

**ANALISIS KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
(PBB) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)  
KOTA MEDAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)  
Program Studi Akuntansi*



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**Oleh:**

**Nama : Angie Safitri**  
**NPM : 1805170125**  
**Program Studi : Akuntansi**  
**Konsentrasi : Akuntansi Perpajakan**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**

## ABSTRAK

### **Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan**

**Anggie Safitri**

**Akuntansi**

[anggiesafitri400@gmail.com](mailto:anggiesafitri400@gmail.com)

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) Menganalisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah sesuai dengan target yang ditetapkan selama tahun 2017 sampai dengan 2021; (2) Mengetahui kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) pada Pemerintah Kota Medan selama tahun 2017 sampai dengan 2021; (3) Menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan menurunnya jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2021. Dalam penelitian ini penulis melakukan pendekatan deskriptif, sumber data menggunakan data primer. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik dokumentasi dengan mengumpulkan data-data dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dan teknik wawancara dengan pegawai Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan *non probability sampling*/non random sample dengan teknik *purposive sampling*. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan rasio efektivitas dan rumus kontribusi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara umum belum mencapai target yang telah ditetapkan dengan rata-rata efektivitas penerimaan dikategorikan cukup efektif; (2) Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) memiliki nilai yang lebih besar dibandingkan dengan pajak daerah lainnya dengan rata-rata kontribusi dikategorikan sedang; (3) Faktor yang mempengaruhi penurunan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dalam membayar pajak disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal.

**Kata Kunci : Kontribusi, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

## KATA PENGANTAR



**Assalammu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Dengan rasa syukur kehadiran Allah SWT karena berkah, rahmat dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “ **Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan**” sebagai persyaratan akademik untuk menyelesaikan Program Studi Akuntansi Sarjana S1 Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penghargaan dan terimakasih setulus-tulusnya kepada Ayah tercinta dan Ibu yang penulis sayangi yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. Agussani M,AP** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak **H. Januri S.E., MM., M.Si** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak **Assoc. Prof. Dr. Ade Gunawan, S.E., M.Si** selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak **Dr. Hasrudi Tanjung S.E., M.Si**, selaku Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Ibu **Assoc. Prof. Dr. Zulia Hanum, S.E., M.Si** selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak **Riva Ubar, S.E., M.Si., Ak., CA., CPA** selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak **Lufriansyah, SE., M.Ak** selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
8. Seluruh pegawai Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
9. Seluruh pegawai Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan.
10. Seluruh staf dan pegawai Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
11. Kepada Sahabat saya yang sudah menemani saya selama empat tahun ini yang sudah memberikan dukungan dan bantuan kepada saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Berharap Skripsi ini dapat bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa dan para pembaca. Semoga kita semua selalu diberikan perlindungan dan keberkatan oleh Allah SWT serta rahmat dan karunia-Nya.

Wassalamu'alaikum Warahmutullahi Wabarakatuh

Medan, Agustus 2022

Penulis

**Anggie Safitri**

1805170125

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	9
1.3. Batasan Masalah.....	10
1.4. Rumusan Masalah.....	10
1.5. Tujuan Penelitian.....	10
1.6. Manfaat Penelitian.....	11
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>12</b>
2.1. Pajak.....	12
2.1.1. Pengertian Pajak.....	12
2.1.2. Fungsi Pajak.....	14
2.1.3. Azas Pemungutan Pajak.....	15
2.1.4. Syarat Pemungutan Pajak.....	16
2.1.5. Sistem Pemungutan Pajak.....	17
2.1.6. Pengelompokan Pajak.....	19
2.1.7. Tata Cara Pemungutan Pajak.....	20
2.2. Pengertian Kontribusi.....	21
2.3. Pajak Bumi dan Bangunan.....	21
2.3.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	21
2.3.2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	23
2.3.3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan.....	23
2.3.4. Objek Yang Dikecualikan Dari Pajak Bumi dan Bangunan.....	25
2.3.5. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	26
2.3.6. Sanksi Perpajakan Pajak Bumi Dan Bangunan.....	27
2.3.7. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perhitungan PBB.....	27
2.3.8. Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan.....	29
2.3.9. Bagi Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	31
2.4. Pendapatan Daerah.....	33
2.4.1. Pengertian Pendapatan Daerah.....	33
2.5. Pengertian Pendapatan Asli Daerah.....	34
2.5.1. Pengertian Pajak Daerah.....	36
2.5.2. Pengertian Retribusi Daerah.....	40
2.5.3. Pengertian Hasil Kekayaan Daerah yang Dipisahkan.....	41
2.5.4. Pengertian Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah..	41
2.6. Penelitian Terdahulu.....	42

2.7. Kerangka Berpikir Konseptual.....	43
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>45</b>
3.1. Jenis Penelitian .....	45
3.2. Defenisi Operasional.....	45
3.3. Tempat dan Waktu Penelitian .....	47
3.4. Jenis dan Sumber Data.....	47
3.5. Teknik Pengambilan Sampel.....	48
3.6. Teknis Pengumpulan Data .....	49
3.7. Teknik Analisis Data .....	49
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
4.1. Hasil Penelitian.....	52
4.1.1. Deskripsi Data.....	52
4.1.2. Analisis Data.....	54
4.1.2.1 Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021 .....	54
4.1.2.2 Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan tahun 2017 s/d 2021 .....	57
4.1.2.3 Faktor-faktor yang Menyebabkan Menurunnya Jumlah SPPT Bayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .....	60
4.2. Pembahasan.....	61
4.2.1. Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021 .....	61
4.2.2. Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021 .....	63
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
5.1. Kesimpulan.....	66
5.2. Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>69</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel	1.1	Data Target dan Realisasi Penerimaan PBB Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan Tahun 2017-2021 .....	7
Tabel	1.2	Komponen Pendapatan Asli Daerah (PAD) Tahun 2017-2021 ..	7
Tabel	2.1	Penelitian Terdahulu.....	42
Tabel	3.1	Jadwal Penelitian .....	47
Tabel	3.2	Klasifikasi Kriteria Kontribusi.....	50
Tabel	3.3	Kriteria Presentase Efektivitas .....	51
Tabel	4.1	Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Realisasi Pendapatan Asli daerah (PAD) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021 .....	52
Tabel	4.2	Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017 s/d 2021 .....	54
Tabel	4.3	Efektivitas Perbandingan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017 s/d 2021.....	55
Tabel	4.4	Perhitungan Selisih Realisasi Target dan Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021 .....	57
Tabel	4.5	Klasifikasi Kriteria Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021 .....	59
Tabel	4.6	Rata-Rata Kontribusi Pajak Daerah Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021 .....	64

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir Konseptual .....	44
---	----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pelaksanaan Otonomi Daerah di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberi wewenang kepada daerah untuk mengatur dan mengurus masyarakatnya sendiri. Dalam menjalankan wewenang tersebut, pemerintah daerah dituntut untuk berupaya meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan. Otonomi daerah menjadi hal yang penting dalam pelaksanaan pembangunan daerah, dikarenakan setiap daerah harus mampu dalam mengelola sumber-sumber pendapatan daerah guna membiayai pengeluaran pemerintah. Menurut asas otonomi bahwa penyelenggara otonomi daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan pemberdayaan dan peran serta masyarakat dalam peningkatan daya saing daerah dengan memperbarui prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan dan kekhasan suatu daerah. Pemerintah daerah diberi kebebasan dalam merancang dan melaksanakan anggaran perencanaan dan belanja daerah.

Otonomi daerah memberikan hak kepada daerah untuk menentukan sendiri arah dan tujuan pembangunan di daerahnya. Ini terjadi sebagai konsekuensi penyerahan kewenangan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah secara penuh untuk mengurus rumah tangga daerahnya sendiri, pembangunan daerah dinilai mampu apabila daerah sendiri yang menanganinya. Dengan otonomi, pemerintah daerah diberikan kesempatan untuk mengelola Pendapatan

Asli Daerah (PAD). Daerah sudah mempunyai kewenangan penuh untuk dapat menggali sumber pendapatan yang potensial untuk dapat mendukung pelaksanaan pembangunan. Pembangunan adalah kegiatan yang berkesinambungan dengan tujuan utama adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk mewujudkan tujuan tersebut perlu memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan. Pembangunan dapat dilaksanakan dengan lancar apabila ada sumber dana yang mendukung, oleh karena itu perlu adanya upaya serius yang dilakukan oleh daerah kabupaten/kota untuk dapat meningkatkan pendapatan daerahnya.

Pajak memiliki kontribusi yang sangat besar dalam pendapatan daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009, 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. Pentingnya pajak telah terbukti di dalam Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara (APBN) dimana penerimaan negara paling besar bersumber dari pajak dan sisanya berasal dari Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pendapatan negara dalam APBN bersumber dari dua pokok yaitu sumber dana dalam negeri dan sumber dana luar negeri. Sumber dana dalam negeri dapat berasal dari penjualan migas dan non migas serta pajak sedangkan sumber dana luar negeri berasal dari bea masuk, pajak atas impor, pinjaman luar negeri dan hibah (*grant*). Terdapat banyak jenis-jenis pajak, diantaranya Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM), Bea Materai, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan (BPHTB). Dengan uang pajak pemerintah dapat melaksanakan pembangunan, menggerakkan roda pemerintahan, mengatur perekonomian masyarakat dan negara. Karena saat ini memang potensi yang dapat meningkatkan pendapatan daerah yang dimiliki masih berasal dari sektor pajak.

Secara umum fungsi pajak ada empat yang pertama adalah fungsi finansial (*budgetair*) yaitu sumber pemasukan keuangan negara dengan cara mengumpulkan dana dari wajib pajak kepada kas negara yang bertujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah seperti menggaji pegawai negeri, polisi, tentara, membayar utang negara dan pengeluaran negara lainnya. Fungsi kedua adalah Fungsi mengatur (*regulerend*) yaitu kebijakan yang membantu pemerintah untuk mengatur laju pertumbuhan ekonomi. Fungsi yang ketiga adalah Fungsi stabilitas maksudnya agar pemerintah memiliki sebuah kebijakan untuk mengatur stabilitas perekonomian suatu negara seperti mengatasi inflasi dan deflasi. Fungsi stabilitas ini seperti mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak serta menggunakan pajak dengan efektif dan efisien. Fungsi keempat adalah fungsi retribusi pendanaan yang berfungsi untuk membiayai semua kepentingan umum termasuk juga untuk membiayai pembangunan, sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan meningkatkan pendapatan masyarakat.

Salah satu pajak yang mempengaruhi pendapatan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Meliala & Oetomo, 2010). Pajak Bumi dan Bangunan yang disingkat dengan PBB yaitu pajak paksa atas harta tetap yang diberlakukan melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu faktor pemasukan bagi Negara yang

cukup potensial dan berkontribusi terhadap pendapatan Negara jika dibandingkan dengan sektor pajak lainnya. Strategi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut tidak lain karena objeknya meliputi seluruh bumi dan bangunan.

