

# **Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Semarang Tahun 2012-2013**

Oleh:

Mohamad Nur Istiyanto Aji (14010110130111)

Jurusan Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik

Universitas Diponegoro

Jl. Prof. H. Soedarto, SH, Tembalang, Semarang, Kotak Pos 1269

Website : <http://www.fisip.undip.ac.id/> Email : [fisip@undip.ac.id](mailto:fisip@undip.ac.id)

## ***Abstract***

The background of this study of fiscal decentralization policy implemented by the government, particularly in the transfer of authority collection urban land and building tax from Central Government to the Government of Semarang in 2012, the authority in carrying out urban land and building tax collection entirely within the current city government Semarang, because urban land and building tax into local tax revenues and the whole result is the original income Semarang. However, a decline in revenue target urban land and building tax after becoming local taxes in the city of Semarang in 2012-2013. The purpose of this study is to describe and analyze collection urban land and building tax in the city, the factors causing the decline in revenue target urban land and building tax in Semarang as well as the efforts made by the government of Semarang to increase acceptance urban land and building tax.

This study is a qualitative research, technique of data collection by interviews, documentation and literature. Results of the study was a decrease in revenue target urban land and building tax in Semarang City year 2012-2013 resulting from the lack of preparedness of Semarang City Government in implementing the transfer of urban land and building tax became local taxes. Among others of the organizational structure and working procedures of implementing the collection is too simple, human resources are less than in quantity and quality, base data held is not accurate, the supporting infrastructure is not well established, as well as the collection system that does not comply with the rules determined.

**Keywords:** Urban Land and Building Tax, Financial Policies, Fiscal Decentralization

## A.PENDAHULUAN

Pajak mempunyai peran penting dalam kehidupan bernegara terutama dalam menjalankan pemerintahan di suatu negara, karena diperlukan sumber daya untuk melaksanakan kegiatan pemerintahan dan salah satu sumber daya tersebut berasal dari 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<sup>1</sup>. Dengan membayar pajak berarti warga negara telah menjalankan kewajiban mereka sebagai warga negara yang baik, dan ikut berkontribusi pada pembangunan negaranya.

Ada berbagai macam jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah di Indonesia, pada era otonomi daerah seperti saat ini pajak dibagi menjadi 2 berdasarkan pihak atau lembaga yang memungut yakni jenis pajak Pemerintah Pusat dan jenis Pajak Daerah. Pajak daerah sebagai dasarnya adalah Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 yang mengatur tentang

Otonomi Daerah, Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Dari Undang-Undang tersebut mengandung pengertian bahwa daerah diberikan kewenangan untuk memanfaatkan sumber keuangan sendiri dan didukung dengan perimbangan keuangan pusat dan daerah.

Sejalan dengan semakin kuatnya desentralisasi dan otonomi daerah banyak terjadi peralihan kewenangan, termasuk salah satunya terjadi desentralisasi fiskal. Desentralisasi fiskal merupakan salah satu bentuk desentralisasi yang mempunyai peranan penting dalam rangka mencapai kesejahteraan masyarakat. Saat ini banyak terjadi peralihan pada jenis pajak pusat yang menjadi jenis pajak daerah. Salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan, yang saat ini sudah dikelola oleh Pemerintah Daerah secara mandiri. Setelah diberlakukannya Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB Perkotaan dan Pedesaan (PBB P2) yang semula merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat, saat ini menjadi kewenangan Pemerintah Daerah untuk memungut dan mengelolanya sebagai wujud dari desentralisasi dan otonomi daerah. Oleh karena itu, Undang-Undang

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pasal 1 ayat 1.

tersebut diberlakukan untuk menggantikan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang pengelolannya dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat.

Tujuan dari dialihkannya PBB P2 dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah adalah menambah jenis pajak di daerah. Dengan bertambahnya jenis pajak di daerah diharapkan Pemerintah Daerah dapat meningkatkan pendapatan asli daerahnya. Pemerintah Daerah juga memiliki kewenangan dalam penetapan tarif PBB P2 yang dituangkan dalam Perda di daerah masing-masing. Serta menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah yang merupakan cerminan dari desentralisasi fiskal. Dengan pengelolaan PBB P2 sebagai pajak daerah diharapkan pengelolaan dapat dilaksanakan dengan optimal karena Pemerintah Daerah lebih dekat pada masyarakatnya sehingga lebih memahami karakteristik serta keadaan di wilayahnya bila dibandingkan dengan Pemerintah Pusat, serta dapat meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan Pemerintah Daerah.<sup>2</sup> Dengan demikian Pengalihan PBB P2 dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah memberikan

banyak keuntungan bagi Pemerintah Daerah untuk mengelola daerahnya secara otonom.

Di Kota Semarang pemungutan PBB P2 dilaksanakan oleh Pemerintah Kota mulai Tahun 2012 atas dasar Perda Nomor 13 Tahun 2011 Sebagai Turunan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang sebagai Dinas daerah yang diberikan kewenangan untuk mengurus dan mengelola penerimaan daerah yang berasal dari pos penerimaan daerah.

Namun dalam pengelolaannya banyak terjadi kendala dalam pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang. Kurangnya kesiapan daerah dalam transisi perpindahan pajak pusat menjadi pajak daerah menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi kurang maksimalnya penerimaan pajak di daerah. Banyak hal yang seharusnya disiapkan sebelum melakukan pemungutan PBB, contohnya adalah sarana dan prasarana yang mendukung dalam hal pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan seperti sistem *database* Wajib Pajak, gedung pelayanan PBB, pengorganisasian petugas untuk menangani pelayanan PBB, serta hal-hal yang bersifat teknis yang penting dalam penyelenggaraan pemungutan PBB Perkotaan. Pemerintah Kota Semarang juga belum memiliki sarana prasarana yang sesuai untuk

---

<sup>2</sup> <http://www.pajak.go.id/content/pengalihan-pbb-perdesaan-dan-perkotaan>, Diakses pada 9 mei 2013, pukul 11.40 WIB

menunjang perolehan penerimaan PBB Perkotaan.

Selain itu kesiapan sumber daya manusia dalam hal pengelolaan PBB di daerah masih kurang, mengingat pajak bumi dan bangunan (PBB) Perkotaan merupakan pajak yang baru di daerah, sehingga petugas-petugas tersebut memerlukan pendidikan dan pelatihan-pelatihan dalam pengelolaan PBB. Berbeda dengan pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat yang menugaskan pengelolaan PBB kepada Direktorat Jendral Pajak yang sumber daya manusianya sudah memiliki keahlian atau *basic* yang baik mengenai perpajakan. Dengan demikian para petugas pemungut di daerah memerlukan waktu untuk beradaptasi melaksanakan tugas baru dalam hal pengelolaan PBB Perkotaan.

Akibat dari kurang siapnya Pemerintah Kota Semarang dalam melaksanakan pengalihan PBB Perkotaan menyebabkan kurang maksimalnya realisasi penerimaan yang tidak bisa mencapai target yang telah ditentukan, menyebabkan terjadinya perubahan target berupa penurunan ketetapan target dalam pengelolaan PBB Perkotaan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 2012-2013.

### Target Penerimaan PBB Perkotaan Kota Semarang Tahun 2012-2013

Tahun	Target Sebelum Perubahan APBD	Target Setelah Perubahan APBD
2012	Rp. 175.000.000.000	Rp. 159.000.000.000
2013	Rp. 175.000.000.000	Rp. 170.000.000.000

Sumber:APBD Sebelum dan Setelah Perubahan Kota Semarang Tahun 2012-2013

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) serta Perda Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang PBB Perkotaan seharusnya dapat memberikan kontribusi yang lebih Terhadap PAD Kota Semarang karena Pemerintah Kota dapat mengelola secara mandiri PBB Perkotaan sebagai salah satu sumber penerimaan daerah khususnya di bidang pajak. Selain itu, jika dilihat dari tujuan di berlakukannya Undang-Undang dan Perda Tersebut, dengan di berikan kewenangan diharapkan Pemerintah Daerah dapat mengoptimalkan pemungutan pajak PBB P2, mengingat Pemerintah Daerah adalah yang paling dekat dengan masyarakat daerahnya seharusnya hasil yang diperoleh lebih baik dari pada Pemerintah Pusat dalam memungut PBB, serta target yang telah ditetapkan tidak seharusnya mengalami penurunan. Akan tetapi, pasca di berlakukannya Undang-Undang PDRD dan Perda Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tujuan dari diberlakukannya UU PDRD tersebut belum dapat tercapai dalam memaksimalkan *Local Taxing Power* di Kota

Semarang khususnya pada PBB Perkotaan. Hal ini dapat dibuktikan dari target realisasi penerimaan PBB Perkotaan selalu mengalami perubahan berupa penurunan ketetapan target penerimaan yang sebelumnya telah ditetapkan dan tidak disesuaikan dengan Potensi PBB Perkotaan yang ada di Kota Semarang yang tergolong cukup besar dan merupakan wilayah perkotaan. Dengan demikian, diberlakukannya UU PDRD dan Perda Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 dinilai kurang efektif dan belum maksimal pelaksanaannya, karena target penerimaan yang ditetapkan selalu mengalami perubahan berupa penurunan ketetapan target.

