

**ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PAD PADA BADAN
PENDAPATAN DAERAH KAB. SERDANG BEDAGAI**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Program Studi Akuntansi



Oleh:

Nama : Riska Yusmita

N p m : 1305170246

Program Studi : Akuntansi

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

MEDAN

2017

ABSTRAK

RISKA YUSMITA, NPM. 130570246. Analisis Efektivitas Pemungutan pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Di Kab. Serdang Bedagai, Skripsi, S-1, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2017

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai, untuk mengetahui tingkat efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai selama tahun 2013-2015, dan untuk mengetahui penyebab menurunnya efektivitas pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai.

Pendekatan penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan jenis data kualitatif dan kuantitatif, penelitian ini dilakukan dengan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai berupa data- data jumlah target pajak bumi dan bangunan, realisasi pajak bumi dan bangunan dan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk menganalisa serta membandingkan dengan teori yang ada. Data penelitian yang dilakukan berupa data primer dan data sekunder. Dimana data primer dilakukan dengan wawancara, dan data sekunder dikumpulkan dari laporan Pendapatan Asli Daerah Kab. Serdang Bedagai Teknik analisa data yang digunakan berupa teknik analisis deskriptif bersifat kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan dari realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dinilai masih rendah. Hal ini terlihat dari tingkat efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan tahun 2013 sampai tahun 2015 mengalami penurunan bahkan dapat dikategorikan tidak efektif dikarenakan berada kurang dari 65%. Dan penyebab dari penurunan penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Pemerintahan Daerah Kab. Serdang Bedagai terjadi dikarenakan masih rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak, masih banyaknya para wajib pajak yang kurang jelas terhadap prosedur pelaksanaan pajak bumi dan bangunan dan keterbatasan tenaga kerja lapangan yang mengawasi pelaksanaan pajak bumi dan bangunan.

Kata Kunci : *Efektivitas, Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan,*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan Alhamdulillah atas rahmat Allah Swt yang telah memberikan hidayah-Nya serta shalawat beriring salam kepada para Nabi Muhammad Saw, Beliau dapat membimbing kita dari zaman kebodohan sampai ke zaman yang berteknologi canggih sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul **“Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai”**.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis dengan senang hati menerima kritikan, saran, dan motivasi, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak yang terkait, Dengan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Teristimewa kepada ayahanda Agustinus Silalahi dan ibunda Masitah serta kakak dan adik saya yang tidak bosan untuk mendoakan demi keberhasilan anaknya, serta memberi semangat bagi penulis.
2. Bapak Dr. Agussani, MAP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Zulaspan Tupti, S.E., M.si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Elizar Sinambela, S.E., M.si selaku Ketua Program Studi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Ibu Fitriani Saragih, S.E., M.si selaku Sekretaris Program Studi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Januri, S.E., MM., M.si selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan kepada penulis mengenai Skripsi ini.
7. Bapak dan ibu Dosen beserta staff pegawai Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Kepada Bapak dan Ibu serta Pimpinan Staff Pegawai di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai.
9. Terima kasih buat yang tersayang Rizky Syahputra dan teman-teman seperjuangan.

Demikian penulis mengharapkan agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai serta bagi Mahasiswa lainnya sebagai bahan perbandingan. Untuk itu penulis mengharapkan kritikan dan saran yang bersifat membangun agar skripsi ini menjadi lebih sempurna. Akhir kata penulis mengucapkan Terima Kasih.

Wasaalamualaikum. Wr.Wb

Medan, Januari 2017

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
BAB II LANDASAN TEORITIS	
A. Uraian Teori	9
1. Pajak	9
a. Pengertian Pajak	9
b. Fungsi Pajak	10
c. Pengelompokan Pajak	11
d. Syarat Pemungutan Pajak	12
e. Teori-teori yang Mendukung Pemungutan Pajak	14
f. Asas-Asas Pemungutan Pajak	15
g. Sistem Pemungutan Pajak	15
2. Pendapatan Asli Daerah	17
3. Pajak Daerah.....	18
a. Fungsi Pajak Daerah	19
4. Pajak Bumi dan Bangunan	20
a. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan	20
b. Tarif dan Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan ...	23
c. Klasifikasi Objek Pajak Bumi dan Bangunan	25
d. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	25
5. Efektivitas Pemungutan PBB dalam PAD	26
6. Penelitian Terdahulu	29
7. Kerangka Berpikir	30
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Pendekatan Penelitian.....	32
B. Definisi Variabel Peneliti.....	32

C. Tempat dan Waktu Penelitian	33
D. Jenis dan Sumber Data.....	34
E. Teknik Pengumpulan Data.....	35
F. Teknik Analisis Data	35

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	
1. Analisis Data.....	36
a. Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	36
b. Efektifitas Pemungutan PBB Dalam Meningkatkan PAD Kab. Serdang Bedagai	39
c. Kendala dan Masalah yang Timbul dalam Pemungutan PBB	43
B. Pembahasan	
1. Analisis Efektivitas Pemungutan PBB.....	46
2. Sistem Pemungutan PBB	47
3. Upaya-upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Kab. Serdang Bedagai dalam Pemungutan PBB	48

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	50
B. Saran	51

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 :Target dan Realisasi PBB Kab. Serdang Bedagai.....	4
Tabel II.1 :Daftar Penelitian Terdahulu	28
Tabel III.1 :Waktu Penelitian	33
Tabel IV.2 :Kisi-kisi Wawancara	34
Tabel V.2 :Target dan Realisasi PBB Kab. Serdang Bedagai	41

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1: Kerangka Berfikir.....	30
------------------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai Negara berkembang, Indonesia memiliki fungsi dalam mengusahakan kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya. Agar dapat mewujudkan hal tersebut, segala potensi dan sumber daya yang ada harus dialokasikan secara efektif dan efisien secara terus-menerus yang disebut dengan pembangunan nasional. Dalam mewujudkan pembangunan nasional bukan hanya menjadi tanggung jawab dari pemerintah pusat saja, tetapi pemerintah daerah juga memiliki peran yang sama untuk keberhasilan tersebut. Hal ini terlihat pada pemerintah pusat melalui otonomi kepada pemerintah daerah untuk mengelola daerahnya sendiri.

Pembangunan Daerah merupakan suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pembangunan suatu bangsa. Eksistensi pembangunan daerah merupakan wujud dari keberlangsungannya pembangunan suatu Negara, keberhasilan pembangunan suatu bangsa tidak terlepas dari keberhasilan daerah dalam mengelola potensi-potensi yang dimiliki daerah tersebut. Untuk mencapai keberhasilan pembangunan tersebut diperlukan adanya suatu kebijakan dan sistem pembangunan yang mampu memacu peningkatan kinerja sumber daya manusia dalam mengelola dan mengolah sumber daya alam yang dimiliki tiap daerah.

Mardiasmo (2013:01) mengatakan bahwa ruang lingkup akuntansi pemerintah adalah mencakup akuntansi manajemen, sistem akuntansi keuangan, perencanaan keuangan dan pembangunan, sistem pengawasan dan pemeriksaan,

serta berbagi implikasi finansial atas kebijakan-kebijakan yang dilakukan pemerintah.