Terdapat banyak sumber pendapatan daerah yang harus digali dan dikelola oleh pemerintah daerah sehingga pemerintah daerah mendirikan suatu badan pelaksana yaitu Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan. BPPRD didirikan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak yang dibayarkan oleh masyarakat. Peran pemerintah sangat diperlukan guna mengetahui dana yang diperlukan untuk meningkatkan pembangunan daerahnya karena pemerintah daerahlah yang mengetahui kondisi daerahnya. Penerimaan pajak dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi suatu negara karena pertumbuhan ekonomi akan meningkatkan pendapatan masyarakat sehingga masyarakat mempunyai kemampuan finansial untuk membayar pajak.

Pemerintah Kota setiap tahunnya mempunyai target dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber pendapatan daerah, tetapi tidak selalu target yang direncanakan dapat terealisasi dengan sempurna. Terkadang juga realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) jauh dibawah target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota. Pada awalnya PBB termasuk pajak pusat, sejalan dengan desentralisasi keuangan sebagai salah satu bentuk kebijakan fiskal yang ditempuh, Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) RI pada tanggal 18 Agustus 2009 telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah (PDRD). Undang-undang tersebut diantaranya mengamanahkan pendaerahan atau pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang awalnya merupakan

pajak pusat dialihkan menjadi pajak daerah yang pengelolaannya sepenuhnya berada di tangan pemerintah daerah.

Sebelum diberlakukannya UU PDRD, PBB P2 merupakan pajak yang dipungut dan di administrasikan oleh pemerintah pusat namun demikian hasilnya seluruhnya diberikan kepada pemerintah daerah dengan proporsi tertentu. Dengan adanya pengalihan ini maka kegiatan pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Kabupaten atau Kota. Tujuan dari pengalihan pengelolaan PBB-P2 ini adalah untuk memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dengan memperluas basis pajak dan penetapan tarif pajak.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan 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. Bumi sebagaimana dimaksud adalah permukaan bumi hasil kegiatan reklamasi atau perguruan. Objek Pajak 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. Berkaitan dengan penerimaan pajak bumi dan bangunan, sebagaimana yang terjadi di lapangan, masih banyak terlihat kekurangan-kekurangan yang ada didalamnya terutama masih rendahnya partisipasi masyarakat dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan yang menjadi kewajibannya.

Dengan dialihkannya PBB kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), juga meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya. Oleh sebab itu APBD yang pada hakikatnya merupakan penjabaran kuantitatif dari tujuan dan sasaran pemerintah daerah serta tugas pokok dan fungsi unit kerja harus disusun dalam struktur yang berorientasi pada pencapaian tingkat kinerja tertentu. Artinya APBD mampu memberikan gambaran yang jelas tentang tuntutan besarnya pembiayaan atas berbagai sasaran yang hendak dicapai, tugas-tugas dan fungsi pokok sesuai dengan kondisi, potensi, aspirasi dan kebutuhan riil di masyarakat untuk tahun tertentu. Kemampuan daerah tidak sama dalam mendanai berbagai kegiatan, hal ini menimbulkan adanya kesenjangan fiskal antar satu daerah dengan daerah lainnya (Muttakin et al, 2021). Dapat kita lihat dibawah ini realisasi pendapatan pemerintah Provinsi Sumatera Utara menurut jenis Pendapatan pada tahun 2019-2021 sebagai berikut:

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan menyebutkan realisasi penerimaan PBB pada kuartal pertama tahun 2017-2021 yaitu realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Medan beberapa tahun terakhir tidak mencapai dari jumlah yang ditargetkan. Namun pada tahun kuartal 2021 realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan melebihi target yang telah ditetapkan. Dapat dilihat realisasinya dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 :

Berikut adalah data realisasi penerimaan dan target pajak bumi dan bangunan pemerintahan kota medan 5 (lima) tahun terakhir :

**Tabel 1.1**  
**Data Target dan Realisasi Penerimaan PBB Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan Tahun 2017-2021**

No	Tahun (1)	SPPT Terbit (2)	SPPT Bayar (3)	Target (4)	Realisasi (5)	Persentase (%) (6) (5:4)
1	2017	488.088	350.835	419.040.861.523	367.834.109.579	87.78%
2	2018	493.534	329.650	454.040.861.523	382.408.222.844	84.22%
3	2019	501.145	338.286	515.795.969.214	451.195.929.778	87.48%
4	2020	509.093	318.038	444.600.000.000	420.170.204.409	94.51%
5	2021	516.460	317.911	550.256.632.325	552.715.577.096	100.45%

Sumber : Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Berdasarkan catatan penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan diatas dapat diketahui bahwa realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2017-2019 mengalami peningkatan tetapi target yang telah ditetapkan tidak pernah tercapai. Pada tahun 2020 dimana realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan mengalami penurunan dan target yang telah ditetapkan juga tidak tercapai. SPPT bayar juga mengalami beberapa penurunan setiap tahunnya, tetapi pada tahun 2019 mengalami peningkatan dan tahun selanjutnya mengalami penurunan. Pada tahun 2021 realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan mengalami peningkatan dan dapat mencapai target yang telah ditetapkan namun dengan jumlah SPPT bayar terendah.

**Tabel 1.2**  
**Komponen Pendapatan Asli Daerah (PAD) Tahun 2017-2021**

Tahun	Total PAD (Rp)
2017	1.739.756.922.633,50
2018	1.636.204.514.683,53
2019	1.829.665.882.248,31
2020	1.509.483.588.167,01
2021	1.906.512.189.047,29

Sumber : Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan terjadinya penurunan pendapatan asli daerah pada tahun 2018 dan 2020 dan adanya ketidaksinkronan antara tabel tingkat peningkatan pajak bumi dan bangunan dengan peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) tepatnya pada tahun 2018 dimana pajak bumi dan bangunan meningkat secara signifikan sedangkan pendapatan asli daerah mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa kontribusi PBB terhadap kelangsungan pelaksanaan pembangunan dianggap tidak cukup menopang pendapatan daerah walupun nilainya cukup besar.

Kemampuan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam merealisasikan Pajak Bumi dan Bangunan belum efektif atau belum maksimal terlihat dari tabel penerimaan selama 5 tahun terakhir belum mencapai target atau rencana yang telah ditetapkan serta menurunnya SPPT bayar pajak bumi dan bangunan. Masalah yang tengah dihadapi oleh pemerintah daerah adalah lemahnya kemampuan pendapatan daerah untuk menutupi biaya dalam melaksanakan belanja pembangunan daerah yang setiap tahunnya semakin meningkat. Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (RAPBD) yang dapat dilihat dari laporan realisasi anggaran (LRA) menjadi salah satu laporan pertanggungjawaban pemerintah daerah yang utama karena anggaran pemerintah adalah tulang punggung dari penyelenggaraan pemerintahan (Sinambela et al, 2018). Anggaran ini mempunyai peran penting dalam stabilitas, distribusi, alokasi sumber daya publik, perencanaan dan pengendalian organisasi serta penilaian kinerja.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji sejauh mana Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam

penerimaan pajak bumi dan bangunan agar dapat memberi kontribusi yang cukup besar terhadap pendapatan asli daerah Kota Medan sehingga mampu melaksanakan pembangunan secara maksimal dan dapat menjadi daerah teladan bagi daerah lain yang ada pada provinsi Sumatera Utara. Maka dalam penelitian ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah yaitu :

1. Realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2017-2019 mengalami peningkatan tetapi target yang ditetapkan tidak pernah tercapai. Pada tahun 2020 realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan mengalami penurunan dan target yang ditetapkan juga tidak tercapai.
2. Melemahnya kemampuan pendapatan daerah untuk menutupi biaya dalam melaksanakan belanja pembangunan daerah yang setiap tahunnya semakin meningkat dikarenakan kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap kelangsungan pelaksanaan pembangunan dianggap tidak cukup menopang pendapatan daerah walaupun nilainya cukup besar.
3. Adanya penurunan SPPT bayar pajak bumi dan bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

### **1.3 Batasan Masalah**

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah data yang digunakan dalam penelitian ini hanya pada tahun 2017-2021 yaitu Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, serta Laporan Realisasi Pendapatan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara.

### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dan penjelasan mengenai latar belakang masalah diatas maka penulis merumuskan permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan target yang ditetapkan pada tahun 2017 sampai dengan 2021?
2. Bagaimana kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan asli daerah pada pemerintah daerah Kota Medan pada tahun 2017 sampai dengan 2021?
3. Apa faktor-faktor yang menyebabkan menurunnya jumlah SPPT bayar pajak bumi dan bangunan pada tahun 2017 sampai dengan 2021?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sudah sesuai dengan target yang ditetapkan selama tahun 2017 sampai dengan tahun 2021.

2. Untuk mengetahui kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah pada pemerintah daerah Kota Medan pada tahun 2017 sampai dengan 2021
3. Untuk menganalisis faktor yang menyebabkan menurunnya jumlah SPPT bayar pajak bumi dan bangunan pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2021.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini adalah diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak yang berkaitan dengan permasalahan ini. Adapun pihak-pihak tersebut adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam disiplin ilmu akuntansi perpajakan, khususnya dalam memahami tentang pajak bumi dan bangunan serta kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang bersangkutan dalam penelitian selanjutnya.

3. Manfaat bagi Penulis

Dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan yang lebih luas lagi mengenai pajak bumi dan bangunan serta kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pajak**

##### **2.1.1 Pengertian Pajak**

Sejak pajak mulai diperhitungkan sebagai salah satu pemasukan yang paling penting bagi sebuah Negara, banyak ahli ekonomi yang mengemukakan pendapatnya tentang defenisi pajak. Menurut Undang-Undang No 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), 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.

Sedangkan pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., yaitu pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontrapretasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. .

Menurut Rahayu (2010) pajak bermula dari adanya istilah “ajeg” dalam bahasa jawa yang diartikan sebagai pungutan berkala dan teratur pada waktu tertentu. Sejalan dengan rutinitas yang terjadi di masyarakat, istilah tersebut berangsur berubah menjadi pa-ajeg, sehingga pa-ajeg dapat diartikan sebagai tarikan atau pungutan kepada masyarakat yang dilakukan oleh negara secara teratur/rutin terhadap hasil bumi.

Pajak juga merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat (Nainggolan, 2018). Berdasarkan dari defenisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada negara dengan imbalan yang diberikan secara tidak langsung (umum) oleh pemerintah, gunanya untuk membiayai kebutuhan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara dan dapat digunakan sebagai sarana untuk mengatur di bidang sosial ekonomi. Sebagai warga negara yang baik kita mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi sebagai warga negara yakni dengan membayar pajak. Pemerintah dapat memaksa wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya dengan menggunakan surat paksa dan sita. Kelalaian dan pelanggaran yang dilakukan oleh wajib pajak dapat dikenakan hukuman atau sanksi berupa denda maupun kurungan penjara. Ciri-ciri pajak :

1. Pajak dipungut oleh negara (baik pusat maupun daerah) berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Pembayaran pajak harus masuk kedalam kas negara.
3. Dalam pembayaran pajak tidak ditunjukkan adanya kontraprestasi individu oleh pemerintah (tidak ada imbalan langsung yang diperoleh pembayar pajak).
4. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah maupun daerah.
5. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, maka dipergunakan untuk membiayai investasi publik.