Dari uraian diatas, rumusan masalah yang hendak dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Sistem Pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang Setelah menjadi Pajak Daerah?
2. Mengapa Penerimaan dari PBB Perkotaan belum dapat maksimal setelah menjadi Pajak Daerah?

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan Untuk menjelaskan bagaimana pengelolaan PBB Perkotaan di Kota Semarang, Untuk menjelaskan faktor-faktor yang menyebabkan penurunan target penerimaan PBB Perkotaan di Kota Semarang, untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi perolehan PBB Perkotaan di Kota Semarang yang kurang

maksimal serta untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang untuk meningkatkan penerimaan dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan setelah menjadi pajak daerah

Dalam melakukan penelitian, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan studi kasus. Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti yaitu dengan melakukan *interview* atau wawancara mendalam untuk menggali informasi sedalam-dalamnya, dokumentasi dan studi pustaka. Dalam menentukan subjek penelitian, peneliti menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu peneliti memilih subjek penelitian dengan tujuan untuk mempelajari atau memahami permasalahan pokok yang akan diteliti dan disesuaikan dengan tujuan penelitian.

## **B. PEMBAHASAN**

### **• Dasar Hukum Pemungutan PBB**

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, Peraturan Daerah

yang bertentangan dengan peraturan Per Undang-Undangan dan kepentingan umum serta lain sebagainya. 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 Undang-Undang 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 dipungutnya 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 Bangunan Perkotaan 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 Hukum Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985**

Sebelum menjadi pajak daerah, Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan tercantum dalam Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara (APBN). Pemungutan PBB dilaksanakan oleh Direktorat Jendral Pajak (DJP), yang saat itu PBB digolongkan menjadi 5 sektor yakni Perkotaan, Perdesaan, Pertambangan, Perkebunan dan Perhutanan. Objek PBB berasal dari 5 sektor tersebut, dan pemungutan PBB dapat dilaksanakan diseluruh wilayah Indonesia. Dengan demikian objek pajak PBB sangat luas dan juga semakin banyak jenisnya yang dapat dipungut oleh Pemerintah Pusat atau DJP selaku pelaksana pemungut PBB.

Pemerintah Pusat memungut PBB berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. PBB merupakan pajak Negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah

yang diatur melalui sistem perimbangan bagi hasil pajak. Tujuan dibagikannya hasil penerimaan PBB kepada Pemerintah Daerah antara lain dipergunakan untuk mensejahterakan masyarakat serta penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, oleh sebab itu wajar bila Pemerintah Pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas-fasilitas di daerah melalui pajak bumi dan bangunan.

Subjek Pajak PBB menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan pada pasal 4 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”*. Subjek pajak tersebut yang secara nyata memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan maka akan ditetapkan menjadi wajib pajak. Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

Objek PBB mencakup seluruh wilayah Indonesia dan klasifikasinya diatur oleh Menteri Keuangan. Mulai dari permukaan bumi (tanah dan perairan) dan konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap dalam tubuh bumi yang ada dipedalaman serta laut wilayah Indonesia, karena cakupan PBB

adalah tingkat nasional, sehingga berlaku di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Objek PBB yang dipungut dibagi menjadi 5 sektor yakni sektor Perdesaan, Perkotaan, Pertambangan, Perkebunan dan Perhutanan.

Nilai Jual Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak atau bebas pajak. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya. Berdasarkan Undang-Undang PBB Nomor 12 Tahun 1985, NJOPTKP yang semula ditetapkan sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) untuk setiap bangunan telah diubah ketetapannya, sehingga ditetapkan sebesar Rp.8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah) untuk setiap Wajib Pajak dan penyesuaian NJOPTKP ditetapkan oleh Menteri Keuangan menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Dalam Undang-Undang PBB pada pasal 6 menyebutkan bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dan dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual

Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJKP merupakan nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Besarnya presentase NJKP ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Besarannya presentase NJKP yang ditetapkan pemerintah adalah sebagai berikut :

- Objek Pajak Perkebunan adalah 40%
- Objek Pajak Perhutanan adalah 40%
- Objek Pajak Pertambangan adalah 40%
- Objek Pajak Perdesaan dan Perkotaan :

Apabila NJOP > Rp.1.000.000.000,- adalah 40%

Apabila NJOP ≤ Rp.1.000.000.000,- adalah 20%.<sup>3</sup>

Penetapan tarif PBB merupakan kewenangan Pemerintah Pusat yang dalam penetapannya dilaksanakan melalui Undang-Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam pelaksanaan pemungutan PBB, Objek PBB yang digolongkan dengan 5 sektor yakni

sektor perkotaan, perdesaan, pertambangan, perkebunan dan perhutanan dipungut dengan tarif tunggal yang ditetapkan sebesar 0,5%.<sup>4</sup>

Selain ketentuan tarif terdapat pula formulasi penghitungan yang dapat mempengaruhi besar kecilnya nilai pajak PBB. Formula perhitungan PBB Perdesaan dan Perkotaan menurut Undang-Undang 12 tahun 1985 ditetapkan sebagai berikut :

1. PBB untuk NJKP ≤ 1 Miliar : 0,5%  
x 20% x (NJOP-NJOPTKP)
2. PBB untuk NJKP > 1 Miliar : 0,5%  
x 40% x (NJOP-NJOPTKP)

#### • Landasan Hukum Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Dasar hukum pemungutan PBB P2 oleh Pemerintah Daerah dimuat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Tepatnya pada bagian ke enam belas, mulai pasal 77 sampai dengan pasal 84 yang mengatur secara khusus tentang PBB P2. Dalam Undang-Undang PDRD tersebut, disebutkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan merupakan jenis pajak Kabupaten/Kota, sehingga Pemerintah Kota Semarang berwenang memungut Pajak Bumi dan

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan

<sup>4</sup> Undang-Undang 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Pasal 5

Bangunan khususnya sektor Perdesaan dan Perkotaan yang dituangkan dalam Peraturan Daerah. Di Kota Semarang telah dibentuk Perda tentang PBB Perkotaan yakni Perda Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011. Definisi PBB Perkotaan menurut Perda tersebut adalah *“pajak atas 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”*. 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 kemampuan keuangan daerah dalam membiayai penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan pelayanan umum.

Subjek PBB Perdesaan dan Perkotaan menurut Undang-Undang PDRD tidak memiliki perbedaan dengan landasan hukum pemungutan PBB sebelumnya atau Undang-Undang PBB, subjek PBB P2 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.

Objek PBB yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah hanya yang bersumber dari 2 sektor yakni sektor Perdesaan dan sektor Perkotaan. Diluar sektor tersebut PBB masih dikelola oleh Pemerintah Pusat, yakni sektor Pertambangan, Perkebunan dan Perhutanan. Sehingga PBB P2 objek pajaknya adalah bumi dan/atau bangunan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, pertambangan dan perhutanan. Objek PBB P2 hanya mencakup wilayah administratif daerah dan klasifikasinya diatur oleh Kepala Daerah. Karena cakupan wilayah pemungutan PBB P2 hanya berada diwilayah Kabupaten/Kota, sehingga aturan mengenai PBB Perdesaan dan Perkotaan hanya berlaku untuk satu daerah Kabupaten/Kota dan kemungkinan setiap daerah memiliki perbedaan dengan daerah lain walaupun secara geografis daerah tersebut berdekatan. Perbedaan aturan pada setiap daerah memang tidak dilarang sejauh tidak melanggar Undang-Undang PDRD.

Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang menetapkan dasar perhitungan PBB dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Dalam aturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 serta 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 ketetapan minimum menurut Undang-Undang PDRD.<sup>5</sup> Ketetapan NJOPTKP tersebut lebih tinggi dari ketetapan 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

maksimal 0,3%.<sup>6</sup> 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 :

1. PBB untuk  $NJOP \leq 1$  Miliar :  $0,5\% \times 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$   
bila disederhanakan menjadi :  **$0,1\% \times (NJOP - NJOPTKP)$**

<sup>5</sup> Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan , Pasal 3 ayat 4

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah, pasal 80

2. PBB untuk NJOP > 1 Miliar : 0,5%  
x 40% x (NJOP-NJOPTKP)

Bila disederhanakan menjadi :  
**0,2% x (NJOP-NJOPTKP)**

• **Pengelola PBB Di Kota Semarang**

Menurut Undang-Undang 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, PBB yang terbagi kedalam 5 sektor dikelola seluruhnya oleh Pemerintah pusat dan hasil dari pemungutannya sebagian besar diberikan untuk Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dengan sistem perimbangan bagi hasil pajak. Namun dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Pusat mengalihkan 2 sektor dalam PBB untuk dikelola oleh Pemerintah Daerah secara mandiri, yakni pada sektor Perdesaan dan Perkotaan yang seluruh hasil pemungutannya masuk dalam Pendapatan Asli Daerah. Dengan demikian berdasarkan landasan hukum yang mengatur pengelola PBB dibagi menjadi 2, yakni pengelola berdasarkan Undang-Undang PBB dan pengelola PBB P2 yang berdasarkan Undang-Undang PDRD.