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, begitu pun sebaliknya akan menjadi sebuah tantangan apabila pemerintah tersebut tidak mampu mengelolah segala sumber penerimaan daerahnya dengan baik.

Pajak Daerah merupakan jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerahnya. Menurut Undang-undang 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah yang selanjutnya disebut 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 yang dapat menjamin keberlangsungan pembangunan di daerah dapat diwujudkan dalam bentuk Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki peran penting dalam rangka pembiayaan pembangunan di daerah. Berdasarkan potensi yang dimiliki oleh masing-masing daerah, peningkatan dalam penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) ini akan dapat meningkatkan kemampuan keuangan daerah. Seiring dengan perkembangan perekonomian daerah yang semakin terintegrasi dengan perekonomian nasional dan internasional, maka kemampuan daerah dalam

mengoptimalkan pemanfaatan sumber-sumber penerimaan pendapatan asli daerah menjadi sangat penting. Sumber-sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) tersebut dapat diuraikan lagi dalam bentuk penerimaan dari pajak daerah dan retribusi daerah.

Kabupaten Serdang Bedagai dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah mulai tahun 2013 atas dasar Perda Kabupaten Serdang Bedagai Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan setelah diterbitkannya surat keputusan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Nomor S-694/PK/2012 Tentang Persetujuan Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) Tahun 2013 oleh Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan ke Pemerintah Daerah Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 25 Januari 2012. Sebuah instruksi yang memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah daerah dalam mengelola asset serta penerimaan asli daerahnya sesuai dengan prinsip otonomi daerah yang menjunjung asas pengelolaan daerah secara mandiri. Dengan semakin meningkatnya penerimaan Pajak Daerah melalui Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) diharapkan akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang tentu akan berdampak positif pada peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

Untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Serdang Bedagai diharapkan semua pihak dapat ikut serta dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Semua pihak tersebut meliputi pihak-pihak yang berwenang untuk melakukan pemungutan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan beserta Wajib pajak itu sendiri.

Semua ketentuan proses pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diatur dalam Undang-undang maupun peraturan yang berlaku ternyata tidak semua dapat dilaksanakan secara mudah dan sempurna karena terkendala dengan masalah yang menyebabkan adanya kurangnya kesadaran wajib pajak dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di kab.Serdang Bedagai. Pemerintahan Daerah Kab.Serdang Bedagai melalui Badan Pendapatan Daerah Kab.Serdang Bedagai sebagai pihak yang berwenang dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tentu memiliki strategi dalam menangani masalah tersebut seperti pensosialisasian pemahaman tentang pajak daerah khususnya tentang PBB kepada para RT/RW dan tokoh masyarakat lainnya dengan tujuan meningkatkan pengetahuan dan kesadaran masyarakat wajib pajak serta memberikan kemudahan pembayaran online melalui bank yang telah ditunjuk oleh pemerintah bagi wajib pajak yang berada diluar kota, dengan adanya strategi yang dimiliki diharapkan dapat mengatasi masalah yang terjadi dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berikut ini table dari Pajak Bumi dan Bangunan.

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Daerah Kabupaten Serdang Bedagai

Tahun	Target Pajak PBB-P2	Realisasi Pajak PBB-P2	Persentase %
2011	5.422.041.260	5.734.959.908	105,38 %
2012	4.406.792.977	6.110.730.215	138,67 %
2013	9.400.000.000	5.560.677.597	58,78 %
2014	9.700.000.000	5.993.525.749	61,32 %
2015	9.800.000.000	5.796.507.669	58,83 %

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai (2015)

Berdasarkan fenomena data diatas, untuk persentase atas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mengalami penurunan, hal ini terlihat dari tingkat persentase penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2013 tingkat persentase terhadap pajak bumi dan bangunan mengalami penurunan 58,78 %, ditahun 2014 dan ditahun 2015 persentasenya menjadi 61,32 % dan 58,83 % dan terlihat realisasi penerimaannya pun tidak sesuai dengan target yang dicapai..

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa kemampuan dalam pemungutan pajak pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai dalam merealisasikan pajak bumi dan bangunan itu belum maksimal, terbukti pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 tingkat presentase nya menurun dan tidak mencapai target, sementara untuk target penerimaan pajak bumi dan bangunan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 semakin naik dan realisasi penerimaannya pun harus mencapai target penerimaan agar sesuai yang diharapkan dan itu disebabkan karena kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak.

Menurut Devano dan Rahayu (2006:112) menyatakan bahwa “Masalah kepatuhan wajib pajak adalah masalah penting diseluruh dunia, baik bagi Negara maju maupun Negara berkembang karena jika wajib pajak tidak patut maka dapat menimbulkan keinginan untuk melakukan tindakan penghindaran, pengelakan, dan pelalaian pajak yang pada akhirnya tindakan tersebut akan menyebabkan penerimaan pajak Negara menurun atau berkurang”. Kesadaran untuk membayar pajak tidak tumbuh dimasyarakat, disebabkan adanya perbedaan kepentingan antara wajib pajak dengan pemerintah dalam pelaksanaan perpajakan, sampai sekarang masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa pajak merupakan

pungutan bersifat paksaan yang merupakan hak istimewa pemerintah dengan tidak memberikan kontraprestasi langsung kepada pembayar pajak.

Menurut Peraturan Daerah (PERDA) , sumber pendapatan daerah dari pajak bumi dan bangunan tersebut dapat dipungut sesuai dengan ketentuan yang telah diberlakukan, sehingga dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Sebagai sumber penerimaan yang dapat memberikan sumbangan tersendiri terhadap pendapatan asli daerah di kabupaten serdang bedagai, Pemerintah diharap mampu mengoptimalkan potensi dengan adanya pajak bumi dan bangunan. Namun kondisi yang terjadi di Kabupaten Serdang Bedagai tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti menyadari betapa pentingnya efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul “ **Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai** “.

B. Identifikasi Masalah

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

1. Masih belum tercapainya target penerimaan pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2013 sampai dengan tahun 2015.
2. Menurunnya persentase penerimaan pajak bumi dan bangunan tahun 2013 sampai dengan tahun 2015.

C. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai ?
2. Bagaimana efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Serdang Bedagai selama tahun 2013 – 2015 ?
3. Bagaimana Kendala dan masalah apa saja yang menjadi penghambatt dalam pemungutan PBB serta strategi apa yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kab.Serdang Bedagai ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah di Kabupaten Serdang Bedagai.
- b. Untuk mengetahui tingkat efektifitas pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah di Kabupaten Serdang Bedagai.
- c. Untuk mengetahui kendala dan masalah yang menjadi penghambat serta strategi yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kab.Serdang Bedagai.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang pengoptimalisasian pajak daerah secara efektif dalam rangka meningkatkan pendapatan asli daerah.

b. Manfaat Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah terutama aparat Badan Pendapatan Daerah (BPD) di Kabupaten Serdang Bedagai untuk meningkatkan pemungutan serta pengelolaan pajak daerah sebagai sumber pendapatan asli daerah.

c. Manfaat Bagi Peneliti Selanjutnya

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

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Uraian Teori

1. Pajak

a. Pengertian Pajak

Pengertian Pajak menurut Undang-undang Republik Indonesian Nomor 28 Tahun 2009 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 Rochmat Soemitro yaitu:

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbale (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Definisi lain dikemukakan oleh Andriani, (1991:1) adalah:

Pajak adalah iuran pada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

Melihat beberapa definisi pajak diatas, penelitian 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.