6. Pajak dapat pula membiayai tujuan yang tidak *budgetair*, yaitu fungsi mengatur.

### 2.1.2 Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan yang sangat penting, khususnya didalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran. Secara umum fungsi pajak yang dikenakan kepada masyarakat mempunyai empat fungsi yaitu sebagai berikut :

1. Fungsi Finansial (*budgetair*), Fungsi ini disebut juga sebagai fungsi fiskal (*fiscal function*) yaitu suatu fungsi dimana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan Undang-Undang perpajakan yang berlaku. Fungsi ini disebut fungsi utama karena fungsi inilah yang secara historis pertama kali timbul. Disini pajak merupakan sumber pembiayaan negara yang terbesar.
2. Fungsi Pengatur (*Regulerend*), Fungsi ini mempunyai pengertian yang berarti bahwa pajak dapat disajikan sebagai instrumen untuk mencapai tujuan tertentu. Sebagai contoh ketika pemerintah berkeinginan untuk melindungi industri dalam negeri maka pemerintah menetapkan perubahan bea impor yaitu dengan menurunkan ambang batas bea masuk barang impor.
3. Fungsi stabilitas, dengan adanya pajak pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukan

antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

4. Fungsi redistribusi pendanaan, pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan, sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

### **2.1.3 Azas Pemungutan Pajak**

Menurut Supramono dan Damayanti (2015) sistem pemungutan pajak dapat dirincikan sebagai berikut :

1. *Asas Equality dan Equity* (kesamaan dan keadilan)

Asas ini menyatakan bahwa pemungutan pajak harus terdapat keadilan dan persamaan hak dan kewajiban diantara wajib pajak dalam negeri. Pemungutan pajak yang dikenakan kepada orang pribadi harus memperhatikan kemampuan untuk membayar pajak (*ability to pay*) dan sesuai dengan kepentingan dan manfaat yang diterima.

2. *Asas Certainty* (kepastian hukum)

Asas ini menyatakan bahwa penetapan pajak harus jelas, tidak dilakukan secara sewenang – wenang. Wajib pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak terutang, kapan harus dibayar dan batas waktu pembayarannya.

### 3. *Asas Convenience*

Asas ini menyatakan bahwa pemungutan pajak harus dibayar oleh wajib pajak pada saat-saat tidak menyulitkan wajib pajak, yaitu saat memperoleh penghasilan (*pay as you earn*). Hal ini dimaksudkan untuk mencegah kemungkinan wajib pajak berupaya secara ilegal menghindari kewajiban membayar pajak karena pajak dipungut saat penghasilan tersebut diterima.

### 4. *Asas Economics*

Asas ini menyatakan bahwa biaya untuk pemungutan pajak harus seminim mungkin. Dengan biaya pemungutan yang minimal dapat menghasilkan penerimaan pajak yang sebesar-besarnya. Demikian pula beban yang dipikul wajib pajak.

#### **2.1.4 Syarat Pemungutan Pajak**

Dalam pemungutan pajak harus melakukan pertimbangan misalnya dalam menentukan tarif pajak. Tarif yang tinggi membuat masyarakat enggan membayar pajak. Agar tidak menimbulkan banyak masalah besar bagi masyarakat. Berikut ini syarat pemungutan pajak menurut Mardiasmo (2009) yaitu sebagai berikut :

1. Syarat keadilan, Pajak harus dikenakan sesuai dengan kemampuan dari masing-masing. Hukum pajak mempunyai tujuan untuk menciptakan keadilan dalam melakukan pemungutan. Adil sesuai dengan undang-undang juga dalam pelaksanaannya.

2. Syarat yuridis, Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara berdasarkan undang-undang diharuskan untuk menjamin kelancarannya, dan juga jaminan hukum akan terjaga kerahasiannya bagi wajib pajak.
3. Syarat sederhana, Sistem pajak yang sederhana lebih memudahkan bagi wajib pajak untuk menghitung pajak yang akan dibayar sehingga mereka terdorong untuk membayar kewajibannya tersebut. Sebaliknya sistem pemungutan yang terlalu rumit membuat masyarakat enggan untuk membayar pajak.
4. Syarat finansial, Tarif yang dikeluarkan dalam pemungutan pajak harus dihitung dengan teliti. Hal tersebut untuk mencegah terjadinya pajak yang diterima lebih rendah daripada tarif dalam mengurus perpajakan. Dengan demikian masyarakat tidak akan mengalami kesulitan membayar pajak dari segi perhitungan maupun dari segi waktu.
5. Syarat ekonomi, Pemungutan pajak dilaksanakan sedemikian rupa agar tidak mengganggu kondisi ekonomi, baik itu kegiatan produksi, perdagangan maupun kegiatan jasa agar tidak merugikan kepentingan masyarakat dan menghambat usaha terutama masyarakat kecil dan menengah.

### **2.1.5 Sistem Pemungutan Pajak**

Menurut Iskandar (2016) Sistem pemungutan pajak yang digunakan di Indonesia dibagi menjadi tiga sistem yaitu sebagai berikut :

### 1. *Official Assesment System*

*Official assesment system* adalah sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang wajib pajak terletak pada fiskus atau aparat pemungut pajak. Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b. Wajib pajak bersifat pasif.
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

### 2. *Self Assesment System*

*Self assesment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Wajib pajak bisa melihat dan memahami sendiri tentang bagaimana cara membayar pajak yang terutang, sehingga cara self assesment ini pada dasarnya memberi kemudahan bagi wajib pajak, cara ini disebut juga dengan MPS (Menghitung Pajak Sendiri). Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang.
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

### 3. *With Holding System*

*With holding system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya: wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan wajib pajak.

#### **2.1.6 Pengelompokan Pajak**

Menurut Mardiasmo (2013) pajak dikelompokkan menjadi tiga bagian yaitu sebagai berikut :

1. Jenis-jenis Pajak Menurut Golongannya
  - a. Pajak Langsung (*direct tax*) adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Sebagai contoh : Pajak Penghasilan (PPh).
  - b. Pajak Tidak Langsung (*indirect tax*) adalah pajak yang dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Sebagai contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
2. Jenis-jenis Pajak Menurut Sifatnya
  - a. Pajak Subjektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dengan ini artinya memerhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh : Pajak Penghasilan (PPh).

- b. Pajak Objektif adalah pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memerhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
3. Jenis-jenis Pajak Menurut Lembaga Pemungutnya
    - a. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah dan Bea Materai.
    - b. Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Contoh : Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Restoran dan Pajak Kendaraan Bermotor, Pajak Hotel dan Pajak Hiburan.

### **2.1.7 Tata Cara Pemungutan Pajak**

Dalam tata cara pemungutan pajak ini, ada beberapa hal yang perlu diketahui menurut Mardiasmo (2010) yaitu sebagai berikut :

- a. Stelsel nyata (*Riel stelsel*) merupakan pengenaan pajak didasarkan pada objek yang nyata, sehingga pemungutannya baru, dapat dilakukan pada akhir tahun.
- b. Stelsel Anggapan (*Fictive Stelsel*) merupakan pengenaan pajak didasarkan pada suatu tanggapan yang diatur oleh undang-undang.
- c. Stelsel Campuran merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung

berdasarkan suatu anggaran, kemudian diakhiri tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Apabila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggaran, maka wajib pajak harus menambah, sebaliknya jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

## **2.2 Pengertian Kontribusi**

Kontribusi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berkaitan dengan sumbangsih. Artinya kontribusi adalah peran nyata dalam keikutsertaan terhadap sesuatu. Kontribusi pajak daerah merupakan sejauh mana porsi atau hasil dan jumlah dana yang telah terkumpul dari sektor pajak disuatu daerah dibandingkan dengan jumlah total pendapatan daerah atau dibandingkan dengan porsinya dengan APBD.

Menurut Yandianto (2000) kontribusi adalah sebagai uang iuran pada perkumpulan, sumbangan. Kontribusi dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan dari PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli daerah. Jika pemerintah dapat mengoptimalkan sumber penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan potensi penerimaannya semakin tinggi maka kontribusi terhadap pendapatan asli daerah akan meningkat.

## **2.3 Pajak Bumi dan Bangunan**

### **2.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan (Suandy, 2013). Di dalam Pasal 1 UU Nomor 28 tahun 2009

bumi diartikan sebagai permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Menurut Rahman (2011) pajak bumi dan bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Menurut Soemitro (2001) pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, maka disebut juga pajak objektif.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu pajak pusat yang merupakan sumber penerimaan Negara yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk kepentingan masyarakat daerah tempat objek pajak. Dari peranan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Namun sebagaimana telah dirubah dengan Undang Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang baru, Pajak Bumi dan Bangunan kini merupakan Pajak Daerah yang 100 % penerimaannya akan diterima oleh Daerah yang bersangkutan. Dimana selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor perdesaan dan perkotaan dialihkan menjadi pajak daerah. Sedangkan PBB sektor perkebunan,

perhutanan, dan pertambangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya PBB Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan diperhitungkan sebagai pendapatan asli daerah.

### **2.3.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pihak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/ tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

1. Letak
2. Peruntukkan
3. Pemanfaatan
4. Kondisi lingkungan dan lain-lain. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :
  - a. Bahan yang digunakan
  - b. Rekayasa
  - c. Letak
  - d. Kondisi lingkungan dan lain-lain

### **2.3.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang 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 (Wardani & Fadhlia, 2017). Dengan demikian, subjek pajak diatas menjadi wajib pajak Bumi dan Bangunan. Jadi subjek pajak tersebut dapat berupa pemilik,

pemegang kuasa dan penyewa. Seharusnya ada perbedaan mengenai subjek pajak dan juga wajib pajak, karena dapat memudahkan dalam mengetahui secara pasti siapa yang mempunyai kewajiban untuk membayar pajak. Adapun subjek pajak bumi dan bangunan antara lain :

1. Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan memperoleh manfaat atasnya, dan juga memiliki, menguasai dan juga memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.
2. Subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam point 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.
3. Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jendral pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam point 1 sebagai wajib pajak.
4. Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana di point 3 dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.
5. Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak dalam point 4 disetujui, maka Direktur Jendral Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dalam point 3 dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan tersebut.
6. Jika keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jendral Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.

7. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak diterimanya keterangan sebagaimana dalam point 4 Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap setuju. Apabila Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari wajib pajak, maka ditetapkan sebagai wajib pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai wajib pajak.

#### **2.3.4 Objek Yang Dikecualikan Dari Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa yang tidak dikenakan pajak adalah :

- a. Objek (tanah, bangunan dan perairan) yang semata mata digunakan untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional, serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. Objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenisnya dengan itu.
- c. Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka cagar alam, hutan wisata milik negara (sesuai dengan Pasal 2 Undang Undang No. 5 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Kehutanan), taman nasional tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesesuatu hak.