• **Target Dan Realisasi Penerimaan PBB Perkotaan Di Kota Semarang**

Ketetapan, Target dan Realisasi Penerimaan PBB Perkotaan Di Kota Semarang Tahun 2012-2013

Tahun	WP	Ketetapan	Target Awal	Target Perubahan	Realisasi
2012	476,860	166,926,749,873	175 M	159 M	161,333,156,112
2013	481,957	187,682,671,994	175 M	170 M	185,176,162,590
Pertumbuhan	1.06 %	11.06%	0.00%	6.47%	12.88%

Sumber : Diolah dari berbagai sumber

Salah satu indikator keberhasilan dalam melaksanakan pemungutan pajak adalah tercapainya rencana target penerimaan yang telah ditetapkan. Kota Semarang pada tahun pertamanya melaksanakan pemungutan PBB Perkotaan menetapkan target penerimaan sebesar 175 Miliar yang dapat diperoleh dari ketetapan jumlah wajib pajak sebanyak 476.860 dengan jumlah nominal Rp.166.926.749.873,- serta piutang pajak 232 Miliar. Akan tetapi ketetapan target tersebut dilakukan perubahan diturunkan sebesar 16 Miliar menjadi sebesar 159 Miliar. Dengan ketetapan target yang lebih rendah dari ketetapan target awal Pemerintah Kota Semarang berhasil melampaui target yang ditetapkan dengan presentase kurang lebih 101,47% atau sebesar 161 Miliar dari target 159 Miliar.

Selalu tercapainya target penerimaan PBB Perkotaan selama dikelola oleh Pemerintah Daerah ternyata tidak sejalan dengan target yang awalnya telah ditetapkan selama 2 tahun masa pemungutan PBB Perkotaan oleh Pemerintah Kota Semarang yang berjalan sampai saat ini. Target penerimaan PBB Perkotaan selalu mengalami perubahan pada APBD Kota Semarang

#### • **Upaya Meningkatkan Penerimaan PBB Perkotaan Di Kota Semarang**

Setelah menjadi pajak daerah Kota Semarang, penagihan PBB Perkotaan di Kota Semarang lebih cenderung menggunakan upaya-upaya preventif dalam pelaksanaan pemungutannya. Upaya preventif merupakan tindakan yang dilakukan sebelum sesuatu terjadi atau mencegah sebelum terjadi. Dalam hal ini upaya preventif dilakukan untuk mencegah terjadinya tunggakan pembayaran PBB Perkotaan agar pembayaran dilaksanakan sebelum masa jatuh tempo pembayaran. Sehingga wajib pajak tidak mendapatkan sanksi, baik sanksi yang ringan yakni sanksi administratif sampai dengan sanksi yang paling berat yakni dilakukan penyitaan.

Bentuk kegiatan penagihan PBB Perkotaan yang bersifat preventif lebih intensif dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Semarang

dengan bentuknya yang bermacam-macam. Mulai dengan berkoordinasi dengan pihak kecamatan dan kelurahan, pekan panutan, operasi bhakti, undian berhadiah, dan operasi sisir. Tujuan diadakannya kegiatan-kegiatan tersebut agar dapat meningkatkan penerimaan PBB Perkotaan di Kota Semarang. Sistem pemberian *reward and punishment* diberlakukan untuk para wajib pajak PBB Perkotaan. Bagi mereka yang patuh dalam melaksanakan pembayaran PBB akan mendapatkan kesempatan untuk mendapatkan hadiah dengan cara undian. Sedangkan bagi mereka yang tidak patuh atau melaksanakan pembayaran setelah jatuh tempo, maka sanksi administratif sebesar 2% per bulan diberikan sampai maksimal 24 bulan.

#### **Pekan Panutan**

Salah satu bentuk kegiatan yang bertujuan untuk meningkatkan penerimaan PBB Perkotaan di Kota Semarang adalah Pekan Panutan. Kegiatan ini diikuti oleh para wajib pajak baik dari jajaran Pemerintah Kota Semarang, pengusaha maupun warga masyarakat. Kegiatan Pekan Panutan dilaksanakan lebih awal sebelum jatuh tempo pembayaran dengan sasaran memberikan keteladanan atau panutan kepada wajib pajak PBB Perkotaan untuk melakukan pembayaran PBB tepat pada waktunya. Para pejabat publik

yang diharapkan dapat menjadi panutan serta tauladan dalam melaksanakan pembayaran PBB sebelum jatuh tempo dimulai dari lurah, camat, serta jajaran pejabat Pemerintah Kota Semarang.

Kegiatan pekan panutan dilaksanakan pada tanggal 6 Juni 2012 serta tanggal 12 Juni 2013 bertempat di kantor balai kota Semarang. Di Kota Semarang kegiatan pekan panutan yang secara bahasa dapat diartikan sebagai minggu panutan, hanya dilaksanakan satu hari saja sebagai simbol bahwa para pejabat publik dapat memberikan contoh keteladanan dalam melaksanakan pembayaran PBB Perkotaan lebih awal sehingga dapat menjadi panutan oleh masyarakatnya. Karena hanya dilaksanakan di balai kota, sasaran dalam kegiatan ini kurang luas karena adanya undangan yang secara khusus ditujukan untuk masyarakat golongan tertentu dan kurang efektif dilaksanakan karena manfaat dari kegiatan lebih banyak dirasakan oleh pegawai di jajaran Pemerintah Kota Semarang, akan lebih baik apabila kegiatan semacam ini dapat dilaksanakan pada tingkat kelurahan dan kecamatan sehingga masyarakat juga akan lebih banyak yang berpartisipasi dalam kegiatan ini.

### **Kegiatan Operasi Bhakti**

Upaya lain yang dilakukan untuk meningkatkan penerimaan PBB Perkotaan yang dilaksanakan DPKAD adalah dengan melaksanakan kegiatan operasi bhakti yang bertujuan untuk mempermudah wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak terutang sebelum masa jatuh tempo, hal ini dilakukan dengan cara mendekati tempat pembayaran kepada wajib pajak. Petugas dari DPKAD lebih cenderung bersifat aktif dalam melaksanakan pemungutan dengan berkeliling ditempat-tempat yang telah ditentukan sebelumnya.

Dalam kegiatan operasi bhakti petugas juga berkoordinasi dengan kepala kelurahan dan kepala kecamatan untuk melaksanakan sosialisasi kepada warga masyarakatnya serta mengumpulkan masyarakatnya yang ingin melakukan pembayaran. Agar pembayaran dilakukan pada tempat yang telah ditentukan supaya masyarakat dapat dimudahkan dalam pelayanannya dan tidak perlu melakukan pembayaran ditempat yang lebih jauh. Mengingat beragamnya aktivitas dan kesibukan masing-masing wajib pajak diharapkan kegiatan ini dapat membantu mereka dalam melaksanakan pembayaran PBB.

Dalam pelaksanaannya kegiatan operasi bhakti tahun 2012-2013 belum dapat berjalan sesuai dengan pernyataan diatas, karena belum adanya sarana yang mendukung dalam kegiatan operasi bhakti yakni mobil pembayaran PBB keliling. Sehingga tim yang dibentuk pada dasarnya hanya di tempatkan pada kantor kelurahan atau kecamatan setempat dan melayani pembayaran PBB pada kantor tersebut selama kurang lebih satu hari saja, kemudian berpindah ke wilayah kantor kecamatan atau kelurahan lainnya. Kendala yang dihadapi saat melaksanakan operasi bhakti juga sangat beragam, mulai dari listrik padam, aplikasi pembayaran yang *error*, sampai dengan tidak adanya pembayaran PBB (nihil) pada wilayah-wilayah tertentu karena kurangnya koordinasi kepada lurah dan camat yang bersangkutan sehingga kegiatan yang dilaksanakan menjadi kurang efektif.