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 timbale 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. Fungsi Pajak

Fungsi pajak menurut Fidel (2010:2) terbagi atas dua, yaitu sebagai berikut:

1. Fungsi *Budgetair* (Penerimaan)
Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi *Regulerend* (Mengatur)
Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi.

Contohnya

- a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
- c. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0%, untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia

c. Pengelompokan Pajak

Adapun Pengelompokan Pajak (Mardiasmo,2013:6-7) sebagai berikut:

1. Menurut Golongannya

- a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh :Pajak Penghasilan.

- b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai.

2. Menurut Sifatnya

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh : Pajak Penghasilan

- b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas barang mewah.

3. Menurut lembaga Pemungutannya

- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.

Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.

- b. Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak daerah terdiri atas:

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

d. Syarat Pemungutan Pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, menurut mardiasmo(2009:2-3) pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

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

Contoh:

1. Bea Meterai disederhanakan dari 167 macam tarif menjadi 2 macam tarif.
2. Tarif PPN yang beragam disederhanakan menjadi hanya satu tarif, yaitu 10%.
3. Pajak perseroan untuk badan dan pajak penghasilan (PPh) yang berlaku bagi badan maupun perseorangan (orang pribadi).

e. Teori-Teori Yang Mendukung Pemungutan Pajak

Atas dasar apakah negara mempunyai hak untuk memungut pajak? Terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada Negara untuk memungut pajak. Teori-teori tersebut antara lain adalah:

1. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu *premi asuransi* karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada *kepentingan* (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar *kepentingan* seseorang terhadap Negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan *daya pikul* masing-masing orang.

f. Asas-Asas Pemungutan Pajak

Dalam dunia perpajakan terdapat beberapa asas pemungutan pajak Mardiasmo(2009:7) antara lain :

a. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal)

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal

dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk Wajib Pajak dalam negeri.

b. Asas Sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

c. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara.

g. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menurut Mardiasmo, (2009:7-8) yaitu sebagai berikut:

1. Official Assessment System

Adalah suatu system pemungutan yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya:

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

2. Self Assessment System

Adalah suatu system pemungutan pajak yang member wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-cirinya:

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

3. With Holding System

adalah suatu system pemungutan pajak yang member wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutangoleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya: Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

2. Pendapatan Asli Daerah

Definisi Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 adalah “Pendapatan Asli Daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh Daerah yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.

Sumber Pendapatan Asli daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Pasal 6 ayat (1) yaitu sebagai berikut:

- a. Pajak Daerah;
- b. Retribusi daerah;
- c. Hasil Pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
- d. Lain-lain PAD yang sah.

Lain-lain PAD yang sah sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 Pasal 6 (2) meliputi:

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

3. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah satu dari berbagai sumber penerimaan daerah yang termasuk dalam Pendapatan Asli Daerah juga termasuk dalam golongan pajak menurut lembaga yang memungutnya.

Menurut Marihot P.Siahan (2005:10), menyatakan bahwa:

Pajak Daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (PERDA), yang wewenang memungutnya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah 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 dari:
 - a. Pajak hotel;
 - b. Pajak restoran
 - c. Pajak hiburan;
 - d. Pajak reklame;
 - e. Pajak penerangan jalan;
 - f. Pajak mineral bukan logam dan batuan;
 - g. Pajak parkir;
 - h. Pajak air tanah;
 - i. Pajak sarang burung walis;
 - 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 golongan dari pajak untuk daerah provinsi dan Pajak untuk daerah kabupaten/kota.

a. Fungsi Pajak Daerah

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

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

4. Pajak Bumi dan Bangunan

a. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Direktorat jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Pajak Bumi dan Bnagunan (PBB) adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan, pertambangan.

Menurut Agung (2011:149) “Pajak Bumi dan Bangunana adalah pajak yang dikenakan kepada objek pajak berupa bumi dan bangunan”. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang da dibawahnya, bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman. Bangunan adalah kontruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Sedangkan menurut Siti Resmi (2004:611) mengatakan bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 “Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi/tanah dan atau bangunan ” Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) “Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Pemerintah daerah bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan dan pelayanan terhadap masyarakat di daerahnya. Untuk mewujudkan tujuannya tersebut maka pemerintah daerah harus memiliki sumber keuangan yang cukup dan memadai karena untuk pelaksanaan pembangunan daerah itu diperlukan biaya yang tidak sedikit, Salah satu sumber keuangan untuk penyelenggaraan pembangunan daerah tersebut adalah dari dana perimbangan yang mana salah satunya merupakan dana bagi hasil pajak yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pengertian yang terkandung dalam Pajak Bumi dan Bangunan menurut Mardiasmo (2011:311) “Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia”. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tepat pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan tempat yang

dusahakan. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat karena dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) termasuk dalam dana perimbangan. Pajak Bumi dan Bangunan juga merupakan azas pembantuan karena dana bagi hasil dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 90% untuk daerah.

a. Objek Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:311) dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994. Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi atau bangunan, yang dimaksud pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jual dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan factor-faktor sebagai berikut:

- 1) Letak
- 2) Peruntukan
- 3) Pemanfaatan; dan
- 4) Kondisi lingkungan dan lain-lain

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan factor-faktor sebagai berikut:

- 1) Bahan yang digunakan
- 2) Rekayasa
- 3) Letak; dan
- 4) Kondisi lingkungan dan lain-lain.

b. Subjek Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:136) yang menjadi subjek pajak adalah “orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan”. Dengan turunkan demikian tanda pembayaran / pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak. Ini berarti meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai, dan penyewa atas bumi dan/bangunan.

Oleh karena sangat luasnya maksud yang terkandung dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menjadi subjek Pajak belum tentu menjadi wajib Pajak. Sebab subjek pajak akan/baru menjadi wajib pajak apabila sudah memenuhi syarat-syarat objektif atau sudah mempunyai onjek pajak PBB yang dikenakan pajak. Yang berarti subjek pajak mempunyai hak atas obejk yang dikenakan pajak (memiliki, menguasai, memperoleh manfaat dan objek kena pajak).

Beberapa ketentuan khusus tentang siapa yang menjadi subjek pajak dalam hal ini adalah:

- a. Jika subjek pajak memanfaatkan dan menggunakan bumi dfan atau bangunan milik orang lain bukan karena suatu hak atau hak perjanjian, maka subjek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- b. Jika objek pajak masih dalam sengketa, maka orang/badan yang memanfaatkan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.