- d. Objek yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat dengan syarat negara yang bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik.
- e. Objek yang digunakan oleh Perwakilan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Tanah dan bangunan banyak macamnya dan tidak mungkin nilainya disamaratakan. Untuk keperluan ini tanah dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan

### **2.3.5 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 dan telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Menurut Waluyo (2014) dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Besaran NJOP ditentukan per lokasi/wilayah dengan mengacu pada keputusan Kepala Kanwil Dirjen Pajak. Penentuan tersebut terlebih dahulu memperhatikan kriteria sebagai berikut :

1. Harga rata-rata dari transaksi perolehan atas bumi atau bumi beserta bangunan yang dilakukan secara wajar.
2. Perbandingan harga dengan objek lain (objek tersebut harus sejenis) dengan letak berdekatan yang telah diketahui harga jualnya.
3. Nilai perolehan baru.
4. Penentuan nilai jual pengganti

Sedangkan menurut Tarigan (2013) NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar, dan jika tidak terdapat adanya

transaksi jual beli, maka NJOP dapat ditentukan dengan membandingkan harga dengan nilai objek lain (sejenis) atau nilai perolehan baru dan NJOP pengganti.

### **2.3.6 Sanksi Perpajakan Pajak Bumi Dan Bangunan**

Merujuk pada ketentuan yang tertuang pada pasal 11 ayat (4) Undang Undang Nomor 12 tahun 1985 Tentang pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994, Apabila wajib pajak PBB tidak melunasi pembayaran PBB sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan maka wajib pajak dapat dikenai sanksi denda administrasi sebesar 2% perbulan maksimal selama 24 bulan berturut-turut atau total denda administrasi sebesar 48%. Media pemberitahuan pajak yang terutang melewati batas waktu yang telah ditetapkan adalah dengan Surat Tagihan Pajak (STP). Jika dalam waktu 30 hari setelah STP terbit belum ada pembayaran dari WP, maka dapat diterbitkan Surat Paksa (SP) sesuai dengan pasal 13 Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994..

### **2.3.7 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perhitungan PBB**

Faktor-faktor yang mempengaruhi perhitungan PBB adalah sebagai berikut:

- a. Tarif Pajak Tarif pajak bumi dan bangunan mempunyai tariff tunggal (Single Tarif) sebesar 0,5% yang berlaku sejak Undang-undang pajak bumi dan bangunan Tahun 1985 sampai dengan sekarang.
- b. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) Besarnya Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan serendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 40% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak. Besarnya

persentase Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memerhatikan kondisi ekonomi nasional. PP No. 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, mengatur besarnya NJKP sebagai berikut:

1. Besarnya (persentase) NJKP atau AV adalah 40% (empat puluh persen) dari NJOP untuk:
  - a. Objek pajak perkebunan.
  - b. Objek pajak kehutanan.
  - c. Objek pajak lainnya yang NJOP-nya sama atau lebih besar dari Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
2. Besarnya (persentase) NJKP atau AV adalah 20% (dua puluh persen) dari NJOP untuk:
  - a. Objek pajak pertambangan.
  - b. Objek pajak lainnya, yang NJOP-nya kurang dari RP 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila terdapat transaksi yang tidak wajar, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru dan NJOP pengganti NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah khusus ditetapkan setiap tahun perkembangan daerahnya.

4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NJOPTKP) Didalam Pajak Bumi dan Bangunan terdapat suatu batasan yang tidak dikenakan pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NJOPTKP).

### 2.3.8 Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Rumus perhitungan pajak bumi bangunan adalah hasil perkalian antara tarif PBB dan NJKP yaitu sebagai berikut :

$$\text{PBB} = \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP}$$

Contoh :

Pada tahun 2020 Anggie membeli sebidang tanah dan rumah tempat tinggal dengan luas tanah 100 meter persegi dan luas bangunan 50 meter persegi, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dikenakan Anggie untuk tanah yang terletak di daerah tersebut per M2 adalah Rp.1.000.000,- untuk NJOP bangunan per meter Rp.500.00,- dan Anggie juga memperoleh Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NKOPTKP) sebesar Rp. 10.000.000 untuk daerah tersebut.

Perhitungan pajak bumi dan bangunan untuk Anggie :

1. Perhitungan Nilai Jual Objek Pajak

$$\begin{aligned} \text{NJOP Tanah} &= \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}/ \\ &= 100 \text{ M} \times \text{Rp.1.000.000} \\ &= \text{Rp. 100.000.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{NJOP Bangunan} &= \text{Luas Bangunan} \times \text{NJOP/M2} \\ &= 50 \text{ M2} \times \text{Rp.500.000} \\ &= \text{Rp. 25.000.000} \end{aligned}$$

## 2. Nilai Jual Tidak Kena Pajak

NJOP Tanah	Rp.100.000.000
NJOP Bangunan	Rp. 25.000.000
Total NJOP	Rp.125.000.000
NJOPTKP	(Rp. 10.000.000)
NJOP untuk perhitungan PBB	<u>Rp.115.000.000</u>
NJKP 20% x Rp 115.000.000	Rp. 23.000.000

## 3. Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{Tarif} \times \text{NJKP} \\ \text{PBB} &= 0,5\% \times \text{Rp. 23.000.000} \\ &= \text{Rp. 115.000.000} \end{aligned}$$

Jadi pajak yang harus dibayarkan Anggie adalah RP. 90.450

Berdasarkan peraturan pemerintah nomor 25 tahun 2002 tentang penetapan besarnya NJKP untuk perhitungan PBB, besarnya nilai jual kena pajak sebagai dasar perhitungan pajak yang terutang, ditetapkan untuk :

1. Objek pajak perkebunan, kehutanan, daan pertambangan sebesar 40% dari nilai objek pajak.
2. Objek lainnya.
  - a. Sebesar 40% dari nilai jual objek pajak apabila nilai jual objek pajaknya Rp. 1.000.000.000,00 atau lebih.
  - b. Sebesar 20% dari nilai jual objek pajak apabila nilaai jual objek pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000,00.

### **2.3.9 Bagi Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

#### **1. Pembagian Hasil Penerimaan Pajak**

Menurut Siahaan (2009) sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang No. 12 Tahun 1994, hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbangan pembagian sekurang- kurangnya 90% untuk Pemerintah Daerah Tingkat II dan Pemerintah Daerah Tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan. Didasari pada pemikiran bahwa penggunaan hasil penerimaan PBB diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah di mana objek pajak berada. Oleh karenanya, sebagian besar hasil penerimaan PBB tersebut diarahkan kepada pemerintah daerah sebagai pendapatan daerah yang setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Dengan demikian penggunaan hasil penerimaan pajak sebagaimana di atas diharapkan akan merangsang masyarakat di daerah letak obyek pajak untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak mereka, yang sekaligus mencerminkan sifat kegotong royongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan. Sejalan dengan perkembangan perekonomian negara Indonesia dan dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah memandang pengaturan tentang pembagian hasil penerimaan PBB dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Imbangan Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Hasil

penerimaan PBB merupakan penerimaan negara dan disetor sepenuhnya ke rekening kas negara.

Hasil penerimaan PBB dibagi untuk pemerintah pusat dan daerah dengan imbalan sebagai berikut:

a. 10% untuk pemerintah pusat

Hasil penerimaan PBB sebesar 10% bagian pemerintah pusat yang berasal dari seluruh kabupaten/kota pada tahun pajak berikutnya. Pembagian didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan. Sejak tahun 2001 alokasi pembagian ditentukan dengan imbalan sebagai berikut :

1. 65% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten/kota.
2. 35% dibagikan sebagai insentif kepada daerah kabupaten/kota yang realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan. Apabila diperhatikan persentase pembagian hasil penerimaan PBB bagian pemerintah pusat ternyata diberikan kepada daerah kabupaten/kota. Hal ini menunjukkan bahwa walaupun PBB merupakan salah satu jenis pajak pusat tetapi tidak dinikmati oleh pemerintah pusat tetapi dikembalikan lagi kepada daerah.

b. 90% untuk daerah

Jumlah 90% yang merupakan bagian daerah, dibagi dengan rincian sebagai berikut:

1. 16,2% untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah provinsi.
2. 64,8% untuk daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah kabupaten/kota.
3. 9% untuk biaya pemungutan yang dibagikan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan daerah.

## **2.4 Pendapatan Daerah**

### **2.4.1. Pengertian Pendapatan Daerah**

Pendapatan daerah semua hak daerah yang diakui sebagai penambahan nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan. Penyelenggara pemerintahan daerah akan dapat terlaksana secara optimal apabila diikuti dengan sumber-sumber penerimaan daerah yang cukup memadai (Widari & Ngumar, 2016). Menurut (Nurlan Darise, 2009) pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambahan nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan, sedangkan pembiayaan adalah semua penerimaan yang perlu dibayar kembali dan atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran yang bersangkutan maupun pada tahun-tahun anggaran berikutnya.

## 2.5 Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih yang diperoleh dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan serta lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah, sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah. PAD sangat berperan penting karena besaran PAD ini menjadi tolak ukur kemampuan daerah melakukan pembiayaan sendiri atas kegiatan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan daerahnya. Daerah sepatutnya dapat berperan aktif agar mampu mengoptimalkan penerimaan dari PAD di daerahnya yang mana hal tersebut merupakan perwujudan nyata pelaksanaan otonomi daerah (otonomi daerah) yang berasas desentralisasi.

Menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan. Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurut Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut :

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan daerah yang diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk memberi kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. Jenis PAD meliputi :

- a. Pajak Daerah.
  - b. Retribusi Daerah.
  - c. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan.
  - d. Lain Lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah.
2. Dana Perimbangan adalah dana yang datang dari pendapatan Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara (APBN) yang dialokasikan kepada daerah, dengan tujuan untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi. Dana Perimbangan meliputi:
- a. Bagi Hasil Pajak.
  - b. Bagi Hasil Bukan Pajak/Sumber Daya Alam.
  - c. Dana Alokasi Umum.
  - d. Dana Alokasi Khusus.
3. Pendapatan daerah yang sah merupakan seluruh pendapatan Daerah selain pendapatan asli daerah dan dana perimbangan yang diperoleh dan dipungut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendapatan ini meliputi :
- a. Pendapatan Hibah.
  - b. Dana Darurat.
  - c. Dana Bagi Hasil Pajak dari Provinsi dan Pemerintah Daerah lainnya.
  - d. Dana Penyesuaian dan Otonomi Khusus.
  - e. Bantuan Keuangan dari Provinsi dan Pemerintah Daerah Lainnya.

- f. Pendapatan Lainnya dari pemerintah.