### **Kegiatan Operasi Sisir**

Kegiatan lain yang dilaksanakan dengan tujuan untuk mengoptimalkan penerimaan PBB Perkotaan di Kota Semarang adalah operasi sisir. Sistem kerja dari operasi sisir diadopsi dari sistem operasi bhakti, namun operasi sisir dilaksanakan setelah jatuh tempo pembayaran atau 6 bulan setelah diterimanya SPPT PBB Perkotaan. Wajib pajak diberikan kemudahan dalam melaksanakan pembayaran

PBB dengan mendekatkan tempat pembayaran sehingga mudah dijangkau oleh masyarakat. Perbedaan lain dari operasi sisir ini adalah masyarakat yang melaksanakan pembayaran PBB dikenakan sanksi 2% perbulan selama maksimal 24 bulan. Hal ini dikarenakan atas dasar aturan dalam Peraturan Daerah Kota Semarang yang mengatur sanksi bagi wajib pajak yang terlambat melaksanakan pembayaran pajak terutang.

Dalam pelaksanaan operasi sisir, peranan lurah serta camat juga masih dominan dalam kegiatan ini untuk menghimbau wajib pajak agar segera melaksanakan pembayaran agar sanksi yang diterima tidak memberatkan wajib pajak itu sendiri. Hasil dari kegiatan operasi sisir pada umumnya lebih sedikit dari pada hasil kegiatan operasi bhakti, hal ini membuktikan bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak yang cukup tinggi di Kota Semarang. Karena lebih banyak wajib pajak yang melaksanakan pembayaran sebelum jatuh tempo pembayaran, sehingga dalam operasi sisir cakupan sasaran juga semakin kecil yakni hanya pada wajib pajak yang belum melaksanakan pembayaran setelah jatuh tempo pajaknya. Operasi sisir merupakan upaya yang dilaksanakan untuk mengejar pencapaian target PBB yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Semarang.

## **Program Undian Berhadiah Untuk Wajib Pajak PBB Perkotaan**

Program undian berhadiah untuk wajib pajak PBB Perkotaan memang menjadi salah satu kegiatan baru dari Pemerintah Kota Semarang dalam rangka meningkatkan penerimaan PBB Perkotaan. Kegiatan ini dimulai pada tahun 2012 yang sifatnya mengajak para wajib pajak PBB Perkotaan untuk melaksanakan pembayaran sebelum masa jatuh tempo. Sebagai salah satu bentuk penghargaan bagi wajib pajak yang telah melaksanakan pembayaran sebelum jatuh tempo, Pemerintah Kota Semarang memberikan *reward* atau hadiah berupa kesempatan mengikuti undian berhadiah yang dilaksanakan Pemerintah Kota Semarang.

Tahun 2012 program undian ini dilaksanakan pada tanggal 4 Oktober 2012 di gedung balaikota Semarang. 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 2012. Wajib pajak yang dapat mengikuti program undian berhadiah ini pada tahun 2012 ada 40.609<sup>7</sup> wajib pajak. Hadiah yang disediakan berupa 10 buah TV 22", 10 buah lemari es 1

pintu, 10 buah mesin cuci, 10 buah handphone dan hadiah utama berupa 2 unit sepeda motor. Biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan program undian berhadiah tahun 2012 sebesar Rp.436.153.850 yang diambil dari APBD Kota Semarang, khususnya pada pos anggaran belanja DPKAD Kota Semarang.

Tahun 2013 program undian berhadiah untuk wajib pajak bumi dan bangunan perkotaan dilaksanakan pada tanggal 9 Oktober 2013 di gedung balaikota Semarang. Mereka yang berhak untuk mengikuti adalah wajib pajak bumi dan bangunan perkotaan yang melaksanakan pembayaran pajaknya sampai dengan tanggal 2 September 2013 atau sebelum masa jatuh tempo pembayaran. Hadiah yang disediakan pada program undian tahun 2013 sama seperti hadiah tahun sebelumnya namun ada tambahan hadiah berupa grandprize 1 unit mobil, dengan rencana anggaran biaya yang harus dikeluarkan sebesar Rp. 605.000.000.- Terjadi peningkatan jumlah wajib pajak yang berhak mengikuti undian berhadiah cukup signifikan yakni sebanyak 234.752<sup>8</sup> wajib pajak. Hal ini berarti bahwa dengan adanya program undian berhadiah ini lebih efektif dalam mendorong wajib pajak untuk melakukan pembayaran sebelum masa jatuh tempo pembayaran.

<sup>7</sup>Sumber:<http://semarangkota.go.id/portal/index.php/artic le/details/undian-berhadiah-pembayaran- pbb-2012>, diakses pada Kamis, 13 Maret 2014 pukul. 07.33 WIB

<sup>8</sup>*ibid*

Kegiatan undian berhadiah juga untuk memotivasi dan mendorong wajib pajak PBB Perkotaan agar dimasa mendatang dapat melakukan pembayaran sebelum jatuh tempo pembayaran. Apresiasi yang diberikan oleh Pemerintah Kota Semarang tersebut diharapkan dapat semakin menyadarkan masyarakat akan pentingnya melakukan pembayaran pajak bagi percepatan pembangunan ditingkat daerah.

#### **Kegiatan Lainnya Dalam Rangka Mendorong Penerimaan PBB Perkotaan**

Selain upaya-upaya yang bersifat internal yang dilaksanakan pada jajaran Pemerintah Kota Semarang. Juga dilaksanakan upaya lain yang melibatkan masyarakat. Salah satunya adalah dengan melakukan koordinasi ditingkat kelurahan dan kecamatan agar menjadikan bukti setoran pembayaran pajak bumi dan bangunan perkotaan sebagai salah satu syarat dapat dilaksanakannya pelayanan-pelayanan administratif di tingkat kelurahan dan kecamatan, dengan demikian bagi setiap warga masyarakat yang menginginkan pelayanan administratif dari instansi tersebut wajib melampirkan bukti setoran pembayaran PBB sebagai syaratnya.

Upaya ini juga baru dilaksanakan setelah PBB Perkotaan menjadi salah satu

bagian dari pajak daerah yang berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang. Diberlakukannya ketentuan tersebut diharapkan masyarakat tidak lupa akan kewajibannya untuk membayar pajak jika ingin haknya dipenuhi dalam pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Karena memang kecamatan dan kelurahan merupakan instansi pemerintah yang paling dekat dengan masyarakat dan memberikan pelayanan administratif yang sifatnya mendasar bagi masyarakat.

Peningkatan realisasi penerimaan juga diakibatkan karena terjadi kenaikan nilai jual objek pajak (NJOP) di hampir seluruh wilayah Kota Semarang pada tahun 2013, terkecuali wilayah-wilayah yang terkena rob, daerah yang tidak mengalami kenaikan harga tanah atau daerah yang mengalami perkembangan ekonomi yang relatif rendah. Pemerintah Kota Semarang menaikkan nilai jual objek pajak bumi (tanah) di wilayahnya karena perkembangan dan pertumbuhan ekonomi di wilayahnya yang semakin meningkat. Naiknya NJOP bumi juga diharapkan terjadi penyesuaian terhadap NJOP yang ada dengan harga pasar yang sebenarnya sehingga kewajiban dalam membayar pajak juga sesuai dengan objeknya.

**Daftar Wilayah Tidak Mengalami  
Kenaikan NJOP Bumi di Kota Semarang  
Tahun 2013**

<b>Kecamatan</b>	<b>Kelurahan</b>	
<b>Gayamsari</b>	Tambakrejo	-
<b>Genuk</b>	Trimulyo	-
<b>Semarang Utara</b>	Purwosari	Kuningan
	Panggung Lor	Bandarharjo
	Tanjungmas	Dadapsari
<b>Gunung Pati</b>	Sumurrejo	Nongkosawit
	Kandri	Jarirejo
	Pongangan	Cepoko
<b>Semarang Timur</b>	Kemijen	-
<b>Mijen</b>	Karangmalang	Polaman
	Wonoplumbon	Wonolopo
	Purwosari	-
<b>Tembalang</b>	Meteseh	Rowosari
	Sendang Guwo	-
<b>Tugu</b>	Tugurejo	Mangkang Wetan
	Mangkang Kulon	Mangunharjo
	Jabungan	Tinjomoyo

Sumber : Data Updating NJOP Bidang Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang Tahun 2013

Selain kenaikan NJOP bumi, Pemerintah Kota Semarang juga menaikkan nilai jual objek pajak yang berupa bangunan dengan cara melaksanakan pembaharuan data pada wilayah-wilayah yang memiliki perubahan terhadap bangunan seperti bangunan baru, serta wilayah yang memiliki

pertumbuhan ekonomi pesat, atau dengan mencari pusat-pusat ekonomi yang baru yang ditandai dengan adanya bangunan-bangunan yang baru sehingga nilai bangunan yang ada juga semakin meningkat di wilayah-wilayah tersebut juga akan mengalami kenaikan NJOP.

