

**ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI BANGUNAN PADA BADAN
PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.Ak)
Program Study Akuntansi*



Oleh :

Nama : DESI ELFINA
NPM : 1405170032
Program Studi : Akuntansi

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jl. Kap. Muchtar Basri No. 3 (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 05 Maret 2018, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : DESI ELFINA
N P M : 1405170032
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA
BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA
MEDAN

Dinyatakan : (B) *Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.*

TIM PENGUJI

Penguji I

Hj. HAFSAH, S.E., M.Si

Penguji II

ISNA ARDILLA, S.E., M.Si

Pembimbing

H. BAHRANI, S.E., M.Si

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



H. JANURI, S.E., M.M., M.Si

ADE GUNAWAN, S.E., M.Si



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh :

Nama Lengkap : DESI ELFINA
N.P.M : 1405170032
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLA PAJAK
DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian
mempertahankan skripsi.

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi


(Hj. DAHRANI, SE, M.Si)

Diketahui/Disetujui
Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU


(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)



Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU


(H. JANURI, SE, MM, M.Si)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DESI ELFINA
NPM : 1405170032
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa benar data-data dokumentasi dalam skripsi dan data-data lainnya adalah benar saya peroleh dari BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Dan apabila ternyata di kemudian hari data-data dari skripsi ini salah dan merupakan hasil **plagiat** karya orang lain maka dengan ini saya bersedia menerima sanksi akademik.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, Mei 2018

Yang membuat pernyataan



DESI ELFINA



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
 UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
 Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

nama Lengkap : DESI ELFINA
 .P.M : 1405170032
 rogram Studi : AKUNTANSI
 onsentrasasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
 udul Skripsi : ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
 PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH
 KOTA MEDAN

Tanggal	Deskripsi Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
20 Mnt	Bab 10 Hasil penelitian & pembahasan masalah serta dgn Bab 11 Rumus matematika & tujuan penelitian		
	- Kembalikan bab 2 & 3 dan yg sudah		
29 Mnt	Isi dari bab 2 - 4 dan bab 5		

Pembimbing Skripsi

(Hj. DAHRANI, SE, M.Si)

Medan, Maret 2018
 Diketahui /Disetujui
 Ketua Program Studi Akuntansi

(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)

ABSTRAK

DESI ELFINA. NPM. 1405170032. Analisis Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan, Skripsi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kinerja Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam penerimaan Pajak Bumi Bangunan, untuk mengetahui dan menganalisis langkah-langkah yang dilakukan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi Bangunan dan untuk mengetahui dan menganalisis pemberian sanksi bagi wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan

Pendekatan penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan jenis data kuantitatif, penelitian ini dilakukan dengan data yang diterima dari Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan berupa data-data jumlah target Pajak Bumi Bangunan, realisasi pajak Pajak Bumi Bangunan dan Pendapatan Daerah Kota Medan sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk menganalisis serta membandingkan dengan teori yang ada. Data penelitian yang dilakukan berupa data primer dan data sekunder. Teknik analisa data yang digunakan berupa teknik analisis deskriptif kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan pajak Bumi dan Bangunan dinilai masih rendah. langkah-langkah yang dilakukan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang berasal dari Pajak Bumi Bangunan dengan melakukan intensifikasi pemungutan, juga melakukan ekstensifikasi pendataan model baru guna mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan tindakan pra pembayaran PBB P2 juga terdapat tindakan pembayaran pasca pembayaran PBB P2 untuk Wajib Pajak yang tidak dapat melunasi PBB P2nya yaitu berupa denda sebesar 2% perbulan.

Kata Kunci : *Penerimaan Pajak Bumi Bangunan*

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji syukur bagi ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis mendapatkan kemudahan-kemudahan dalam menyelesaikan skripsi ini, dimana skripsi ini sangat penulis butuhkan dalam rangka sebagai kelengkapan penulis untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dengan segala keterbatasan ilmu dan kemampuan yang dimiliki, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan para pembaca berkenan memberikan saran dan masukan yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini, pertama kali penulis ucapkan terima kasih untuk seluruh keluarga telah memberikan bantuan dan dukungan baik moral maupun material sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini meskipun tidak begitu sempurna.

Selanjutnya, tak lupa penulis juga dengan rasa hormat mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada :

1. Ayahanda dan Ibunda telah banyak berkorban dan membesarkan, mendidik serta memberikan dukungan baik moral dan material, sehingga penulis dapat memperoleh keberhasilan.
2. Bapak Dr. H. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak H. Januri, SE,MM, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Fitriani Saragih, SE, M.Si, Selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Zulia Hanum, SE, M.Si, Selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
6. Ibu Dahrani, SE, M.Si, Selaku dosen pembimbing saya dalam penyelesaian skripsi.
7. Bapak Pimpinan Dinas Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan beserta seluruh pegawai yang telah memberikan kesempatan riset kepada penulis, dan juga banyak membantu penulis dalam pelaksanaan penelitian.
8. Kepada teman-teman yang telah memberikan dukungan dan masukan kepada penulis, semoga kita bisa sukses selalu.

Seiring doa dan semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis serta dengan menyerahkan diri kepada Nya, seraya mengharapkan ridho Nya dan dengan segala kerendahan hati penulis menyerahkan Tugas Akhir ini yang jauh dari kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT, Akhirnya, penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat mendatangkan manfaat bagi kita semua, Aamiin... ya Rabbal Alaamiin...

Medan, Februari 2018
Penulis

DESI ELFINA
1405170032

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
BAB II LANDASAN TEORI	9
A. Uraian Teori.....	9
1. Pajak.....	9
a. Pengertian Pajak.....	9
b. Tinjauan Pajak Dari Berbagai Aspek.....	10
c. Fungsi Pajak.....	11
d. Syarat Pemungutan Pajak.....	12
2. Pajak Daerah	13
a. Pengertian Pajak Daerah	13
b. Fungsi Pajak Daerah	14
c. Objek Pajak Daerah Kabupaten/Kota	15
d. Dasar Pengenaan Pajak Daerah Kabupaten	18

3. Pajak Bumi dan Bangunan	21
a. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan	21
b. Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan	22
c. Indikator Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan	23
d. Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan	25
e. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan	28
4. Penerimaan Pajak	32
a. Pengertian Penerimaan Pajak	32
b. Sumber Penerimaan Pajak	33
c. Faktor Mmepengaruhi Penerimaan Pajak	34
4. Penelitian Terdahulu	36
B. Kerangka Berpikir	37
BAB III METODE PENELITIAN	40
A. Pendekatan Penelitian	40
B. Definisi Variabel Penelitian	40
C. Tempat dan Waktu Penelitian	41
D. Jenis dan Sumber Data	41
E. Teknik Pengumpulan Data	42
F. Teknik Analisa Data	43
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	44
A. Hasil Penelitian	44
1. Deskripsi Data	45
B. Pembahasan	54
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	59

A. Kesimpulan	59
B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN**

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Target dan Realisasi Penerimaan PBB.....	4
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	36
Tabel 3.1	Waktu Penelitian	41
Tabel 4.1	Target dan Realisasi Penerimaan PBB.....	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir.....	39
-----------------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan penghasilan Negara yang didapatkan dari objek wajib pajak. Pajak digunakan untuk pembangunan ekonomi, infrastruktur dan subsidi. Selama ini pajak merupakan otoritas pemerintah pusat dalam memberikan pengaturan tentang perpajakan. Penerimaan pembayaran pajak berguna dalam hal pembangunan yang dilakukan pemerintah serta membiayai keperluan negara lainnya.

Berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan langkah pemerintah pusat dalam memberikan otonomi yang seluas-luasnya bagi pemerintah daerah yang merupakan peluang sekaligus tantangan. Menjadi sebuah peluang apabila pemerintah daerah tersebut mampu mengelolah segala sumber penerimaan dengan baik dan optimal, begitupun sebaliknya akan menjadi sebuah tantangan apabila pemerintah tersebut tidak mampu mengelolah segala sumber penerimaan daerahnya dengan baik.

Pajak daerah merupakan 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 (Mardiasmo, 2009:12).

Salah satu jenis pajak daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang merupakan pajak atas tanah dan bangunan, baik yang dimiliki diperoleh

kemanfaatannya maupun dikuasai. Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu pajak daerah yang merupakan pungutan wajib dipenuhi dan dipertanggungjawabkan oleh setiap pemilik usaha, bangunan, fasilitas atau sarana kota lainnya. Setiap pemilik bangunan dimana mereka sebagai Wajib Pajak diwajibkan untuk membayar dan melunasi Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) dialihkan menjadi pajak daerah. PBB-P2 sebelumnya merupakan pajak yang pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah pusat dan penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Namun, untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan PBB-P2, maka seluruh proses pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah daerah paling lambat tanggal 1 Januari 2014. Sedangkan untuk PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap menjadi pajak pusat dan dikelola oleh pemerintah pusat.

Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan merupakan salah satu sumber atas penerimaan pendapatan daerah. Mengingat bahwa pengelolaan, pembinaan, serta pengurusan atas sumber pendapatan daerah untuk lebih ditingkatkan serta dikembangkan sesuai dengan perkembangan wilayah yang berada disekitar Kota Medan.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber keuangan daerah yang digali dari berbagai sumber-sumber pendapatan yang berada di wilayah pemerintah daerah yang terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah

lainlain yang sah. PAD sebagai sumber pembiayaan daerah yang ditujukan untuk menjamin keberlangsungan pembangunan di daerah dapat diwujudkan.

Menurut Abdul Halim (2008:67), Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan “Semua dari penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah”. Dengan demikian, untuk kebijakan dalam usaha penerimaan dan pengelolaan pendapatan daerah sangat diperlukan bagi setiap daerah.

