terutama dari sektor Pajak Daerah Kota Semarang. Kota Semarang Mulai tahun 2012 secara mandiri akan mengelola Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan diatur dalam Pasal 182 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa:

“Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lambat 31 Desember 2013.”

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan secara mandiri menyusul telah dilimpahkannya kewenangan itu dari pusat kepada pemerintah. Sebelum kebijakan ini diberlakukan Pajak Bumi dan Bangunan, sektor perdesaan dan perkotaan dikelola oleh pusat, sekarang secara resmi diserahkan Pemkot Semarang, dan dengan pengalihan ini yang dulunya pemkot hanya mendapat bagian 64%, sekarang menjadi 100%.

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang dalam setiap tahun anggaran selalu meningkat, maka Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang telah berusaha untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yaitu wajib pajak agar mereka lebih mudah dan memperoleh pelayanan lebih cepat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran pajak. Upaya pemerintah Kota Semarang meningkatkan pelayanan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan diharapkan masyarakat tidak banyak mengeluarkan biaya dan waktu, sehingga prosesnya akan lebih optimal.

Dinas Pengelolaan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang dalam usaha meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) khususnya dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan, telah dilaksanakan sejak otonomi daerah dicanangkan mulai 1 Januari 2001 untuk melaksanakan pengurusan Rumah Tangga Daerah Sendiri secara mandiri dibidang pembiayaan. Daerah dituntut untuk semaksimal mungkin mencari dan menggali potensi dan kemampuan yang ada di daerahnya.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan sumber utama untuk membiayai pembangunan maupun kegiatan sehari-hari, maka Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang selalu berupaya untuk meningkatkan target penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) khususnya dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu dengan:

- Mencari potensi pajak dari wajib pajak

Potensi besarnya pajak yang diharuskan merupakan kemungkinan jumlah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diterima jika semua wajib pajak membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka perlu mencatat data potensi objek pajak disertai dengan data-data pendukungnya untuk menghitung pajak yang harus dikenakan.

- Menentukan perkiraan penerimaan pajak

Bahwa untuk menentukan perkiraan penerimaan pajak beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu sebagai berikut:

- Mengitung objek pajak.
- Menghitung sarana dan prasarana yang dibutuhkan.
- Menghitung waktu penagihan yang dibutuhkan.
- Memperkirakan kesulitan yang mungkin ditemui.
- Menetapkan target yang ditetapkan.
- Menentukan sistem prosedur kerja
Sistem dan prosedur kerja yang akan dilaksanakan meliputi:
- Stuktur organisasi.
- Tugas dan tanggung jawab.
- Pengawasan.
- Melaksanakan Akutansi yang benar meliputi;
 - Mencatat biaya langsung atau tidak langsung.
 - Mencatat semua pengadaan sarana dan prasarana.
 - Pencatat semua penerimaan.
 - Mencatat semua setoran ke kas daerah.
 - Melakukan pengawasan dan pengendalian.
- Menghitung efesiensi kegiatan yang dilakukan yaitu;
 - Membandingkan antara data yang ada dengan data sebelumnya.
 - Menganalisa perbedaan-perbedaan yang ditemukan.

- Menghitung efektifitas yaitu;
 - Menghitung hasil yang diharapkan.
 - Menganalisa data yang factual.
 - Menghitung biaya-biaya yang tidak terduga.

- Menyusun rekomendasi.

Agar hasil yang dicapai sesuai dengan target maka perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Menemukan persoalan-persoalan setrategis.
- Melakukan koordinasi dengan staf-staf dilingkungan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang.
- Menyusun rencana kerja tahun berikutnya.