Besarnya realisasi penerimaan Pemerintah Kota Semarang pada tahun 2013 juga disebabkan oleh upaya-upaya yang dilaksanakan Pemerintah Kota Semarang dalam rangka meningkatkan realisasi penerimaan PBB Perkotaan. Upaya tersebut berupa program atau kegiatan yang dimaksudkan untuk meningkatkan realisasi penerimaan antara lain pekan panutan, operasi bhakti, operasi sisir, program undian berhadiah untuk wajib pajak PBB Perkotaan, serta kegiatan lainnya.

Strategi Pemerintah Kota Semarang dalam rangka meningkatkan Penerimaan PBB Perkotaan lebih cenderung pada menaikkan nilai jual objek pajak (NJOP) di wilayah Kota Semarang. Karena dengan menaikkan nilai jual objek pajak secara otomatis akan menambah potensi penerimaan yang dimiliki. Namun peningkatan dalam penerimaan tidak diikuti dengan intensifikasi dalam PBB Perkotaan. Karena administrasi pajak yang dimiliki belum sempurna serta mutu pegawai atau petugas pemungut yang masih kurang baik.

Sementara objek pajak yang sifatnya khusus justru belum dapat dilakukan pemungutan, seperti menara, galangan kapal, dermaga dan objek lainnya yang tercantum dalam Undang-Undang PDRD dan termasuk dalam objek pajak PBB Perkotaan. Hal ini disebabkan karena Pemerintah Kota Semarang belum mampu melaksanakan penilaian terhadap objek-objek pajak yang bersifat khusus sehingga potensi yang sebenarnya dimiliki masih belum dapat dimaksimalkan dengan baik. Pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan baru dapat dilaksanakan pada objek pajak yang bersifat konvensional seperti tanah kosong, bangunan perkantoran, rumah mewah dan lain sebagainya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan menjadi kurang optimal meskipun hasil yang telah dicapai pada realisasi penerimaan tahun 2012 dan 2013 sudah melampaui target yang telah ditetapkan. Kurang optimalnya pemungutan PBB Perkotaan yang dilaksanakan juga disebabkan oleh faktor-faktor pendukung lainnya dalam pelaksanaan pemungutan.

**• Faktor-Faktor Penyebab Kurang Optimalnya Pemungutan PBB Perkotaan Di Kota Semarang**

Disamping penurunan target penerimaan PBB Perkotaan disebabkan oleh kurangnya kesiapan Pemerintah Kota Semarang dalam

mempersiapkan pengalihan PBB P2 menjadi Pajak Daerah. Dalam pelaksanaan persiapan pengalihan PBB P2 yang diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah. Daerah dituntut untuk menyiapkan terlebih dahulu prasyarat untuk pengalihan pemungutan PBB P2.

Di Kota Semarang dalam proses pengalihan PBB Perkotaan kurang dipersiapkan dengan baik. Dengan waktu yang relatif singkat Pemerintah Kota Semarang sudah melaksanakan pemungutan PBB Perkotaan diwilayahnya atas dasar Peraturan Daerah saja dan tanpa adanya perencanaan yang matang terhadap faktor-faktor pendukung yang lain dalam proses transisi tersebut. Banyak tugas yang seharusnya dilaksanakan dengan baik, namun hanya dilakukan dengan seadanya saja tanpa persiapan yang matang. Hal ini menyebabkan dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang banyak menemui kendala-kendala antara lain :

• **Kelembagaan dan Stuktur Organisasi yang terlalu sederhana**

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab untuk mencapai tujuan bersama, diperlukan suatu kelompok atau organisasi sebagai wadahnya. Organisasi adalah segala bentuk persatuan/perserikatan manusia untuk mencapai tujuan bersama. Demikian pula dalam pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang yang merupakan bagian dari Pajak Daerah yang baru, juga memerlukan suatu kelompok atau organisasi yang membidangi untuk mencapai tujuannya yakni dapat meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Semarang. Dimana dalam pengelolaan PBB Perkotaan kelompok atau organisasi yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Semarang selama ini berada dibawah koordinasi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang tepatnya pada Bidang Pajak Daerah.

DPKAD Kota Semarang memiliki tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah dibidang pengelolaan keuangan dan aset daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Dalam menjalankan tugasnya, DPKAD memiliki 6 bidang yang dibawah untuk melaksanakan tugasnya, yakni Bidang Pajak Daerah, Bidang Akuntansi, Bidang Anggaran, Bidang Perbendaharaan, Bidang

Perimbangan & Lain-Lain Pendapatan, dan Bidang Aset Daerah. seluruh bidang tersebut dipimpin oleh Kepala Dinas yang bertugas merencanakan, memimpin, mengkoordinasikan, membina mengawasi dan mengendalikan serta mengevaluasi pelaksanaan tugas dan fungsi dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang.

Tugas dalam melaksanakan pemungutan PBB Perkotaan dilaksanakan oleh Bidang Pajak Daerah, pada tahun pertama pemungutan PBB Perkotaan ditetapkan sebanyak 476.860 wajib pajak dengan nominal sebesar Rp. 166.926.749.873,- yang harus dipungut oleh Bidang Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang.<sup>9</sup> Tugas Bidang Pajak Daerah pada DPKAD Kota Semarang bukan hanya itu saja, melainkan juga dengan mengelola 10 mata pajak daerah lainnya yang berkontribusi langsung terhadap PAD Kota Semarang. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa seluruh pendapatan asli daerah yang diperoleh melalui pajak daerah merupakan tanggung jawab Bidang Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang.

Struktur organisasi yang sederhana menyebabkan tugas yang dipikul menjadi

<sup>9</sup> Jumlah Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Di Kota Semarang Per April 2012 dalam Buku Selayang Pandang Tahun 2012 DPKAD Kota Semarang , hal .28

semakin berat dan kewenangan yang dimiliki pada Bidang Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang semakin luas. Dengan banyaknya beban yang dipikul oleh Bidang Pajak Daerah menjadikan organisasi tersebut sulit untuk fokus dalam memungut pajak daerah. Karena ada 11 jenis pajak daerah Kabupaten/Kota yang harus dipungut, sementara hanya ada 3 seksi yang membantu dalam pemungutan pajak daerah. Sementara kewenangan yang terlalu luas dapat menimbulkan penyalahgunaan wewenang. Hal tersebut berbeda dengan struktur organisasi pada KPP Pratama saat mengelola PBB.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, KPP Pratama memiliki struktur organisasi yang lebih baik dalam hal pembagian tugasnya. Tugas yang diberikan untuk masing-masing seksi didalamnya sangat jelas, sehingga dapat lebih fokus dalam pekerjaan yang diberikan. Setiap seksi memiliki pembagian tugas yang merata dan didampingi dengan seksi lainnya yang tugasnya melaksanakan pengawasan dan konsultasi. Dengan struktur seperti diatas sangat memudahkan KPP Pratama dalam berkoordinasi dan melaksanakan tugasnya. Dengan demikian semakin fokus suatu pekerjaan maka hasil yang dicapai akan lebih maksimal.

Sementara itu, berbeda dengan struktur yang dimiliki Bidang Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang saat ini. Dengan tugas berat dan tanggung jawab besar yang diberikan untuk mengelola seluruh pendapatan asli daerah melalui pungutan pajak daerah di Kota Semarang. Pengelolaan PBB Perkotaan di Kota Semarang hanya dikelola lembaga dengan struktur organisasi yang ada saat ini hanya setingkat Bidang pada DPKAD Kota Semarang. Sementara kewenangannya terlalu besar untuk tingkatannya, yakni mencakup seluruh sumber penerimaan daerah yang berasal dari seluruh pajak daerah. Dengan hanya dibantu oleh 3 seksi menyebabkan tata hubungan dan pembagian tugas menjadi tidak jelas dan banyak pegawai didalamnya yang merangkap tugas. Sehingga dalam preteknya melaksanakan pungutan pajak-pajak daerah di Kota Semarang kurang optimal.

#### **• Sumber Daya Manusia Secara Kuantitas Dan Kualitas Yang Kurang**

Bidang Pajak Daerah memiliki aparatur yang berjumlah 99 orang dengan rincian 44 pegawai golongan III, 52 pegawai golongan II, 1 pegawai golongan 1 serta 2 pegawai tidak tetap bulanan.<sup>10</sup> Dengan komposisi pegawai tersebut, Bidang Pajak Daerah saat ini harus mengelola

---

<sup>10</sup> Jumlah Aparatur DPKAD Kota Semarang Keadaan 1 April 2013 berdasarkan golongan dalam "Selayang Pandang DPKAD Tahun 2013", hal .35

11 jenis pajak daerah di Kota Semarang sesuai dengan yang tercantum dalam Undang-Undang PDRD dengan jumlah wajib pajak mencapai 858.158. Di sisi lain, PBB Perkotaan juga memerlukan keahlian khusus bagi pegawai yang menjalankan tugasnya, karena memang jumlah Wajib Pajaknya yang sangat besar dan objeknya yang luas. Akibatnya saat ini pada Bidang Pajak Daerah harus memikul beban berat tersebut dengan keadaan dan kondisi yang terbatas baik secara kuantitas maupun kualitas pegawai yang dimiliki.