Berdasarkan pada potensi yang dimiliki masing-masing daerah, penerimaan PAD yang semakin besar dapat meningkatkan kemampuan keuangan daerah. Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah, Pemerintah Daerah sekarang mempunyai sumber PAD tambahan yang berasal dari Pajak Daerah. Beberapa jenis pajak yang diatur dalam Undang-Undang No 28 tahun 2009 yang menjadi kewenangan pemerintah daerah adalah Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, dan Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Salah satu yang termasuk dalam pajak daerah adalah pajak PBB, dimana Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang diharapkan menjadi sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah yang terbesar, dimana salah satu pendapatan pajak daerah terbesar berasal dari jumlah pajak bumi dan bangunan pada pemerintah daerah Kota Medan.

Pada dasarnya Peraturan Daerah Kota Medan yang mengacu Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) PBB sangatlah penting dalam meningkatkan pendapatan di daerah Kota Medan. Terutama di daerah Kota Medan yang sekarang semakin berkembang pesat dalam segi perekonomian.

Jadi dengan di berlakukannya Peraturan Daerah tentang pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan perkotaan pendapatan yang ada di daerah Kota Medan mengalami peningkatan atau ada penurunan di bandingkan dengan sebelum berlakukannya Peraturan Daerah Daerah sesuai dengan perundang-undangan tentang pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan perkotaan . selain itu dengan adanya program pajak bumi dan bangunan, dapat membantu meningkatkan pendapatan daerah dari sektor pajak yang akhirnya berdampak pada peningkatan pembangunan untuk membantu meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi daerah Kota Medan.

Tingkat penerimaan PBB dapat memberikan sumbangan pada penerimaan pendapatan asli daerah (PAD), hal ini terlihat pada penerimaan PBB Kota Medan di tahun 2013 sampai tahun 2017 yang dapat dilihat dari tabel dibawah ini :

Tabel 1.1
Target dan Realisasi PBB
Kota Medan

Tahun	Target PBB	Realisasi PBB	Capaian (%)	Pokok Ketetapan	Varians
2013	383.000.000.000	234.325.866.564	61.18%	60%	1.18%
2014	365.000.000.000	289.000.081.973	79.18%	106%	(26.82%)
2015	376.000.000.000	302.176.917.525	80.37%	104%	(23.63%)
2016	386.540.861.523	334.613.267.325	86.57%	114%	(27.43%)
2017	419.040.861.523	367.809.953.334	87.77%	117%	(29.23%)

Sumber : Data diolah (2018)

Berdasarkan data diatas untuk realisasi atas penerimaan PBB untuk tahun 2013 sampai tahun 2017 berada dibawah target yang telah ditetapkan, hal ini menunjukkan kinerja dari Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam melakukan pemungutan atas PBB tidak maksimal. Menurut Mahmudi (2011:155) menyatakan bahwa jika realisasi pendapatan melebihi dari jumlah dari anggaran (target) pendapatannya maka kinerja dapat dinilai dengan baik.

Dengan tidak tercapai target atas penerimaan PBB menunjukkan bahwa kinerja Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan mengalami penurunan. Hal ini terjadi dikarenakan penerapan aturan penertiban hingga pengelolaan dana PBB masih belum optimal diterapkan di Kota Medan hal ini terjadi karena penarikan pajak masih banyak yang ditemukan belum sesuai dengan ketentuan nilai objek pajak. Nilai objek pajak tersebut didasari dari perhitungan jumlah wajib pajak dan besarnya beban pajak yang dipikul oleh wajib pajak yang akan dibayar namun dalam kenyataannya target tersebut tidak tercapai. Maka dari itu pencapaian tersebut haruslah didasari akan sadarnya membayar pajak sesuai dengan perhitungan yang telah diberikan oleh petugas setempat

Dalam hal ini, peneliti akan melakukan penelitian mengenai PBB daerah. Hal ini dikarenakan PBB merupakan salah satu dari sumber pendapatan asli daerah yang berasal dari pajak daerah, dimana PBB ini merupakan pemungutan pajak yang terbesar yang mampu memberikan sumbangan yang paling banyak dalam meningkatkan pajak daerah

Hal tersebut menyiratkan bahwa potensi PBB di Kota Medan cukup besar namun aturan yang diterapkan oleh pemerintah daerah dalam hal pengelolaan

yang dikelola Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan masih belum optimal. dan dari kondisi yang objektif yang peneliti lakukan di Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan, realisasi PBB sebagai salah satu objek pajak belum mencapai target sesuai waktu yang ditetapkan setiap tahunnya.

Penelitian ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, Nur Riza Utiahman (2016) mengenai Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon, dimana hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2011-2015 mengalami fluktuasi setiap tahunnya, tidak selalu meningkat ataupun menurun. Untuk Kontribusi terhadap Pendapatan Daerah cenderung mengalami penurunan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “**Analisis Penerimaan Pajak Bumi Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan**”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Tidak tercapainya realisasi penerimaan PBB pada tahun 2013 sampai tahun 2017.
2. Terjadi tercapainya realisasi PBB tahun 2013 sampai tahun 2017 dan masih dibawah 100% tidak dilakukan perbaikan dengan melihat anggaran yang terus saja di tingkatkan meskipun penerimaan tidak pernah tercapai

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam penerimaan Pajak Bumi Bangunan?
2. Apakah langkah-langkah yang dilakukan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi Bangunan?
3. Apakah ada pemberian sanksi bagi wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kinerja Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam penerimaan Pajak Bumi Bangunan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis langkah-langkah yang dilakukan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi Bangunan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pemberian sanksi bagi wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan.

Manfaat

Dengan manfaat dan kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan yang berkaitan dengan pengoptimalisasian penerimaan pajak khususnya Pajak Bumi Bangunan.

2. Manfaat Bagi Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan

Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah terutama aparat Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk meningkatkan peningkatan atas penerimaan Pajak Bumi Bangunan serta pengelolaan pajak daerah sebagai sumber pendapatan asli daerah.

3. Manfaat Bagi Peneliti Selanjutnya,

Untuk peneliti selanjutnya diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan dalam pengembangan penelitian yang akan dilakukan dengan yang sejenis.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Pajak

a. Pengertian Pajak

Pengertian Pajak menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 Angka 1 adalah: “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”.

Definisi pajak juga dikemukakan oleh Bohari, (2012:23) adalah: “Pajak adalah iuran pada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas pemerintah”.

Melihat beberapa definisi pajak di atas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib masyarakat kepada negara yang dalam pemungutannya dapat dipaksakan namun tidak memberi jasa timbal balik secara langsung terhadap masyarakat, hal ini dikarenakan pajak menjadi sumber penerimaan utama dalam membiayai pengeluaran rutin pemerintah.

Menurut Mardiasmo (2013:1) mengemukakan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut.

- 1) Iuran dari rakyat kepada negara.

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

- 2) Berdasarkan Undang-Undang.

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

- 3) Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

- 4) Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

b. Tinjauan Pajak Dari Berbagai Aspek

Pajak dapat didekati atau ditinjau dari berbagai aspek Waluyo, (2011:3-6) sebagai berikut.

- 1) Aspek Ekonomi

Dari sudut pandang ekonomi, pajak merupakan penerimaan negara yang digunakan untuk mengarahkan kehidupan masyarakat menuju kesejahteraan. Pajak sebagai motor penggerak kehidupan ekonomi masyarakat.

- 2) Aspek Hukum

Hukum pajak di Indonesia mempunyai hierarki yang jelas dengan urutan yaitu Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang, Peraturan

Pemerintah, Keputusan Presiden dan sebagainya. Hierarki ini dijalankan secara ketat, peraturan yang tingkatannya lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang tingkatannya lebih tinggi.

3) Aspek Keuangan

Pajak dipandang sebagai bagian yang sangat penting dalam penerimaan Negara. Jika dilihat dari penerimaan Negara, kondisi keuangan Negara tidak lagi semata-mata dari penerimaan Negara berupa minyak dan gas bumi, tetapi lebih berupaya untuk menjadikan pajak sebagai primadona penerimaan negara.

4) Aspek Sosiologi

Pada aspek sosiologi ini bahwa pajak ditinjau dari segi masyarakat yaitu menyangkut akibat atau dampak terhadap masyarakat atas pungutan dan hasil apakah yang dapat disampaikan kepada masyarakat. Jelas bahwa pajak sebagai sumber penerimaan Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan juga digunakan untuk membiayai pembangunan. Oleh karena itu, upaya untuk meningkatkan penerimaan Negara dari sektor pajak sangatlah penting, karena dana yang dihimpun berasal dari rakyat (*private saving*) atau berasal dari pemerintah (*public saving*). Dengan demikian, terlihat bahwa dari pajak terdapat sasaran yang disetujui adalah memberikan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat secara merata dengan melakukan pembangunan di berbagai sektor.

c. Fungsi Pajak

Fungsi pajak menurut Fidel (2010:6) terbagi atas dua, yaitu sebagai berikut.

1) Fungsi *Budgetair* (penerimaan)

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2) Fungsi *Regulerand* (mengatur)

Pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang ekonomi dan sosial.

a) Sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang ekonomi dan sosial. Contoh:

1) pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras dengan tujuan untuk mengurangi konsumsi minuman keras;

2) tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% dengan tujuan untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

b) Sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan.

d. Syarat Pemungutan Pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat (Mardiasmo, 2013:2-3) sebagai berikut.

1) Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadlian)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak

untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2) Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3) Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4) Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5) Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

2. Pajak Daerah

a. Pengertian Pajak Daerah

Pajak daerah adalah satu dari berbagai sumber penerimaan daerah yang termasuk dalam Pendapatan Asli Daerah yang memungutnya. Menurut Marihot P. Siahaan (2008:10), menyatakan bahwa : “Pajak Daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (PERDA), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah

Daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.”

Definisi pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 Angka 10 adalah:“Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dasar Hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak Daerah dibagi menjadi 2 bagian, yaitu sebagai berikut.