### **2.5.1 Pengertian Pajak Daerah**

Pajak daerah menurut Undang Undang No 28 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat 10, “ Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Fungsi Pajak Daerah adalah sebagai berikut :

1. Fungsi budgetir, pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi mengatur (regulerend), Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contoh:
  - a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
  - b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
  - c. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

Dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 28 tahun 2009 Subjek pajak daerah adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak. Subjek dari beberapa jenis pajak daerah adalah:

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
  - a. Subjek Pajak Kendaraan Bermotor adalah orang pribadi atau Badan yang memiliki dan/atau menguasai Kendaraan Bermotor.
  - b. Subjek Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor adalah orang pribadi atau Badan yang dapat menerima penyerahan Kendaraan Bermotor.
  - c. Subjek Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah konsumen bahan bakar kendaraan bermotor.
  - d. Subjek Pajak Air Permukaan adalah orang pribadi atau Badan yang dapat melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Permukaan.
  - e. Subjek Pajak Rokok adalah konsumen rokok.
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
  - a. Subjek Pajak Hotel adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau Badan yang mengusahakan Hotel.
  - b. Subjek Pajak Restoran adalah orang pribadi atau Badan yang membeli makanan dan/atau minuman dari Restoran.
  - c. Subjek Pajak Hiburan adalah orang pribadi atau Badan yang menikmati hiburan.
  - d. Subjek Pajak Reklame adalah orang pribadi atau Badan yang menggunakan reklame.
  - e. Subjek Pajak Penerangan Jalan adalah orang pribadi atau Badan yang dapat menggunakan tenaga listrik.

- f. Subjek Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah orang pribadi atau Badan yang dapat mengambil Mineral Bukan Logam dan Batuan.
- g. Subjek Pajak Parkir adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan parkir kendaraan bermotor.
- h. Subjek Pajak Air Tanah adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
- i. Subjek Pajak Sarang Burung Walet adalah orang pribadi atau Badan yang melakukan pengambilan dan/atau mengusahakan Sarang Burung Walet.
- j. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.
- k. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Menurut Mardiasmo (2013) objek pajak daerah adalah objek pajak yang dimiliki/dikuasai/digunakan oleh Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan. Dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 28 tahun 2009 objek pajak pada jenis-jenis pajak daerah yaitu:

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
  - a. Objek Pajak Kendaraan Bermotor adalah kepemilikan dan/atau penguasaan Kendaraan Bermotor.
  - b. Objek Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor adalah penyerahan kepemilikan Kendaraan Bermotor.
  - c. Objek Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah Bahan Bakar Kendaraan Bermotor yang disediakan atau dianggap digunakan untuk kendaraan bermotor, termasuk bahan bakar yang digunakan untuk kendaraan di air.
  - d. Objek Pajak Air Permukaan adalah pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Permukaan.
  - e. Objek Pajak Rokok adalah konsumsi rokok.
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
  - a. Objek Pajak Hotel adalah pelayanan yang disediakan oleh Hotel dengan pembayaran, termasuk jasa penunjang sebagai kelengkapan Hotel yang sifatnya memberikan kemudahan dan kenyamanan, termasuk fasilitas olahraga dan hiburan.
  - b. Objek Pajak Restoran adalah pelayanan yang disediakan oleh Restoran.
  - c. Objek Pajak Hiburan adalah jasa penyelenggaraan Hiburan dengan dipungut bayaran.
  - d. Objek Pajak Reklame adalah semua penyelenggaraan Reklame.

- e. Objek Pajak Penerangan Jalan adalah penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun yang diperoleh dari sumber lain.
- f. Objek Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah kegiatan pengambilan Mineral Bukan Logam dan Batuan.
- g. Objek Pajak Parkir adalah penyelenggaraan tempat Parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.
- h. Objek Pajak Air Tanah adalah pengambilan dan/atau pemanfaatan Air Tanah.
- i. Objek Pajak Sarang Burung Walet adalah pengambilan dan/atau pengusahaan Sarang Burung Walet.
- j. 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.
- k. Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

### **2.5.2 Pengertian Retribusi Daerah**

Menurut Undang Undang Nomor 28 tahun 2009 Pasal 1 Ayat 64, “Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh

pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan”. Terdapat beberapa kelompok retribusi yang bisa dimanfaatkan pemerintah agar bisa dimasukkan kedalam kas daerah, yaitu sebagai berikut :

- a. Retribusi jasa umum.
- b. Retribusi jasa usaha.
- c. Retribusi perizinan tertentu.

### **2.5.3 Pengertian Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan**

Hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan merupakan penerimaan daerah atas hasil penyertaan modal daerah. Objek pendapatan hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan terdiri atas :

- a. Bagian laba atas penyertaan modal pada BUMD.
- b. Bagian laba atas penyertaan modal pada Perusahaan Swasta.

### **2.5.4 Pengertian Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah**

Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah adalah penerimaan daerah yang tidak termasuk kedalam jenis pajak daerah, retribusi daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Pendapatan Asli daerah lain yang sah adalah sebagai berikut :

- a. Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan.
- b. Jasa giro, pendapatan bunga.
- c. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing dan komisi.
- d. Potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

## 2.6 Penelitian Terdahulu

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Widari & Ngumar (2016)	Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya	Perbandingan penerimaan Pajak Daerah lainnya dengan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 adalah penerimaan Pajak Daerah lainnya lebih tinggi daripada penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, tingkat efektifitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2011 sampai tahun 2013 kurang efektif karena dari tahun 2011 hingga 2013 belum mencapai 100%, kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2011 sampai tahun 2013 menurun, karena di tahun 2011 kontribusinya 33,50%, di tahun 2012 kontribusinya 30,88%, dan di tahun 2013 kontribusinya 28,90%.
2	Dwihandoko (2020)	Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lamongan	Penerimaan pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Lamongan sudah sangat efektif, dilihat dari Tahun 2014-2018 dengan presentase yang ada. Menurut penulis pada saat melakukan pemungutan pajak (PBB) ditemukan ada beberapa hambatan yang terjadi saat pemungutan berlangsung. Serta Upaya Pemerintah Daerah menurut penulis sudah sangat maksimal, karena Pemerintah telah dapat mengatasi hambatan-hambatan yang ada dengan sebaik-baiknya.
3	Nainggolan (2018)	Analisis Pengawasan Dalam Meningkatkan Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan	Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan belum mencapai Target, hal ini disebabkan masih lemahnya pengawasan yang dilakukan, sehingga kinerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan masih Kurang baik, hal ini dilihat dari belum terealisasinya Target yang telah ditentukan Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
4	Sari (2017)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah di Kota Bandung	Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak bumi dan bangunan Tahun 2002 sampai dengan 2008 berdasarkan target. didapatkan nilai tertinggi pada tahun 2006 dengan kriteria sangat efektif. Laju pertumbuhan pendapatan daerah tertinggi terjadi pada tahun 2006 dan laju pertumbuhan terendah terjadi pada tahun 2005. Tingkat kontribusi pajak bumi dan bangunan tahun 2002 sampai dengan 2008, yang terbesar dicapai pada tahun 2008 dengan kategori sangat kurang. Dengan rata-rata kontribusi pajak bumi dan bangunan adalah hanya sebesar 5.94% yang berarti sangat kurang atau rendah.

5	Pratiwi dkk (2020)	Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah	Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah jumlah Pajak Bumi dan Bangunan yang telah berkontribusi terhadap penerimaan daerah dan telah berhasil dalam melakukan penagihan oleh pihak Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar (BAPENDA) terhadap wajib pajak di Kota Makassar. Penerimaan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan pada periode 3 tahun terakhir mengalami sistem yang tidak stabil, khususnya di tahun 2017. Hal tersebut terjadi karena partisipasi masyarakat serta kepatuhan masyarakat terhadap kewajibannya membayarkan pajak masih belum terealisasi dengan baik. Realisasi penerimaan pajak daerah tidak memberikan kontribusi yang cukup baik dalam kurung 3 tahun terakhir. Namun realisasi telah mencapai sesuai dengan target yang ditetapkan.
---	--------------------	---	--

## 2.7 Kerangka Berpikir Konseptual

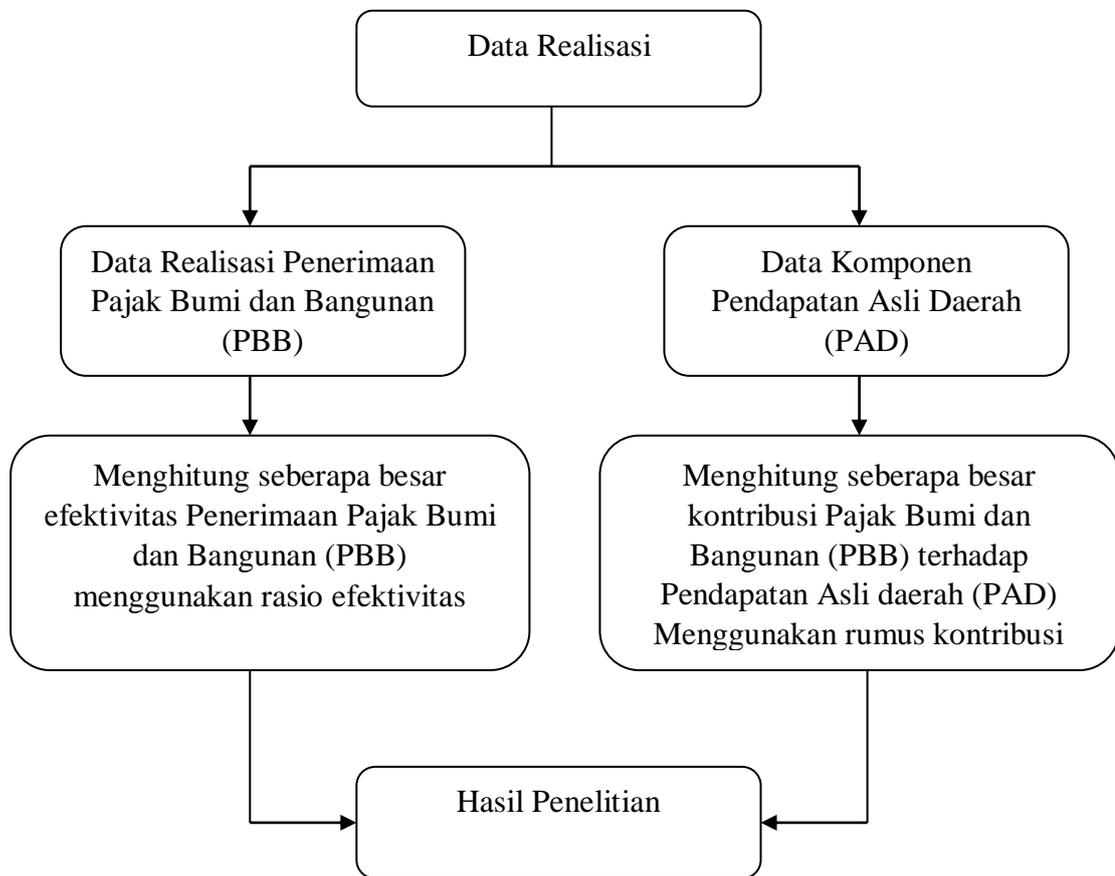
Kerangka berpikir konseptual merupakan suatu bentuk kerangka yang dapat digunakan sebagai pendekatan dalam memecahkan masalah, biasanya kerangka penelitian ini menggunakan pendekatan ilmiah dan memperlihatkan hubungan antar variabel satu dengan variabel lainnya.

Menurut UU No. 28 Tahun 2009, pajak bumi dan bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pajak bumi dan bangunan merupakan suatu potensi yang harus terus diraih dalam meningkatkan penerimaan daerah dikeranakan objek pajak ini adalah bumi dan bangunan yang setiap masyarakat memilikinya.

Penelitian ini menghitung kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan tahun 2017 – 2021. Penelitian ini menggunakan variabel independen dan variabel dependen. Variabel independen

yang digunakan adalah kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dan variabel dependen yang digunakan adalah Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan.

Data realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dibandingkan dengan data realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah, maka akan diketahui besaran kontribusi dari Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah dapat digambarkan sebagai berikut :



**Gambar 2.1**  
**Kerangka Berpikir Konseptual**

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan bentuk penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Dimana bentuk penelitian kuantitatif dilakukan dengan mengumpulkan data-data yang disajikan dalam bentuk angka. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif dengan menganalisis data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang kemudian ditelaah kembali untuk mendapatkan deskripsi atau gambaran yang jelas.

Menurut Sugiyono (2012) penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel yang lain. Pendekatan deskriptif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan berdasarkan teori sehingga pada akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan.

#### **3.2 Defenisi Operasional**

Variabel penelitian adalah objek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian dari suatu penelitian. Defenisi operasional yang dilakukan bertujuan untuk melihat sejauh mana variasi-variasi pada satu atau lebih faktor lain berdasarkan keeratan hubungan dan juga untuk mempermudah pemahaman dalam

meneliti. Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) adalah kegiatan mendeskripsikan seberapa besar keikutsertaan atau keterlibatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Adapun yang menjadi defenisi operasionalnya adalah :

1. Kontribusi adalah peran nyata dalam keikutsertaan terhadap sesuatu. Kontribusi dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli daerah. Jika pemerintah dapat mengoptimalkan sumber penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan potensi penerimaannya semakin tinggi maka kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) akan meningkat.
2. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak dan memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bangunan.
3. Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah pendapatan daerah yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### 3.3 Tempat dan Waktu Penelitian

#### 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan di Jalan Jendral Besar H. Abdul Haris Nasution No. 32, Pangkalan Masyhur, Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara.

#### 2. Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan mulai dari bulan Juli 2022 sampai September 2022, dengan format berikut :

**Tabel 3.1**  
**Jadwal Penelitian**

No	Kegiatan	Bulan															
		Juni				Juli				Agustus				September			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pra Riset	■															
2	Penyusunan Proposal		■	■	■	■	■	■	■								
3	Riset					■	■	■	■								
4	Seminar Proposal									■	■	■	■				
5	Pengumpulan Data												■				
6	Pengelola Data													■			
7	Penyusunan Laporan Akhir													■	■	■	■
8	Sidang Meja Hijau																■

Sumber : Data Penelitian 2022

### 3.4 Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung yang memerlukan pengelolaan lebih lanjut dan dikembangkan dengan pemahaman sendiri oleh penulis. Contoh data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dan pengamatan langsung yang dilakukan kepada pegawai Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah tentang hal hal yang berkaitan dengan pajak daerah dan pajak bumi dan bangunan.

### **3.5 Teknik Pengambilan Sampel**

Menurut Sugiyono (2015) Sampel adalah sebagian dari populasi yang memiliki ciri-ciri atau sifat-sifat yang sama atau serupa dengan populasinya. Teknik sampling adalah teknik pengambilan sampel dalam menentukan jumlah sampel penelitian. Pada penelitian ini teknik sampel yang digunakan adalah non *probability* sampling/non random sample yaitu dengan teknik *purposive sampling*. Teknik sampling ini didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan atau kriteria tertentu (Sugiyono, 2015)

#### **1. Populasi**

Menurut Sugiyono (2015) Populasi merupakan wilayah generalisasi objek penelitian yang terdiri atas : objek/subjek yang berkuantitas dan berkarakteristik tertentu sesuai dengan yang telah ditetapkan peneliti untuk dipelajari, dianalisa dan kemudian ditarik kesimpulannya guna mencapai tujuan penelitian. Populasi dari penelitian ini adalah Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Pemerintah Kota Medan dan Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

#### **2. Sampel**

Menurut Sugiyono (2015) Sampel adalah bagian dari populasi dan tentunya memiliki karakteristik dari populasi tersebut. Sampel penelitian ini adalah Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Pemerintah Kota Medan Tahun 2017-2021 dan Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017-2021.

### **3.6 Teknis Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data adalah metode untuk mendapatkan data yang akurat dan dapat dipertanggung jawabkan. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Teknik Dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan teknik yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari objek yang akan diteliti yaitu data primer yang terdapat pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

2. Teknik Wawancara yaitu melakukan tanya jawab dan diskusi tentang pengelolaan, penerimaan pajak bumi dan bangunan serta kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah dengan pegawai yang ada pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

### **3.7 Teknik Analisis Data**

Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif dimana metode ini digunakan untuk menganalisis data yang berhubungan dengan masalah pajak bumi dan bangunan terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) dengan cara perhitungan menggunakan analisis kontribusi

Teknik analisis data kuantitatif dilakukan dengan menggunakan indikator rasio keuangan daerah untuk mengetahui kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan tahun 2017-2021 dengan menggunakan rumus kontribusi dan rasio efektivitas. Analisis kontribusi yaitu suatu alat analisis yang digunakan untuk mengetahui bagaimana kontribusi

yang disumbangkan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah. Untuk menghitung kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) tiga tahun terakhir 2017-2021 dapat menggunakan rumus dibawah ini :

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100$$

Rasio efektivitas menggambarkan kemampuan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah.

Cara menghitung rasio efektivitas :

$$\text{Rasio efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target Penerimaan PBB}} \times 100$$

Sejauh mana pajak bumi dan bangunan dalam menjalankan tugas dikategorikan baik apabila rasio yang dicapai minimal 50%. Untuk mengukur nilai kontribusi dan efektivitas maka dibuat dalam kriteria tabel berikut :

**Tabel 3.2**  
**Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

<b>Persentase</b>	<b>Kriteria</b>
0%-10%	Sangat kurang
11%-20%	Kurang
21%-30%	Sedang
31%-40%	Cukup Sedang
41%-50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

**Tabel 3.3**  
**Kriteria Persentase Efektivitas**

<b>Persentase</b>	<b>Kriteria</b>
0%-69%	Tidak efektif
70%-79%	Kurang
80%-89%	Sedang
90%-99%	Cukup efektif
100%	efektif
Diatas 100%	Sangat efektif

## BAB IV

### HASIL PEMBAHASAN

#### 4.1 Hasil Penelitian

##### 4.1.1 Deskripsi Data

Penelitian yang dilakukan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan ini dilakukan untuk mengetahui besarnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) Kota Medan pada tahun 2017 s/d 2021. Data yang digunakan untuk melakukan perhitungan adalah data realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2017 s/d 2021 dan Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Pemerintah Kota Medan tahun 2017 s/d 2021. Berikut adalah tabel penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pendapatan Asli daerah (PAD) Kota Medan tahun 2017 s/d 2021.

**Tabel 4.1**  
**Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021**

<b>Tahun</b>	<b>Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)</b>	<b>Pendapatan Asli Daerah (PAD)</b>
2017	367.834.109.579	1.739.756.922.633,50
2018	382.408.222.844	1.636.204.514.683,53
2019	451.195.929.778	1.829.665.882.248,31
2020	420.170.204.409	1.509.483.588.167,01
2021	552.715.577.096	1.906.512.189.047,29
Total	2.174.324.043.706	8.621.623.096.780

Sumber : data diolah

Dari tabel realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dapat dilihat bahwa :

Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2017 s/d 2018 mengalami peningkatan tetapi pada tahun 2020 mengalami penurunan. Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2017 sebesar Rp. 367.834.109.579 dan pada tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp. 14.574.113.265. Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2018 sebesar Rp. 382.408.222.844 dan mengalami kenaikan di tahun 2019 sebesar Rp. 68.787.706.934. Namun pada tahun 2021 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan sebesar Rp.31.025.725.369. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2020 sebesar Rp. 420.170.204.409. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp. 132.545.372.687. Kenaikan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan paling tinggi terjadi pada tahun 2021.

Realisasi pendapatan Asli daerah (PAD) Kota Medan mulai tahun 2017 s/d 2021 mengalami fluktuasi dimana dapat dilihat realisasi Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2017 sebesar Rp. 1.739.756.922.633 dan pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar Rp. 103.552.407.995. Realisasi Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2018 sebesar Rp. 1.636.204.514.638 dan mengalami kenaikan pada tahun 2019 sebesar Rp. 193.461.367.610 dan mengalami penurunan kembali pada tahun 2020 sebesar Rp. 320.182.293.981. Realisasi Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2020 sebesar Rp. 1.509.483.588.267 dan mengalami kenaikan kembali pada tahun 2021 sebesar Rp. 397.028.600.780. Kenaikan realisasi Pendapatan Asli daerah (PAD) paling tinggi terjadi pada tahun 2021.

## 4.1.2 Analisis Data

### 4.1.2.1 Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021

Dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan realisasinya hanya satu kali yang dapat mencapai target yang telah ditetapkan. Walaupun hanya satu tahun yang dapat mencapai target tetapi pemerintah Kota Medan selalu menaikan target setiap tahunnya dan besarnya nilai penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya mengalami peningkatan.

Untuk mempermudah penelitian, disajikan tabel penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 s/d 2021.