Selama Peneliti melakukan penelitian di Kantor Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang. Dalam hal pembagian tugas khususnya pada Bidang Pajak Daerah banyak ditemui pegawai yang merangkap tugas. Bidang Pajak bertugas untuk memungut 11 jenis pajak daerah, sedangkan jumlah pegawainya sangat terbatas. Hal ini menyebabkan terjadinya rangkap tugas dalam pelaksanaan pelayanan pemungutan pajak daerah tersebut. Proses panjang dalam pelayanan pemungutan pajak daerah yakni dari pendaftaran sampai dengan penagihan memang membutuhkan jumlah sumber daya manusia yang besar secara kuantitas. Pada Bidang Pajak Daerah dalam mengelola pungutan pajak dilaksanakan dengan cara setiap jenis pajak daerah memiliki seorang koordinator yang

bertanggung jawab terhadap penerimaan untuk setiap jenis pajak daerah. Namun, karena jumlah pegawai atau petugas lapangan yang terbatas juga menghambat kinerja para koordinator untuk melaksanakan tugasnya dengan baik.

Dalam proses pemungutan PBB Perkotaan yang memerlukan pegawai yang berkemampuan lebih seperti penilai, petugas IT serta juru sita pajak. Untuk pegawai penilai pada Bidang Pajak Daerah hanya memiliki 4 pegawai. Untuk petugas IT di koordinatori oleh seorang pegawai dan terpusat pada Pos Pelayanan PBB wilayah I. sementara untuk juru sita pajak pada Bidang Pajak Daerah belum memiliki pegawai yang memiliki keahlian tersebut.

#### • **Sarana Dan Prasarana**

Dalam melaksanakan fungsinya dalam hal pelayanan pajak daerah khususnya PBB Perkotaan belum didukung dengan sarana dan prasarana yang ideal. Dengan jumlah Wajib Pajak yang besar dan berbagai macam jenis pelayanan yang dilakukan menjadi tugas baru dari Bidang Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang. Dengan semakin bertambahnya jenis pajak yang dipungut maka akan berbanding lurus dengan jumlah pelayanan yang harus diberikan. Mengingat jumlah wajib

pajak yang sangat besar seharusnya dukungan sarana dan prasarana dalam pemungutan PBB Perkotaan seharusnya dibedakan dengan jenis pajak lainnya. Sarana dan prasarana yang dibutuhkan antara lain adalah ruang arsip, gedung untuk pelayanan PBB, dan software aplikasi komputer yang dapat memudahkan dalam menjalankan tugas pemungutan PBB Perkotaan.

Karena dalam pelaksanaan pengalihan pemungutan PBB Perkotaan oleh pemerintah Kota Semarang dilaksanakan lebih cepat dari perencanaan yang ada dalam RPJMD Kota Semarang tahun 2010-2015 menyebabkan kurangnya kesiapan dalam menyediakan sarana prasarana yang seharusnya dapat dipersiapkan dahulu. Akibatnya dalam hal pengadaan sarana sering tidak sesuai dengan kebutuhan dalam melaksanakan tugas pemungutan PBB Perkotaan. Salah satu contohnya adalah pembelian laptop dan printer yang diberikan sebagai fasilitas kepada seluruh kecamatan di Kota Semarang untuk dapat melayani pembayaran PBB wilayahnya dengan biaya sebesar 2,4 Miliar Rupiah. Akan tetapi, tidak adanya pelatihan yang berkesinambungan dan kualitas sumber daya manusia yang masih rendah ditingkat kecamatan menyebabkan pelaksanaan pelayanan dalam hal pembayaran PBB tidak sesuai dengan harapan. Saat ini

untuk pembayaran PBB ditingkat kecamatan dinilai kurang efektif dan tidak berjalan dengan baik. Dengan demikian banyaknya aset yang telah dikeluarkan tidak sebanding dengan manfaat yang diperoleh dan menyebabkan tingginya biaya pemungutan.

Pada sisi lainnya sarana dan prasarana yang mendukung proses pelayanan dalam pemungutan justru tidak disiapkan. Seperti ruang arsip dan software komputer yang membantu dan mempermudah pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan. Serta tidak tersedianya tempat pusat layanan PBB yang dapat mempercepat dan mempermudah wajib pajak untuk memenuhi kebutuhan layanan PBB Perkotaan.

#### • **Sistem Pemungutan**

Implementasi kebijakan desentralisasi fiskal dalam pembangunan daerah sangat penting dalam upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Implikasi diberlakukannya kebijakan desentralisasi fiskal menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah pemberian kewenangan kepada daerah untuk menetapkan tarif pajak daerah dalam batas tarif minimum dan maksimum yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Jenis pajak dan retribusi yang

dapat dipungut oleh daerah hanya yang ditetapkan dalam Undang-Undang (*Closed-List*) namun demikian Pemerintah daerah dapat tidak memungut jenis pajak dan retribusi yang tercantum dalam undang-undang sesuai kebijakan pemerintahan daerah.

Pemerintah Kota Semarang menetapkan 11 Peraturan Daerah yang mengatur 11 jenis pajak daerah pada tahun 2011. Termasuk didalamnya PBB Perkotaan yang merupakan bagian dari pajak daerah yang ditetapkan oleh Undang-Undang tersebut. Dengan demikian, Pemerintah Kota Semarang berhak untuk melaksanakan pemungutan PBB Perkotaan secara mandiri. Dan memiliki kewenangan untuk mengatur dan untuk melaksanakan secara penuh pemungutan pajak daerah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang PBB Perkotaan yang berpedoman pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

### **Tarif Yang Tidak Sesuai Dengan Landasan Hukum**

Pemerintah Kota Semarang pada tahun pertamanya mengelola PBB Perkotaan yakni di tahun 2012, memberlakukan tarif minimal bayar PBB Perkotaan sebesar Rp. 30.000,- (Tiga Puluh Ribu Rupiah) yang seharusnya

tidak dapat dilakukan, karena bertentangan dengan sistem pemungutan serta penghitungan tarif PBB Perkotaan yang telah ditetapkan. Dalam aturannya yang sudah jelas ditetapkan cara penghitungan dan dasar pengenaan PBB Perkotaan di Kota Semarang adalah berdasarkan NJOP dengan fomulasi  $0,1\% \times (NJOP-NJOPTKP)$  untuk Wajib Pajak yang nilai objek pajaknya dibawah 1 Miliar Rupiah. Dengan adanya tarif minimal bayar berarti itu tidak sesuai dengan ketetapan yang telah ada didalam Undang-Undang serta Perda PBB Perkotaan di Kota Semarang. Sebagai contohnya adalah Wajib Pajak A yang mempunyai tanah dengan NJOP Rp.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) maka seharusnya Wajib Pajak tersebut harus membayar pajak terutang sebesar Rp.10.000,- (Sepuluh Ribu Rupiah) dengan cara penghitungan :

$$\begin{aligned} \text{Pajak Terutang} &= 0,1\% \times (NJOP-NJOPTKP) \\ &= 0,1\% \times (20.000.000-10.000.000) \\ &= 0,1\% \times 10.000.000 \\ &= \text{Rp.10.000} \end{aligned}$$

Wajib pajak tersebut yang seharusnya kewajiban membayar PBB Perkotaan sebesar Rp.10.000,- (Sepuluh Ribu Rupiah) menjadi 300% kenaikan yang disebabkan karena aturan

minimal bayar yang ditetapkan DPKAD Kota Semarang tersebut. Wajib Pajak yang terkena dampak akibat kebijakan ini adalah mereka yang mempunyai objek pajak PBB Perkotaan di Kota Semarang dengan NJOP dibawah Rp.40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah). Karena dengan nominal tersebut dan setelah dikurangkan dengan NJOPTKP di Kota Semarang yang sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) maka pajak terutangya dibawah Rp.30.000,- (Tiga Puluh Ribu Rupiah) Dengan demikian justru mereka yang memiliki objek PBB yang kecil yang harus membayar lebih pajak terutangnya.

Dengan alasan biaya operasional yang tinggi tidak tepat untuk dijadikan alasan sebagai dasar kebijakan minimum bayar yang diberlakukan dalam pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang. Karena justru sangat jauh dari asas keadilan dalam pemungutan pajak, padahal PBB Perkotaan merupakan pajak yang bersifat objektif dan jelas objek pajaknya. Meskipun nominal yang dikeluarkan oleh Wajib Pajak nilainya kecil, namun mereka yang justru memiliki/menguasai tanah atau bangunan yang nilainya kecil harus membayar lebih PBB Perkotaannya.