- c. Apabika subjek pajak sudah member kiasa kepada orang/badan untuk merawat (mengurus) bumi dan bangunannya disebabkan suatu hal, maka orang/badan yang telah diberi kuasa dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.

b. Tarif dan Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan pasal 80 Undang-Undang PDRD, ayat (1) menerapkan tarif terhadap Pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,3 % dari Nilai Jual Objek Pajak, Sedangkan pada ayat (2) mengatur bahwa besarnya tarif PBB-P2 diatur dengan Peraturan Daerah. Hal ini menunjukkan bahwa penentuan tarif PBB-P2 tidak lagi menurut Pemerintah Pusat, artinya Pemerintah Daerah bersama-sama dengan DPRD dapat menetapkan beberapa macam tarif, asal tidak melampaui 0,3 % sebagai tarif tertinggi.

Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara:

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

$$\text{PBB} = 0,3 \% \times (\% \text{ NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPKP}))$$

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.48 Tahun 1997 besarnya presentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), adalah:

- a. Sebesar 40% (empat puluh persen) untuk:
1. Objek Pajak Perumahan, yang wajib pajaknya perseorangan dengan nilai jual kena pajak atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
 2. Objek Pajak Perkebunan, yang luas lahannya sama atau lebih besar dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) yang dimiliki, dikuasai atau dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik

Swasta, maupun berdasarkan kerja sama operasional antara pemerintah dan swasta.

3. Objek Pajak Perhutanan, tetapi tidak termasuk daerah blok sebrang dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang hak pemungutan hasil bagian dan pemegang izin pemanfaatan kayu.
- b. Sebesar 20 % (dua puluh persen) untuk Objek Pajak lainnya:
1. Untuk onjek pajak pertambangan.
 2. Untuk objek pajaknya apabila NJOP kurang dari Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
- c. Besarnya Nilain Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan secara bervariasi untuk masing-masing kabupaten dan kota mulai dari Rp. 8.000.000 sampai batas maksimal sebesar Rp. 12.000.000 ketentuan sebagai berikut:
1. Setiap wajib pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
 2. Apabila wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak dapat disatukan dengan objek pajak lainnya.

c. Klasifikasi Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Untuk mempermudah cara perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan, hasil penilaian baik untuk bumi dan bangunan selanjutnya dilakukan klasifikasi dan digolongkan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per-m², selain itu klasifikasi juga dilakukan mengingat tanah dan bangunan yang beraneka ragam jenis dan bentuknya sehingga tidak mungkin untuk disamakanj nilainya.

Berdasarkan hal tersebut maka Undang-Undang memberikan wewenang kepada Menteri Keuangan untuk mengatur NJOP baik untuk bumi maupun bangunan yang diatur berdasarkan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan.

d. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Penerimaan pajak bumi dan bangunan merupakan penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari rakyat dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan. Tidak hanya itu dana yang diterima di kas Negara atau daerah tersebut akan dipergunakan untuk pengeluaran pemerintah yang sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat, sebagaimana maksud dari tujuan Negara atau daerah yang disepakati oleh para pendiri awal Negara ini yaitu mensejahterakan rakyat, menciptakan kemakmuran yang berdasarkan kepada keadilan rakyat.

Sumber penerimaan Negara terbesar adalah penerimaan yang berasal dari pajak (menurut UUD pajak tahun 2007). Penerimaan pajak memberikan kontribusi yang cukup signifikan, yaitu anggaran pendapatan belanja Negara atau daerah bagi pemerintah kita. Salah satu upaya untuk mewujudkan otonomi daerah yang luas, nyata, bertanggung jawab, pembiayaan pemerintah dan pembangunan yang berasal dari pendapatan asli daerah.

5. Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Pendapatan Asli Daerah

Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah dapat dilihat dari strategi di dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan apakah sudah sesuai dengan target atau sasarannya dalam

meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kaitan pemungutan pajak bumi dan bangunan, semakin efektif pemungutannya maka akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan semakin berkurangnya waktu tunggu dan mempersingkat waktu pemungutan.

Menurut Kementerian Keuangan (dalam artikel Media Keuangan:2010) strategi yang disusun untuk menjamin agar pemungutan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dapat berjalan dengan lancar dapat dilihat dari strateginya, antara lain strategi percepatan penyediaan pranata hukum (Peraturan Daerah, Peraturan Bupati/Walikota), strategi pemungutan pajak (pendataan, penilaian, penetapan, penagihan, dan lain-lain), dan strategi pembangunan teknologi informasi (sistem aplikasi, pertukaran data, dan lain-lain).

Adapun strategi pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Kabupaten Serdang Bedagai, dalam proses pelaksanaan pemungutan PBB yang menghambat upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai mempunyai beberapa strategi dalam pemungutan yang di dapat dari hasil wawancara antara lain:

1. Strategi yang pertama dilakukan oleh pemerintah daerah Kab. Serdang Bedagai adalah membuat dan menyediakan pranata hukum atas dasar berlakunya UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Adanya penerapan sistem administrasi perpajakan modern yang disebut dengan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak PBB-Perkotaan (SISMIOP PBB-Perkotaan).

3. Bekerjasama dengan instansi pemerintah lain dan yang terkait seperti Kecamatan, Kelurahan/Desa dan lain-lain.
4. Melakukan intensifikasi dengan jalan perbaikan data yang sudah ada pada basis data yang ada.
5. Ekstentifikasi dengan jalan melakukan pendataan terhadap subjek dan objek pajak yang belum terdaftar pada basis data.
6. Adanya pelayanan mobil Badan Pendapatan Daerah (BPD) keliling demi menunjang dan memberikan pelayanan langsung dalam pemungutan PBB.
7. Adanya penerapan sistem reward and punishment dalam pemungutan PBB dalam meningkatkan penerimaan PBB.

Strategi dalam pemungutan PBB adalah suatu kegiatan agar pemungutan PBB dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan dan dapat meningkatkan PAD di Kab. Serdang Bedagai. Untuk mengetahui apakah strategi pemungutan PBB yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah sudah berjalan dengan baik, maka dilakukan perbandingan antara hasil realisasi penerimaan dengan target penerimaan PBB yang telah ditentukan untuk mengetahui efektivitasnya, jika realisasi penerimaan lebih besar dari target penerimaan PBB maka dapat dikatakan pemungutan PBB sudah berjalan dengan baik dan mampu meningkatkan pendapatan asli daerah dan jika realisasi penerimaan lebih kecil dari target penerimaan PBB maka dapat dikatakan pemungutan PBB tidak berjalan dengan baik.

6. Penelitian Terdahulu

NO	PENELITIAN	JUDUL PENELITIAN	KESIMPULAN
1	RANI NURMALASARI (2010)	ANALISIS STRATEGI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI UPAYA MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KOTA MOJOKERTO	Dilihat dari data yang diperoleh dari DPPKA Kota Mojokerto jumlah penerimaan PBB setiap tahun mengalami peningkatan, tetapi pada tahun 2014 DPPKA Kota Mojokerto masih kurang optimal dalam mengalokasikan biaya untuk memperoleh pendapatan yang menyebabkan menurunnya kontribusi PBB Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Mojokerto.
2	RIMA ADELINA (2011)	ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MALANG	Tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 sampai dengan tahun 2011 dikatakan sangat efektif dengan presentase lebih dari 100 %.
3	ANGGREINI (2008)	ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DAN KONTIBUSINYA TERHADAP DAERAH PADA KABUPATEN NGANJUK	Bahwa pajak bumi dan bangunan kabupaten ngajuk sudah efektif dengan presentase kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan daerah.

7. Kerangka Berfikir

Pendapatan Asli Daerah memiliki peran yang penting bagi pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan suatu daerah. Salah satu pendapatan asli daerah yaitu pajak daerah yang menjadi sumber penerimaan terbesar bagi suatu daerah.

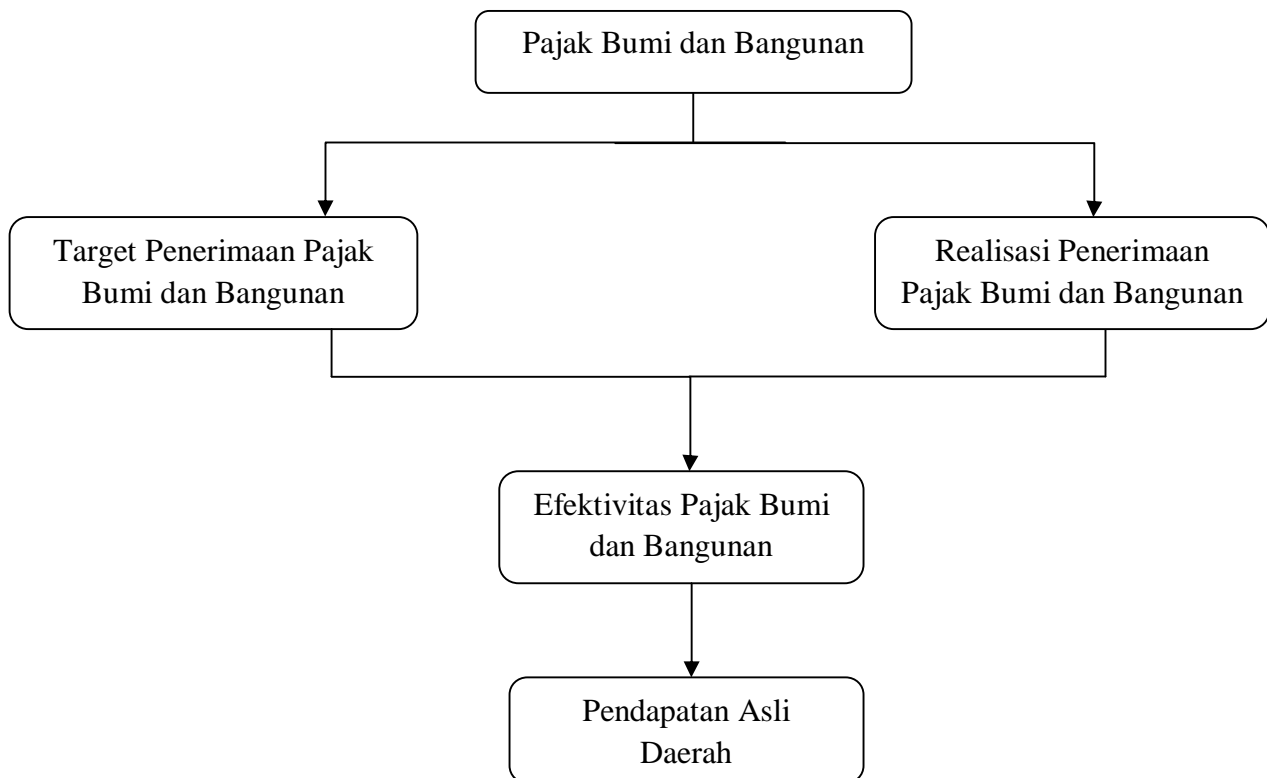
Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup potensial bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemungutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-bener menggambarkan potensi daerah tersebut terdapat target penerimaan pajak bumi dan bangunan dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan.

Dalam menghitung besar Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan itu diterbitkan dan kemudian diterapkan dan disahkan oleh DPRD dan ditentukanlah targetnya, dengan adanya efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan maka dapatlah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sehingga meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kab. Serdang Bedagai. Terlebih dahulu akan diperbandingkan antara jumlah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yang telah ada dengan jumlah target penerimaan pajak bumi dan bangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai dalam pemungutannya.

Selisih perbandingan tersebut merupakan potensi pajak bumi dan bangunan yang belum tergali secara maksimal. Ketika realisasi penerimaan pajak lebih besar dari target penerimaan pajak yang ditetapkan berarti pajak bumi dan bangunan dapat meningkatkan pendapatan daerah yang cukup besar, namun sebaliknya apabila realisasi penerimaan pajak lebih kecil dari target penerimaan

pajak yang ditetapkan hal ini menunjukkan kurang maksimalnya Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai dalam melaksanakan pemungutan Pajak bumi dan bangunan.

Efektivitas pajak bumi dan bangunan dapat dihitung melalui perbandingan antara besarnya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dan target penerimaan pajak bumi dan bangunan. Kerangka pemikiran diatas dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2.1
Kerangka Berfikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, menginterpretasikan dan menganalisa data dengan cara melakukan perbandingan antara teori-teori dengan objektif yang terjadi sehingga member gambaran yang lengkap tentang permasalahan penelitian.

B. Definisi Variabel Penelitian

Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah adalah pengukuran yang dilakukan untuk mengetahui seberapa Efektif Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Serdang Bedagai . Untuk mempermudah dalam membahas penelitian ini, maka definisi dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut

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.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Undang-undang.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek, yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

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

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai yang beralamat di Jl. Negara No.300 Sei Rampah.

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilakukan pada bulan Desember 2016 s/d bulan April 2017 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3.1
Rincian Waktu Penelitian

Jenis Kegiatan	November				Desember				Januari				Februari				Maret				April			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
pengajuan Judul				■																				
Pra riset					■	■	■	■																
Penyusunan Proposal									■	■	■	■												
Bimbingan Proposal													■	■	■	■								
Seminar Proposal																	■	■	■	■				
Riset																					■	■	■	■
Penyusunan Skripsi																					■	■	■	■
Sidang Meja Hijau																								■

D. Jenis Dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dengan penelitian ini adalah data kualitatif dan kuantitatif. Data kualitatif merupakan salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu baik berupa dari wawancara yang diamati. Sedangkan Data Kuantitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk angka tertentu, yang dapat dioperasikan secara matematis.

2. Sumber Data

1. Data Primer merupakan data yang diperoleh peneliti melalui pengamatan langsung dari hasil dokumentasi dan wawancara peneliti terhadap objek penelitian.

2. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti dari hasil dokumentasi dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang memiliki relevansi dengan penelitian yang dilakukan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam memperoleh informasi dan data yang akan dikelola untuk penelitian ini, maka penelitian melakukan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Dokumentasi

Yaitu penelitian yang dilakukan peneliti dengan mengumpulkan data dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai untuk dijadikan data penelitian.

2. Wawancara

Yaitu penelitian yang dilakukan peneliti dengan proses komunikasi berupa Tanya jawab langsung kepada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai untuk memperoleh informasi yang diperlukan.

Tabel III.2

Kisi-kisi Wawancara

No	Kisi-kisi Wawancara	
	Topik Pertanyaan	Butir Pertanyaan
1	Tentang penjelasan PAD	1
2	Tentang pemungutan PBB	2, 3, 4, 5
3	Tentang Efektifitas dalam meningkatkan PAD	6
4	Tentang Faktor-faktor penyebab menurunnya PBB	7

Sumber : Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai.

F. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif yaitu metode yang berusaha menampilkan kondisi yang didapatkan peneliti pada saat melakukan penelitian. Penelitian deskriptif ini bertujuan untuk menggambarkan Efektivitas yang dimiliki Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Serdang Bedagai. Adapun tahap dari analisa data sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan.
2. Menganalisis tingkat efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai.
3. Menganalisis penyebab belum tercapainya target penerimaan pajak bumi dan bangunan.
4. Mengolah dan menganalisis data hasil wawancara terkait pemungutan PBB yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai.
5. Menarik kesimpulan.

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Analisis

a. Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kab. Serdang Bedagai

Dalam proses pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011. Berdasarkan wawancara dengan Staff / Pegawai Bidang Pajak Bumi dan Bangunan diketahui bahwa sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kab. Serdang Bedagai hanya menerapkan satu sistem dalam pemungutan pajaknya. Hasil wawancaranya adalah sebagai berikut : “Untuk pajak bumi dan bangunan sendiri kita menggunakan atau menerapkan *sistem official assessment* atau yang biasa orang bilang taksasi.”

Dari hasil wawancara diatas peneliti dapat menyimpulkan bahwa untuk pemungutan pajak bumi dan bangunan itu sendiri Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai hanya menerapkan satu sistem saja yaitu *sistem official assessment*. Dalam sistem ini memberikan wewenang kepada pemerintah untuk menghitung besaran pajak terutang yang akan dibayar oleh wajib pajak.

Sistem pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai adalah sebagai berikut :

1. Fungsi yang terkait dalam melakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah dibagi menjadi tiga seksi, yang mana setiap seksi diberi tanggung jawab yang berbeda-beda, bagian yang terkait tersebut antara lain :

1) Seksi Pendaftaran dan Pendataan

Seksi ini bertugas melakukan pendaftaran dan pendataan terhadap wajib pajak.

2) Seksi Penerimaan Pembayaran

Seksi ini bertugas menerima pembayaran pajak dari wajib pajak.

3) Seksi Pembukuan dan Pelaporan

Seksi ini bertugas melakukan pendaftaran dan pendataan terhadap wajib pajak dan juga bertugas melakukan pengawasan dan pencatatan untuk membuat laporan penerimaan pajak.

2. Dokumen yang digunakan oleh Badan Pendapatan Daerah

Badan Pendapatan Daerah menggunakan dokumen-dokumen yang harus diotorisasi oleh Kepala Dinas, Dokumen-dokumen tersebut antara lain :

1) Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD)

Surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditentukan oleh Walikota.

2) Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)

Surat yang digunakan sebagai bukti setoran oleh wajib pajak.

3) Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD)

Surat Keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang.

3. Prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah

Prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan di Badan Pendapatan Daerah sebagai berikut :

1) Prosedur Pendaftaran dan Pendataan Wajib Pajak

Wajib Pajak melaporkan tentang Pajak Bumi dan Bangunan, kemudian Seksi pendaftaran dan Pendataan datang ke Wajib Pajak untuk mendata, serta untuk mengisi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Setoran Pajak (SSP) yang telah disediakan oleh seksi tersebut. Setelah Seksi Pendaftaran dan Pendataan selesai merinci dan memproses data yang diperolehnya, seksi pendaftaran dan pendataan membuat SKPD rangkap tiga, untuk rangkap satu diserahkan ke seksi penerimaan pembayaran. Rangkap kedua sebagai arsip seksi pendaftaran dan pendataan, dan rangkap ketiga diserahkan ke seksi pembukuan. Bersama dengan SKPD rangkap satu, SPTPD dan SSP asli diserahkan ke Wajib Pajak, dan tembusan SPTPD dan SSP diserahkan ke Seksi Pendataan.

2) Prosedur Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Kasir menerima Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) rangkap-1 dari wajib pajak, setelah wajib pajak membayar pajak bumi dan bangunan dengan menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah

(SPTPD) dan Surat Setoran Pajak (SSP), kemudian penerima pembayaran membubuhkan cap lunas pada SKPD dan membuat kwitansi pembayaran. Kemudian pembayaran diserahkan ke Wajib Pajak.

3) Prosedur Pencatatan Pembukuan

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Setoran Pajak (SSP), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), Seksi Pembukuan melakukan pengawasan dan pencatatan ke dalam buku penerimaan pajak dan setiap tahun dibuat laporan penerimaan pajak yang nantinya akan dilaporkan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah. Kemudian Seksi Pembukuan mengarsip ketiga dokumen tersebut.

b. Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan PAD pada Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai

Efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) memerlukan waktu dan biaya selama pemungutan. Adapun rumus dari rasio efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut :

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Pendapatan}}{\text{Target Pendapatan}} \times 100\%$$

1. 2011 $\frac{5.734.959.908}{5.422.041.260} \times 100\% = 105,38\%$
2. 2012 $\frac{6.110.730.215}{4.406.792.997} \times 100\% = 138,67\%$
3. 2013 $\frac{5.560.677.597}{9.400.000.000} \times 100\% = 58,78\%$
4. 2014 $\frac{5.993.525.749}{9.700.000.000} \times 100\% = 61,32\%$
5. 2015 $\frac{5.796.507.669}{9.800.000.000} \times 100\% = 58,83\%$

Berdasarkan dari hasil perhitungan diatas tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan mengalami penurunan. Semakin tinggi tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan, maka semakin efektif pemungutan pajak dalam penerimaan pajak bumi dan bangunan, Untuk tahun 2011 sampai 2012 efektivitas pajak bumi dan bangunan sebesar 105,38 % dan 138,67 %, untuk tahun 2013 efektivitas mengalami penurunan menjadi 58,78 % , begitu juga untuk tahun 2014 sebesar 61,32 % dan tahun 2015 sebesar 58,83 %.

Efektivitas pajak bumi dan bangunan yang mengalami penurunan. Hal ini terjadi karena penurunan atas pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh masyarakat, dan masih kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak

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 (2013), 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.

Untuk tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kab. Serdang Bedagai dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 4.1
Target dan Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun	Target Pajak PBB-P2	Realisasi Pajak PBB-P2	Persentase %
2011	5.422.041.260	5.734.959.908	105,38 %
2012	4.406.792.977	6.110.730.215	138,67 %
2013	9.400.000.000	5.560.677.597	58,78 %
2014	9.700.000.000	5.993.525.749	61,32 %
2015	9.800.000.000	5.796.507.669	58,83 %

Sumber : Dinas Pendapatan dan Aset Kabupaten Serdang Bedagai (2015)

Dapat dilihat dari tabel 4.1 untuk target penerimaan pajak bumi dan bangunan setiap tahunnya mengalami peningkatan, sedangkan untuk tingkat realisasi pajak bumi dan bangunan ditahun 2013 sampai tahun 2015 mengalami penurunan, hal ini dibuktikan dengan tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan yang mengalami penurunan, bahkan masih

berada dibawah target yang diinginkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai. Dengan setiap tahun semakin menurun untuk tingkat realisasi dari target pemasukan pajak bumi dan bangunan, mengalami penurunan menunjukkan bahwa pajak bumi dan bangunan mengalami penurunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kab. Serdang Bedagai.

Berdasarkan dari tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2011 sebesar 105,38% yang termasuk dalam kategori sangat efektif karena berada diatas 100% . Untuk tahun 2012 tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan mengalami kenaikan menjadi 138,67% dan juga termasuk dalam kategori sangat efektif, namun ditahun 2013 tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan mengalami penurunan menjadi 58,78% yang termasuk dalam kategori tidak efektif dan begotu juga untuk tahun 2014 dan tahun 2015 tingkat efekktivitas pajak bumi dan bangunannya 61,31% dan 58,83%.

Penurunan yang terjadi untuk efektivitas pajak bumi dan bangunan Kab. Serdang Bedagai, terjadi dikarenakan penurunan atas pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh masyarakat, dan masih adanya wajib pajak yang tidak terdaftar dan juga dikarenakan pengetahuan masyarakat atas pajak bumi dan bangunan masih rendah.

Penurunan yang terjadi untuk tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai tidak memberikan dampak yang begitu besar dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kab. Serdang Bedagai. Hal ini terjadi dikarenakan Pendapatan

Asli Daerah Kab. Serdang Bedagai bukan hanya berasal dari pajak bumi dan bangunan saja.

Adapun pengukuran nilai efektivitas secara lebih rinci berdasarkan criteria Kinerja Keuangan Kepmendagri No.690.900.327 Tahun 1996 Tentang Pedoman Penilaian dan Kriteria Keuangan yang disusun dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.2
Klasifitasi Pengukuran Efektivitas

Nilai Kinerja	Keterangan
>100 %	Efektif
85 s.d 99 %	Cukup Efektif
65 s.d 84 %	Kurang Efektif
< 65 %	Tidak Efektif

c. Kendala atau Masalah yang Timbul dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Hambatan yang timbul dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan, yang dilakukan masyarakat dalam melakukan kewajibannya terdapat 2 faktor antara lain sebagai berikut :

1. Dari pihak wajib pajak itu sendiri, yaitu:
 - a. Wajib Pajak yang belum kesadaran untuk membayar pajak bumi dan bangunan yang menyebabkan penerimaan pajak bumi dan bangunan tersebut kurang maksimal, atau tidak sesuai dengan yang ditargetkan.

- b. Adanya penataan kembali ruang milik tanah yang dilakukan oleh Pemerintahan Kab. Serdang Bedagai sehingga mengakibatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan turun pada tahun 2013. Penataan kembali ruang milik tanah tersebut bertujuan untuk mengurangi tanah-tanah atau bangunan yang tidak memiliki izin .
 - c. Adanya kesulitan untuk menghubungi wajib pajak yang berdomisi diluar kota.
2. Selain dari wajib pajak, faktor yang juga dapat menghambat dalam pemungutan pajak juga berasal dari pihak Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai, yaitu:
- a. Penerapan sanksi yang kurang tegas bagi wajib pajak yang kurang patuh.
 - b. Penyuluhan yang kurang mencapai titik keberhasilan.
 - c. Pelayanan yang kurang memuaskan dari kedua belah pihak.
 - d. Kurangnya tenaga lapangan yang mengawal pelaksanaan pajak bumi dan bangunan.
3. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat

Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan. Informasi dalam hal ini merupakan informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak bumi dan bangunan. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang

perpajakan daerah kepada masyarakat sehingga mengakibatkan wajib pajak umum yang kurang mengetahui secara pasti kewajiban perpajakannya salah satu diantaranya adalah kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan,. Informasi-informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan sudah jelas didalam Peraturan Daerah No.1 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pemungutan pajak bumi dan bangunan diatur dalam Peraturan Daerah No.1 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, namun demikian masyarakat masih merasa kurang informasi karena mungkin menurut masyarakat penjelasan PERDA masih dirasa kurang rinci, sehingga dibutuhkan sosialisasi atau penyuluhan untuk masyarakat agar lebih memahami maksud dari Peraturan Daerah tersebut.

Sedangkan dengan adanya kendala-kendala yang dihadapi boleh Pemerintah Daerah khususnya badan Pendapatan Daerah, adapula masalah yang menghambat pemungutan PBB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) antara lain sebagai berikut:

1. Penilaian negative terhadap aparatur pemungutan pajak

Hal yang menjadi penyebab berkurang bahkan hilangnya kepercayaan masyarakat adalah adanya penilaian negatif tentang aparatur pajak pemungut pajak karena beranggapan bahwa masih ada aparatur- aparatur pemungut pajak yang tidak bertanggung jawab terhadap pajak yang telah dipungut dari wajib pajak.

2. Adanya objek yang kosong

Ada beberapa penyebab adanya objek pajak atau rumah-rumah yang kosong sehingga menjadi kendala dalam proses pemungutan PBB kab. Serdang Bedagai.

B. Pembahasan

1. Analisis Efektivitas Pemungutan PBB

Berdasarkan dari jumlah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2013 sampai tahun 2015 mengalami penurunan, bahkan tidak mampu dalam mencapai target yang telah ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai. Dimana tingkat persentase terhadap efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan dalam tiga tahun penelitian mengalami penurunan, untuk tahun 2011 sebesar 105,38% yang termasuk dalam kategori sangat efektif karena berada diatas 100%.

Untuk tahun 2013 samapi dengan tahun 2015 tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan mengalami penurunan menjadi 58,78% di tahun 2013 yang termasuk dalam kategori tidak efektif karena berada kurang dari 65%, begitu juga untuk tahun 2014 dan 2015 tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan sebesar 61,31% dan 58,83% dan berada di dalam kategori tidak efektif karena berada kurang dari 65%.

Berdasarkan data yang telah didapat menunjukkan bahwa pemungutan PBB di Kab. Serdang Bedagai masih terdapat kendala yang dapat melemahkan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini dibuktikan dengan masih banyaknya wajib pajak yang belum dapat memehuni kewajibannya untuk membayar sampai jatuh tempo yang telah ditentukan.

Dengan menganalisa adanya kendala-kendala dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai mempunyai strategi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan agar kegiatan pemungutan dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan dan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kab. Serdang Bedagai.

Penyebab dari menurunnya tingkat efektivitas pajak bumi dan bangunan terjadi dikarenakan rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak dalam membayar pajaknya, selain itu juga Keterbatasan SDM yang dimiliki oleh sebagian aparat di Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai, membuat pihak Badan Pendapatan Daerah (BPD) untuk membuat sebuah kebijakan untuk memotivasi para pegawai atau staff Badan Pendapatan Daerah Kab . Serdang Bedagai dalam meningkatkan kinerja personal maupun organisasinya.

2. Sistem Pemungutan PBB dalam Meningkatkan PAD

Sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kab. Serdang Bedagai hanya menerapkan satu sistem dalam pemungutan pajaknya yaitu sistem official assessment atau yang biasa orang bilang taksasi yaitu sistem ini memberikan wewenang kepada pemerintah untuk menghilangkan besaran pajak terutang yang akan dibayar oleh wajib pajak. Dasar proses pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012.

Berdasarkan prosedur tersebut, prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan Badan Pendapatan Daerah (BPD) di Kab. Serdang Bedagai adalah : Wajib pajak melaporkan tentang ukuran tanah atau bangunan, kemudian Seksi Pendaftaran dan Pendataan datang ke Wajib Pajak untuk mendata, serta untuk

mengisi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Setoran Pajak (SSP) yang telah disediakan oleh seksi tersebut. Setelah itu kasir menerima Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dari wajib pajak, setelah Wajib Pajak membayar pajak bumi dan bangunan dengan menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Setoran Pajak (SSP), kemudian penerima pembayaran membubuhkan cap lunas pada SKPD dan membuat kwitansi pembayaran.

Kemudian kwitansi pembayaran diserahkan ke Wajib Pajak. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Setoran Pajak (SSP), Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), lalu Seksi Pembukuan melakukan pengawasan dan pencatatan kedalam buku penerimaan pajak dan setiap tahun dibuat laopran penerimaan pajak yang nantinya akan dilaporkan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah. Kemudian Seksi Pembukuan mengarsip ketiga dokumen tersebut. Proses pemungutan pajak yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah masih tergolong rendah terbukti dengan tidak mencapainya pajak bumi dan bangunan untuk setiap tahunnya bahkan realisasi penerimaan pajak juga mengalami penurunan.

3. Upaya-upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Kab. Serdang Bedagai dalam Pemungutan PBB

Adapun upaya-upaya yang lebih dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai yaitu dengan memberikan surat pemberitahuan atas pajak bumi dan bangunan yang sudah habis masa pajaknya, atau yang terutang, melakukan tagihan secara langsung (*door to door*) dan

melakukan peninjauan kembali atas ukutan tanah atau bangunan yang didaftarkan dengan realitas tanah atau bangunan yang sesungguhnya. Serta memberikan sanksi atas peringatan terhadap tanah atau bangunan yang telah habis masa pajaknya dengan menggunakan satu tanda silang merah dan yang untuk tidak memiliki ijin serta tidak membayar pajak dengan dua tanda silang merah.

Apabila surat pemberitahuan tersebut tidak ada tanggapan dari wajib pajak, maka akan diberikan surat teguran sebanyak tiga kali. Namun apabila hal ini juga masih belum ada tanggapan, maka pihak Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai akan menerjunkan tim juru sita yang akan menita barang milik wajib pajak yang tidak patuh terhadap kewajiban pajaknya. Dimana hasil penyitaan tersebut akan diserahkan ke balai lelang untuk dilelang.

Namun disisi lain, sampai saat ini masih kurangnya petugas atau tenaga dari Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai untuk melakukan pengawasan dibanding jumlah tanah atau bangunan yang tersebar di Kab. Serdang Bedagai. Sehingga pengawasan terhadap tanah atau bangunan yang seharusnya memberikan potensi yang besar sebagai salah satu penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) masih kurang optimal.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pajak bumi dan bangunan 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 terdapat target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan.

Berdasarkan dari analisis data, maka Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah kab. Serdang Bedagai diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Dasar proses pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kab. Serdang Bedagai yang ditetapkanlah oleh DPRD dalam menghitung besarnya pajak bumi dan bangunan yaitu dengan adanya target penerimaan dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan.
2. Dilihat dari realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dinilai masih rendah. Hal ini terlihat dari tingkat efektivitas mengalami penurunan, dimana untuk pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan dalam tiga tahun penelitian mengalami penurunan. Selisih dari perbandingan tersebut merupakan potensi pajak bumi dan bangunan yang belum tergalai secara maksimal. Ketika realisasi penerimaan lebih besar dari target penerimaan yang ditetapkan berarti

pajak bumi dan bangunan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang cukup besar.

3. Penyebab dari penurunan penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Pemerintah Daerah Kab. Serdang Bedagai terjadi dikarenakan masih rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak, masih banyaknya para wajib pajak yang kurang jelas terhadap prosedur pelaksanaan pajak bumi dan bangunan dan keterbatasan tenaga kerja lapangan yang mengawasi pelaksanaan pajak bumi dan bangunan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan yaitu pemungutan pajak bumi dan bangunan yang tingkat efektivitasnya mengalami penurunan, maka saran yang dapat penulis berikan adalah Meningkatkan Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

1. Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai perlu melakukan kegiatan pemutakhiran data pajak bumi dan bangunan secara rutin setiap tahun. Perlu adanya penitik beratan pajak terhutang. Dalam penetapan pajak terhutang, hendaknya Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai mengacu pada dasar perhitungan yang sesuai dengan Peraturan Daerah. Sebagai bentuk pembinaan dan penertiban, terhadap Wajib Pajak yang lalai, Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai dapat memberikan sanksi yang tegas sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sedangkan kepada Wajib Pajak yang taat bias diberikan penghargaan/reward.

2. Untuk lebih meningkatkan target dan realisasi pemungutan pajak bumi dan bangunan Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab. Serdang Bedagai harus meningkatkan kualitas pegawai yang ada, agar dalam proses pemungutan pajak bumi dan bangunan dapat berjalan dengan baik dan benar. Dari segi peningkatan kualitas pegawai yang ada, harus melakukan pendidikan dan pelatihan.
3. Pihak Badan Pendapatan Daerah (BPD) Kab Serdang Bedagai melakukan sosialisasi terhadap para penyelenggara pelaksanaan pajak bumi dan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aini Hamdan, *Perpajakan* (Edisi Ketiga). Jakarta : Bumi Aksara.
- Anggreini (2008), *Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kontribusinya Terhadap Daerah pada Kabupaten Nganjuk*.
- Deny Donovan (2015), *Sistem Pemungutan PBB sebagai Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Mojokerto*. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
- Direktoral Jenderal Pajak. 2012. Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan <http://www.pajak.go.id/content/pengalihan-pbb-perdesaan-dan-perkotaan>. Diakses tanggal 23 Januari 2017 (20:00).
- Direktoral Jenderal Pajak. 2014. Semua Kabupaten /Kota Wajib Kelola PBB [.http://www.pajak.go.id/content/1-januari-2014-semua-kabupaten kota-wajib-kelola-pbb](http://www.pajak.go.id/content/1-januari-2014-semua-kabupaten-kota-wajib-kelola-pbb). Diakses tanggal 23 Januari 2017 (20:30).
- Mardiasmo (2009), *Perpajakan*. Cetakan kelimabelas. Yogyakarta : Penerbit : Andi.
- Peraturan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Rizka Safitri (2016), *Analisis Pengawasan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan hamparan Perak*, Skripsi S-1 Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Siti Resmi (2004), *Perpajakan Teori & Kasus* (Edisi Pertama). Jakarta : Salemba Empat.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribus Daerah.
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Waluyo (2011), *Perpajakan Indonesia* (Edisi Sepuluh). Jakarta : Salemba Empat.