**Tabel 4.2**  
**Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**  
**Tahun 2017 s/d 2021**

<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>Realisasi</b>
2017	419.040.861.523	367.834.109.579
2018	454.040.861.523	382.408.222.844
2019	515.795.969.214	451.195.929.778
2020	444.600.000.000	420.170.204.409
2021	550.256.632.325	552.715.577.096
Total	2.383.734.324.585	2.174.324.043.706

Sumber : data diolah

Untuk mengetahui tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menggunakan rasio efektivitas yaitu :

$\text{Rasio Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi penerimaan PBB}}{\text{Target PBB}} \times 100$
---

$$\begin{aligned}
 \text{Efektivitas PBB 2017} &= \frac{367.834.109.579}{419.040.861.523} \times 100 \\
 &= 87,78\% \\
 \text{Efektivitas PBB 2018} &= \frac{382.408.222.844}{454.040.861.523} \times 100 \\
 &= 84,22\% \\
 \text{Efektivitas PBB 2019} &= \frac{451.195.929.778}{515.795.969.214} \times 100 \\
 &= 87,48\% \\
 \text{Efektivitas PBB 2020} &= \frac{420.170.204.409}{444.600.000.000} \times 100 \\
 &= 94,51\% \\
 \text{Efektivitas PBB 2021} &= \frac{552.715.577.096}{550.256.632.325} \times 100 \\
 &= 100,45\%
 \end{aligned}$$

Berikut tabel pertumbuhan efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021

**Tabel 4.3**  
**Efektivitas Perbandingan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017 s/d 2021**

No	Tahun	Target	Realisasi	Efektivitas	Kriteria
1	2017	419.040.861.523	367.834.109.579	87,78%	Sedang
2	2018	454.040.861.523	382.408.222.844	84,22%	Sedang
3	2019	515.795.969.214	451.195.929.778	87,48%	Sedang
4	2020	444.600.000.000	420.170.204.409	94,51%	Cukup Efektif
5	2021	550.256.632.325	552.715.577.096	100,45%	Sangat Efektif

Sumber : data diolah

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan tahun 2017 yaitu sekitar 87,78% dan pada tahun 2018 efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami penurunan sebesar 3,56% yaitu menjadi 84,22%. Pada tahun 2019 efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami peningkatan sebesar 3,26% menjadi 87,48% dan pada tahun 2020 dan 2021 efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengalami peningkatan kembali sebesar 7,03% dan 5,94% menjadi 94,51% dan 100,45%. Jika dihitung rata-rata efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka rata-rata yang diperoleh untuk efektivitas adalah sebesar 90,88%. Dengan perolehan rata-rata 90,88% maka tingkat efektivitas penerimaan antara target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) cukup efektif.

Berdasarkan Laporan target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang disajikan, pembaca laporan dapat mengetahui secara langsung besarnya selisih antara target dan realisasi yang bisa dinyatakan dalam bentuk nominalnya atau persentasenya. Cara menghitung selisihnya yaitu :

<b>Selisih</b>	<b>= Realisasi penerimaan PBB – Target realisasi PBB</b>
----------------	--

$$\text{Selisih 2017} = 367.834.109.579 - 419.040.861.523 = (51.206.751.944)$$

$$\text{Selisih 2018} = 382.408.222.844 - 454.040.861.523 = (71.632.638.679)$$

$$\text{Selisih 2019} = 451.195.929.778 - 515.795.969.214 = (64.600.039.436)$$

$$\text{Selisih 2020} = 420.170.204.409 - 444.600.000.000 = (24.429.795.591)$$

$$\text{Selisih 2021} = 552.715.577.096 - 550.256.632.325 = 2.458.944.771$$

**Tabel 4.4**  
**Perhitungan Selisih Realisasi Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan tahun 2017 s/d 2021**

<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>Realisasi</b>	<b>Selisih</b>
2017	419.040.861.523	367.834.109.579	(51.206.751.944)
2018	454.040.861.523	382.408.222.844	(71.632.638.679)
2019	515.795.969.214	451.195.929.778	(64.600.039.436)
2020	444.600.000.000	420.170.204.409	(24.429.795.591)
2021	550.256.632.325	552.715.577.096	2.458.944.771

Sumber : data diolah

Pada tabel diatas terlihat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) banyak menunjukkan selisih kurang yaitu selisih yang tidak diharapkan. Dari tahun 2017 s/d 2021 hanya satu tahun yang dapat mencapai target yang telah ditetapkan. Pada tahun 2017 selisih penerimaan dan target menunjukkan selisih kurang sebesar (51. 206.751.944), pada tahun 2018 selisih kurangnya meningkat menjadi (71.632.638.679), pada tahun 2019 selisih kurangnya menurun menjadi (64.600.039.436), pada tahun 2020 selisih kurangnya kembali menurun menjadi (24.429.795.591) dan pada tahun 2020 selisih penerimaan dan terget menunjukkan selisih lebih sebesar 2.458.944.771. Dari data diatas dapat diketahui bahwa selisih target dan penerimaan cenderung mengalami selisih kurang setiap tahunnya.

#### **4.1.2.2 Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan tahun 2017 s/d 2021**

Setelah mengetahui penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menggunakan rasio efektivitas, perlu diketahui juga peranan Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu salah satunya dengan melihat seberapa besar kontribusinya.

Adapun untuk menghitung besarnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) dengan menggunakan rumus :

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi penerimaan PBB}}{\text{Realisasi penerimaan PAD}} \times 100$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2017} &= \frac{367.834.109.579}{1.739.756.922.633,50} \times 100 \\ &= 21,14\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2018} &= \frac{382.408.222.844}{1.636.204.514.683,53} \times 100 \\ &= 23,37\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2019} &= \frac{451.195.929.778}{1.829.665.882.248,31} \times 100 \\ &= 24,66\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2020} &= \frac{420.170.204.409}{1.509.483.588.167,01} \times 100 \\ &= 27,83\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi PBB 2021} &= \frac{552.715.577.096}{1.906.512.189.047,29} \times 100 \\ &= 28,99\% \end{aligned}$$

**Tabel 4.5**  
**Klasifikasi Kriteria Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap**  
**Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021**

No	Tahun	Penerimaan PBB	Penerimaan PAD	Kontribusi	Kriteria
1	2017	367.834.109.579	1.739.756.922.633	21,14%	Sedang
2	2018	382.408.222.844	1.636.204.514.638	23,37%	Sedang
3	2019	451.195.929.778	1.829.665.882.248	24,66%	Sedang
4	2020	420.170.204.409	1.509.483.588.267	27,83%	Sedang
5	2021	552.715.577.096	1.906.512.189.047	28,99%	Sedang

Sumber : data diolah

Dari tabel diatas dapat dilihatseberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) setiap tahunnya. Pada tahun 2017 kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah sebesar 21,14% dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 367.834.109.579 dan realisasi penerimaan Pendapatan Asli daerah sebesar 1.739.756.922.633. Pada tahun 2018 kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah sebesar 23,37% dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 382.408.222.844 dan realisasi penerimaan Pendapatan Asli daerah sebesar 1.636.204.514.638. Pada tahun 2019 kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah sebesar 24,66% dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 451.195.929.778 dan realisasi penerimaan Pendapatan Asli daerah sebesar 1.829.665.882.248. Pada tahun 2020 kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah sebesar 27,83% dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 420.170.204.409 dan realisasi penerimaan Pendapatan Asli daerah sebesar 1.509.483.588.267. Pada tahun 2021 kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah sebesar 28,99% dengan realisasi penerimaan Pajak Bumi

dan Bangunan sebesar 552.715.577.096 dan realisasi penerimaan Pendapatan Asli daerah sebesar 1.906.512.189.047.

Dari data tabel diatas juga dapat dilihat bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) memiliki rata-rata sebesar 25,19%. Jika diukur menggunakan kriteria kontribusi, maka kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah memiliki kriteria sedang.

#### **4.1.2.3 Faktor- Faktor yang Menyebabkan Jumlah Wajib Pajak yang Tidak Membayar Pajak Meningkat Pada Tahun 2017 s/d 2021**

Dapat kita ketahui bahwa jumlah pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan mengalami penurunan. Adapun hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu sebagai berikut :

a. Faktor Internal (Pemerintah)

Adanya hambatan-hambatan dalam penyampaian SPPT kepada masyarakat dimana Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan kurang maksimal dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang harus dibayarkan oleh wajib pajak orang pribadi maupun badan.

b. Faktor Eksternal (Masyarakat)

Kurangnya kesadaran dari masyarakat menyebabkan masyarakat kurang taat dalam membayar pajak, hal ini mungkin disebabkan karena adanya kesulitan ekonomi yang dialami oleh masyarakat yang menyebabkan masyarakat lebih mementingkan kebutuhan

pokoknya dibandingkan dengan memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak.

## **4.2 Pembahasan**

### **4.2.1 Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan Tahun 2017 s/d 2021**

Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Medan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir menunjukkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan belum dapat mencapai target yang telah ditetapkan pemerintah Kota Medan. Dari tahun 2017 s/d 2021 hanya satu tahun yang mampu mencaapai target yang telah ditetapkan yaitu pada tahun 2021, pada tahun 2017 realisasi penerimana Pajak Bumi dan Bangunan mencapai 367.834.109.579 dengan target sebesar 419.040.861.523 dan mempunyai efektivitas sebesar 87,78% dan pada tahun berikutnya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami kenaikan. Namun pada tahun 2020 realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan dan juga tidak mampu mencapai target yang telah ditetapkan.

Pengukuran efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan untuk mengetahui kemampuan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam merealisasikan target penerimaan yang telah ditetapkan. Disini dapat dilihat bagaimana kemampuan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah dalam menjalankan tugasnya dinilai sudah efektif atau sesuai dengan perhitungan yang telah dilakukan dengan menggunakan kriteria efektivitas. Semakin tinggi

tingkat efektivitasnya maka semakin tinggi pula kemampuan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah dalam mencapai target yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hasil penelitian diatas yang telah dilakukan oleh penulis dapat dilihat bahwa perolehan rata-rata efektivitas penerimaan target Pajak Bumi dan Bangunan yaitu sebesar 90,88% hal ini menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan cukup efektif walaupun nilai realisasinya secara umum belum mampu mencapai target yang telah ditetapkan. Besarnya nilai rata-rata efektivitas penerimaan target Pajak Bumi dan Bangunan ini cukup besar dikarenakan pada tahun 2021, realisasi penerimaannya mencapai 100% lebih dari target yang telah ditetapkan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan terdapat beberapa faktor yang menyebabkan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan belum mampu mencapai target yang telah ditetapkan yaitu adanya kesulitan ekonomi yang dialami masyarakat yang mengakibatkan kurangnya kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak, dimana masyarakat sudah pasti lebih mementingkan yang menjadi prioritasnya seperti kebutuhan pokok dibandingkan mengeluarkan uang untuk membayar pajak.

Masyarakat tentunya sudah mengetahui kewajibannya sebagai warga negara salah satunya yaitu membayar pajak Bumi dan Bangunan, namun masih saja terdapat masyarakat yang melupakan kewajibannya sebagai warga negara yang taat dalam membayar pajak. Hal ini mungkin disebabkan karena sebagian masyarakat belum mengetahui apa pentingnya dan apa manfaat dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Kurangnya pengetahuan dan informasi yang diperoleh

masyarakat tentang perpajakan menyebabkan masyarakat belum mengetahui bahkan belum mengenal apa itu pajak.

#### **4.2.2 Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli daerah Kota Medan tahun 2017 s/d 2021**

Pada data yang penulis peroleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah di Kota Medan terdapat beberapa pajak yang dipungut oleh pemerintah Kota Medan dalam meningkatkan Pendapatan Asli daerah, yaitu sebagai berikut :

- a. Pajak Hotel
- b. Pajak Restoran
- c. Pajak Hiburan
- d. Pajak Reklame
- e. Pajak Penerangan Jalan
- f. Pajak Parkir
- g. Pajak BPHTB
- h. Pajak Bumi dan Bangunan
- i. Pajak Air Tanah

Berdasarkan data yang diperoleh oleh penulis bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mempunyai nilai rata-rata kontribusi paling tinggi dibandingkan dengan pajak daerah yang lainnya yang dipungut oleh Badan pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kota Medan. Berikut ini adalah tabel rata-rata kontribusi pajak daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Medan tahun 2017 s/d 2021.

**Tabel 4.6**  
**Rata-Rata Kontribusi Pajak Daerah Kota Medan**  
**Tahun 2017 s/d 2021**

No	Pajak daerah	Rata-Rata Kontribusi
1	Pajak Hotel	5,52%
2	Pajak Restoran	10%
3	Pajak Hiburan	1,74%
4	Pajak Reklame	0,73%
5	Pajak Penerangan Jalan	16,21%
6	Pajak Parkir	1,08%
7	Pajak BPHTB	18,16%
8	Pajak Bumi dan Bangunan	25,19%
9	Pajak Air Tanah	0,62%
	Jumlah rata-rata	8,80%

Sumber : data diolah

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa rata-rata kontribusi pajak daerah yang dikelola oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan pada tahun 2017 s/d 2021 hanya mencapai 8,80%. Jika diukur dengan kriteria kontribusi maka nilai ini termasuk kedalam kriteria masih sangat kurang. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis maka dapat dilihat bahwa pajak daerah yang memiliki kontribusi paling tinggi terhadap Pendapatan Asli daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan rata-rata kontribusi sebesar 25,19%. Dengan ini dapat dilihat bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki kontribusi yang besar terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) Kota Medan dibandingkan dengan pajak daerah lainnya dengan rata-rata kontribusi yang rendah. Dengan melihat besarnya rata-rata kontribusi pajak daerah, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah diharapkan dapat lebih berusaha untuk dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui pemungutan pajak daerah. Dimana

dapat dilihat pada tabel diatas bahwa besarnya rata-rata kontribusi terendah yaitu sebesar 0,62% dari perolehan pajak air tanah.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Narasumber yang terdapat pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan terkait penyebab Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat mencapai target yang telah ditetapkan dikarenakan adanya kesulitan ekonomi yang dialami oleh masyarakat dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak. Selain itu juga terdapat faktor yang menyebabkan penurunan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dalam membayar pajak yaitu faktor internal yang disebabkan karena penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada masyarakat kurang maksimal dan faktor intenal (masyarakat) yaitu kurangnya pengetahuan dan informasi yang diperoleh oleh masyarakat tentang pentingnya membayar pajak. Selain itu faktor yang menyebabkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) belum dapat tercapai dikarenakan target yang ditetapkan setiap tahunnya bertambah, Dimana dasar penentuan target Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah adalah sebagai berikut :

- a. 80% dari potensi Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan
- b. 20% dari potensi tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan yang ada

Dampak realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat mempengaruhi Anggaran Belanja Daerah, oleh karena itu Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah berupaya dalam mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan giat memberikan penyuluhan baik dari tingkat Anggota Dewan sampai dengan tingkat Kepala Lingkungan dan masyarakat.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa :

- a. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Medan pada tahun 2017 s/d 2021 secara umum belum mampu mencapai target yang telah ditetapkan, dari lima tahun terakhir hanya satu tahun yang mampu melebihi target yang telah ditetapkan. Dengan rata-rata efektivitas penerimaannya mencapai 90,88%, jika diukur dengan kriteria efektivitas maka penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) cukup efektif. Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara umum mengalami kenaikan setiap tahunnya tetapi pada tahun 2020, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan dan untuk besarnya persentase efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2017 sebesar 87,78% pada tahun 2018 sebesar 84,22% pada tahun 2019 sebesar 87,48% pada tahun 2020 sebesar 94.51% dan pada tahun 2021 sebesar 100,45%.
- b. Besarnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) perlu diketahui untuk mengukur seberapa besar peranan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

memiliki kontribusi yang besar terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) dibandingkan dengan pajak daerah lainnya yang dipungut oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu sebesar 25,19%. Rata-rata kontribusi yang dicapai adalah sebesar 8,80%. Jika diukur dengan kriteria kontribusi maka kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli daerah (PAD) sedang dan Kontribusi pajak daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat kurang. Oleh karena itu Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah harus lebih berusaha dalam mengoptimalkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah melalui pemungutan pajak daerah.

- c. Faktor-faktor yang mempengaruhi penurunan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dalam membayar pajak disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal (pemerintah) dimana dalam penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada masyarakat kurang maksimal dan faktor internal (masyarakat) adalah kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak, kurangnya pengetahuan dan informasi yang diperoleh oleh masyarakat tentang pentingnya membayar pajak serta adanya kesulitan ekonomi yang dialami masyarakat yang mengakibatkan masyarakat lebih mementingkan untuk memebuhi kebutuhan pokoknya dibandingkan dengan memenuhi kewajibannya yaitu mengeluarkan uang untuk membayar pajak.

## 5.2 Saran

Penelitian ini juga masih memiliki banyak keterbatasan-keterbatasan baik dari segi hasil maupun dalam prosesnya. Dengan keterbatasan ini diharapkan dapat dilakukan perbaikan untuk penelitian yang akan datang. Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini, maka saran yang dapat diajukan dan diberikan oleh penulis adalah sebagai berikut :

- a. Melihat dari masih belum tercapainya target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penulis menyarankan kepada Pemerintah Kota Medan agar berusaha dalam mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga mampu mencapai target yang telah ditetapkan untuk tahun yang akan datang.
- b. Diharapkan bagi pegawai atau staff yang bertugas melayani pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat meningkatkan pelayanannya, hal ini dilakukan untuk dapat mendorong wajib pajak orang pribadi maupun badan dalam memuhi kewajibannya dalam membayar pajak.
- c. Meningkatkan kegiatan yang berhubungan dengan sosialisasi kepada masyarakat terkait pentingnya membayar pajak, hal ini dilakukan untuk menambah pengetahuan masyarakat dan mempermudah masyarakat dalam memperoleh informasi terkait kewajibannya sebagai warga negara dalam membayar pajak. Kegiatan ini bisa dilakukan dari lini yang paling rendah sampai yang paling tinggi untuk menghindari ketidakmerataan penyampaian informasi dari kegiatan yang telah diselenggarakan oleh Pemerintah Kota Medan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Dahrani, Sari, M., Saragih, F., & Jufrizen. (2021). Model Kepatuhan Wajib Pajak (Studi pada Wajib Pajak yang Melakukan Usaha di Kota Medan). *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 21(2), 379-389.
- Darise, N. (2009). *Pengelolaan Keuangan Daerah. Indeks*. Jakarta Barat.
- Dwihandoko, T. H. (2020). Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lamongan (Studi Kasus Pada Kantor Pemerintahan Kabupaten Lamongan Periode Tahun 2014-2018). *Bisnis Dan Manajemen*, 3(3), 9-25.
- Fidel. (2008). *Pajak Penghasilan*. Jakarta : Carofin Publishing,.
- Hanum, Z. (2010). Peranan Anggaran Penerimaan Pajak Daerah Sebagai Alat Perencanaan Dan Pengawasan Studi Kasus Di Dinas Pendapatan Daerah Sumatera Utara. *Jurnal Ilmiah Kutura*, 11(1).
- Iskandar, A. (2016). Upaya Hukum Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Di Kecamatan Tanjungkarang Pusat). *Pranata Hukum*, 11(1), 69-78.
- Mardiasmo. (2009). *Perpajakan Edisi Revisi 2009*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Mardiasmo. (2010). *Perpajakan, Edisi Ketiga*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Mardiasmo. (2013). *Perpajakan*. Edisi revisi, Jakarta : Andi Offset.
- Meliala, O. (2010). *Perpajakan Dan Akuntansi Pajak*. Semesta Media. Jakarta.
- Muttaqin, E. E., Sari, W. P., Ritinga, P., & Fadillah, D. (2021). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah Dan Dana Perimbangan Terhadap Belanja Modal Pemerintahan Daerah Kabupaten. *Economics, Business and Management Science Journal*, 1(1), 22-28.
- Nainggolan, E. P. (2018). Analisis Pengawasan Dalam Meningkatkan Kinerja Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. *Prosiding: ISSN: 2621-1572 The National Conferences Management and Business (NCMAB) 2018*, 546-560.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 Tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
- Pratiwi, H., Ode Rayyani, W., & Ekonomi dan Bisnis, F. (2020). Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah. *Jurnal Riset Perpajakan*, 3, 24-32.

- Priantara, D. (2012). *Perpajakan Indonesia*. Edisi Asli. Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Rahayu, S. K. (2010). *Perpajakan Indonesia*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Rahman, A. (2011). *Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Kecamatan Soreang Kota Parepare: Undang-Undang Pajak Bumi Dan Bangunan Pasal 2 Ayat . Hal: 43.*
- Sari, Y. A. (2017). *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Bandung*. 173-185.
- Siahaan, M, P. (2009). *Pajak Bumi Dan Bangunan Di Indonesia*. Edisi Pertama. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Sinambela, E., & Pohan, A. K. R. (2016). Analisis Kinerja Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Pada Pemerintah Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Riset Akuntansi & Bisnis*, 53(9), 1689-1699.
- Sinambela, E., Saragih, F., & Sari, E. N. (2018). (2018). Analisis Struktur APBD Dalam Meningkatkan Pengelolaan Keuangan Daerah Pada Pemerintah Daerah Sumatera Utara. *Ekonomikawan: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Studi Pembangunan*, 18(2), 93-101.
- Soemitro, R. (2001). *Pajak Bumi Dan Bangunan (Edisi Revisi)*. Refika Aditama.
- Suandy, Erly. (2013). *Hukum Pajak. Edisi Kelima*. Jakarta : Salemba Empat.
- Sugiyono (2012). *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R & D)*. Cetakan Kelima Belas. Bandung. Alfabeta.
- Sugiyono (2015). *Statistika Untuk Penelitian*. Cetakan Ke-26, Alfabeta : Bandung.
- Supramono dan Theresia Woro Damayanti. (2015). *Perpajakan Indonesia Mekanisme Dan Perhitungan*, Yogyakarta : Andi.
- Syafrida Hani (2014). Analisis Implementasi Sistem Pemungutan Pajak Restoran di Kota Medan, Dipresentasikan pada kegiatan seminar Pembangunan Berkelanjutan bangsa Berbasis Iptek (PB3I) di Institut Teknologi Medan.
- Tarigan, K. W. (2013). *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Penerimaan Pajak Di KPP Pratama Kota Manado*, Jurnal EMBA, Vol. 1 No. 3 Edisi Juni 2013 282-291.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009. Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang Undang.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004. Tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2002. Tentang Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007. Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007. Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967. Tentang Pokok-Pokok Kehutanan.

Waluyo. (2014). *Akuntansi Pajak*. Edisi Ke Lima, Salemba Empat, Jakarta.

Wardhani, R., & Fadhlia, W. (2017). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Aceh Besar. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)*, 2(3), 10-17.

Widari, B. E., & Ngumar, S. (2016). Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 5(10), 1-7.

Yandianto. (2000). Kamus Umum Bahasa Indonesia. Bandung : M2S.