Untuk memperlancar penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan para aparatur atau petugas juga mempengaruhi tercapai atau tidaknya target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan. Untuk memperlancar penarikan dan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan diperlukan aparatur yang berkualitas, karena para petugas adalah para pelaku yang terlibat langsung dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Implementasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan tidak terlepas dari usaha-usaha yang dilakukan oleh petugas pemungut Pajak Bumi dan Bangunan mulai dari penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) sampai dengan pendataan yang diterima dari hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, termasuk didalamnya adalah proses administrasi. Pelaksanaan dilapangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilihat pada pelaksanaan beberapa bagian dari proses pemungutan itu sendiri, yang meliputi: Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT) dan penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, pemberian penyuluhan serta pengawasan sebagai kebijakan pemerintah dalam memepuhi target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan serta kendala-kendala yang dapat mempengaruhi implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Salah satu bentuk peningkatan pelayanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang yaitu dengan adanya empat Pos pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan wilayah satu terletak di jalan Kangguru, untuk melayani Kecamatan Gayamsari, Semarang Timur, Pendurungan, dan Genuk. Sedangkan pos pelayanan wilayah dua, berada di jalan Ade Irma suryani, untuk melayani Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Utara, Semarang Selatan, dan Gajah Mungkur. Pos pelayanan wilayah tiga, terletak di jalan Ronggolawe Selatan, untuk melayani wilayah Kecamatan Semarang Barat, Ngalian, Tugu, dan Mijen. Sedangkan pos pelayanan empat, yang terletak di jalan Prof. Soedarto, untuk melayani Kecamatan Banyumanik, Kembalang, Gunungpati, dan Candisari.

Tata Cara Pemugutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang

Berkaitan dengan dasar pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Semarang maka tata cara pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ada 4 (empat) tahap yaitu:

- Pendataan

Prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dinilai dengan pendataan objek dan subjek yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang melibatkan staf dari kelurahan.

- Penetapan berdasarkan pokok ketetapan

Dari hasil pendataan tersebut dapat diketahui berapa besarnya pokok ketetapan yang harus dibayar oleh maing-masing wajib pajak yang selanjutnya nama beserta jumlah pokok ketetapan tersebut dihimpun dalam buku yang disebut Daftar Himpunan ketetapan Pajak (DHKP), yang dibuat rangkap 3 yaitu:

- Lembar 1 untuk Kantor Pelayanan Pajak
- Lembar 2 untuk Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang
- Lembar 3 untuk Kelurahan
- Penyampaian surat pemberitahuan pajak terhutang

Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) tersebut maka dibuat surat pemberitahuan pajak terhutang. Tata cara penyampaian Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) yaitu kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan menyerahkan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) berikut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) kepada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang masing-masing menjadi 2 (dua) bagian yaitu:

 - Buku Ketetapan I + II + III (ketetapan dibawah Rp 2.000.000 (dua Juta Rupiah) beserta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), diberikan langsung kepada kelurahan (biasanya kepala kelurahan dikumpulkan di Balai Kota Semarang dan penyerahan itu dihadiri oleh pimpinan daerah dengan musyawarah bersama-sama dengan kepala daerah).
 - Buku Ketetapan IV + V (ketetapan diatas Rp 2.000.000 (dua juta Rupiah), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dikirim lewat jasa pos Indonesia, karena dinilai lebih cepat, efisien dan akurat.

Faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu:

 - Jumlah Aparat/Personil.

Jumlah aparat merupakan salah satu factor yang dirasakan menonjol dalam keberhasilan pelaksanaan pemugutan Pajak Bumi dan Bangunan setelah berlakunya Peraturan daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak bumi dan Bangunan. Aparat/personil yang sangat terbatas dapat mengganggu pelaksanaan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga dalam penagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang kurang optimal.
 - Pengisian Surat Penagihan Terhutang (SPT) kurang jelas.

Dibidang pengisian Surat Penagihan Terhutang (SPT), alamat wajib pajak kurang jelas, biasanya mereka hanya menyantumkan alamat, tetapi mencantumkan nomor alamat.
 - Banyak terjadi double Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD)

Wajib pajak yang sudah didata, masih didata kembali sehingga terjadi double Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).
 - Penyalagunaan oleh Biro Iklan

Banyak wajib pajak yang telah menyetor sejumlah uang untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan melalui Biro Iklan, ternyata disalahgunakan, biasanya uang milik wajib pajak digunakan terlebih dahulu oleh Biro Iklan untuk keperluan pribadi Biro Iklan tersebut. Jika terjadi hal seperti itu akibatnya wajib pajak sering ditagih oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang, dan membayar pajaknya menjadi mundur dari tanggal yang ditentukan, sehingga wajib pajak sering mendapat Surat Teguran dari dinas Pengelolaan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang.
 - Fasilitas yang belum memadai

Fasilitas yang terdapat di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang khususnya komputer, belum dapat memisahkan data, sehingga jika ada data yang sama dimasukan computer masih tetap menerima dan bila hal itu terjadi, maka terjadi *double* kata.
 - Kesadaran wajib pajak (masyarakat) yang tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Semarang secara tepat waktu masih rendah.

Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala yang dihadapi oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang, adalah sebagai berikut:

- Mengajukan penambahan Aparat/personil.
Personil yang sudah ada mengajukan permohonan untuk menambah Aparat/Personil kembali.
- Mengadakan sejumlah operasi
Para personil dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang, biasanya mengadakan operasi sisir guna mencairkan sejumlah Pajak Bumi dan Bangunan, dengan juru petugas mendatangi wajib pajak.
- Diadakan operasi Justisi Pajak Bumi dan Bangunan
Para personil dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang, bekerja sama dengan instansi terkait terdiri dari kecamatan, kelurahan, bagian hukum Sekretaris Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang, kepolisian, bagian humas/infokom dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang untuk mengadakan operasi.
- Melakukan penyuluhan secara langsung maupun tidak langsung.
Kegiatan penyuluhan yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang dilakukan dengan cara mendatangi kantor-kantor kelurahan diseluruh wilayah Kota Semarang agar dapat bertatap muka langsung dengan wajib pajak, mengarahkan, dan pembinaan tentang arti pentingnya pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Di samping itu kesadaran masyarakat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat diperlukan guna menjamin kelangsungan kegiatan pembangunan karena semua hasil dari pembangunan akan dinikmati oleh masyarakat sebagai komponen utama keberhasilan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) harus selalu mendapatkan penyuluhan tentang pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .

Sedangkan penyuluhan yang tidak langsung yang dilakukan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang dengan cara mengadakan seminar-seminar, lokakarya, dialog interaktif, maupun pemuatan berita-berita dimedia masa atau elektronik, surat edaran, brosur, plakat dan lain-lain.

Simpulan

Berdasarkan uraian sebelumnya maka dapat diambil beberapa simpulan yaitu sebagai berikut:

- Pajak Bumi dan Bangunan sebagai pajak daerah sangat penting dilaksanakan dalam upaya meningkatkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Untuk itulah diperlukan adanya langkahh serius bagi setiap pemerintah daerah untuk menyusun Peraturan Daerah sebagai dasar pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Penyusunan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah agar dapat melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2011 tentan Pajak Bumi dan Bangunan secara mandiri telah di limpahkannya kewenangan itu dari pusat kepada pemerinatah daerah. Sebelum kebijakan ini di berlakukan Pajak Bumi dan Bangunan dikelola pusat, sekarang secara resmi di kelola oleh Pemerintah Kota Semarang dan dengan pengalihan ini yang dilunya Pemerintah Kota Semarang hanya mendapat bagian 64%, sekarang menjadi 100%.

Daftar Pustaka

Bagir Manan, 1993, *Perjalanan Historis Pasal 18 UUD 1945*, Karawang: Uniska.

- Bohari, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Erly Suandy, 2000, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat.
- Juanda, 2004, *Hukum Pemerintahan Daerah Pasang Surut Hubungan Kewenangan antara DPRD dan Kepala Daerah*, Bandung: Alumni.
- Kesit Bambang Prakosa, 2005, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Yogyakarta; UII Press.
- Mardisamo, 2006, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi.
- Merseh Mursanef, 1981, *Pedoman Membuat Skripsi*, Jakarta: Haji Masagung.
- Nic Devas, 1989, *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia Sebuah Tinjauan Umum*, Jakarta: UI Press.
- Rochmat Soemitro dan Dwi Kurnia Sugiharti, 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Bandung: Refika Aditama.
- Safri Nurmantu, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Kelompok Yayasan Obor Indonesia, 2003.
- Suumyar, 2004, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Perpajakan*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Soerjono Soekanto dan Sri Marmudji, *Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan singkat"*, Jakarta: Rajawali Pers, 1990.
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 2003, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat.
- Y. Sri Pudyatmoko, 2008, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta