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
 - a. Pajak kendaraan bermotor;
 - b. Bea balik nama kendaraan bermotor;
 - c. Pajak bahan bakar kendaraan bermotor;
 - d. Pajak air permukaan; dan
 - e. Pajak rokok.
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri atas:
 - a. Pajak hotel;
 - b. Pajak restoran;
 - c. Pajak hiburan;
 - d. Pajak reklame;

- e. Pajak penerangan jalan;
- f. Pajak mineral bukan logam dan batuan;
- g. Pajak parkir;
- h. Pajak air tanah;
- i. Pajak sarang burung walet;
- j. Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan; dan
- k. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Khusus untuk Daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah Kabupaten/kota otonom, seperti Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, jenis Pajak yang dapat dipungut merupakan gabungan dari Pajak untuk daerah provinsi dan Pajak untuk daerah kabupaten/kota.

b. Fungsi Pajak Daerah

Menurut Meutia Fatchanie (2007:28) bahwa Pajak Daerah merupakan salah satu faktor dalam pendapatan daerah, berikut fungsi dari pajak daerah antara lain:

1. Sebagai tiang utama pelestarian otonomi terhadap penyelenggaraan Pemerintah Daerah.
2. Sebagai sumber dana yang sangat berarti dalam rangka pembiayaan pembangunan daerah.

c. Objek Pajak Daerah Kabupaten/ Kota

Objek pajak daerah Kabupaten/ Kota sesuai Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Pajak Hotel, Undang-undang nomor 2 tahun 2011 tentang Pajak Restoran, Undang-undang nomor 3 tahun 2011 tentang Pajak Hiburan, Undang-undang nomor 4 tahun 2011 tentang Pajak Reklame, Undang-undang

nomor 6 tahun 2011 tentang Pajak Penerangan Jalan, Undang-undang nomor 8 tahun 2011 tentang Pajak Parkir, Undang-undang nomor 10 tahun 2011 tentang Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Undang-undang nomor 13 tahun 2011 tentang Pajak Air Tanah, dan Undang-undang nomor 14 tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut:

- 1) Objek pajak hotel adalah pelayanan yang disediakan hotel dengan pembayaran, termasuk:
 - a) Fasilitas penginapan atau fasilitas tinggal jangka pendek
 - b) Pelayanan penunjang sebagai kelengkapan fasilitas penginapan atau tinggal jangka pendek yang sifatnya memberikan kenyamanan.
 - c) Fasilitas olahraga dan hiburan yang disediakan khusus untuk tamu hotel, bukan untuk umum.
 - d) Jasa persewaan ruangan untuk kegiatan acara atau pertemuan di hotel, serta fasilitas dan jasa penunjang lainnya sebagai kelengkapan hotel yang sifatnya memberikan kemudahan dan kenyamanan.
- 2) Objek pajak restoran adalah pelayanan yang disediakan oleh restoran dengan pembayaran meliputi pelayanan penjualan makanan dan atau minuman yang dikonsumsi oleh pembeli, baik dikonsumsi di tempat pelayanan maupun di tempat lain termasuk jasa boga atau catering.
- 3) Objek pajak hiburan adalah penyelenggaraan hiburan meliputi: tontonan film; pagelaran kesenian, musik, dan tarian modern; kesenian rakyat/tradisional; pagelaran busana, kontes kecantikan, binaraga, dan sejenisnya; pameran; diskotik, karaoke, klab malam, dan panti pijat; sirkus, akrobat, dan sulap; permainan bilyar, golf, dan boling; pacuan

kuda, kendaraan bermotor, dan permainan ketangkasan; refleksi, mandi uap/ spa, dan pusat kebugaran (*fitness center*); serta pertandingan olahraga yang ditonton atau dinikmati oleh setiap orang dengan dipungut bayaran.

- 4) Objek pajak reklame adalah penyelenggaraan benda, alat, pembuatan atau media yang menurut bentuk dan corak ragamnya untuk tujuan komersial, dipergunakan untuk memperkenalkan, menganjurkan atau memujikan suatu barang, jasa, atau orang, ataupun untuk menarik perhatian umum kepada suatu barang, jasa, atau orang yang ditempatkan atau yang dapat dilihat, dibaca, dan atau didengar dari suatu tempat oleh umum, kecuali yang dilakukan oleh pemerintah.
- 5) Objek pajak penerangan jalan adalah penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan oleh pembangkit listrik sendiri maupun yang diperoleh dari sumber lain. Penggunaan tenaga listrik dengan ketentuan bahwa di wilayah daerah tersebut tersedia penerangan jalan yang rekeningnya dibayar oleh pemerintah daerah.
- 6) Objek pajak pengambilan bahan galian golongan C/ mineral bukan logam dan batuan (MBLB) adalah pengambilan mineral bukan logam dan batuan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mineral Bukan Logam dan Batuan terdiri dari: Asbes; Batu tulis; Batu setengah permata; Batu kapur; Batu apung; Batu permata; Bentonit; Dolomit; Feldspar; Garam batu (halite); Grafit; Granit/andesit; Gips; Kalsit; Kaolin; Leusit; Magnesit; Mika; Marmer; Nitrat; Opsidien; Oker; Pasir dan kerikil; Pasir kuarsa; Terlit; Fosfat; Talk; Tanah serap (fullers

earth); Tanah diatome; Tanah liat; Tawas (alum); Tras; Yarosif; Yeolit; Basal; Trakkit; dan Mineral bukan logam dan batuan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 7) Objek pajak parkir adalah penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan yang disediakan oleh orang pribadi atau badan, baik yang disediakan berkaitan atas pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor dan garasi kendaraan bermotor yang memungut bayaran.
- 8) Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi: Jual beli; Tukar menukar; Hibah; Hibah wasiat; Waris; Pemasukan dalam perseorangan atau badan hukum lain; Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; Penunjukan pembeli dalam lelang; Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; Penggabungan usaha; Peleburan usaha; Pemekaran usaha; Hadiah.
- 9) Objek pajak air tanah adalah pengambilan dan/ atau pemanfaatan air tanah dikecualikan dari objek pajak pengambilan dan/ atau pemanfaatan air tanah untuk: keperluan dasar rumah tangga; pengairan pertanian dan perikanan rakyat; peribadatan; dan kegiatan sosial.

d. Dasar Pengenaan Pajak Daerah Kabupaten

Dasar pengenaan Pajak Daerah/ Kota berdasarkan Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Pajak Hotel, Undang-undang nomor 2 tahun 2011 tentang Pajak Restoran, Undang-undang nomor 3 tahun 2011 tentang Pajak Hiburan, Undang-undang nomor 4 tahun 2011 tentang Pajak Reklame, Undang-undang

nomor 6 tahun 2011 tentang Pajak Penerangan Jalan, Undang-undang nomor 8 tahun 2011 tentang Pajak Parkir, Undang-undang nomor 10 tahun 2011 tentang Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Undang-undang nomor 13 tahun 2011 tentang Pajak Air Tanah, dan Undang-undang nomor 14 tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut:

- 1) Dasar pengenaan pajak hotel adalah jumlah pembayaran yang dilakukan kepada hotel. Pembayaran adalah jumlah yang diterima atau seharusnya diterima sebagai imbalan atas penyerahan barang dan atau jasa sebagai pembayaran kepada pemilik hotel.
- 2) Dasar pengenaan pajak restoran adalah jumlah pembayaran yang dilakukan kepada restoran. Pembayaran adalah jumlah yang diterima atau seharusnya diterima sebagai imbalan atas penyerahan barang dan atau jasa sebagai imbalan kepada pemilik restoran.
- 3) Dasar pengenaan pajak hiburan adalah jumlah uang yang diterima atau yang seharusnya diterima oleh penyelenggara hiburan.
- 4) Dasar pengenaan pajak reklame adalah nilai sewa reklame. Nilai sewa reklame diperhitungkan dengan memperhatikan lokasi penempatan, jenis, jangka waktu penyelenggaraan, dan ukuran media reklame. Cara perhitungan nilai sewa reklame ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Hasil perhitungan nilai sewa reklame ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah.
- 5) Dasar pengenaan pajak penerangan jalan adalah nilai jual tenaga listrik yaitu jumlah tagihan biaya beban ditambah dengan biaya pemakaian (kwh) yang ditetapkan dalam rekening listrik.

- 6) Dasar Pengenaan pajak pengambilan Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah nilai jual hasil pengambilan mineral bukan logam dan batuan. Nilai jual dihitung dengan mengalikan volume hasil pengambilan dengan nilai pasar atau harga standar masing-masing jenis mineral bukan logam dan batuan.
- 7) Dasar pengenaan pajak parkir adalah jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar untuk pemakaian tempat parkir.
- 7) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Baangunan (BPHTB) adalah NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak).
- 8) Dasar pengenaan pajak Air Tanah adalah Nilai Perolehan Air Tanah, yaitu: jenis sumber air; lokasi sumber air; tujuan pengambilan atau pemanfaatan; volume air; dan kualitas air.

3. Pajak Bumi dan Bangunan

a. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Early Suandy (2009 : 64) menyatakan bahwa :“Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak.”

Menurut Siti Kurnia Rahayu (2010 : 272) menyatakan bahwa : “Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa, tambak perairan) serta laut yang ada di wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan”

Sedangkan menurut Buku Panduan Hak dan Kewajiban (2009 : 5) menyatakan bahwa : “Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan atau bangunan. PBB merupakan pajak pusat namun demikian hamper seluruh realisasi penerimaan PBB diserahkan kepada Pemda baik propinsi maupun kabupaten atau kota.

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan negara yang berasal dari rakyat yang memiliki hak atas kebendaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan.

b. Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Siti Kurnia Rahayu (2010 : 281) mendefinisikan bahwa : “Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pemberian keringanan pajak yang terutang atas Objek Pajak dalam hal :

- 1) Wajib Pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu Objek Pajak yang ada hubungannya dengan Subyek Pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu :
 - a) Objek Pajak berupa lahan pertanian/perkebunan /perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi
 - b) Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jualnya meningkat akibat adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan

- c) Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi;
 - d) Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi;
 - e) Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan
 - f) Objek Pajak yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh Wajib Pajak Badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan;
- 2) Wajib Pajak orang pribadi atau badan dalam hal objek pajak yang terkena bencana alam (gempa bumi, banjir, tanah longsor, gunung meletus dan sebagainya) atau sebab-sebab lain yang luar biasa (kebakaran, kekeringan, wabah penyakit dan hama tanaman).”

Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 110/PMK.03/2009, mendefinisikan bahwa : “Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan adalah pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Wajib Pajak karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, dan dalam hal objek pajak terkena bencana alam (seperti gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, dll) atau

sebab lain yang luar biasa seperti kebakaran, wabah penyakit tanaman, dan/atau wabah hama tanaman.

Yang dimaksud dengan kondisi tertentu adalah untuk WP pribadi meliputi veteran pejuang, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/ dudanya; sedangkan objek pajak berupa lahan pertanian/ perkebunan/ perikanan/ peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang WPnya orang pribadi berpenghasilan rendah; objek pajak yang WP-nya orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan sehingga kewajiban PBB-nya sulit dipenuhi; dan/atau objek pajak yang WP-nya berpenghasilan rendah yang Nilai Jual Objek Pajaknya per meter persegi meningkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan.

Sedangkan untuk WP badan meliputi WP badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya.”

c. Indikator Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan

1) Tarif Pengurangan

Berdasarkan peraturan pelaksanaan undang-undang yang tercantum dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor KMK 362/KMK.04/1999 tentang pemberian pengurangan PBB, Keputusan Direktorat Jenderal Pajak No. KEP-10/1999 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan PBB, Keputusan Direktorat Jenderal Pajak No. KEP-10/1999 Pasal 1 pengurangan Pajak dapat diberikan kepada :

- a) Wajib Pajak Orang Pribadi atau Badan karena kondisi tertentu obyek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya; diberikan pengurangan setinggi-tingginya 75% (Pasal 5 huruf 1).
- b) Wajib Pajak Orang Pribadi dalam hal obyek pajak terkena bencana alam seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, gunung meletus dan sebagainya serta sebab-sebab lain yang luar biasa seperti kebakaran, kekeringan, wabah penyakit dan hama tanaman; diberikan pengurangan sampai dengan 100% (pasal 5 huruf 2).
- c) Wajib Pajak anggota Veteran Pejuang Kemerdekaan dan Veteran pembela Kemerdekaan termasuk janda/dudanya; ditetapkan pemberian pengurangan PBB sebesar 75% (pasal 5 huruf 3).

2) Persyaratan Pengurangan PBB

Berdasarkan Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor PER-46/PJ/2009, wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan dengan mengajukan persyaratan, seperti :

- a) Surat pernyataan dari Wajib Pajak yang menyatakan bahwa penghasilan Wajib Pajak rendah;
- b) Fotokopi SPPT tahun sebelumnya;
- c) Fotokopi Kartu Keluarga;
- d) Fotokopi rekening tagihan listrik, air, dan/atau telepon;
- e) Fotokopi bukti pelunasan PBB Tahun Pajak sebelumnya; dan/atau
- f) Dokumen pendukung lainnya

d. Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

1) Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

Yang dimaksud dengan obyek pajak bumi dan bangunan yang dikemukakan oleh Oyok Abunyamin (2010:336) adalah bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan, pedalaman, serta laut wilayah Indonesia. Dan tubuh bumi yang berada dibawahnya seperti: sawah, ladang, kebun, pekarangan dan tambang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

- e) Letak.
- f) Peruntukan.
- g) Pemanfaatan.
- h) Kondisi dan lingkungan.

Bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau bangunan. Dalam hal menentukan klasifikasi bangunan harus diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

- a) Bahan yang digunakan.
- b) Rekayasa.
- c) Letak.
- d) Kondisi Lingkungan.

Termasuk dalam bangunan adalah :

- e. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
 - a) Jalan tol.

- b) Kolam renang.
- c) Pagar mewah.
- d) Tempat olahraga.
- e) Galangan kapal, dermaga.
- f) Taman mewah.
- g) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- h) Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Sesuai dengan pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 JO Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dikecualikan dari pengenaan PBB adalah:

- 1) Tanah atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan nasional, yang dimaksudkan untuk tidak memperoleh keuntungan. Contoh obyek yang dikecualikan atau tidak dikenai PBB itu seperti : pesantren atau sejenisnya, sekolah/madrasah, tanah wakaf, rumah sakit pemerintah dan lain-lain.
- 2) Tanah atau bangunan yang digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu seperti museum.
- 3) Tanah atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- 4) Tanah yang merupakan hutan lindung , hutan suaka alam, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak.

- 5) Bangunan yang digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
- 6) Digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan (UU No. 28 Tahun 2009 Pasal 77).

Berdasarkan obyeknya PBB dibagi menjadi beberapa sektor yang penanganannya masuk pemerintah pusat atau daerah, yaitu :

- 1) PBB masuk pajak pusat yaitu :
 - a) PBB sektor perkebunan
 - b) PBB sektor perhutanan
 - c) PBB sektor pertambangan
- 2) PBB masuk pajak daerah :
 - a) PBB sektor perkotaan
 - b) PBB sektor pedesaan

Sesuai dengan pasal 3 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah dirubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 bahwa NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp. 24.000.000,- yang mulai pada tanggal 1 Januari 2012 berdasarkan PMK No.67/PMK.03/2011. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 77 ayat (4) dan (5), besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan paling rendah Rp. 10.000.000,- untuk setiap wajib pajak. Hal ini berarti setiap daerah berarti diberi keleluasaan untuk menetapkan besaran NJOPTKP yang dipandang

sesuai dengan kondisi daerahnya masing-masing, dengan ketentuan minimal Rp. 10.000.000,-. Besaran NJOPTKP ditetapkan daerah kabupaten/kota.

NJOPTKP merupakan suatu batas NJOP dimana wajib pajak tidak terutang pajak. Maksudnya adalah apabila seorang wajib pajak memiliki obyek pajak yang nilainya di bawah NJOPTKP, maka wajib pajak tersebut dibebaskan dari pembayaran pajak. Selain itu, bagi setiap wajib pajak yang memiliki obyek pajak yang nilainya melebihi NJOPTKP, maka penghitungan NJOP sebagai dasar penghitungan pajak terutang dilakukan dengan terlebih dahulu mengurangi NJOP dengan NJOPTKP.

e. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

1) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Pasal 5 Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB, tarif pajak yang dikenakan atas obyek pajak adalah sebesar 0,5% (lima persepuluh persen).

Menurut pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB dan pasal 79 Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Yang dimaksud dengan :

- a) Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.
- b) Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dilakukan dengan penyusutan berdasarkan kondisi obyek pajak.
- c) Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

Besaran NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk obyek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Pada dasarnya penetapan NJOP adalah tiga tahun sekali. Hanya saja, untuk daerah tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh bupati/walikota.

Sedangkan menurut Undang-Undang No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 Tahun 1994 tentang PBB bahwa dasar penghitungan adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP. Nilai Jual Kena Pajak (Assessment Value) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Besarnya presentase Nilai Jual

Kena Pajak (NJKP) ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Sedangkan dalam peraturan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sudah tidak dipergunakan lagi.

2) Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Faktor-faktor penting dalam penghitungan PBB adalah sebagai berikut :

a) Tarif

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan No.12 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan No.12 Tahun 1994 menyatakan bahwa tarif pajak yang dikenakan atas obyek pajak (bumi dan bangunan) adalah sebesar 0,5%.

Tarif yang sebesar 0,5% tersebut, efektifnya adalah :

$$- 0,5\% \times 40\% = 0,2\%$$

$$- 0,5\% \times 20\% = 0,1\%$$

b) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau dengan nilai perolehan baru. Yang dimaksud dengan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama serta diketahui harga jualnya. Sedangkan nilai perolehan baru adalah suatu

pendekatan/metode penentuan NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek pajak.

c) Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Merupakan modal dasar penghitungan pajak bumi dan bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100%. Besarnya presentase NJKP ditetapkan berdasarkan peraturan pemerintah dengan memperhatikan keadaan perekonomian pada umumnya terutama untuk tidak terlalu membebani wajib pajak didaerah pedesaan, tetapi dengan memperhatikan penerimaan khususnya bagi pemerintah daerah dan tidak ditentukan jangka waktu masa berlakunya, tergantung pada kondisi ekonomi nasional.

d) Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Adalah batasan nilai jual objek pajak yang tidak dikenakan pajak dan bertujuan untuk lebih memberikan keadilan dalam pengenaan pajak. NJOPTKP yang ditetapkan adalah sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah).

Setelah diketahui faktor-faktor sebagaimana disebutkan diatas, maka penghitungan PBB terhutang dilakukan dengan rumus sebagai berikut :

NJOP tanah = luas x nilai jual/m = Rp.

NJOP bangunan = luas x nilai jual/m = Rp. _____ +

NJOP dasar pengenaan = Rp.

NJOPTKP = Rp. _____ -

NJOP untuk penghitungan PBB = Rp.

Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengalikan tariff pajak dengan NJKP.

Pajak Bumi dan Bangunan = Tarif Pajak x NJKP
 = 0,5% x [Presentase NJKP x (NJOP- NJOPTKP)]

4. Penerimaan Pajak

a. Pengertian Penerimaan Pajak

Pengertian Penerimaan Pajak menurut John Hutagaol (2007:325) adalah sebagai berikut : “Penerimaan pajak merupakan sumber penerimaan yang dapat diperoleh secara terus-menerus dan dapat dikembangkan secara optimal sesuai kebutuhan pemerintah serta kondisi masyarakat”.

Sedangkan menurut Undang-Undang Pasal 1 angka 3 UU No. 4/2012 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang No. 22/2011 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) tahun Anggaran 2012, penerimaan perpajakan ialah: Semua penerimaan negara yang terdiri atas pajak dalam negeri dan pajak perdagangan internasional.

Penerimaan pajak adalah penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari pajak rakyat. Tidak hanya sampai pada definisi singkat di atas bahwa dana yang diterima di kas negara tersebut akan dipergunakan untuk pengeluaran pemerintah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana maksud dari tujuan negara yang disepakati oleh para pendiri awal

negara ini yaitu menyejahterakan rakyat, menciptakan kemakmuran yang berasaskan kepada keadilan sosial (Suherman, 2011).

Berdasarkan ketiga definisi di diatas dapat disimpulkan bahwa penerimaan pajak adalah sumber pembiayaan negara dan sumber penerimaan yang terdiri dari pajak dalam negeri dan pajak perdagangan internasional yang dilakukan melalui instrumen kebijakan dan administrasi perpajakan.

b. Sumber Penerimaan Pajak

1) Pajak penghasilan (pph)

Menurut Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 pajak penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun. Pajak penghasilan juga merupakan pungutan resmi oleh pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah.

2) Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Berdasarkan Undang-Undang No. 42 tahun 2009 PPN adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean (dalam wilayah Indonesia). Orang Pribadi, perusahaan, maupun pemerintah yang mengkonsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak dikenakan PPN. Pada dasarnya, setiap barang dan jasa adalah Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang PPN.

3) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)

Selain dikenakan PPN, atas pengkonsumsian Barang Kena Pajak tertentu yang tergolong mewah, juga dikenakan PPnBM. Menurut Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 yang dimaksud dengan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah adalah:

- a) Barang tersebut bukan merupakan barang kebutuhan pokok; atau
- b) Barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat tertentu; atau
- c) Pada umumnya barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasilan tinggi; atau
- d) Barang tersebut dikonsumsi untuk menunjukkan status; atau
- e) Apabila dikonsumsi dapat merusak kesehatan dan moral masyarakat, serta mengganggu ketertiban masyarakat.

4) Bea Meterai

Berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Bea Meterai adalah pajak yang dikenakan atas pemanfaatan dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris, serta kwitansi pembayaran, surat berharga, dan efek, yang memuat jumlah uang atau nominal diatas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.

c. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak

Menurut Siti Kurnia Rahayu (2010:27) menyebutkan faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak adalah :

- 1) “Kepastian Peraturan Perundang-Undangan dalam Bidang Perpajakan Undang undang haruslah jelas, sederhana dan mudah dimengerti, baik oleh fiskus, maupun oleh pembayar pajak. Timbulnya konflik mengenai

interpretasi atau tafsiran mengenai pemungutan pajak akan berakibat pada terhambatnya pembayaran pajak itu sendiri. Di sisi lain, pembayar pajak akan merasa bahwa sistem pemungutan sangat berbelit-belit dan cenderung merugikan dirinya sebagai pembayar pajak.

- 2) Kebijakan pemerintah dalam mengimplementasikan undang – undang perpajakan merupakan suatu cara atau alat pemerintah di bidang perpajakan yang memiliki suatu sasaran tertentu atau untuk mencapai suatu tujuan tertentu di bidang sosial dan ekonomi.
- 3) Sistem administrasi perpajakan yang tepat hendaklah merupakan prioritas tertinggi karena kemampuan pemerintah untuk menjalankan fungsinya secara efektif bergantung kepada jumlah uang yang dapat diperolehnya melalui pemungutan pajak.
- 4) Kualitas pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah beserta aparat perpajakan merupakan hal yang sangat penting dalam upaya optimalisasi penerimaan pajak.
- 5) Kesadaran dan Pemahaman warga Negara Rasa nasionalisme tinggi, kepedulian kepada bangsa dan Negara, serta tingkat pengetahuan perpajakan masyarakat yang memadai, maka secara umum akan makin mudah bagi wajib pajak untuk patuh kepada peraturan perpajakan.
- 6) Kualitas petugas pajak sangat menentukan efektifitas undang – undang dan peraturan perpajakan. Petugas pajak memiliki reputasi yang baik sepanjang yang menyangkut kecakapan teknis, efisien, dan efektif dalam hal kecepatan, tepat dan keputusan yang adil”.

4. Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti mengacu pada beberapa penelitian-penelitian sebelumnya yang akan dijadikan pembanding dalam mengembangkan penelitian ini. Penelitian-penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut :

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Judul	Variabel	Hasil Penelitian
1.	Nur Riza Utiahman (2016)	Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon	Variabel : Efektivitas Dan Kontribusi PBB	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2011-2015 mengalami fluktuasi setiap tahunnya, tidak selalu meningkat ataupun menurun. Untuk Kontribusi terhadap Pendapatan Daerah cenderung mengalami penurunan.
2.	Gilbert Jacob Ratuela (2015)	Evaluasi Pelaksanaan Pemungutan Dan Prosedur Pencatatan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Pajak Daerah Di Kota Bitung	Variabel: Pelaksanaan Pemungutan Dan Prosedur PBB	Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh bahwa pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kota Bitung secara keseluruhan sudah berjalan dengan cukup baik dan sudah mengikuti prosedur yang ada meskipun masih terdapat kekurangan dan hambatan dalam pelaksanaan pemungutan mengingat ini merupakan tahun pertama dalam pelaksanaannya. Prosedur pencatatan akuntansi PBB-P2 di Dispenda kota Bitung masih terdapat pencatatan yang belum sesuai.
3.	Ni Putu Dian Damaiyanti (2014)	Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan PBB Terhadap Pad Kota Denpasar Tahun 2009-2013	Variabel: Efektivitas Dan Kontribusi PBB	Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009-2013 sangat efektif dengan rata-rata diatas 100 persen, yaitu 121,42 persen. Kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan

				Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah menunjukkan hasil kurang dengan rata-rata dibawah 50 persen, yaitu 18,62 persen.
4.	Kharisma Wanta Tarigan (2013)	Analisis Efektifitas Dan Kontribusi PBB Terhadap Penerimaan Pajak Di KPP Pratama Kota Manado	Variabel: Efektivitas Dan Kontribusi PBB	Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pajak tingkat kinerja Kantor Pelayanan Pajak Pratama Manado Efektif, bahkan ada beberapa tahun sangat efektif, Begitu juga dengan kontribusinya. Namun, kinerja harus tetap ditingkatkan karena target yang diberikan ada perubahan penurunan pada salah satu tahun, walaupun realisasinya tercapai. Yang seharusnya setiap tahun target meningkat begitu juga dengan realisasinya. Dengan demikian pencapaian kinerja KPP Pratama Kota Manado dapat dikatakan efektif

B. Kerangka Berpikir

Penerimaan pajak memiliki peran yang penting bagi pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan suatu daerah. Salah satu pendapatan daerah yaitu pajak daerah yang menjadi sumber penerimaan terbesar bagi suatu daerah. Pajak Kendaran Bermotor merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup potensial bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemungutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan potensi daerah tersebut.

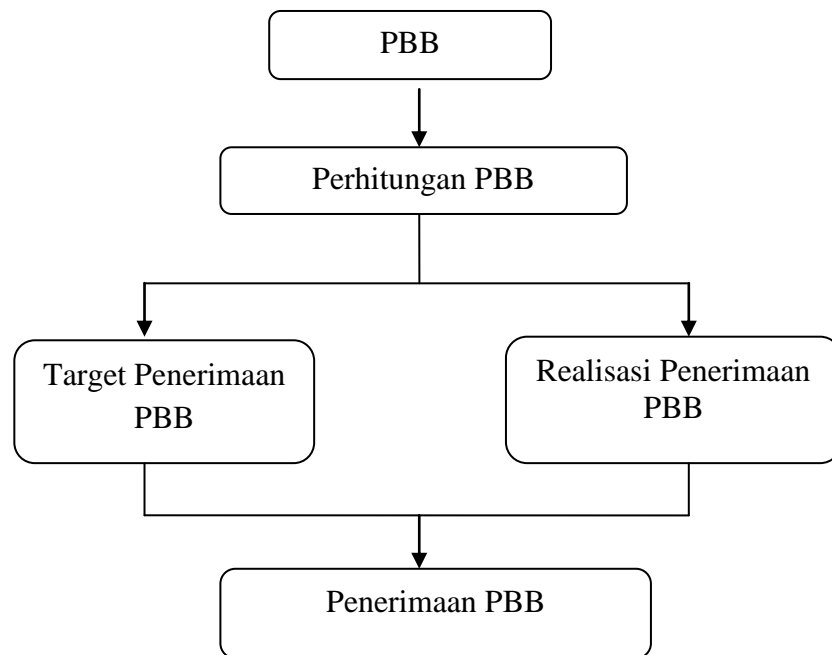
Penerimaan Pajak Bumi Bangunan merupakan salah satu sumber atas penerimaan pendapatan daerah. Mengingat bahwa pengelolaan, pembinaan, serta pengurusan atas sumber pendapatan daerah untuk lebih ditingkatkan serta

dikembangkan sesuai dengan perkembangan wilayah yang berada disekitar Kota Medan.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang diharapkan menjadi sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah yang terbesar, dimana salah satu pendapatan pajak daerah terbesar berasal dari jumlah pajak bumi dan bangunan pada pemerintah Kota Medan.

Dalam menghitung besar PBB, terlebih dahulu akan diperbandingkan antara jumlah realisasi penerimaan PBB yang telah ada dengan jumlah target penerimaan PBB yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Medan. Selisih perbandingan tersebut merupakan potensi PBB yang belum tergali secara maksimal. Ketika realisasi penerimaan PBB lebih besar dari target yang ditetapkan berarti PBB dapat meningkatkan pendapatan daerah yang cukup besar, namun sebaliknya apabila realisasi penerimaan lebih kecil dari target yang ditetapkan hal ini menunjukkan kurang maksimalnya Pemerintah Kota Medan dalam melaksanakan pemungutan PBB.

Ketika hasil perhitungan PBB telah didapatkan maka dapat pula diukur efektifitas dari pemungutan PBB tersebut, karena efektifitas PBB dapat dihitung melalui perbandingan antara besarnya realisasi penerimaan PBB dan penerimaan PBB. Kerangka pemikiran di atas dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Berpikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis data kuantitatif dan bila di tinjau dari tujuan dan sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan melalui pengamatan untuk mendapatkan keterangan-keterangan terhadap suatu masalah tertentu serta untuk mendapatkan gambaran tentang penerimaan PBB sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di PBB.

B. Definisi Variabel Penelitian

Definisi operasional adalah suatu usaha untuk melakukan pendeteksiaan sejauh mana variabel berpengaruh terhadap variabel lainnya. Untuk mempermudah dalam membahas penelitian ini, maka definisi dari penelitian tersebut adalah :

1. Penerimaan pajak adalah penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari pajak rakyat.
2. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang diharapkan menjadi sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah yang terbesar, dimana salah satu pendapatan pajak daerah terbesar berasal dari jumlah pajak bumi dan bangunan.

3. Efektivitas merupakan suatu pengukur keberhasilan terhadap organisasi dalam pencapaian tujuannya. Organisasi tersebut dikatakan efektif apabila telah berhasil mencapai apa yang diharapkan.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat Penelitian

Tempat didalam penelitian ini dilakukan pada di Kantor Balitbang Kota Medan, Jl. Kapten Maulana Lubis No. 2 Medan.

Waktu Penelitian

Waktu penelitian direncanakan Pada bulan November 2017 sampai dengan April 2018.

Tabel 3.1
Rincian Waktu Penelitian

No	Kegiatan	Nov				Des				Jan				Feb				Mar				Apr			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan judul				■																				
2	Pra Riset					■																			
3	Penyusunan Proposal							■																	
4	Seminar Proposal													■											
5	Riset														■										
6	Penulisan Skripsi																■								
7	Bimbingan Skripsi																■								
8	Sidang Meja Hijau																							■	

D. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- Data kuantitatif, dimana data ini berupa data yang dihitung berupa data anggaran PBB dan realisasi penerimaan PBB.

- b. Data kualitatif, dimana data ini berupa penjelasan atau pernyataan yang dikeluarkan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini terdapat dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data skunder. Penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu:

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh berupa data dokumentasi yaitu jumlah hasil dari anggaran dan realisasi penerimaan PBB Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.

b. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. Cara pengumpulan data diperoleh dari wawancara di tempat penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

Adapun Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Dokumentasi.

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dengan mengadakan pencatatan yang bersumber anggaran dan realisasi penerimaan PBB Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan selama Tahun 2013 sampai tahun 2017 yang diperlukan oleh peneliti.

2. Wawancara

Dalam hal ini penulis menanyakan secara langsung kepada bagian yang terkait atau berhubungan dengan anggaran dan realisasi penerimaan PBB Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.

F. Teknik Analisis Data

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dengan lebih banyak bersifat uraian dari hasil wawancara dan studi dokumentasi. Data yang telah diperoleh akan di analisis secara kualitatif serta di uraikan dalam bentuk deskriptif. Teknik analisa yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis target dan realisasi penerimaan PBB
2. Melakukan wawancara .
3. Menganalisis proses pemungutan PBB pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan
4. Menganalisis penyebab tidak tercapainya realisasi penerimaan PBB.
5. Menarik kesimpulan

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Data

a. **Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan**

PBB-P2 sebelumnya merupakan pajak yang pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah pusat dan penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Namun, untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan PBB-P2, maka seluruh proses pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah daerah paling lambat tanggal 1 Januari 2014. Sedangkan untuk PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap menjadi pajak pusat dan dikelola pemerintah pusat.

Dasar proses pemungutan pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan dengan menggunakan *self office assessment system* oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang pajak Bumi dan Bangunan diketahui bahwa sistem pemungutan pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan hanya menerapkan satu sistem dalam pemungutan pajaknya.

Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan adalah sebagai berikut:

1) Pendaftaran SPOP dan LSPOP

Dalam tahap pendaftaran ini, wajib pajak PBB P2 berkewajiban untuk menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) ke DPDPK kabupaten Kuningan melalui loket pelayanan PBB P2. Yang dimaksud dengan SPOP itu adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak. Kemudian yang dimaksud dengan LSPOP adalah lebih berisi atau data-data yang berisi tentang objek pajak sementara SPOP lebih berisi data-data tentang subjek pajaknya.

Penyampaian SPOP dan LSPOP dilakukan wajib pajak berdasarkan kesadaran diri sendiri. Akan tetapi pegawai DPDPK yang khususnya dilakukan oleh Seksi Pendaftaran dan Pendataan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dapat melakukan pemeriksaan lapangan terhadap objek pajak. Apabila dalam pemeriksaan lapangan tersebut ditemukan adanya objek pajak PBB P2 yang terdaftar atau tidak sesuai dengan SPOP dan LSPOP yang sudah terdaftar, atau berdasarkan laporan masyarakat sekitar bahwa terdapat objek pajak PBB P2 yang belum terdaftar adanya perubahan subjek pajak atau objek pajak. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, pegawai Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan akan memberikan formulir SPOP dan LSPOP kepada wajib pajak yang bersangkutan untuk diisi dan disampaikan kepada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan melalui loket pelayanan PBB P2.

Pendaftaran SPOP dan LSPOP dilakukan dalam hal pendaftaran untuk pertama kalinya dan juga dalam hal terjadi perubahan data baik

mengenai perubahan subjek pajak ataupun objek pajak. Setelah ada pendaftaran SPOP dan LSPOP akan dilakukan pemeriksaan untuk memastikan kebenaran data yang didaftarkan. Pada prakteknya pemeriksaan lapangan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan tidak dilakukan pada seluruhnya SPOP dan LSPOP yang telah disampaikan, tetapi hanya dilakukan apabila terdapat kecurigaan yang dinilai oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan terhadap data yang disampaikan oleh wajib pajak dalam SPOP dan LSPOP tersebut. Hal ini dikarenakan kurangnya sumber daya manusia yang dimiliki Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan

Penyampaian yang telah dikemukakan di atas dapat diketahui bahwa betapa pentingnya setiap pendaftaran SPOP dan LSPOP ini sebab data yang tercantum dalam SPOP dan LSPOP itulah yang nantinya akan digunakan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan sebagai dasar perhitungan pengenaan pajak guna mencantumkan besarnya utang pajak PBB P2 wajib pajak yang bersangkutan.

2) Perhitungan Jumlah PBB P2 Terutang

Perhitungan besarnya utang pajak untuk setiap wajib pajak PBB P2 dilakukan oleh seksi penetapan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan berdasarkan data dalam SPOP dan LSPOP yang datanya dimasukkan ke dalam suatu sistem dengan formula tertentu yang dimiliki oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. Sistem yang dimiliki oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan

secara otomatis akan melakukan perhitungan utang pajak yang dimiliki oleh masing-masing wajib pajak PBB P2 tersebut.

Uraian yang dikemukakan diatas dapat disimpulkan bahwa perhitungan besarnya pajak untuk masing-masing wajib pajak PBB P2 dilakukan secara otomatis oleh suatu sistem, karena data wajib pajak yang disampaikan melalui SPOP dan LSPOP sudah terekam dalam sistem tersebut. Dengan adanya perhitungan secara otomatis dengan suatu ini dapat mempermudah perhitungan utang pajak PBB P2 dari masing-masing wajib pajak.

Uraian yang dikemukakan diatas dapat diketahui bahwa dalam tahap perhitungan ini pihak Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan tidak menghitung secara manual utang-utang pajak PBB P2 untuk setiap wajib pajak, akan tetapi data yang akan tercantum dalam SPOP dan LSPOP yang telah disampaikan sebelumnya dimasukan kedalam sistem tertentu yang secara otomatis dapat menghitung besarnya utang pajak PBB P2 untuk masing-masing wajib pajak. Metode seperti ini dapat mempermudah pelaksanaan tugas dari Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan serta meminimalisir kesalahan perhitungan utang pajak PBB P2 sehingga pajak tidak merasa dirugikan.

3) Pencetakan/Penetiban SPPT

Apabila utang pajak PBB P2 masing-masing wajib pajak sudah selesai dihitung maka seksi penetapan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan kemudian melakukan penetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yang mana merupakan surat yang digunakan untuk

memberitahukan besarnya PBB yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan. SPPT tersebut bersisi rincian utang pajak yang sudah selesai dihitung berdasarkan data yang tercantum dalam SPOP dan LSPOP masing-masing wajib pajak.

Dalam SPPT hanya mencantumkan utang pokok pajak pada tahun yang bersangkutan saja, tidak ada pengakumulasian utang pajak yang belum dibayarkan pada tahun-tahun pajak sebelumnya. Dalam hal memberitahukan besar utang pajak PBB P2 kepada wajib pajak terdapat 2 (dua) jenis surat yang dapat diterbitkan oleh DPDPK yaitu SPPT dan SKPD apabila wajib pajak tidak mengisi dan menyampaikan SPOP dan LSPOP.

4) Pemberitahuan SPPT

Setelah dilakukan pencetakan manual, SPPT tersebut akan dikelompokkan sesuai letak kelurahan dalam alamat wajib pajak yang bersangkutan. Pada minggu keempat bulan Januari, Seksi Penetapan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan sudah menyampaikan SPPT tersebut ke kelurahan-kelurahan sesuai dengan subjek pajak atau objek pajak tersebut berada untuk didistribusikan ke masing-masing wajib pajak yang berada di wilayahnya. Cara pendistribusian ke masing-masing wajib pajak serahkan prosedurnya kepada masing-masing kelurahan atau desa apabila subjek pajak berdomisili diluar kota maka pendistribusian dapat dilakukan melalui pos, SPPT harus sudah disampaikan kepada wajib pajak terakhir 30 Agustus setiap tahunnya apabila aparat desa/kelurahan sudah melakukan penyampaian SPPT harus lapor kepada Seksi Penetapan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Penyampaian SPPT ini wajib dilakukan sebelum tanggal 30 Agustus dikarenakan jatuh tempo pembayaran ditetapkan pada tanggal 30 Februari setiap tahunnya dalam peraturan Daerah PBB P2, diatur mengenai jatuh tempo pembayaran utang pajak PBB P2 adalah 6 bulan setelah diterimanya SPPT oleh wajib pajak Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan yang menetapkan tanggal 30 Agustus sebagai batas akhir penyampaian SPPT kepada masing-masing wajib pajak setiap tahun dengan tepat waktu.

Dari paparan diatas dapat diketahui bahwa dalam penyampaian SPPT PBB P2, Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan kerjasama dengan kelurahan-kelurahan di wilayahnya agar berjalan lebih efektif yang mana prosedur penyampaian SPPT dari kelurahan kepada wajib pajak berbeda-beda untuk setiap kelurahan tergantung sistem penyampaian SPPT yang telah ditentukan oleh setiap kelurahan tersebut.

5) Pembayaran PBB P2

Wajib pajak yang telah menerima SPPT harus segera melakukan pembayaran tepat waktu pada tempat yang telah dicantumkan dalam SPPT, yaitu pada Bank Jabar, Kantor Pos, atau dapat di transfer melalui ATM ataupun mobile banking.¹⁷ Jatuh waktu tempo pembayaran yang ditetapkan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk melakukan pembayaran adalah pada tanggal 30 Februari setiap tahunnya.

6) Pemberitahuan Tanda Bukti Pembayaran

Untuk wajib pajak PBB P2 yang telah melakukan pelunasan pembayaran PBB P2 kan diberikan bukti pembayaran yaitu berupa Surat

Setoran Pajak Daerah (SSPD), yang dimaksud dengan SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati. SSPD dianggap sah apabila telah ada tanda validasi dari Bank Jabar apabila Wajib Pajak membayar PBB P2 terutang melalui ATM, bukti pelunasan, resi/struk dari ATM merupakan bukti pelunasan pembayaran PBB P2.

2. Kinerja Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam penerimaan Pajak Bumi Bangunan

Kinerja pemungutan pajak bumi dan bangunan dalam rangka meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) memerlukan waktu dan biaya selama pemungutan. Adapun rumus dari rasio efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi pajak bumi dan bangunan}}{\text{Target pajak bumi dan bangunan}} \times 100\%$$

Tabel 4.1
Target Dan Realisasi Penerimaan
Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun	Target PBB	Realisasi PBB	Capaian (%)	Pokok Ketetapan	Varians
2013	383.000.000.000	234.325.866.564	61.18%	60%	1.18%
2014	365.000.000.000	289.000.081.973	79.18%	106%	(26.82%)
2015	376.000.000.000	302.176.917.525	80.37%	104%	(23.63%)
2016	386.540.861.523	334.613.267.325	86.57%	114%	(27.43%)
2017	419.040.861.523	367.809.953.334	87.77%	117%	(29.23%)

Sumber : Data diolah (2018)

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2013} &= \frac{\text{Rp.234.325.866.564}}{\text{Rp.383.000.000.000}} \times 100\% \\ &= 61.18\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2014} &= \frac{\text{Rp.289.000.081.973}}{\text{Rp.365.000.000.000}} \times 100\% \\ &= 79.18\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Tahun 2015} &= \frac{\text{Rp.302.176.917.525}}{\text{Rp.376.000.000.000}} \times 100\% \\
 &= 80.37\% \\
 \text{Tahun 2016} &= \frac{\text{Rp.334.613.267.325}}{\text{Rp.386.540.861.523}} \times 100\% \\
 &= 86.57\% \\
 \text{Tahun 2017} &= \frac{\text{Rp.367.809.953.334}}{\text{Rp.419.040.861.523}} \times 100\% \\
 &= 87.77\%
 \end{aligned}$$

Berdasarkan dari hasil perhitungan diatas untuk tahun 2013 sampai tahun 2017 efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan mengalami peningkatan tetapi masih berada dibawah pokok ketetapan yang telah ditentukan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. Semakin tinggi tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan, maka semakin efektif pemungutan pajak dalam penerimaan pajak bumi dan bangunan, Untuk tahun 2013 efektivitas pajak bumi dan bangunan sebesar 61.18%, untuk tahun 2014 efektivitas mengalami peningkatan menjadi 79.18%, begitu juga untuk tahun 2015 efektivitas mengalami peningkatan menjadi 80.37%, dan untuk tahun 2016 sampai tahun 2017 efektivitas pajak bumi dan bangunan mengalami peningkatan menjadi 86.57% dan 87.77%.

Efektivitas pajak bumi dan bangunan yang masih berada dibawah ketetapan pokok yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. Hal ini terjadi karena kurang maksimalnya pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh masyarakat, dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam melakukan pembayaran atas pajak bumi dan bangunan.

Melalui analisis efektivitas dapat diketahui seberapa besar realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap target yang seharusnya dicapai pada periode tertentu. Dengan adanya penargetan realisasi pajak bumi dan bangunan dimaksudkan agar mendorong kinerja pemerintah daerah dalam mencapai penerimaan daerah yang tinggi.

Menurut Mardiasmo (2009), yang menyatakan bahwa untuk efektivitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang ditetapkan. Dengan semakin tinggi rasio efektivitas pajak bumi dan bangunan menggambarkan kemampuan pemerintah daerah yang semakin efektif.

Dimana untuk tingkat persentase efektivitas atas pemungutan pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2013 sampai tahun 2017 mengalami peningkatan, walaupun efektivitas mengalami peningkatan, tetapi masih jauh berada dibawah ketetapan pokok yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Tingkat efektivitas yang masih sangat jauh dibawah standar yang ditetapkan terjadi dikarenakan pembayaran pajak bumi dan bangunan yang masih jauh dibawah anggaran yang telah ditetapkan, dan hal ini disebabkan karena kurangnya kesadaran masyarakat dalam melakukan pembayaran atas pajak yang dibebankan.

3. Kendala Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan Dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Terdapat beberapa kendala atau factor penghambat terjadinya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang dihadapi oleh Badan Pengelola

Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan, yaitu diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak tercapainya target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) karena pada tahun 2012 merupakan awal mula pelimpahan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi Pendapatan Asli Daerah sehingga pihak DPPK harus mengatur segala administrasi yang berhubungan dengan PBB. Sekaligus menverivikasi ulang data yang ada. Tujuan pengalihan pengelolaan PBB P2 ke pemerintah daerah adalah untuk meningkatkan akuntabilitas pemerintahan daerah. Pemerintah daerah akan terdorong untuk lebih berhati-hati dalam pengeluarannya jika sebagian besar anggaran didanai dari sumber-sumber PAD.
- 2) Kurangnya kesadaran Wajib Pajak dalam membayar kewajibannya. Sampai sekarang kesadaran masyarakat membayar pajak masih belum mencapai tingkat sebagaimana yang diharapkan. Umumnya masyarakat masih sinis dan kurang percaya terhadap keberadaan pajak karena masih merasa sama dengan upeti, memberatkan, pembayarannya sering mengalami kesulitan, ketidak mengertian masyarakat apa dan bagaimana pajak dan susah menghitung dan melaporkannya.
- 3) Terdapat banyak data yang diperoleh oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan yang tidak akurat karena ketidaksesuaian data dengan kondisi lapangan yang sebenarnya. Hal ini menghambat Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk melakukan optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

- 4) Banyaknya Objek Pajak yang digunakan untuk fasilitas umum. Hal tersebut dikarenakan perubahan objek pajak yang dulunya dikenakan pajak saat ini berubah menjadi fasilitas umum yang tidak bisa dikenakan pajak.
- 5) Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan terhambat oleh keterbatasan Sumber Daya Manusia untuk mengawasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan oleh wajib pajak, dan juga masih banyak Nilai Jual Objek Pajak yang tidak relevan.

B. Pembahasan

1. Kinerja Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam penerimaan Pajak Bumi Bangunan

Tingkat persentase terhadap kinerja pemungutan Pajak Bumi Bangunan yang dilakukan dalam lima tahun penelitian dapat diukur dengan tingkat pencapaian yang masih berada dibawah standar ketetapan pokok yang telah ditetapkan oleh Kota Medan, untuk tahun tahun 2013 pencapaian pajak bumi dan bangunan sebesar 61.18%, untuk tahun 2014 pencapaian mengalami peningkatan menjadi 79.18%, begitu juga untuk tahun 2015 pencapaian mengalami peningkatan menjadi 80.37%, dan untuk tahun 2016 sampai tahun 2017 pencapaian pajak bumi dan bangunan mengalami peningkatan menjadi 86.57% dan 87.77%.

Penyebab dari kinerja dalam pemungutan pajak bumi bangunan yang tidak maksimal terjadi dikarenakan rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak dalam membayar pajaknya, dan tidak terjangkau oleh pengawasan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. Selain itu juga Keterbatasan SDM

yang dimiliki oleh sebagian aparat di Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan, membuat pihak Dinas Pendapatan untuk membuat sebuah inovasi untuk memotivasi para pegawai atau staff Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam meningkatkan kinerja personal maupun organisasinya.

Untuk tingkat capaian tahun 2012 sampai tahun 2016 masih berada dibawah standar ketetapan pokok yang telah ditetapkan yaitu masih dibawah 100%. Semakin tinggi efektivitas menggambarkan kemampuan daerah yang semakin efektif. (Mardiasmo, 2009 hal. 211).