Pemerintah Kota Semarang atau dalam hal ini Bidang Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang dalam memberlakukan aturan

minimum bayar tersebut juga tidak ada dasar hukum yang jelas. Karena salah satu tugas dari Bidang Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang adalah untuk melakukan perumusan kebijakan teknis, dalam hal pemberlakuan aturan minimum bayar juga dicetuskan oleh bidang tersebut khususnya pada Seksi Penetapan. Kebijakan tersebut belum disahkan sebagai Peraturan Walikota, namun sudah dijalankan pada pemungutan PBB Perkotaan Kota Semarang Tahun 2012. Kebijakan teknis yang seharusnya dilakukan untuk mengantisipasi permasalahan yang mungkin timbul maupun dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang justru melanggar dari aturan Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maupun Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

Pada Tahun pemungutan 2013 kebijakan minimum bayar tersebut sudah tidak diberlakukan karena dianggap tidak sesuai dengan landasan hukum dan dasar hukum yang digunakan tidak jelas serta lebih memberatkan masyarakat, terutama masyarakat golongan bawah yang memiliki objek pajak yang kecil. Karena dalam kebijakan perpajakan yang baik akan berpengaruh pada tingkat kepatuhan Wajib Pajak. PBB Perkotaan juga menekankan pada keaktifan wajib pajak dalam

pemungutannya, sehingga kepatuhan perpajakan (*tax compliance*) dibutuhkan untuk meningkatkan penerimaan pajak di daerah. Oleh karena itu diperlukan suatu kebijakan yang baik yang dapat memberikan kepastian hukum dan tidak memberatkan masyarakat sebagai Wajib Pajaknya.

### **Ketimpangan Dalam Pemberian Insentif Pemungutan**

Keuntungan yang diperoleh Kepala Daerah dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan adalah upah pungut PBB yang tinggi. Karena komposisi dan porsi realisasi pembagian upah pungut yang bukan aparat pelaksana pemungutan lebih besar dari pada porsi pihak-pihak yang terkait langsung sebagai aparat pelaksana pemungutan, seperti halnya Kepala Daerah dan para pejabat tinggi di tingkat daerah. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 memang mengatur bahwa:

- a. Pejabat dan pegawai Instansi Pelaksana Pemungut Pajak dan Retribusi sesuai dengan tanggung jawab masing-masing;
- b. kepala daerah dan wakil kepala daerah sebagai penanggung jawab pengelolaan keuangan daerah;

c. sekretaris daerah selaku koordinator pengelolaan keuangan daerah;

di Kota Semarang yang anggaran penerimaan pajak daerah dan retribusi daerahnya tidak lebih dari Rp.1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah), dalam Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan masing-masing pelaksana pemungut pajak diatas dapat memperoleh insentif paling tinggi 6 (enam) kali gaji pokok dan tunjangan yang melekat untuk setiap bulannya. Sementara pihak lain yang membantu Instansi Pelaksana pemungut Pajak dan Retribusi memperoleh insentif maksimal 10% dari 5% target penerimaan tahun berjalan.

Dipihak lainnya, pemungut Pajak Bumi dan Bangunan pada tingkat desa/kelurahan dan kecamatan, kepala desa/lurah atau sebutan lain dan camat, dan tenaga lainnya yang ditugaskan oleh Instansi Pelaksana Pemungut Pajak hanya memperoleh insentif maksimal sebesar 5% dari 5% target penerimaan tahun berjalan.

### **C.PENUTUP**

#### **Simpulan**

Dipercepatnya pengalihan pemungutan PBB Perkotaan oleh Pemerintah Kota Semarang dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Semarang Tahun 2010-2015 yang seharusnya pengalihan

dilaksanakan pada tahun 2013 menjadi tahun 2012 menjadikan persiapan dalam melaksanakan pemungutan PBB tidak dipersiapkan dengan baik. Tugas dan tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam proses tahapan persiapan pengalihan PBB Perkotaan yang diatur didalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 belum dilaksanakan dengan baik. Akibatnya adalah target penerimaan PBB Perkotaan yang telah ditetapkan selama dua tahun terakhir oleh Pemerintah Kota Semarang mengalami perubahan yakni berupa penurunan target penerimaan. Penurunan target yang ditetapkan dalam pemungutan PBB Perkotaan diakibatkan dari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap target dan realisasi penerimaan PBB Perkotaan di Kota Semarang. Antara lain dari faktor kelembagaan, sumberdaya manusia yang dimiliki, sarana dan prasarana serta dalam sistem pemungutan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Semarang.

Dari hasil kajian diatas, pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang lebih jelas diuraikan dalam poin-poin di bawah ini:

1. Pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang pada tahun 2012-2013 belum dapat dilaksanakan sesuai dengan landasan hukum serta aturan yang berlaku.

Hal ini dibuktikan dengan adanya ketentuan tarif minimum dan masa penagihan piutang PBB diatas masa kadaluwarsa penagihan yang diberlakukan, padahal ketentuan tersebut secara jelas melanggar landasan hukum dan aturan yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan oleh Pemerintah Kota Semarang.

2. Salah satu faktor penyebab belum optimalnya pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang adalah dari aspek kelembagaan dan struktur organisasi pelaksana pemungutan PBB Perkotaan yang terlalu sederhana dan kewenangan yang dimiliki sangat luas yakni mengelola 11 jenis mata pajak daerah Kota Semarang dan bertanggung jawab atas seluruh sumber pendapatan asli daerah yang berasal dari pajak daerah.
3. Kurangnya kualitas sumber daya manusia dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan terutama dibidang penguasaan teknologi informasi, petugas penilai serta tidak adanya juru sita pajak, sehingga menjadi penghambat dalam proses pemungutan yang dilaksanakan. Serta kurangnya kuantitas sumber daya manusia pada Bidang Pajak Daerah yang menyebabkan pegawai merangkap tugas untuk mengelola mata pajak daerah lainnya dan tidak dapat fokus pada satu jenis pajak

sehingga beban kerja yang dimiliki semakin berat dan hasilnya kurang maksimal.

4. Basis data yang PBB Perkotaan diberikan oleh Direktorat Jendral Pajak melalui KPP kepada Pemerintah Kota Semarang tidak akurat dan tidak mutakhir. Seperti banyaknya objek pajak yang memiliki lebih dari 1 SPPT atau *double* ketetapan, adanya tanah kosong yang tidak jelas pemiliknya, serta masih adanya mutasi objek pajak bumi dan bangunan yang tidak dilaporkan untuk perubahan pajaknya dan lain sebagainya. Sehingga memerlukan pembaharuan basis data yang ada, mengingat perkembangan dan pembangunan Kota Semarang yang sangat pesat.
5. Upaya-upaya yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Semarang dalam rangka meningkatkan penerimaan PBB seperti kegiatan operasi bhakti dan operasi sisir menjadi kurang efektif karena belum adanya sarana dan prasarana pendukung yang baik dalam melaksanakan kegiatan atau program tersebut, seperti mobil keliling pembayaran PBB serta kelengkapan yang mendukung didalam melaksanakan pelayanan pembayaran PBB di tempat-tempat yang strategis agar memudahkan masyarakat dalam melakukan pajaknya.
6. Ketimpangan dalam pemberian insentif pemungutan menyebabkan gejala

demotivasi dari petugas pelaksana pemungut PBB Perkotaan dilapangan. Karena insentif yang diberikan lebih kecil daripada insentif yang pernah diterima sebelumnya. Akibatnya kinerja dari aparat tersebut menjadi kurang optimal dan secara tidak langsung dapat menurunkan penerimaan PBB Perkotaan di Kota Semarang.

### **Rekomendasi**

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh, maka diperlukan saran dan rekomendasi untuk meningkatkan kualitas pemungutan PBB Perkotaan di Kota Semarang, dan rekomendasi tersebut berupa :

1. Pembentukan Dinas Pendapatan Daerah atau Dinas Pajak Daerah sangat dimungkinkan pembentukannya, karena kebutuhan akan penerimaan asli daerah yang semakin meningkat, mengingat pada era otonomi daerah seperti saat ini pendapatan asli daerah merupakan hal yang sangat strategis sehingga perlu diprioritaskan. Dan dengan semakin bertambahnya jenis pajak daerah Kota Semarang yang saat ini ada 11 jenis pajak daerah juga menuntut adanya lembaga baru yang dapat lebih fokus dalam mengelola pajak daerah agar dapat menghasilkan

- penerimaan asli daerah yang lebih maksimal.
2. Untuk menunjang pelaksanaan pemungutan dan meningkatkan penerimaan pemungutan PBB Perkotaan, Pemerintah Kota Semarang harus segera melaksanakan pembaharuan basis data dengan *software* aplikasi yang dapat mengakomodasi seluruh pelayanan dalam PBB Perkotaan baik yang bersifat administratif maupun data grafis. Agar data yang dimiliki sesuai dengan kenyataan dilapangan. Pembuatan aplikasi *software* PBB Perkotaan dapat dilaksanakan dengan mengadakan kerjasama dengan pihak ketiga yang terpercaya dan profesional, serta melakukan pengawasan yang lebih dari sebelumnya, mengingat pernah terjadi kasus korupsi didalam pembuatan aplikasi.
  3. Pemerintah Kota Semarang perlu segera melaksanakan pendataan ulang piutang PBB serta melaksanakan *cleansing* piutang PBB yang telah melewati masa kadaluwarsa penagihan pajaknya sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Agar Pemerintah Kota Semarang dapat mengetahui potensi penerimaan yang dimiliki sehingga penetapan target penerimaan dapat ditetapkan secara ideal dan dapat terealisasi.
  4. Dalam menghadapi masalah sumber daya manusia yang secara kuantitas dan kualitas kurang ideal dalam melaksanakan pemungutan PBB Perkotaan, Pemerintah dapat memprioritaskan kebutuhannya dengan cara merekrut sumber daya manusia yang sudah memiliki keahlian khusus seperti juru sita pajak, petugas penilai serta ahli IT atau teknologi informasi. Serta dengan mengadakan pelatihan-pelatihan terhadap sumber daya manusia yang dimiliki guna meningkatkan kualitas sumber daya manusia dalam proses pelayanan pemungutan PBB Perkotaan.
  5. Pemerintah Kota Semarang agar dapat lebih mencermati landasan hukum yang mengaturnya. jangan sampai terjadi lagi kesalahan dalam perumusan kebijakan yang melanggar landasan hukum atau aturan yang telah ditetapkan, seperti pada kasus ketetapan minimal bayar serta kasus masa penagihan atau kadaluwarsa piutang yang jangka waktunya melebihi ketetapan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 2012.
  6. Dalam pelaksanaan pemungutan PBB Perkotaan memerlukan sarana dan prasarana yang menunjang keberhasilannya dengan tujuan dapat tercapainya target penerimaan yang telah ditetapkan. Oleh sebab itu Pemerintah Kota Semarang harus

menyelesaikan tugas dan tanggung jawabnya dalam proses pengalihan PBB Perkotaan yang tidak dipersiapkan dengan baik seperti software aplikasi PBB, ruang arsip, dan gedung untuk pelayanan PBB.

7. Perlu ditingkatkannya aturan legalitas pemungutan PBB Perkotaan ditingkat kelurahan dan kecamatan untuk mendukung upaya Pemerintah Kota Semarang dalam rangka meningkatkan penerimaan PBB Perkotaan.
8. Pemberian insentif dalam proses pemungutan PBB Perkotaan seharusnya dapat dibagikan secara adil sesuai dengan kinerja dari masing-masing petugas pemungut pajak. Pemerintah Kota Semarang dapat meningkatkan insentif dari petugas pelaksana dengan cara melaksanakan kegiatan-kegiatan yang dapat menambah insentif dari petugas pelaksana pemungutan PBB Perkotaan seperti kegiatan *updating* NJOP serta mengajukan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 69 Tahun 2010 yang mengatur pembagian insentif pemungutan pajak daerah.

## Daftar Pustaka

- Adisasmita, Rahardjo. 2011. *Manajemen Pemerintahan Daerah*. Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kota Optimum, Efisiensi dan Mandiri*. Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Darwin. 2013. *Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis*. Jakarta, Mitra Wacana Media.
- Fitriyadi, Primandita. Tejo Birowo. Yuda Aryanto. 2009. *Kompilasi Undang-Undang Perpajakan Terlengkap*. Jakarta, Salemba Empat.
- Kuncoro, Mudrajad. 2004. *Otonomi dan Pembangunan Daerah :Reformasi, Perencanaan, Strategi dan Peluang*. Jakarta, Erlangga.
- Mardiasmo. 2002. *Otonomi & Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta. Andi.
- M. Suparmoko. 2002. *.Ekonomi Publik Untuk keuangan & Pembangunan Daerah*. Yogyakarta. Andi.
- Rochmat Soemitro. 1986. *Pajak Bumi Dan Bangunan*. Bandung, Eresco.

Simanjuntak, Timbul Hamonagan. Imam Mukhlis. 2012. *Dimensi Ekonomi Perpajakan Dalam Pembangunan Ekonomi*. Jakarta, Raih Asa Sukses.

Tjandra.W. Riawan. 2009. *Hukum Keuangan Negara*. Jakarta, Grasindo.

## JURNAL

Dian Anggraeni. (2012). *Analisis Strategi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Di Kota Surabaya Terhadap Peningkatan Realisasi Target Penerimaannya Dari Tahun 2006-2011*. Universitas Negeri Surabaya. Volume 1. Nomor 1.

Isfariyanto, Noor Rahadjo, Henny Juliani. (2012). *Implementasi Peraturan Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Mewujudkan Desentralisasi Fiskal*. Diponegoro Law Review: 1-7.

Setiaji, Gunawan. Hidayat Amir. November 2005. *Evaluasi Kinerja Sistem Perpajakan Di Indonesia*. Jurnal Ekonomi, Universitas Indonusa Esa Unggul. Jakarta.

## INTERNET

Ana. (2013). *Bayar PBB Dapat Mobil dan Sepeda Motor*. Dalam <http://semarangkota.go.id/portal/index.php/article/details/bayar-pbb-dapat-mobil-dan-sepeda-motor>, diakses pada Kamis, 13 Maret 2014 pukul.07.43.WIB.

Direktorat Penyuluhan Pelayanan, dan hubungan Masyarakat, Direktorat Jenderal Pajak. (2012). *Pengalihan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Sebagai Pajak Daerah*. dalam <http://www.pajak.go.id/content/pengalihan-pbb-perdesaan-dan-perkotaan>, diakses pada 9 mei 2013,pukul 11.40 WIB.

Departemen Keuangan. (2006). dalam <http://www.sjdih.depkeu.go.id/fullText/2006/132~PMK.01~2006Per.htm>, Pasal 58 dan 59, diakses pada 24 Oktober 2013 pukul 19.25 WIB.

Wikipedia Ensiklopedia bebas. *Pajak*. <http://id.wikipedia.org/wiki/Pajak>, diakses pada Senin 27 Mei 2013 pukul 21.42 WIB

Ibtisaroh, Nur. (2013). *Semarang Rasakan Keuntungan Pendaerahan PBB 2012*. <http://jateng.antaranews.com/detail/inde>

x.php?id=72129/Semarang-Rasakan-Keuntungan-Pendaerahan-PBB-2012#.UwFoA\_1\_v3k, Diakses Pada 10 Februari 2013, Pukul 07.00 WIB

Ikwan, Muhammad. (2009). Urgensi partisipasi publik. dalam [http://studihukum.blogspot.com/2011/01/urgensi-partisipasi-publik-dalam\\_07.html](http://studihukum.blogspot.com/2011/01/urgensi-partisipasi-publik-dalam_07.html), diakses pada 24 Mei 2013 pukul 17.00 WIB.

Wicaksono, Gunawan (2012). *Semarang Telat Bayar PBB Kena Denda 2 persen*. Dalam <http://www.tempo.co/read/news/2012/10/04/090433818/Di-Semarang-Telat-Bayar-PBB-Kena-Denda-2-Persen>, diakses pada 11 Februari 2014, pukul. 14.00

Wulan. (2012). *Undian Berhadiah Pembayaran Pbb 2012*. Dalam <http://semarangkota.go.id/portal/index.php/article/details/undian-berhadiah-pembayaran-pbb-2012>, diakses pada Kamis, 13 Maret 2014 pukul. 07.33 WIB

## UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Otonomi Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Semarang

Peraturan Walikota Semarang Nomor 42 Tahun 2008 Tentang Penjabaran Tugas dan Tupoksi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

Peraturan Walikota Semarang Nomor 31 Tahun 2011 Tentang Tata Cara

Pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan	Pengurangan Sanksi Administratif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan
Peraturan Walikota Semarang Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Obbjek Pajak	Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan
Peraturan Walikota Semarang Nomor 33 Tahun 2011 Tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Di Kota Semarang	Peraturan Walikota Semarang Nomor 39 Tahun 2011 Tentang Penghapusan Piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan
Peraturan Walikota Semarang Nomor 34 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penerbitan dan Penyampaian SPPT, SKPD dan STPD Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.	Peraturan Walikota Semarang Nomor 40 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan
Peraturan Walikota Semarang Nomor 35 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pembayaran Dengan Angsuran dan Penundaan Pembayaran, Serta Tempat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Di Kota Semarang.	
Peraturan Walikota Semarang Nomor 36 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Keberatan dan Banding Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan	
Peraturan Walikota Semarang Nomor 37 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan, dan Penghapusan atau	