2. Langkah-langkah yang dilakukan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang berasal dari Pajak Bumi Bangunan

Berikut merupakan upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan:

- a. Upaya yang dapat dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan agar pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dapat dioptimalkan sebagai sumber PAD dengan melakukan intensifikasi pemungutan. Intensifikasi merupakan kegiatan optimalisasi penggalan penerimaan pajak terhadap objek serta subjek pajak yang telah tercatat atau terdaftar dalam administrasi Direktorat Jenderal Pajak, dan dari hasil pelaksanaan ekstensifikasi wajib pajak. Tujuan dari intensifikasi pajak adalah mengintensifkan semua usahanya dalam meningkatkan penerimaan pajak.

- b. Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan ekstensifikasi pendataan model baru guna mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Ekstensifikasi merupakan kegiatan yang dilakukan untuk memberikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) kepada Wajib Pajak Orang Pribadi yang berstatus sebagai pengurus, komisaris, pemegang saham/pemilik dan pegawai, maupun Wajib Pajak Orang Pribadi yang melakukan kegiatan usaha dan/atau memiliki tempat usaha di pusat perdagangan dan/atau pertokoan. Selain pemberian NPWP kepada Wajib Pajak Orang Pribadi, diberikan pula kepada Wajib Pajak Badan dan Bendaharawan Pemerintah, termasuk juga dalam kegiatan ini adalah Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.
- c. Melakukan kegiatan pembayaran fasilitas Mobling yaitu mobil keliling. Fasilitas tersebut diberikan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan khususnya divisi Pajak Bumi dan Bangunan guna mempermudah wajib pajak membayar kewajibannya untuk membayar pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan agar penerimaan terhadap Pendapatan Asli Daerah dapat diterima secara optimal.
- d. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat melalui media apapun seperti media social dan media elektronik agar masyarakat paham akan pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan.
- e. Meninjau kembali penentuan tariff dan NJOP yang telah ditetapkan dan pengembangan sasaran sesuai dengan Peraturan Daerah yang ada dan mengkaji ulang Peraturan Daerah tersebut untuk diajukan perubahan

3. Menganalisis pemberian sanksi bagi wajib pajak yang tidak melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan

Tindakan pra pembayaran PBB P2 juga terdapat tindakan pembayaran pasca pembayaran PBB P2 untuk Wajib Pajak yang tidak dapat melunasi PBB P2nya yaitu berupa denda sebesar 2% perbulan. Namun denda tersebut tetap saja tidak membuat Wajib Pajak jera atau segera melunasi PBB P2 terutang. Dibeberapa Desa/ Kelurahan bahkan menerapkan sistem dengan menunjukan surat pelunasan keterangan lunas PBB P2 untuk setiap pengurusan surat. Namun kembali karena alasan kemanusiaan sistem itu tidak dapat diberlakukan secara intensif. Sanksi berupa denda sebesar 2% secara tepat waktu. Pemerintah hanya mengenakan denda tersebut ketika Kecamatan dan Desa/ Kelurahan untuk menagih secara langsung kepada Wajib Pajak.

Selain sanksi untuk Wajib Pajak juga ada sanksi untuk aparat yang melakukan penyelewangan PBB P2 yaitu berupa surat peringatan atas tindakan penyelewangan yang ditangani oleh Inspektorat Kota Medan. Pada saat ini Pemerintah Kota Medan Dispenda melakukan adanya kerjasama dengan aparat penegak hukum dalam hal menangani tunggakan PBB P2 agar tidak terjadi adanya penyelewangan terhadap Wajib Pajak.

Mengatasi tindakan penyelewangan yang dilakukan oleh aparat tersebut salah satu kegiatan yang dilakukan adalah dengan memberi pemahaman kepada petugas pemungut PBB P2 untuk menyetero uang hasil pemungutan 1x24 jam kepada loket loket yang disediakan oleh Kecamatan atau Bendahara Penerimaan Dispenda, mengingat pajak adalah uang negara kiranya perlu ada Pemeriksaan Lapangan dalam hal penarikan PBB P2 agar proses efektifitas meningkat

Pendapatan Asli Daerah mulai dari desa dengan kabupaten. Tidak menutup kemungkinan ada petugas pemungut yang melakukan penyelewengan terhadap setoran PBB P2, sehingga dalam hal pemeriksaan lapangan selain Dispenda, Kecamatan dan Kelurahan/Desa juga perlu keterlibatan Inspektorat Kabupaten.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari analisis data target maupun realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Kinerja pemungutan Pajak Bumi Bangunan yang dilakukan dalam lima tahun penelitian dapat diukur dengan tingkat pencapaian yang masih berada dibawah standar ketetapan pokok yang telah ditetapkan oleh Kota Medan Penyebab dari kinerja dalam pemungutan pajak bumi bangunan yang tidak maksimal terjadi dikarenakan rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak dalam membayar pajaknya, dan tidak terjangkau oleh pengawasan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. Selain itu juga Keterbatasan SDM yang dimiliki oleh sebagian aparat di Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan, membuat pihak Dinas Pendapatan untuk membuat sebuah inovasi untuk memotivasi para pegawai atau staff Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam meningkatkan kinerja personal maupun organisasinya.
2. Langkah-langkah yang dilakukan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang berasal dari Pajak Bumi Bangunan dengan melakukan intensifikasi pemungutan, juga melakukan ekstensifikasi pendataan model baru guna mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan

Perkotaan. Melakukan kegiatan pembayaran fasilitas Mobling yaitu mobil keliling guna mempermudah wajib pajak membayar kewajibannya untuk membayar pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan agar penerimaan terhadap Pendapatan Asli Daerah dapat diterima secara optimal.

3. Tindakan pra pembayaran PBB P2 juga terdapat tindakan pembayaran pasca pembayaran PBB P2 untuk Wajib Pajak yang tidak dapat melunasi PBB P2nya yaitu berupa denda sebesar 2% perbulan. Namun denda tersebut tetap saja tidak membuat Wajib Pajak jera atau segera melunasi PBB P2 terutang.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan yaitu pemungutan pajak bumi dan bangunan yang tingkat efektivitasnya masih rendah, maka saran yang dapat penulis berikan adalah kinerja dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan adalah:

1. Melakukan perencanaan yang lebih tepat dalam mengelola PBB P2 yaitu dengan menambah jumlah pegawai agar pengelolaan PBB P2 menjadi lebih mudah dan cepat. Pelatihan dan workshop kepada pegawai juga dapat ditingkatkan untuk menambah kemampuan dan pengetahuan tentang pengelolaan PBB P2.
2. Meningkatkan target dan realisasi penerimaan PBB P2 mendekati dengan potensi yang dapat digali, supaya tingkat partisipasi wajib pajak dalam membayar PBB P2 semakin meningkat sehingga tingkat efektivitas, efisiensi dan kontribusi PBB P2 di Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan juga meningkat.

3. Penghapusan pemungutan PBB kepada subyek pajak yang nilai pajaknya lebih rendah dari pada biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pemungutan pajak, seperti biaya untuk mencetak faktur pajak, biaya untuk mendistribusikannya, dll. Dengan melakukan cara ini maka biaya pemungutan PBB dapat ditekan, sehingga efisiensi pemungutan PBB dapat semakin meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim. (2012). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Salemba Empat : Jakarta.
- Armin Widjaya. (2011). *Pokok-Pokok Budgeting*. Penerbit Harvarindo: Jakarta.
- Daly Erni. (2010). *Kajian Implementasi Peraturan Perundang-undangan*. Kencana: Jakarta.
- Djamu Kertabudi. (2007). *Selayang Pandang Dinas Pendapatan Daerah*. Soreang: Bandung.
- Erly Suandy. (2008). *Hukum Pajak, Edisi 6*, Salemba Empat: Jakarta.
- Farida Ulfa. (2008). *Analisis Peranan Anggaran Sebagai Salah Satu Alat Perencanaan dan Pengendalian Dalam Pembangunan daerah Mojekerto*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Malang
- Handoko, T. Hani. (2012). *Manajemen Personalia Sumber Daya Manusia*, Edisi Kedua. Penerbit BPF: Yogyakarta.
- Heni Nurani. (2010). *Peranan Pengawasan Pajak Dalam Penerimaan Pajak Reklame Di Kabupaten Garut*. Jurnal Karata Wijaya Kususma Vol. 18 No. 1, 2010
- Indra Bastian. (2014). *Audit Sektor Publik : Pemeriksaan Pertanggungjawaban Pemerintahan. Edisi ke-3*. Salemba Empat : Jakarta.
- Mardiasmo. (2009). *Akuntansi Sektor Publik*. Andi : Yogyakarta.
- Mukarom Zainal. (2015). *Manajemen Publik Relation (Panduan Efektif Pengolahan Hubungan Masyarakat)*. Pustaka Setia : Bandung.
- Nafarin. (2012). *Penganggaran Rencana Kerja Perusahaan*. Edisi Kesatu. Salemba Empat: Jakarta.
- Oyok Abuyamin. (2010). *Perpajakan Pusat dan Daerah*. Humaniora : Bandung
- Siagian, Sondang P. (2012). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. PT Bumi Aksara: Jakarta
- Silalahi Ulber. (2013). *Metode Penelitian Sosial: Cetakan Ketiga*. Refika Aditama: Bandung.
- Sitanggang Basaria. (2007). *Analisis Anggaran Sebagai Alat Pengawasan Biaya Operasional Pada PT (Persero) Pelabuhan Indonesia I Medan*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara

- Siti Kurnia Rahayu. (2010). *Perpajakan Indonesia-Konsep dan Aspek Formal*. Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Sugiyono, (2013). *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung : Alfabeta
- Syahrul Hamdan. (2011). *Analisis Pengawasan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Di Dinas Pendapatan Kota Medan*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Tendi Haruman dan Sri Rahayu. (2012). *Penyusunan Anggaran Perusahaan*. Graha Ilmu: Bandung.
- Terry, George R dan Rue, Leslie W. (2015). *Dasar-Dasar Manajemen*. Cetakan ke 16. PT Bumi Aksara: Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. 2011. Visi Media : Jakarta Selatan.